PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

MYRDALSVEGEN 37

Vedlegg

PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFORMASJON

Lille Gartnerløkken | B1-102

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Myrdalsvegen 37, 5130 Nyborg
	Eiendomstype	Eierleilighet / Eierseksjon
	Tomt	Eiet / ca. 7.000 m2
	Arealer	BRA 79,1 m^2 / BRA-i 64,7 m^2
	Prisantydning	Kr. 4 690 000,-
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmegleren.no /Mob 954 88 037
	Oppdragsnummer	194-26-0127
		SALGET GJELDER SALG AV KONTRAKTSPOSISJON. DETTE MEDFØRER AT DET SOM SELGES ER EN RETT TIL Å TRANSPORTERES INN SOM NY KJØPER I DEN KONTRAKTEN SOM REMY STORDAL HAR INNGÅTT MED UTBYGGER SALHUSVEGEN 18AS, HERUNDER OVERTAR KJØPER RETTER OG PLIKTER ETTER KONTRAKTEN MED UTBYGGER. DET VIL I DET FØLGENDE GIS INFORMASJON OM EIENDOMMEN / PROSJEKTET OG OM RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER I HENHOLD TIL DEN EKSISTERENDE KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I. VEDLAGT SALGSOPPGAVEN FØLGER KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I OG PROSPEKTET FOR PROSJEKTET. DET ER VESENTLIG FOR INTERESSENTER Å SETTE SEG INN I DE VEDLAGTE DOKUMENTENE.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Velkommen til Lille Gartnerløkken! Denne kontraktsposisjonen gir tilgang til en ettertraktet leilighetstype som har vært svært populær og allerede er utsolgt i prosjektet. Leiligheten ligger i 1. etasje, har en vestvendt balkong og en flott beliggenhet – en unik mulighet for den som ønsker å sikre seg en bolig i dette populære området. Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 5 boligblokker med totalt 75 eierleiligheter. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 – 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1. Bygg 1 består av 20 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved -inngang fra østsiden av bygget. Bygg 2 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Bygg 3 består av 21 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg 4 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg 5 består av 16 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang både fra nord og østsiden av bygget. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms – duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det.
	Adresse
	Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken Adresse: Salhusveien 18, 5130 Nyborg
	Betegnelse
	Leilighetsnummer B1-102 på Gnr. 189, bnr. 356 Snr.2 i Bergen kommune. SAMEIEBRØK: 79/7313 Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken Utbygger tar forbehold om flere sameier med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet, ut ifra hva som er mest hensiktsmessig. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

	Eier av eiendommen / Utbygger
	Salhusvegen 18AS / et heleid datterselskap av Axer Eiendom AS
	Selger av kontraktsposisjonen
	Remy Stordal, heretter benevnt som «selger»
	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Selger har kjøpt en prosjektert bolig av Utbygger. Slike parter har inngått kjøpekontrakt (heretter benevnt «Kjøpekontrakt») med retter og forpliktelser for partene. Boligen er ikke ferdigstilt og ikke overtatt av Selger. Herunder er det retten til å overta posisjon som kjøper i Kjøpekontrakt som selges. Overdragelsen gjelder således kontraktsposisjonen, dvs. at kjøper transporteres inn i eksisterende kontrakt som Selger har med Utbygger. Oppfyllelsen av kontrakten man transporteres inn i skjer direkte mellom Utbygger og den som trer inn i kontrakten. Ved salg av kontraktsposisjonen fra en forbruker til en annen forbruker, kan videreselgeren ikke kreve utbetalt vederlaget for retten som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet med Utbyggeren (merverdien), før kjøperen av kontraktsposisjonen har overtatt boligen og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom Utbyggeren etter bustadoppføringskontrakten ikke fullfører arbeidet, faller kjøperen sin plikt til å betale slik merverdi til Selger av kontraktsposisjonen bort. Såfremt kjøper av kontraktsposisjonen får rettsvern og overtar boligen kan ikke kjøper av kontraktsposisjonen gjøre gjeldene mangel eller forsinkelsesbeføyelser mot selger av kontraktsposisjonen. Herunder må merverdien etter transportavtalen betales til Selgeren etter denne. Det er en forutsetning for overdragelse av kontraktsposisjonen at utbygger godkjenner at kjøper trer inn i kontrakten. Det vil bli utarbeidet en særskilt transportavtale mellom selger av kontraktsposisjonen og kjøper av denne. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at ytelsen som Selger av kontraktsposisjonen skal overføre ved denne handel er retten til å tre inn i kjøpekontrakten mellom Selger og Utbygger. Ytelsen fra selger er således overført ved signatur fra alle parter transportavtalen og ved at kjøper har overtatt rettighetene etter garantier stillet av entreprenøren etter bustadoppføringsloven eller nye garantier er utstedt i kjøpers navn. Videre at boligen er overlevert med rettsvern. Selger er således ikke ansvarlig for mulige feil eller mangler ved leiligheten. Dette vil eventuelt bli et forhold mellom Utbygger og kjøper og er Selger uvedkommende. Herunder har ikke kjøper rett til tilbakeholdelse av kjøpesum for retten til å tre inn i kontrakt ved feil, mangler, forsinkelse. Transportavtalen reguleres av avhendingslovens § 1-1, 4-ledd samt kjøpsloven.
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger har kjøpt retten til å få levert bolig B1-102 i prosjektet Lille Gartnerløkken av Salhusvegen 18 AS (i prospektet kalt utbygger). Salhusvegen 18 AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Salhusvegen 18 AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg (delvis sladdet). Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Utbygger har stilt garantier etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47. Dette er samlegarantier for prosjektet. Garantiene transporteres/noteres overført til kjøper av kontraktsposisjonen. Det stilles garantier for 3% av opprinnelig kjøpesum frem til overtagelse og 5% av opprinnelig kjøpesum i inntil 5 år etter overtagelsen. Opprinnelig kjøpesum er 4 225 000,-

	Kjøper skal stille finansieringsbevis for kjøpesummen ovenfor utbygger. Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. 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. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti.
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 194-26-0127

	Beliggenhet
	Ny og lekker 3-roms eierleilighet under oppføring med estimert ferdigstillelse 4.kvartal 2026. Meget sentral beliggenhet ved Horisont i Åsane med en romslig balkong. Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter. Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære. Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen. Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion. For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet. For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Veten, som er det høyeste fjellet i Åsane.
	Innhold
	Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder følgende: Gang, bad, 2 soverom, åpen stue/kjøkken, walk-in/bod, balkong. For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og bygningstegninger. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Se vedlagte hefte med oversikt over hvitevarer som medfølger og spesifikasjoner på disse.
	Byggeår
	2026
	Areal
	BRA 79,1 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 64,7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-b 9,4 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. **TBA** Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilke rom som inngår i arealet, se vedlagte plantegning.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.
	Oppvarming
	Elektrisk oppvarming med panelovner forberedt for smart styring via smarthusløsninger. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på baderom. Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til den aktuelle leiligheten. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i grunnen under Lille Gartnerløkken 1-3 for leiligheter over 80kvm.

	- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger. - 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass - Elbil-lader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass - Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 -2,2 m - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde. Merk at boliger over 80 kvm vil ha fortrinnsrett på kjøp av fast parkeringsplass.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker med unntak av bygg 5, hvor det leveres 2 stk. Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til alle leilighetsplan i bygg 1, 2 og 3. Bygg 4 og 5 har tilgang via enten bygg 1 eller 3. Derfra kommer man seg ut på fellestunet.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 7 000 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken. Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha

	et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Da sameiet har 75 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 ▪ Innbo forsikring ▪ Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet ▪ Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd. for dem som kjøper parkeringsplass ▪ Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på leilighetsstørrelse og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år *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. 3.000,-* *Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.* *Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):* *Vann: kr. 4 393,-* *Avløp: kr. 4 772,-* *Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris* *Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.* *Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme.* Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt.

	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
	Fellesutgifter
	Kr. 1 780,- for leilighet B1-102 Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader. 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
	Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved

	salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 Bestemmelse om veg Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser 2026/775884-1/200 Seksjonering 07.07.2026 Opprettet seksjoner: Snr: 1-75 Formål: Bolig Tillegsdel: Bygning Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
	Reguleringsforhold Eiendommen omfattes i hovedsak av reguleringsplan for Myrdalshovden, vedtatt i 2021. Omtrent halvparten av området er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Øvrige deler av området er blant annet regulert til uteoppholdsareal, gatetun/gågate, kjørevei, gangvei og grøntarealer. I kommuneplanen er området i hovedsak avsatt til sentrumsformål, mens en mindre del er avsatt til grønnstruktur. Eiendommen ligger også innenfor områder hvor det er registrert veistøy, og deler av området omfattes av hensyn knyttet til blant annet kulturmiljø. I kommunedelplanen er området i hovedsak avsatt til erverv og boligformål, og deler av eiendommen omfattes av krav om reguleringsplan. Det er flere reguleringsplaner i nærområdet, og fremtidige tiltak eller utbygging i området kan derfor forekomme. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor bygene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.
	ØKONOMI
	Total kjøpesum
	Kr 4 690 000,- + omkostninger + tilvalg
	Omkostninger
	Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 9 500,- Tinglysning Skjøte: kr. 545,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- A-konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,- Total omkostninger kr 16 590,-
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 100.000,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti. Dersom Selger allerede har betalt slikt forskudd til Utbygger, overtar Kjøper retten til slik innbetaling som Selger har foretatt,

	mot at Kjøper betaler kr. 100.000,- til Selger. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til Selger.
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 20 345,- ***Dette kommer i tillegg til kjøpesummen.***
	Opprinnelig kjøpesum i kontrakt man transporteres inn i
	Kr. 4 225 000,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 465 000,-
	Total kjøpesum til utbygger og til selger av kontraktsposisjon dersom kontraktsposisjon blir solgt til stipulert markedsverdi (inkl. tilvalg og omkostninger)
	Kr 4 726 935,-
	Oppgjør
	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: kr. 100.000,- tilsvarende forskudd. (forutsatt at det er stillet § 12 og §47 garanti og at Selger allerede har betalt slikt beløp til Utbygger. 7 dager før overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud. (ved overtagelse)
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør: kr. 88 025,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 14.900,-
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har bestilt tilvalg/endringer for totalt kr 20 345,-. Nærmere redegjørelse for tilvalgene er vedlagt salgsoppgaven og kjøper plikter å sette seg inn i disse. Frist for bygningsmessige endringer er utgått.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Stipulert ferdigstillelse for leiligheten er Q4 2026 Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

	Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	Adgang til utleie
	Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Utleieforhold skal meddeles styret i sameiet. Iht. til sameiets vedtekter, er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. I et eierseksjonssameie er hovedregelen at en boligseksjon kan korttidsutleies i maksimalt 90 dager i året, men dette kan endres i sameiets vedtekter til mellom 60 og 120 dager, etter et årsmøte med 2/3 flertall.
	Diverse:
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos PRIVATmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet
	<u>Samarbeid og tilknytning:</u> Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget. Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette. Vestoppgjør AS som gjennomfører oppgjør for Vikebø & Jørgensen Nybygg AS og er delvis eiet av Vikebø & Jørgensen Nybygg AS.

Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If/Tryg. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring i 5 år. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjøper er utenlands statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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,
https://privatmegleren.no/personvern.

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). <u>Boligselgerforsikring</u> Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Bilag
	▪ Komplett salgsoppgave for prosjektet ▪ Opprinnelig kjøpekontrakt ▪ Forslag til sameiebudsjett ▪ Plantegning ▪ Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Prosjekt	Lille Gartnerløkken – Bolignummer: B1-102
Meglers oppdragsnummer:	194-22-0148
Omsetningsnummer:	194-24-0036

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

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

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

Mellom

Salhusvegen 18 AS, orgnr. 917 206 376

[redacted]

Heretter kalt **selger**, og

Remy Stordal, født: 27.05.2000
Langhøyane 6
5936 Manger
Mob: 41268794 E-post: remy.stordal@gmail.com

Heretter kalt **kjøper**

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

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

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

1.	**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**
1.1	Selger forplikter seg til å overdra til kjøper ny eierseksjon under oppføring. Eierseksjonen er i boligsameiet Lille Gartnerløkken (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør; A. Leilighet nr. B1-102 på eiendommen gnr.189. bnr. 356 (seksjonsnummer fastsettes før overlevering) i Bergen kommune med adresse Salhusvegen 18, 5131 Nyborg med felles eiet tomt (jfr. situasjonsplan og evt. reguleringsplan). Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter. B. Tilhørende balkong(er) / terrasse og ekstern bod (tilleggsdel til leilighet) Det er uavklart hvordan parkerings- og bod anlegget er planlagt organisert. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for anlegget som følger vedlagt nærværende kontrakt. Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bod anlegg endelig skal organiseres samt hvilke(n) eventuelle parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Eventuell parkeringsplass og bod vil bli tildelt som bruksrett, hjemmel til ideell andel eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å være medlem i evt. garasjelag. C. Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leilighet. Ovennevnte kontrakts objekt benevnes i fortsettelsen som" Boligen". Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke eventuelle fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.
1.2	Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av boligen (inntatt som kontrakts dokument) samt salgsprospekt med vedlegg, og vil overta boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggsarbeider som inngås direkte mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Selger har rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.
1.3	Det er pr. i dag uavklart hvor mange leiligheter/seksjoner, det blir i prosjektet. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet leiligheter/seksjoner samt de ikke solgte leiligheters størrelse og nærmere utforming, basert på godkjenninger med mer Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik evt. endring skal kunne skje. Illustrerte toppetasjer i bygg 1, 4 og 5 er foreløpig ikke godkjent hos Bergen kommune, og det tas forbehold om at dette kan endres. Det samme gjelder for bygg 4 og 5 som kan bli delt opp.
1.4	Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av selger, som innhenter kommunal godkjenning.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

2	**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**		
2.1	Kjøpesummen for boligen utgjør: **kr 4 225 000,-** Norskekronerfiremillionertohundreogtjuefemtusen 00/100		
	Kjøpesummen er fast og skal ikke reguleres.		
	Andel av tomteverdien utgjør kr. 380 000 av kjøpesummen.		
2.2	Kjøpesummen gjøres opp slik:		
	Delinnbetaling ved stillet §12: (forskudd)	Kr.	100 000,-
	Kontant innen overtagelse	Kr.	4 125 000,-
	Total kjøpesum	Kr.	4 225 000,-
2.3	I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto, samtidig med sluttoppgjøret:		
	Dokumentavgift til staten 2,5% av andel tomteverdi	Kr	9 500,-
	Oppstartskapital sameiet, forretningsførsel mm.	Kr	6 000,-
	Tinglysingsgebyr skjøte	Kr	500,-
	Tinglysingsgebyr pantobligasjon	Kr	500,-
	Pantattest kjøper	Kr	240,-
	Totale omkostninger	**Kr**	**16 740,-**
	Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som angitt ovenfor) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer samt tillegg av nye avgifter/gebyrer som baserer seg på lovlige vedtak og/eller pålegg fra offentlig myndighet. Dette er kjøpers risiko.		
2.4	Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.		

3.	**OPPGJØR**
3.1	Oppgjøret mellom partene foretas av: Vestoppgjør AS Org.nr. 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf: 55 32 11 00 / post@vestoppgjor.no Partene gir Vestoppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.
3.2	Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr. **6504.06.40570**, og merkes med **KID-kode 19422014828276**

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	Kvittering sendes megler/oppgjørsansvarlig umiddelbart etter at overføring har skjedd per e-post til morten@vestoppgjor.no Hvis forskudd eller depositum innbetales i skatteåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.
3.3	Oppgjør for endringsarbeider/tilleggs bestillinger innbetales til meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Dersom det avtales at endrings-/tilleggs bestillinger skal betales før overtagelse, er selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. buofl. § 47. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger eller den selger måtte oppnevne. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør direkte mellom kjøper og den enkelte underentreprenør/leverandør. Forfall kan ikke være tidligere enn ved overskjøting.
3.4	Utbetaling fra megler til selger skjer etter kjøpers overtakelse av boligen og når hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til kjøper. For øvrig forutsettes det, for gjennomføring av oppgjør at; • alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand, • bygningen/eiendommen er seksjonert, • boligen er klar til overtagelse, • det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, • det foreligger garanti iht. buofl. § 12, • selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten (seksjonen), • at eventuelle pantedokumenter er tinglyst • overtagelsesprotokoll signert av både selger og kjøper er mottatt av megler • skjøte er tinglyst og eventuelle rettigheter til p-plasser/boder er tinglyst eller sikret på annen måte Selger har tatt forbehold om salg av et bestemt antall boliger samt at igangsettingstillatelse foreligger, før byggestart. Straks etter at forbeholdene er falt bort eller før innbetaling fra kjøper, skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Innbetalingen av depositumet kr 100.000,- til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling, er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto inntil § 47 garanti er stilt eller boligen er overtatt. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til avtalt overtagelse, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger før forutsetningene nevnt i dette punkt 3.4.
3.5	Før nøkkel til boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.2 og 2.3 være disponibelt på meglers klientkonto eller deponert iht bustadoppføringslova.
3.6	Megler plikter ikke å utbetale renter opptjent på meglers klientkonto som ikke overstiger ½ rettsgebyr jfr. forskrift om eiendomsmegling § 3-10 tredje ledd. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene.
3.7	For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, eller for beløp som ikke kan disponeres av megler, svarer kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling til selger (forsinkelsesrenteloven). Dersom kjøpesummen og betaling for eventuelle tilleggs bestillinger som gjøres hos selger eller den selger måtte oppnevne, ikke er innbetalt innen endelig fastsatt overtakelsesdato, anses dette som et betalingsmislighold. Dette gjelder likevel ikke dersom betalingsforsinkelsen skyldes selgers forhold eller en hindring utenfor kjøpers kontroll, som det ikke er rimelig å forvente at kjøperen skal kunne unngå eller overvinne følgene av. I så fall kan kjøpere kreve en tilsvarende forlengelse av betalingsfristen. Ved betalingsmislighold har kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jfr. buofl. § 55. Dersom kjøper ikke har betalt innen 30 dager etter avtalt overtagelsesdato, ansees dette som vesentlig betalingsmislighold. Selger kan da med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge boligen (dekningssalg) samt at kjøpers innbetalte depositum/forskudd blir stående på klientkonto så fremt det foreligger et dokumenterbart tap av slik størrelse. Ved gjennomføring av dekningssalg har selger i tillegg adgang til å kreve erstatning for eventuelt tap som overstiger delinnbetalingen/forskuddet. Dette vil blant annet kunne omfatte økonomiske utlegg til advokat, megler og forretningsfører, eventuelt tap i forhold til differanse mellom summen av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle tilleggs bestillinger og den pris selger oppnår ved et gjennomført dekningssalg (prisdifferanse), samt evt. annet adekvat tap.
3.8	Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.
3.9	Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse. dersom det kun foreligger midlertidig brukstillatelse vises det til kjøpers tilbakeholdsrett etter bustadoppføringsloven.
3.10	Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

3.11	Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

4.	**HEFTELSER OG SKJØTE**
4.1	Selger utsteder skjøtet til kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet kan først skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og kjøper gir megler fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse, eventuelle erklæringer med mer på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.
4.2	Etter overtakelse skal eiendommen/ boligen overskjøtes til de(n) kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.
4.3	Selger garanterer at boligen overdras fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Kartverket har organisert grunnbokens inndeling, slik at det ikke lenger vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet. Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre garanterer selger at alle avgifter mv. som vedrører eiendommen/ boligen som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt. Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån/pengeheftelser som fremgår av grunnboks utskriften/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
4.4	Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 6-1.
4.5	Boligen selges med tinglyste rettigheter og servitutter/heftelser slik disse fremkommer av grunnboken ajourført den 13.03.2024 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 Bestemmelse om veg Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser 2017/564645-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 30.05.2017

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	RETTIGHETSHAVER: REMA 1000 NORGE AS Org.nr: 982254604 Forbud mot å drive dagligvarehandel som i all hovedsak har samme vareutvalg som Rema 1000 Feilaktig registrert som urådighet Rettet etter tingl. §18 16.06.2017 Arkivref. 17/16615-3 2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325 2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63 2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195 2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det må påregnes at enkelte erklæringer kan bli tinglyst som pengeheftelse og at kjøpers bank kan få prioritet etter dette. Bergen kommune og andre som har kummer, ledninger, og lignende liggende i grunnen, samt stolper og lignende stående på eiendommen, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

5	**TINGLYSNING**
5.1	All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og senest innen overtagelse overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand. Dersom kjøpers bank skal ha annen sikkerhet enn pant i den kjøpte eiendom, må dette snarest mulig avklares med megler.
5.2	Megler vil for selgers regning tinglyse en pantobligasjon (sikringsobligasjon) pålydende prosjektets samlede kontraktssum, med sikkerhet i eiendommen; herunder senere i samtlige av eiendommens seksjoner/parseller. Obligasjonen vil gis prioritet innenfor rammen av kontraktssummen, men etter eventuelle pantobligasjoner til sikkerhet for selgers byggelån. Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra megler. Obligasjonen tjener som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før skjøtet blir tinglyst, som sikkerhet for meglers oppgjør mellom partene samt den til enhver tid utbetalte del av salgssum til selger eller selgers kreditorer. Obligasjonen blir virksom i de tilfeller selger har mottatt oppgjør/- deloppgjør, men ikke kan oppfylle denne kjøpekontrakt.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	Sikringsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført og skjøtet er godtatt til tinglysing.

6	GARANTI / SIKKERHETSSTILLELSE
6.1	Selger vil stille garanti for oppfylling av denne kjøpekontrakten i henhold til buofl. § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper, angis.
6.2	Hva gjelder garantitid og omfang av garantien, vil selger oppfylle Bustadoppføringslovens minstekrav gjeldende på avtaletidspunktet. Garantien beregnes basert på opprinnelig vederlag/kjøpesum uten hensyn til evt. senere endringer/tillegg. Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.
6.3	Innbetalingen av depositumet kr 100.000,- til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12
6.4	Kjøper skal senest 7 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse. Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve kontrakten. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

7	ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER
7.1	Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
7.2	Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jfr. buofl. § 9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, eller som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.
7.3	Selger vil utarbeide en tilvalgs-/endringsliste som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgs liste vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. som kjøper ber om, jfr. buofl. § 44.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

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

8	**BOLIGSAMEIET / FELLESUTGIFTER**
8.1	Ved erverv av boligen blir kjøper sameier i et fremtidig eierseksjonssameie. (Boligsameiet Lille Gartnerløkken), jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av fellesarealer; herunder også utomhusanlegg.
8.2	Som sameier i et eierseksjonssameie har sameierne til enhver tid, rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.
8.3	Selger skal innkalle alle kjøperne/fremtidige sameiere til et orienteringsmøte innen 1 mnd. før seksjonene skal overtas. Møtetidspunktet kan avvike fra dette dersom utbyggingen for prosjektet skjer etappevis slik at leilighetene ferdigstilles suksessivt.
8.4	Det er utarbeidet utkast til vedtekter for boligsameiet. Vedtektene aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog må det aksepteres endringer i forhold til endelig fastsettelse av sameiebrøk, organisering av parkeringsanlegget med slike særskilte vedtekter for dette som kjøper er seg forelagt, samt andre kontraktsmessige eller hensiktsmessige endringer. Evt. øvrige forslag til endringer kan fremmes iht. vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.
8.5	Som seksjonseier i boligsameiet Lille Gartnerløkken, påhviler det plikt til å svare andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fra overtakelsestidspunktet. Stipulert budsjett / driftskostnader for sameiet følger vedlagt. Driftsbudsjettet / kostnadene er basert på 75 boligseksjoner i sameiet og stipulerte priser pr. 13.03.2024. Fordelingen er gjort iht. prinsippene i sameiervedtektene. Det gjøres oppmerksom på at antall seksjoner vil kunne endres, noe som vil kunne påvirke det stipulerte driftsbudsjettet.
8.6	Første års felleskostnader for denne seksjonen / boligen er på bakgrunn av det stipulerte budsjett / driftskostnadene stipulert til kr. 1.770,- per måned. Felleskostnadene for seksjonen / boligen fastsettes imidlertid endelig av sameiet og seksjonseier må svare til enhver tid gjeldende faktiske felleskostnader etter sameiets bestemmelser. Hvor store kostnadene endelig blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer samt hvilke priser som oppnås. For dem som har parkeringsplass kan det tilkomme ekstra fellesutgift for dette.
8.7	Selger har anledning til å engasjere forretningsfører for sameiet, for sameiets regning. Slik

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	forretningsføreravtale skal ikke ha lengre bindingstid enn 3 år fra og med etablering av sameiet.
8.8	Oppstarts kapital på kr. 6.000,- som innbetales til meglers klientkonto skal av megler overføres til en konto som er opprettet for sameiets bruk. Dette for å sikre en tilstrekkelig likviditet i sameiet i oppstartsfasen. For dem som erverver parkeringsplass, skal det i tillegg betales oppstarts kapital på kr. 1.000,- pr. parkeringsplass

9	**FRAMDRIFT OG FULLFØRING AV ARBEIDET**
9.1	Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 31.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt måned for overtagelse, og 7 dager før, vil man få eksakt dato. Denne samt angitt maksimal byggetid danner grunnlag for dagmulkt. Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 31.12.2024. Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger.
9.2	Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, jfr. pkt. 8.3, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.
9.3	Selger kan innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere boligen og søke å avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.
9.4	Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. buofl. § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III. Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.
9.5	Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.
9.6	Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på fristforlengelse.
9.7	Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet / området er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet / i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

10	**OVERTAGELSE**
10.1	Maksimal byggetid er estimert til 700 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.
10.2	Kjøper skal overta boligen og bod samt evt. p-plass(er) ved overtakelsesforretning. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jfr. buofl. § 15. På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid. Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jfr. buofl. § 15 tredje ledd. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelsesforretning, anses boligen som godkjent, dog ihht bestemmelsene i bustadoppføringslova.
10.3	Ved overtakelsesforretningen skal selger eller den selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres megler.
10.4	Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.
10.5	Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

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

11	**UTFØRELSE AV ARBEIDET, REKLAMASJONER**
11.1	Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard og i samsvar med vedlagte leveransebeskrivelse.
11.2	Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, naturlig slitasje eller skader som kjøper eller kjøpers rettsetterfølger selv har påført boligen / eiendommen. Selgeren er heller ikke ansvarlig for krymping av trevirke eller plater som normalt oppstår i nye bygg og som kan forårsake svinnriss samt sprekker i tapet og maling ved skjøter og sammenføyninger. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg samt i hjørner, ikke kan forlanges utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
11.3	Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøperen reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jfr. buofl. §§ 29 og

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	30. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
11.4	Dersom det foreligger en mangel i rettslig forstand som er påberopt i rett tid og akseptert av selger, vil denne bli utbedret så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt. Utbedring vil skje vederlagsfritt for kjøperen. Kjøper plikter å gi selgeren eller dens representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 0700 og 1800.
11.5	Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere, jfr. buofl. § 30.

12	**ETTÅRSBESIKTIGELSE**
12.1	Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse / kontrollbefaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til buofl. § 16. Ved denne besiktigelsen plikter kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til selgerens ansvar. Melder ikke kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem. Denne bestemmelsen inneholder imidlertid ingen begrensning i kjøpers plikt til å reklamere på viktige forhold innen rimelig tid etter at de oppdages.
12.2	Eventuelle feil og mangler som blir avdekket under besiktigelsen og utgjør mangler i rettslig forstand, plikter selgeren å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder. Selger skal gis rett til å utføre eventuelle utbedringer i vanlig arbeidstid, og kjøper plikter å stille boligen til disposisjon til avtalte tidspunkt. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene i nevnte tidsrom, mister kjøper rett til avtalte utbedringer.

13	**FORSIKRING**
13.1	Selgers totalentreprenør stiller ansvarsforsikring for skade som denne og dens underentreprenører kan påføre kjøperne eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Selgeren har i tillegg ansvarsforsikring som dekker hans ansvar som tiltakshaver.
13.2	Totalentreprenøren holder bygget brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden og frem til bygget / eiendommen er overlevert til boligsameiet.
13.3	Kjøper forplikter seg til, via boligsameiet, å tegne ny forsikring for bygget fra og med overtakelsestidspunktet. Selger kan kreve at forsikring tegnes før alle seksjonene er overtatt, og selger vil i så fall utgjøre sameier av usolgte seksjoner. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.
13.4	I tilfeller hvor brannskade skulle oppstå før kjøper har overtatt boligen, opprettholdes kontrakten like fullt, idet skadeserstatning utbetales til totalentreprenøren, som har plikt til å foreta

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger og beskrivelser så snart som mulig og uten ekstra kostnader for kjøper.

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

	[redacted]
15.2	Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med selger i hvert enkelt tilfelle.

16	**AVBESTILLING**
16.1	Kjøper har rett til å avbestille leveransen. Ved avbestilling gjelder reglene i buofl. kap. VI.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

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

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

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

20	FORHOLD TIL LOVVERK
20.1	Bustadoppføringsloven av 13.6.1997 nr. 43 gjelder for kontraktsforholdet. I tillegg er lov av 16.

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

	juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) sentral jfr. blant annet henvisninger i kjøpekontrakten. Bustadoppføringsloven følger vedlagt nærværende kontrakt. Loven inneholder sentrale bestemmelser om kjøpers rettigheter og det nevnes blant annet: • Utføring av arbeidet fra selgers side § 7 • Rett til å kreve endringsarbeid og tilleggsarbeid etter nærmere vilkår § 9 og § 42 • Garantistillelse etter lovens §§ 12 og 47 og også nærmere omtalt i nærværende kontrakt • Bestemmelser om forsinkelse fra selgers side og regler om kjøpers krav ved forsinkelse. • Herunder mulige rett til å kreve dagmulkt, erstatning, heving og tilbakeholdsrett av kjøpesum. jf. kap.3 • Bestemmelser om mangler ved bygget og at kjøper må fremme reklamasjon så snart som mulig og senest innen rimelig tid etter at kjøper burde ha oppdaget mangelen. Herunder at det må reklameres på mangler man ser på overtagelse umiddelbart. Kjøpers mulige krav er tilbakeholdelse av kjøpesum, retting, prisavslag, erstatning og heving. Jf. kap 4. • Bestemmelser om kjøpers avbestilling rett mot erstatning jf. § 52 flg.
20.2	De rettigheter som er gitt kjøper i bustadoppføringsloven kan ikke innskrenkes ved avtale jfr. lovens § 3. I denne kontrakten er benevnelsen «selger» og «utbygger» sammenfallende med lovens anvendelse av benevnelsen «entreprenør». Selger er dog utbygger av prosjektet; ikke entreprenør av prosjektet slik det forstås i vanlig forstand; se nærmere beskrivelse i leveransebeskrivelsen om de ulike rollene i prosjektet. Videre er kontraktens begrep «Kjøper» sammenfallende med lovens begrep «forbruker» og kontrakts begrep «*kjøpesum*» sammenfallende med lovens begrep «*vederlag*».
20.3	Det gjøres oppmerksom på at kjøper kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23

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

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

22	**Dato / signering**

Kjøper:	Selger:
.....	.....
Remy Stordal	Salhusveien 18 AS v. Christer Mæhlum

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

bankID

Christer Mæhlum
9578-5993-4-1620585 *2024-05-08 06:58:06Z*

bankID

Remy Stordal
9578-5993-4-4169805 *2024-05-08 14:44:03Z*

Documents in the transaction

Salhusvegen 18, B1-102 - Kjøpekontrakt.pdf *SHA256: ec1664a3f55b9fbf277ca9b310f170082845a8ac23fc0e4bbaf7e1ef33592d85*

Addo Sign identification number: a41fe957-36e0-4b81-a083-ae9ce32c0e89

Addo Sign

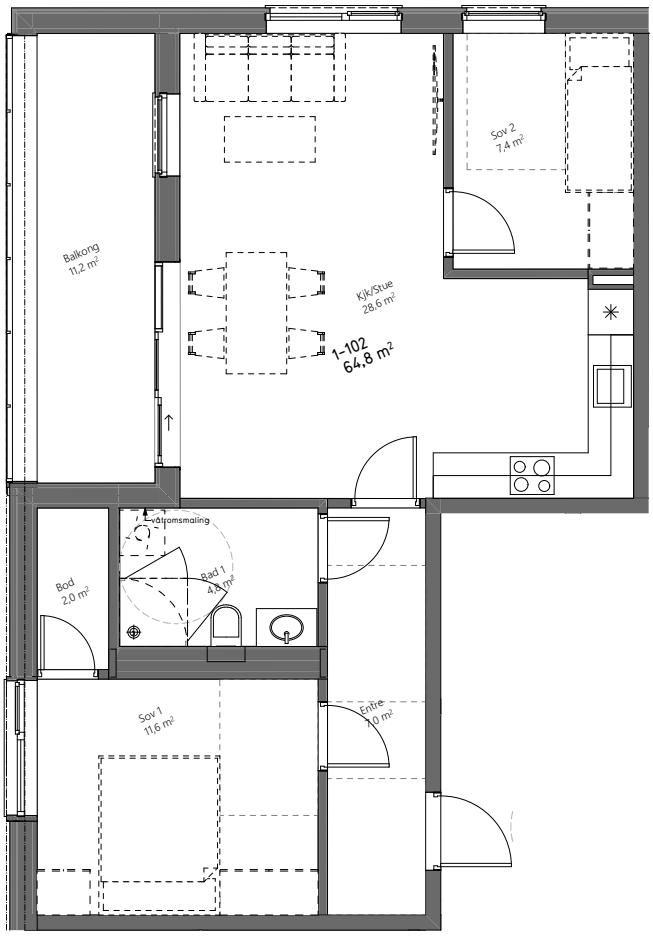
The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

LILLE GARTNERLØKKEN BYGG 1

MÅL:1:50 PÅ
A3



dato
14.02.2025

DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen



DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

KJØPSAVTALE

Mellom

Remy Stordal

og

Bergen Kjøkken og Bad AS

Levering og montering av tilvalg til kjøkken, bad og\eller garderober

Bergen Kjøkken og Bad AS leverer etter anvisning fra Byggmester sin fremdrift.
Dersom man finner store avvik ved kontrollmål, kan Designa ta kontakt med kunde for tilpassing, justering av innredning, eventuelt endring i pris.
Kunde har selv ansvar for varsling av endringer (flytting av stikk, vann, vent eller lignende) opp mot andre leverandører eller byggmester.
Vi gjør oppmerksom på at endringer kan gi følgekostnader pga tekniske og byggmessige føringer.
Bergen Kjøkken og Bad AS sender reviderte tegninger til byggmester når disse er signert.
Bergen Kjøkken og Bad AS monterer kun varer bestilt i denne kontrakten.
Dersom tilvalg faktureres fra Bergen Kjøkken og Bad AS til kunde, faktureres dette ved levering av varene på byggeplass.

Garantier løper fra den dag leiligheten formelt er overlevert fra utbygger til kunde.

Andre tjenester utført av elektriker, rørlegger, murer og tømrere er ikke beregnet i kontrakten til Bergen Kjøkken og Bad AS, og må bestilles/ utføres derfor av de respektive Byggmester har avtale med.

Dato:_____ Dato:_____

Designa:_____ Kunde:_____

DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Front:	28 Sand høytrykkslaminat
Benkeplate:	Laminat 20mm 63070 Lugano Marble
Skrog farge:	Hvit standard
Skrog forkant:	Hvit standard
Frisider:	Utenpåliggende
Foringer:	Flukter med skrog
Grep:	Artisan stål grep 4cm
Vask:	Standard stålvask, underlimt i laminat platen
Spotter:	LED stella spotter under overskap

Innehold i skuffer og skap:
- Bestikkinnlegg i hvit plast

Beskrivelse:

Veggpanel 20cm høyde over benkeplate

Hvitevarer:
Standard pakke:

Induksjonstopp:	Vestfrost VIH 1060 P
Stekeovn	Vestfrost VBO 1060 XN
Oppvaskmaskin:	Vestfrost VIDW 2060
Kombiskap:	Vestfrost VICF 30177 S

DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage Kjøkken
- Møbleringsplan Kjøkken
- Perspektivtegninger Kjøkken
- Garderober
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

MATERIALCOLLAGE















DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

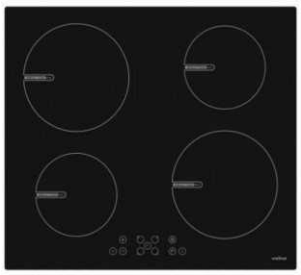
Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage Kjøkken
- Møbleringsplan Kjøkken
- Perspektivtegninger Kjøkken
- Garderober
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

HVITEVARER



Vestfrost VIH 1060 P
Induksjonstopp 60cm med rett kant
Stop-and-og funksjon
Total effekt 7400W



Vestfrost VIDW 2060
Fullintegrert oppvaskmaskin
60cm
12 standard kuverter
4 programmer
45dB
Energiklasse E



Vestfrost VBO 1060 XN
Multifunksjons ovn
6 ovnsfunksjoner
69L ovnsvolum
Energiklasse A



Vestfrost VICF 30177 S
Fullintegrert kombiskap
177cm høyde
SuperFreeze
38dB
Energiklasse F

DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

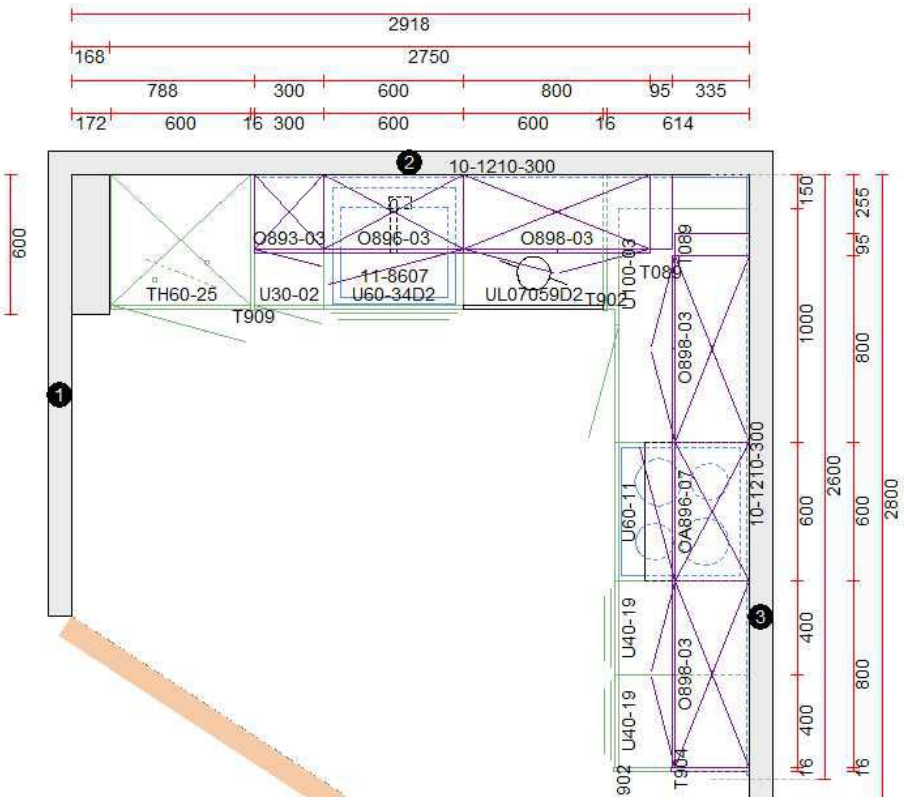
Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

MØBLERINGSPLAN



DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

PERSPEKTIV



DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Lille Gartnerløkken

Bolig nummer: 1-102

Kunde navn: Remy Stordal

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

Tilbudsnr.: 12208

Konsulent: Eva Zachariassen

KJØPSKONTRAKT PÅ TILLEGGSKJØP

				Total	Kjøkken	Annet	Annet	Annet	Annet	Annet	Annet
Ny innredning (Bto, eks mva/frakt/montasje)				96.178	96.178						
Std. Innredning (----------"----------)				89.444	89.444						
Differanse (tillegg eks. mva./ frakt/ montasje)				6.734	6.734	0	0	0	0	0	0
+ Frakt	7 %			471	471	0	0	0	0	0	0
(Montering - legg inn Ny og Std. Montasje)				1.358 0	1.358			0	0		0
+ Diff. Montering				1.358	1.358	0	0	0	0	0	0
+ Ekstra revidering	1500,0	Ant.	0	0							
+				0	0	0	0	0	0	0	0
+				0	0	0	0	0	0	0	0
+				0	0	0	0	0	0	0	0
Tillegg eks. mva				8.563	8.563	0	0	0	0	0	0
+ Mva	25 %			2.141							
Tillegg inkl. mva.				**10.704**							

Dato:_____ Dato:_____

Designa:_____ Kunde:_____

Alle endringer som påvirker andre fag må bestilles av øvrige fag/ utbygger direkte.

Påslag fra utbygger er ikke medtatt i tilbud fra Designa Kjøkken.

Dato: 09.09.2025 19.16.57
Prosjekt: Lille Gartnerløkken
Bolig: 1-102 (Bygg 1)
Signert av: Remy Stordal

Hei Remy Stordal, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Salvie - Vår



Lille Gartnerløkken - Elektro designpakker

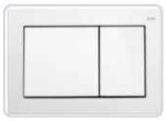
Ditt valg: **Designpakke elektro - Vår** kr 0,00

Hele boligen

Lille Gartnerløkken - Elektro tilvalgsmuligheter

Ditt valg: **0. Standard leveranse** kr 0,00

Hele boligen



Lille Gartnerløkken - Betjeningsplater

Ditt valg: **TeceBase - Hvit** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Dusjbatterier

Ditt valg: **Gustavsberg Nautic + OEM dusjsett** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Kjøkkenbatterier

Ditt valg: **gustavsberg Nordic Plus** kr 0,00

Stue/kjøkken



Lille Gartnerløkken - Toaletter

Ditt valg: **Villeroy & Boch O.Novo** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken Rørlegger - Dusjvegger

Ditt valg: **Svedbergs Verla Rett 90x90** kr 0,00

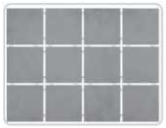
Bad 1



Lille Gartnerløkken - Gulv baderom

Ditt valg: **Carnaby Grey 30x30cm** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Gulv dusjsone baderom

Ditt valg: **Carnaby Grey 10x10** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Slukrister

Ditt valg: **Modena blank rund slukrist uten uthugg** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Vegg baderom

Ditt valg: **Pro Beton Grey 30x60cm** kr 0,00

Bad 1



Gulv Lille Gartnerløkken

Ditt valg: **Bjelin Misty White 182mm Plank** kr 0,00

Hele boligen



Gulvlister

Ditt valg: **Fotlist 8/15x45 Hvitmalt furu** kr 0,00

Hele boligen



Malingstilvalg

Ditt valg: **Salvie - Malingsfarge** kr 0,00

Hele boligen



Dørterskler

Ditt valg: **Salvie - Dørterskel eik standard**

Hele boligen

kr 0,00
kr 0,00 × 5.00 Antall terskler



Dørvridere slagdører innerdør

Ditt valg: **Salvie - Dørvrider New York Silver**

Hele boligen

kr 0,00
kr 0,00 × 5.00 Dørvridere (alle innerdører eks. skyvedører)



Innerdør stue/entré

Ditt valg: **Salvie - Unique 01L eller tilsvarende**

Stue/kjøkken

kr 0,00
kr 0,00 × 1.00 Innerdør i stue / gang

Listverk innerdører

Ditt valg: **Salvie - Listverk innvendige dører hvit**

Hele boligen

kr 0,00
kr 0,00 × 5.00 Listverk innerdører



Slagdører innerdør

Ditt valg: **Salvie - Unique 01L eller tilsvarende**

Hele boligen

kr 0,00
kr 0,00 × 4.00 Slagdører innerdør (eks. stuedør)



Lille Gartnerløkken - Baderomsmøbel

Ditt valg: **Svedbergs Project Line Hvit 60**

Bad 1

kr 0,00



Lille Gartnerløkken - List i nedsenket dusjsone

Ditt valg: **Proterminal Dekorlist nedsenk**

Bad 1

kr 0,00



Lille Gartnerløkken - Servantbatterier

Ditt valg: **Gustavsberg Atlantic** kr 0,00

Bad 1



Lille Gartnerløkken - Speil

Ditt valg: **Svedbergs Tived** kr 0,00

Bad 1

Totalt kr 0,00

Ved å signere for tilvalg aksepterer du brukervilkårene.

Forbehold om feilprising: Priser i Rubus leveres av flere underleverandører i prosjektet. Vi tar forbehold om feilprising i systemet. Dersom en feilprising er avdekket vil vi informere deg og justere prisen. Dersom den nye prisen er betydelig høyere, vil vi strebe oss til å finne en god løsning på det.

Varelager: Tilvalg gjøres en god stund før innflytning. Det kan hende at varer går ut av produksjon i denne tiden. Dersom vi ikke har mulighet til å anskaffe den bestilte varen vil vi varsle deg om dette. Så langt det er mulig vil vi tilby deg en alternativ vare av tilsvarende kvalitet og egenskaper eller bedre.

Bestillingsfrister: Om du ikke bestiller innen de angitte bestillingsfristene vil du ikke ha mulighet til å gjøre tilpassinger på de valgene som går ut. Vi kan fortsatt akseptere en bestilling etter at fristen har utløpt, men vi er ikke forpliktet til å gjøre dette.

Endringer: Vi har lagt mange valg i tilvalgsmenyen. Likevel vil noen gjøre endringer utover det. Merk at det kan komme kostnader knyttet til prosessering av endringsforespørsler, selv om du ikke aksepterer tilbudet.

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Dato: 11.05.2026 10.49.53
Prosjekt: Lille Gartnerløkken
Bolig: 1-102 (Bygg 1)
Signert av: Remy Stordal

Hei Remy Stordal, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Salvie - Vår

Tilbud dimmere i stue

Tilbud dimmere i stue	kr 7 500,00
Totalt	**kr 7 500,00**

Stue/kjøkken

Totalt kr 7 500,00

Ved å signere for tilvalg aksepterer du brukervilkårene.

Forbehold om feilprising: Priser i Rubus leveres av flere underleverandører i prosjektet. Vi tar forbehold om feilprising i systemet. Dersom en feilprising er avdekket vil vi informere deg og justere prisen. Dersom den nye prisen er betydelig høyere, vil vi strebe oss til å finne en god løsning på det.

Varelager: Tilvalg gjøres en god stund før innflytning. Det kan hende at varer går ut av produksjon i denne tiden. Dersom vi ikke har mulighet til å anskaffe den bestilte varen vil vi varsle deg om dette. Så langt det er mulig vil vi tilby deg en alternativ vare av tilsvarende kvalitet og egenskaper eller bedre.

Bestillingsfrister: Om du ikke bestiller innen de angitte bestillingsfristene vil du ikke ha mulighet til å gjøre tilpassinger på de valgene som går ut. Vi kan fortsatt akseptere en bestilling etter at fristen har utløpt, men vi er ikke forpliktet til å gjøre dette.

Endringer: Vi har lagt mange valg i tilvalgsmenyen. Likevel vil noen gjøre endringer utover det. Merk at det kan komme kostnader knyttet til prosessering av endringsforespørsler, selv om du ikke aksepterer tilbudet.

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rucoria AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Dato: 09.09.2025 19.16.36
Prosjekt: Lille Gartnerløkken
Bolig: 1-102 (Bygg 1)
Signert av: Remy Stordal

Hei Remy Stordal, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Salvie - Vår

Kjøkken tilvalg

Kjøkken tilvalg	kr 12 845,00
Totalt	**kr 12 845,00**

Stue/kjøkken

Totalt kr 12 845,00

Ved å signere for tilvalg aksepterer du brukervilkårene.

Forbehold om feilprising: Priser i Rubus leveres av flere underleverandører i prosjektet. Vi tar forbehold om feilprising i systemet. Dersom en feilprising er avdekket vil vi informere deg og justere prisen. Dersom den nye prisen er betydelig høyere, vil vi strebe oss til å finne en god løsning på det.

Varelager: Tilvalg gjøres en god stund før innflytning. Det kan hende at varer går ut av produksjon i denne tiden. Dersom vi ikke har mulighet til å anskaffe den bestilte varen vil vi varsle deg om dette. Så langt det er mulig vil vi tilby deg en alternativ vare av tilsvarende kvalitet og egenskaper eller bedre.

Bestillingsfrister: Om du ikke bestiller innen de angitte bestillingsfristene vil du ikke ha mulighet til å gjøre tilpassinger på de valgene som går ut. Vi kan fortsatt akseptere en bestilling etter at fristen har utløpt, men vi er ikke forpliktet til å gjøre dette.

Endringer: Vi har lagt mange valg i tilvalgsmenyen. Likevel vil noen gjøre endringer utover det. Merk at det kan komme kostnader knyttet til prosessering av endringsforespørsler, selv om du ikke aksepterer tilbudet.

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Dato: 25.03.2026 17.44.35
Prosjekt: Lille Gartnerløkken
Bolig: 1-102 (Bygg 1)
Signert av: Remy Stordal

Hei Remy Stordal, dette er din ordrebekreftelse.

Følgende stilarter er valgt:

- Salvie - Vår



LG Solskjerming Dør

Ditt valg: **Zip Screen dør** kr 0,00



LG Solskjerming Vindu

Ditt valg: **Zip Screen vindu** kr 0,00

Totalt **kr 0,00**

Ved å signere for tilvalg aksepterer du brukervilkårene.

Forbehold om feilprising: Priser i Rubus leveres av flere underleverandører i prosjektet. Vi tar forbehold om feilprising i systemet. Dersom en feilprising er avdekket vil vi informere deg og justere prisen. Dersom den nye prisen er betydelig høyere, vil vi strebe oss til å finne en god løsning på det.

Varelager: Tilvalg gjøres en god stund før innflytning. Det kan hende at varer går ut av produksjon i denne tiden. Dersom vi ikke har mulighet til å anskaffe den bestilte varen vil vi varsle deg om dette. Så langt det er mulig vil vi tilby deg en alternativ vare av tilsvarende kvalitet og egenskaper eller bedre.

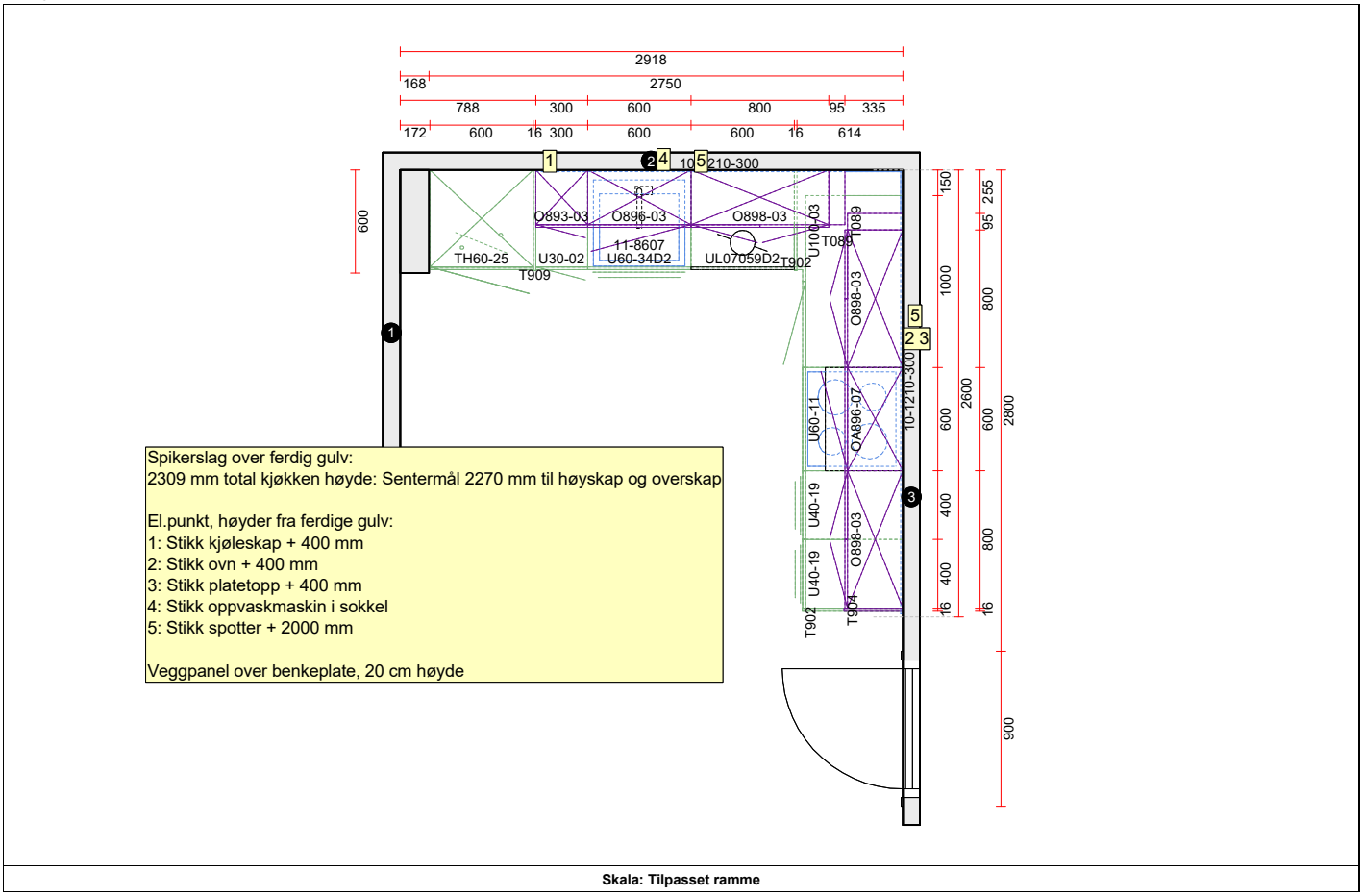
Bestillingsfrister: Om du ikke bestiller innen de angitte bestillingsfristene vil du ikke ha mulighet til å gjøre tilpassinger på de valgene som går ut. Vi kan fortsatt akseptere en bestilling etter at fristen har utløpt, men vi er ikke forpliktet til å gjøre dette.

Endringer: Vi har lagt mange valg i tilvalgsmenyen. Likevel vil noen gjøre endringer utover det. Merk at det kan komme kostnader knyttet til prosessering av endringsforespørsler, selv om du ikke aksepterer tilbudet.

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.
Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.
Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748).
You can always find our updated privacy policy on our website

Plantegning: 12208/49 Køkken - 1-102 Kjøkken **Skrevet ut: 23.09.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken

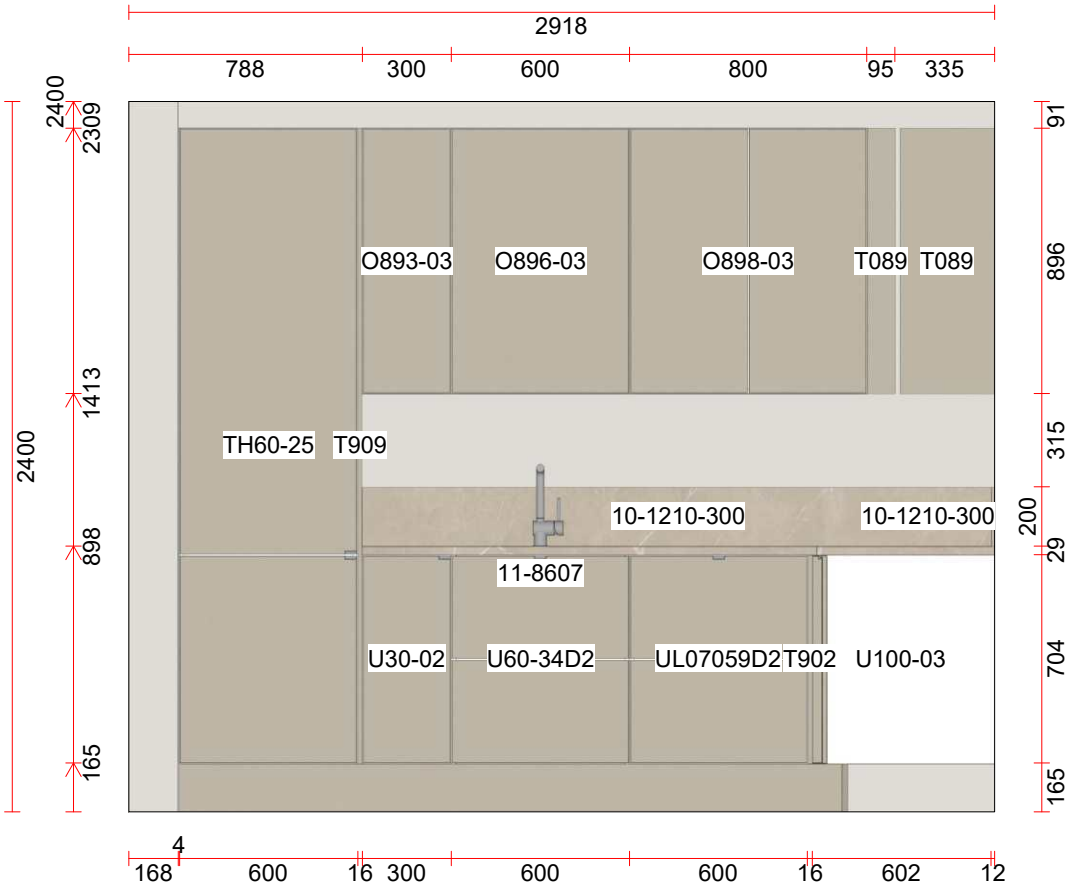


Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Oppriss: 12208/49 Køkken - 1-102 Kjøkken **Skrevet ut: 23.09.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken

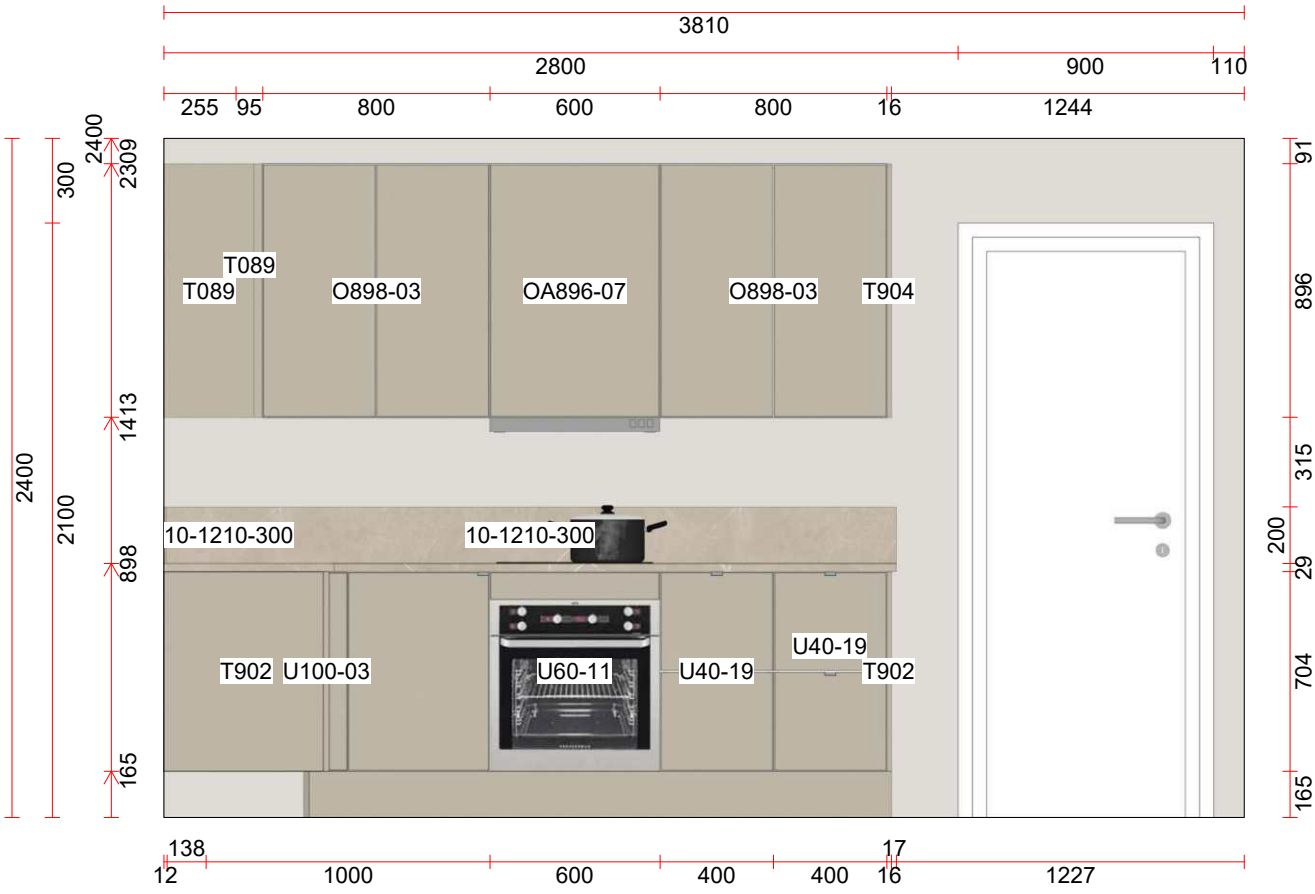


Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Oppriss: 12208/49 Køkken - 1-102 Kjøkken **Skrevet ut: 23.09.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken



Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: EVA ZACHARIASSEN Side:1 (1)

Perspektivtegning: 12208/49 Køkken - 1-102 Kjøkken **Skrevet ut: 23.09.2025**
Prosjekt: Lille Gartnerløkken



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



LILLE GARTNER LØKKEN

NØKKELINFOMASJON

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Lille Gartnerløkken

«Urbant ved naturen»

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

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

Oppdragsnummer

Hovednr.: 194-22-9002
Underoppdrag: 194-22-0147 til 194-22-0221

Beliggenhet

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

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

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

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

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter

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

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

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

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

BEBYGGELSEN

Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde

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

Bygninger

Bygg 1:
1.etasje: 101 – 105
2.etasje: 201 – 205
3.etasje: 301 – 305
4.etasje: 401 – 405

Bygg 2:
1.etasje: 101 – 103
2.etasje: 201 – 203
3.etasje: 301 – 303

	Bygg 3: 1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 204 3.etasje: 301 – 303 4.etasje: 401 – 407 5.etasje: 501 – 505 **Bygg 4:** 1.etasje: 101 – 103 2.etasje: 201 – 203 3.etasje: 301 – 303 **Bygg 5:** 1.etasje: 101 – 103 2.etasje: 104/201 3.etasje: 201/301 – 204/304 4.etasje: 301/401 – 304/404 5.etasje: 401/501 – 404/504 Underetasje under bygg 1, 2 og delvis 3: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	Prosjektet går over, henholdsvis 3 - 5 hovedplan
	Byggeår
	2024 - 2027
	Areal
	BRA fra 43 - 163 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 38 - 157 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 5 - 7 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-b fra 9 - 13 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 5 - 28 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **BRA-b** Areal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. **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 mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.

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

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

	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Da sameiet har 75 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 • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd. for dem som kjøper parkeringsplass • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr 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. 3.000,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske verdar	1,1 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

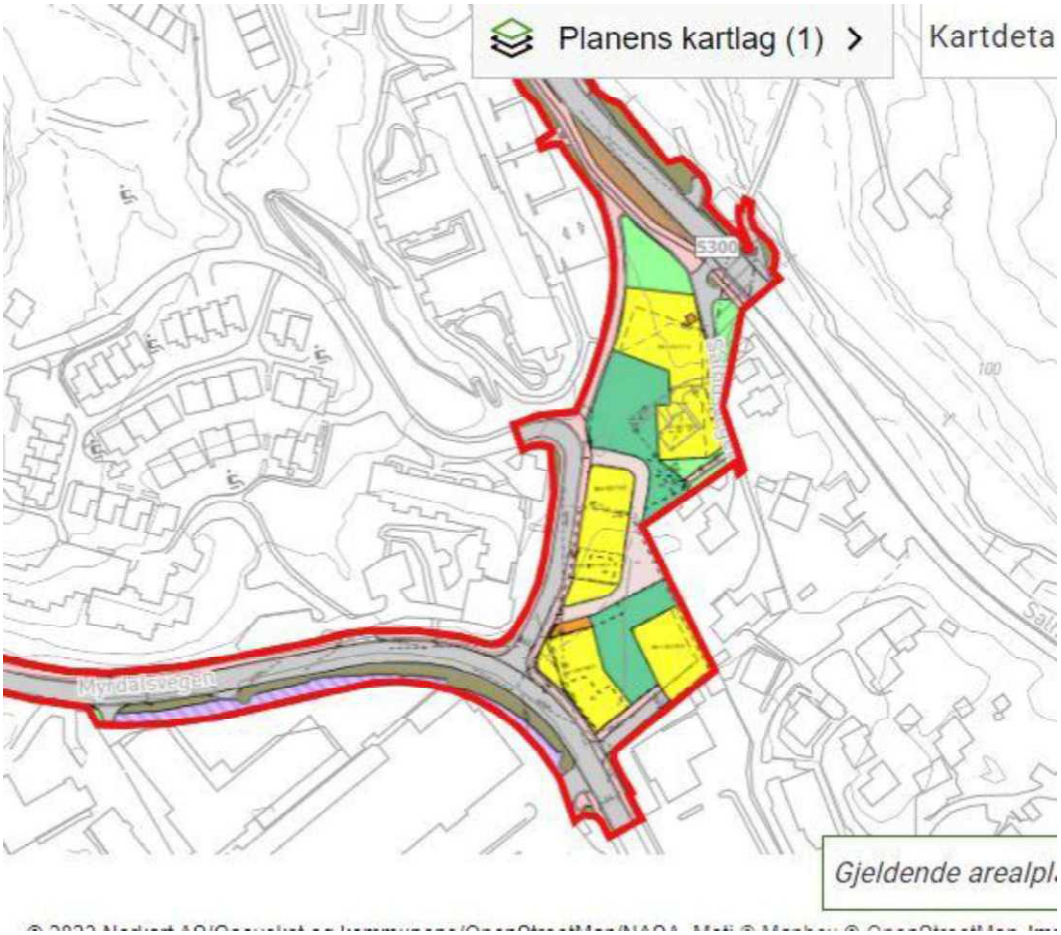
PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE, STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220548	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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



ØKONOMI

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

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

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

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

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

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

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

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

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

Særskilte vilkår / forbehold

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

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

	eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR 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. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon. Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt. Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.
	Bilag
	• Prisliste • Situasjonsplan datert 22.05.2024 • Leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 • Utkast til vedtekter Sameiet Lille Gartnerløkken • Forslag til sameiebudsjett • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

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

VEDTEKTER
for Sameiet Lille Gartnerløkken

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Lille Gartnerløkken.

2. EIERFORHOLD

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

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

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

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

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

3. FORMÅL

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

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

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

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

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

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

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. ÅRSMØTET

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

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

8.1 Berammelse og innkalling

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

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

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

8.3 Ledelse og protokoll

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

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

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

9. STYRET

9.1 Styret - oppgaver og myndighet

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

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

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

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

9.2 Valg av styre

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

9.3 Styremøter

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

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

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

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

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

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

9.5 Representasjon

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

10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

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

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

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

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

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg

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

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

12.2 Krav om fravikelse

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

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

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

14. SÆRSKILT OM UNDERETASJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORSLAG TIL BUDSJETT
Spesifikasjon til budsjett

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

Sum inntekter for sameiet	

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

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

) boliger som kan endre seg)

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

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

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



TEGNFORKLARING

Tiltaksgrense
Prosjektgrense
Påbygg/ terrasser
Åpen renne
Prosjekterte høyder
Eksisterende kote
Ny kote
Fallretning
Fallretning tverrfall
Rørkvelv
Ny bebyggelse
Vei
Interne veier asfalt
Belegg ved inngjanger, markiseområder, utespisteområde
Plenvelv
Vegetasjonsheck
Trær
Buskfelt
Terrengmurer
Regnbed
Flukkrenne
Fannfeltoppmerksomhetsfelt
Sluk/sandfang
Mast / pullert / veggarmatur
Horisontalt fall min. 1,5 x 1,5 m

N

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

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

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

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

For eiendommen: Lille Gartnerløkken | Salhusvegen 18

Gnr. 189 Bnr. 356 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-22-9002

Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

(gjelder kun leiligheter som er større enn 80 m2)

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

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

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

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

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

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

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

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

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

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

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

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

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

Sted/dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur



Alle felt må fylles ut.

1 **Eiendommens adresse**

Salhusvegen 18, 5131 NYBORG ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 65

✎ Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 428 542 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

4 428 542 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

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

Alle felt må fylles ut.

1 **Eiendommens adresse**

Salhusvegen 18, 5131 NYBORG ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 65

✎ Endre

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 428 542 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 107 136 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

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

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrdalsvegen 37, 5131 Nyborg
Gnr. 189, Bnr. 356, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260127

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Magnus Sandvåg

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

E-post: magnus.sandvaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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