PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

SANDSLIHOVDEN 32B (S2 -B304)

Vedlegg

Nøkkelinformasjon

Kjøpekontrakt

Tilleggsavtale til kjøpekontrakt

Tilvalg

Salgsoppgave fra kjøp

Informasjon fra stiftelsemøte for sameiet

PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFOMASJON

Videresalg av prosjektert bolig

Sandsli Stasjon | S2-B304

	Fakta	
	Adresse	Sandslihovden 32B, 5254 Sandsli
	Eiendomstype	Eierseksjon
	Tomt	Eiet
	Arealer	BRA 69,1 m^2 / BRA-i 64,1 m^2
	Prisantydning	Kr. 4 790 000, -
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmegleren.no /Mob 95488037
	Salgsoppgave	Se prospekt for prosjektet for nærmere informasjon om eiendommen / prosjektet. Denne er en del av nærværende salgsoppgave.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Videresalg
	Selger har kjøpt retten til en prosjektert eierseksjon i prosjektet Sandsli Stasjon, leilighet S2-B304. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringsloven vil salget skje etter bustadoppføringsloven. Det er Sandsli Stasjon AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Sandsli Stasjon er et moderne boligprosjekt som ved ferdigstillelse vil bestå av totalt 185 leiligheter fordelt på fem bygg med mellom fire og seks etasjer. Byggene S1 og S2 er snart innflytningsklare og leveres organisert som selveier. Byggene S3-S5 ferdigstilles i løpet av året 2027 og er organisert som borettslag. På bakkeplan i bygg S1 og S2 etableres næringslokaler som bidrar til et levende bomiljø. Blant tilbudene vil du finne Coop Prix i første etasje i bygg S1, og blant annet Filida Dental i S2. Sandsli Stasjon har et felles parkeringsanlegg under bakkenivå, med mulighet for kjøp av egen fast parkeringsplass, avhengig av tilgjengelighet. Sandsli Stasjon 1 sameie består av byggene S1 og S2, som til sammen rommer 97 selveierleiligheter: Bygg S1: 36 leiligheter fordelt over fem etasjer. Bygg S2: 61 leiligheter fordelt over seks etasjer. Sandsli Stasjon byr på en urban og komfortabel livsstil, hvor alt ligger til rette for en enkel hverdag. Bybanestoppet Sandslimarka ligger rett utenfor døren og gir rask forbindelse til både Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler. Dagligvarebutikk i første etasje gjør hverdagen ekstra praktisk. Leilighetene leveres nøkkelferdige med gjennomgående god standard, moderne materialvalg og funksjonelle planløsninger **Aktuell leilighet:** S2-B304 er en 3-roms eierleilighet med estimert ferdigstillelse i 1. kvartal 2027. Boligen vil holde en gjennomgående god standard, med blant annet 1-stavs eikeparkett og kjøkken levert fra Sigdal. Leiligheten får i tillegg en romslig balkong på ca. 7 m².
	Adresse
	Prosjektnavn: Sandsli Stasjon – Trinn 1 Adresse S2: Sandslihovden 32B, 5254 Sandsli
	Betegnelse
	Leilighetsnummer S2-B304 på gnr. 115, bnr. 288 snr. 69 i Bergen kommune. Byggene S1 og S2 (Trinn 1) er organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon 1 sameie Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet.
	Rettighetshaver etter kontrakt / Utbygger - Hjemmelshaver
	Roy André Thorsnes / Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av JM Norge AS
	Oppdragsansvarlig

	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig megler: Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	194-26-0132
	Beliggenhet
	Snart innflytningsklar 3-roms eierleilighet i det attraktive prosjektet Sandsli Stasjon. Leiligheten ligger i bygg S2, med en fin plassering i byggets 3. etasje, i et bygg som går over 6 etasjer. Leiligheten har en sørvendt balkong på 7 m² som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Det er i tillegg enkel tilgang til felles takterrasse på plan 5. Herfra har du sol og utsikt hele dagen. Sandsli er et område i sterk utvikling, og leiligheten har en svært sentral beliggenhet med kort vei til både skoler, barnehager, dagligvarebutikk, turområder og arbeidsplasser. Like utenfor bygget ligger Sandslimarka bybanestopp, som gir enkel tilgang til Lagunen storsenter, Bergen sentrum og Flesland i motsatt retning.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Nærområdet byr på det meste man behøver, med kort avstand til fasiliteter som butikker, spisesteder, skoler og gode turmuligheter. Sandslimarka bybanestopp ligger like ved og gir svært gode kollektivforbindelser. Spaserer du bort til Sandsliveien har også ekspressbussen 50E hyppige avganger til Bergen Sentrum. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Coop Prix, i nabo byggets 1. etasje, og nærliggende Rema 1000 og Kiwi. I tillegg ligger Lagunen Storsenter kun et par bybanestopp eller noen minutters kjøretur fra leiligheten. Lagunen Storsenter er et av landets største kjøpesenter med mer enn 190 butikker, serveringssteder og øvrige service- og tjenestetilbud. Her finnes et bredt utvalg av butikker innen mote, interiør, elektronikk, sport og fritid, i tillegg til dagligvare, apotek, vinmonopol og øvrige praktiske tjenester. Senteret byr også på et godt utvalg av restauranter og caféer, kino og underholdningstilbud, samt gode parkeringsmuligheter. Det er gode treningsmuligheter i området, både innendørs og utendørs. Du finner treningssenteret SATS på Kokstad, Aktiv 365 og Sporty på Sandsli. For den som foretrekker utendørsaktivitet er turmulighetene svært gode. Rett ved leiligheten ligger turstien rundt Skranevatnet, som byr på fine stier i lett kupert terreng. Ønsker man brattere terreng, kan turen legges til Storrinden, som er en ypperlig liten fjelltur for store og små. Fra toppen, er det en fin panorama utsikt mot Flesland og Raunefjorden med Sotra i bakgrunnen. Det er gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra leiligheten.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del nye og eldre næringsbygg.
	Bygninger
	<u>Bygg S2:</u> 1.etasje: B101 -102 / C101 -102 / Næring 2.etasje: B201 -207 / C201 - 207 3.etasje: B301 -307 / C301 - 307 4.etasje: B401 -407 / C401 – 407 5.etasje: B501 -502 / C501 – 505 / Felles takterrasse 6.etasje: B601 -602 / C601 – 605

	Underetasje: Parkering / Eksterne boder
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	S2 går over 6 hovedplan. Aktuell bolig ligger i 3. etasje.
	Byggeår
	2027
	Areal
	BRA fra 69,1 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 64,1 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 5 m^2 jf. vedlagte tegninger TBA fra 7 m^2 jf. vedlagte tegninger **BRA-i** Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. **BRA-e** Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. **TBA** Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. **BRA** er summen av BRA-i + BRA-e + BRA-b. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	Kime arkitektur AS
	Ansvarlig søker
	Kime arkitektur AS
	Utbygger / hjemmelshaver
	Sandsli Stasjon AS Prosjektsjef: Øyvind Ramsø
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 18.04.2023, for nytt bygg med boligformål. Rammetillatelsen er gitt for hele prosjektet. Det foreligger godkjent igangsettelsestillatelse, for deler av tiltaket datert 28.10.2024. Boligprosjektet ble byggestartet i august 2024.
	Innhold
	Inneholder følgende rom: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, innvendig bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Ekstern bod.
	Standard
	Denne moderne og arealeffektive 3-roms eierleiligheten kombinerer stilrene materialvalg med en gjennomtenkt planløsning og flere attraktive oppgraderinger.

	Ved ankomst ønskes du velkommen inn i en romslig entré på ca. 9,9 m², med avsatt plass til garderobe og oppbevaring. Leiligheten har et lyst og moderne uttrykk med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett og vegger malt i den tidløse fargen Klassisk Hvit, som skaper en rolig og harmonisk atmosfære gjennom hele boligen. Boligens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på ca. 23,1 m². Rommet har en funksjonell utforming med plass til både sofagruppe og spisebord, samtidig som vindusflatene slipper inn godt med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en 7 m² sørvendt balkong som er et hyggelig uterom med gode solforhold og plass til utemøbler. Kjøkkenet fra Sigdal i modell Vidde Sky med grå fargepalett som gir rommet en lys og lett følelse. Tidløst uttrykk med praktiske løsninger og gode arbeidsflater. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenløsningen gir effektiv utnyttelse av arealet og gode oppbevaringsmuligheter. Det er gjennomført tilvalg og oppgraderinger for ca. kr 37 425,-, blant annet veggpanel i samme utførelse som benkeplaten samt dimmere på fire brytere i stue og kjøkken. Badet fremstår moderne og delikat med helflisede overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Det er valgt Marazzi Factor Grigio 60 × 60 cm fliser på gulv og vegger, som gir badet et eksklusivt og helhetlig uttrykk. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil med integrert belysning og dusjnisje på 90 x 90. Det er i tillegg avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Selger har oppgradert både armaturer, dusjgarnityr og flisformat utover standard leveranse. Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 11,8 m² og 8,9 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tilknytning til entréen finner du også en praktisk innvendig bod på ca. 1,7 m², som gir ekstra oppbevaringsplass. Tilknyttet leiligheten følger det ekstern bod på 5 m².
	Oppvarming
	Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til denne boligen.
	Heis
	Det leveres 2 stk. heis i bygg S2.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum:

	Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon. For trinn 1 er tomtearealet 2 185 m^2. Ca. 1.500 m^2 av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg. Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet. Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.
	Beskrivelse av garasje -og bod anlegg
	Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet sammen med øvrige byggetrinn og eiere av parkingsplasser med en forholdsmessig eierandel. Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Utbygger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder og parkeringsplasser.
	Forretningsfører
	Forretningsførsel vil være ved OBOS Eiendomsforvaltning.
	Beskrivelse av sameiet
	Sandsli Stasjon 1 sameie, org.nr. (under stiftelse) Sameiet består av 97 seksjoner og 3 næringsseksjoner. Forretningsfører: OBOS Styreleder: Arne Lyngholm Forsikret i Storebrand (avtalenummer: 6931151) Sameiet er nylig stiftet: Ble stiftet 16 juni 2026. Sameiets vedtekter er fastsatt ved seksjonering og kan fås ved henvendelse til megler. Vedtektene inneholder blant annet regler om bruken av eiendommen og regler om sameiets og seksjonseiers

	vedlikeholdsplikt Slike blir bindende for kjøperne. 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. Vibbo Vibbo er en informasjonsportal for sameiet hvor alle eiere får tilgang. Eiere kan også gi tilgang til «medboere» og eventuelle leietakere. Eller andre, dersom du ønsker at andre skal håndtere det digitale. I Vibbo vil du få nyheter fra styret, oppslag fra beboere og generell informasjon. Det er også en egen modul for årsmøter. Vibbo fungere like godt på mobiltelefon (app) som på desktop (PC/Mac) Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.
	Faste løpende kostnader
	- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie - Innboforsikring - Fellesutgifter - Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse - Fellesutgifter parkeringsanlegg (gjelder de som kjøper parkeringsplass
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn et eksempel på kommunale avgifter, basert på kommunens gebyrer for 2026 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år *Eksempel på bolig med størrelse på ca. 64 m² (stipulert forbruk):* Vann: ca. kr 2 930,- Avløp: ca. kr 3 180,- Renovasjon: kr 2 658,- (minimumsgebyr/grunnpris) Eiendomsskatt kommer i tillegg og vil bero på boligens til enhver tid foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromillesats. Med dagens sats på 2,6 promille og en bolig på 64 m² bygget i 2025 vil eiendomsskatten utgjøre ca. kr 7 680,- per år. Totalt pr. år ca. kr 16 450,-. Avvik vil forekomme. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.

	Fellesutgifter
	Stipulert felleskostnader for leilighet S2-B304 Kr. 1 962,- Dekker ulike honorarer, forsikring, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg m.m. Felleskostnader for boliger er beregnet: Etter sameiebrøk, alle seksjoner - kr. 10,- pr kvm (teller) Etter sameiebrøk - boliger - kr 7,- pr kvm (teller) Likt fordelt pr seksjon: administrative kostnader (f. ex honorar til styre, revisor, forretningsfører o lign) kr 390, TV/Bredbånd: likt beløp per tilknyttet seksjon kr 399 pr mnd pr seksjon. På Sandsli Stasjon leveres det kollektiv avtale fra Telenor. Driftskostnader for garasje belastes med kr 230 pr mnd. pr plass (gjelder de som har kjøpt dette) Krav om felleskostnader blir sendt ut etter innflytting: Beregnes fra avtalt innflyttingsdato Felleskostnader forfaller den 1. hver måned Faktura kommer rett i nettbank som e-faktura - evt på e-post eller på papir 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. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 1982/17948-1/106 Erklæring/avtale 06.08.1982 Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Overført fra: 4601-115/288 Gjelder denne registerenheten med flere 2013/676967-1/200 Erklæring/avtale 14.08.2013 Rettighetshaver: BKK AS Org.nr: 976944801 Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Overført fra: 4601-115/288 Gjelder denne registerenheten med flere

	2022/1174347-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk 18.10.2022 Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 116 Bnr: 202 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Overført fra: 4601-115/288 Gjelder denne registerenheten med flere 2025/684736-1/200 Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg 17.06.2025 Rettighetshaver: BKK AS Org.nr: 976944801 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg Overført fra: 4601-115/288 Gjelder denne registerenheten med flere 2025/684815-1/200 Bestemmelse om nettstasjon 17.06.2025 21:00 Rettighetshaver: BKK AS Org.nr: 976944801 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg Overført fra: 4601-115/288 Gjelder denne registerenheten med flere Grunndata 2026/370412-1/200 Seksjonering 07.04.2026 Opprettet seksjoner: Formål: Bolig Tillegsdel: Bygning Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, som vist over. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31. Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.
	Reguleringsforhold
	Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og ligger innenfor kommuneplanens arealdel (KPA 2018–2030) med formål sentrum/fortettingssone. Dette innebærer at området er avsatt til bymessig utvikling med gode rammer for videre utbygging og transformasjon. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er endelig vedtatt, og gir forutsigbare rammer for

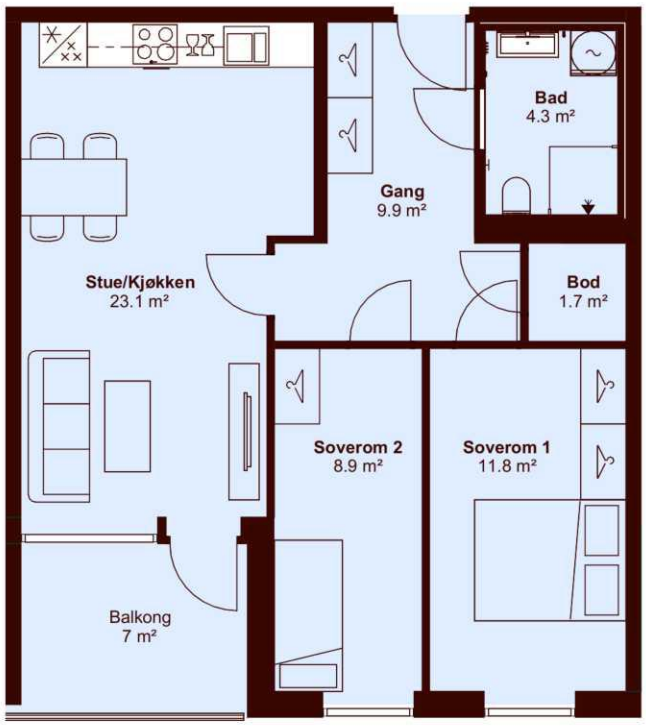
	dagens bruk. Eiendommen er i hovedsak fullt ut dekket av reguleringsplan. Mindre arealer i randsonene berøres av vei- og gangareal, uten betydning for eksisterende bebyggelse. Det foreligger flere planer i nærområdet, blant annet knyttet til videre utvikling av Sandsli-området og infrastruktur. Dette bidrar til å styrke områdets attraktivitet over tid. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i planstatus og reguleringsbestemmelser, som kan fås ved henvendelse til megler.
	ØKONOMI
	Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet: Selger har kjøpt retten til å få levert leilighet S2-B304 i prosjektet Sandsli Stasjon av Sandsli Stasjon AS (i prospektet kalt utbygger). Sandsli Stasjon AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Sandsli Stasjon AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg. Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Selger vil dog i tillegg til utbygger være ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten, videre vil det stilles § 12 garanti (3 % og 5 % av kjøpesummen) for hele kjøpesummen og ikke kun for slik kjøpesum som fremkommer av vedlagt kontrakt. Hva gjelder § 47 garanti vil dette stilles for forskuddet. Det avtales at kjøper skal forholde seg direkte til utbygger hva gjelder leveransen av den prosjekterte boligen. Dog slik at dersom utbygger ikke oppfyller avtalen korrekt kan kjøper deretter også rette evt. krav mot selger etter bustadoppføringsloven. Det vil utarbeides et addendum til kontrakten man blir transportert inn i som sikrer kjøper de korrekte rettigheter ovenfor selger.
	ØKONOMI
	Kjøpesum som etter kontrakten man trer inn i, og skal betales til utbygger
	Kr 4 295 000,- + omkostninger + tilvalg
	Omkostninger
	- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 12 170,- - Tinglysning Skjøte: kr. 545,- - Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- - A-konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,- Total omkostninger kr 21 260,-
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 37 425,-
	Kjøpesum inkludert omkostninger etter kontrakten man trer inn i.
	Kr. 4 353 685,-
	Kjøpesum til selger av for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris Kr 495 000,-
	Total kjøpesum + omkostninger + tilvalg
	Kr. 4 848 685,-
	Oppgjør
	Kjøper skal betale kr. 200.000, - i forskudd ihht kontrakten med utbygger. Forskudd skal betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti er stilt.. Innbetalingen foretas til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS.

	Resterende del av kjøpesum samt omkostninger betales til Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS før overtagelse. Megler vil når betingelsene for overføring ihht budstadoppføringslova og kontrakten er oppfylt overføre den delen av kjøpesum som skal til utbygger til utbygger og den delen av kjøpesummen som skal til selger.
	Oppgjørsselskap
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658 P.B. 2454, Drotningsvik, 5834 Bergen Tlf.: 55 50 85 90 Epost: post@weboppgjor.no
	Meglers vederlag / utlegg
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Kr. 86 780,- inkl. inkludert honorar, oppgjør og tilrettelegging. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 14.900, -
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PRIVATmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.
	Ligningsverdi
	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av **formuesverdi** for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
	Forsikring
	I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger. Sameiet må tegne egen forsikring fra og med overtagelsen. Forretningsfører besørger dette på vegne av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsestidspunktet.
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Garantistillelse
	Innbetalingen av forskudd til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til

	Bustadoppføringslova § 12. Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et forskudd som skal sikres med § 47 garanti. 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 gis ved innbetaling til meglers klientkonto.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på utbyggers 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. Utbygger 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. Utbygger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor sameiets eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Utbygger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Sandsli Stasjon omfatter flere byggetrinn som vil påvirke tidspunkt for ferdigstillelse av deler av fellesarealer. Det gjøres også oppmerksom på at det er ulik ferdigstillelse av bygg S1 og bygg S2 i første byggetrinn. Utbygger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på sameiets eiendom slik denne er per overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på sameiets eiendom, gir ikke kjøper et krav mot utbygger. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

	Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Det påpekes spesielt at bilder brukt ved salg av bolig S2-B304. ikke er spesifikt av denne bolig, men er generelle bilder benyttet ved salg av prosjektet. Dette er kun illustrasjoner, som kan avvike fra det endelige produktet. For hva som leveres, se vedlagte salgstegning og leveransebeskrivelse.
	Særskilte vilkår / forbehold
	Utbygger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har gjort tilvalg til kr. 37 425,-. Endringene inkluderer endret 4 stk brytere på kjøkken/stue til dimmere, endret servantbatteri og dusjgarnityr på bad, samt endret fliser på bad til 60x60 størrelse. Det er også endret stilpakke på kjøkken til Vidde Sky samt montert veggpanel bak benkeplate. Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer er utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.
	Ferdigstillelse
	Overtagelsesdato er satt til 04.12.2026.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

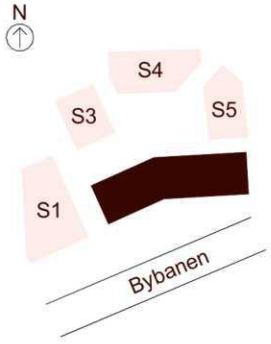
	Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er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



0 1 2 3 4 5m

Leilighet S2-B-304

BRA-i:	64.1 m²	Ant.rom:	3-roms
BRA-e:	5 m²	Etasje:	3.etg
Total:	69.1m²	Bygg:	S2



Oppdragsnr 34-23-0050
Omsetningsnr 34-23-0106

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

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Sandsli Stasjon i Bergen kommune

Partene og deres representanter

Partene i denne kontrakten er:

Etternavn kjøper1	**Fornavn**	**Fødselsnummer**
[redacted]	[redacted]	[redacted]
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**
[redacted]	[redacted]	[redacted]
E-postadresse	**Mobiltelefon**	
[redacted]	[redacted]	

heretter benevnt Forbruker

og

Firmanavn	**v/**	**Organisasjonsnummer**
Residential Norge AS	Therese Braseth	980 390 020
Postadresse	**Besøksadresse**	**Kontaktperson**
Lars Hilles gate 30	Lars Hilles gate 30, 5008 BERGEN	
E-postadresse	**Telefon**	
salg.bergen@bonava.no	55 94 06 00	

heretter benevnt Selger.

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

Initialer Kjøper(e) Initialer Selger

1 Signatur. Innledning.

1.1 Signatur

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

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

1.2 Innledning

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

2 Oppgjørsmegler

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

3 Eierseksjonen. Eierseksjonssameiet. Heftelser. Felleskostnader. Leveransen.

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

Kontrakten gjelder kjøp av leilighetsnr. 304 S2-B Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON S1 (**Sameiet**).
Kontraktobjektet består av følgende:

- leilighet nr. 304 Sandslihovden 32-36 | SANDSLI STASJON
- tilhørende terrasse
- sportsbod
- felles bruksrett til Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer iht. vedtektene

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

For mer informasjon om vises det til salgsoppgaven og utkast til vedtekter (vedlegg 2 og 6).

3.2 Deltakelse i Sameiet

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

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

3.3 Sameiets eiendom

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

Formell hjemmelshaver til Eiendommen er Sandsli Stasjon AS.

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

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

3.4 Heftelser og lignende på Eiendommen

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

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

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

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

Det vil bli tinglyst vedtak om seksjonering fra kommunen.

3.5 Felleskostnader, Serviceavtaler mv.

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

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

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

Seksjonseierne vil bli fakturert kr. 8000 i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

3.6 Leveransen

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

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

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

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

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

4 Forbehold

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

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

Dersom noen av forbeholdene gjøres gjeldende, skal Selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inkl. opptjente

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

renter. Utover dette har ikke partene noe økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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



Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

Kontrakt	4.295.000 .-
Dokumentavgift	12182,-
Startkapital	8000.-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Totalt kr.	**4.316.514,** -

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

5.3.1 Oppgjør

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, org.nr. 983 570 658. Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til Weboppgjør AS, kontonr. 1506 42 97128 og merkes med: **KID-kode 3423005020855**.

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

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

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

5.3.2 Betalingsplan

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

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

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

For den del av kjøpesummen + omkostninger og eventuelle tilvalg som ikke innbetales til oppgjørsmegler i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Forbrukers finansieringskilder eller av andre grunner,

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

kan Selger kreve at Forbruker betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Forbruker rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 5.3.

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

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

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

5.4 Finansiering

Forbruker skal selv sørge for finansiering.

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

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

5.6 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.7 Justering for endringer og tilleggsarbeid

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

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

Nye offentligrettslige krav som gjelder for Selgers ytelse, anses som Forbrukers forhold bare dersom Selger

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Forbruker om dette.

5.8 Gebyrer og avgifter

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

5.9 Tinglysning

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

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

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

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

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

6.1 Garanti for oppfyllelse av kontrakten – buofl. § 12

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

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

år etter overtagelsen av boligen.

6.2 Garanti for forskuddsbetaling – buofl. § 47

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

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

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

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

6.3. Forutsetning for utbetaling av oppgjør

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

6.4 Finansieringsbevis fra Forbruker

Forbruker skal senest ved kontraktinngåelse stille finansieringsbevis for oppfyllelse av kontrakten.

7 Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse

7.1 Estimert ferdigstillelse og fastsettelse av Avtalt Overtakelse

Byggetiden er planlagt til ca. 24 måneder etter at forbeholdene for gjennomføring av kontrakten i punkt 4 er frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i Q1, 2027 (**Estimert Ferdigstillelse**). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. buofl. § 10.

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

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

Selger gjør oppmerksom på at det som følge av den pågående Corona-pandemien og krigen i Ukraina, kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse.

7.2 Varsling ved forsinkelse

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

7.3 Tilleggsfrist

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

7.4 Forsinkelse

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

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

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

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

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

8 Endringer og tilleggsarbeid

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

Selger har utarbeidet en tilvalgsbrosjyre (vedlegg 2) som angir aktuelle muligheter for tilvalg, jf. også bustadoppføringslova § 9.

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

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

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

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

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

9 Forsikring

I byggeperioden er Eiendommen fullverdiforsikret av Selger.

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

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

10 Overtagelse boligen. Overtagelse av fellesareal.

10.1 Overtagelse boligen

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

10.1.1 Overtagelsesforretning

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

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

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

10.1.2 Protokoll ved overtagelsesforretning

Ved overtagelsesforretning skal Selger føre protokoll som minimum skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Virkninger av overtagelse

Ved overtagelsen inntrer følgende virkninger:

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

10.1.4 Vilkår for oppgjør med Selger

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

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

10.2 Overtagelse av Sameiets fellesareal

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

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

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

11 Mangler. Reklamasjon. Tilbakehold. Utbedring

11.1 Mangler

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

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

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

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

11.2 Reklamasjon, tilbakehold og utbedring

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

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

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

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

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

Hvis Forbruker ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses boligen som godkjent.

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

12 Avbestilling

Avbestilling skjer ved skriftlig melding fra Forbruker til Selger.

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

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

Selger skal uten ugrunnet opphold etter mottak av avbestillingen ta kontakt med en velrennomert eiendomsmegler og legge boligen for salg på det åpne markedet. Partene er enige om at kostnadene med

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

slikt salg, herunder eiendomsmeglers honorar og alle omkostninger og gebyrer, (**Salgskostnaden**) inngår i Selgers økonomiske tap. Det samlede beløpet for Betalingene pluss Salgskostnaden omtales heretter som «**Tapet**».

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

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

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

13 Boligtvistnemnda

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

14 Ettårsbefaring

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

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

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

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

16 Tolkningsregler

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

17 Særlige bestemmelser

17.1 Selgers forbehold knyttet til boligen og prosjektet

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

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

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

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

Valg og endringer i søknads og prosjekteringsfasen:

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

Valg og endringer tilknyttet boligen:

5. Boligens areal kan bli endret med inntil 15 % uten at dette medfører en mangel.

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

6. Boligens planløsning og takhøyde er ikke endelig bestemt.

7. Boligens innvendige og utvendige materialer, kvaliteter, fasiliteter, løsninger og farger er ikke endelig bestemt.

8. Det vil kunne komme flere/andre/større sjakter/kanaler/luker i vegger/himlinger/gulv enn det som er kjent på avtaletidspunktet.

9. Boligens varmekilde/varmesystem er ikke endelig bestemt. Det er uklart hvilken energiscore boligen vil oppnå.

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

10. Bygningens plassering i terrenget, høyde, antall etasjer, bygningsmessige konstruksjoner, fasade, herunder vinduer, balkonger, fargevalg, tilgang til og utforming av fellesarealer, osv., er ikke endelig bestemt.

11. Det er uklart om Forbruker vil få tilbud om å kjøpe/leie rett til p-plass. Det er opp til selger å bestemme tilgang, plassering, størrelse, og andre vilkår for en slik evt. mulighet.

12. Plassering av sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, og andre fasiliteter/arealer, som boligen skal ha eksklusiv eller felles bruksrett til, er ikke endelig bestemt. Slike kan bli plassert i andre bygninger/eiendommer/sameier.

13. Utbyggingstakten og – rekkefølgen for prosjektet og de omkringliggende prosjekter/areal er ukjent. Det må påregnes byggeaktivitet i området etter overtakelsen av boligen med de ulemper det medfører.

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

14. Eierskapsmodell/-form for boligen, øvrige leiligheter og fellesareal i prosjektet er ikke endelig bestemt. Det kan bli valgt å etablere eierseksjonssameie eller borettslag. Nærmere organisering og inndeling av slike, herunder f.eks. valg av bygninger, antall seksjoner/andeler, typer seksjoner/andeler, eierbrøker, teiger, grenser, utearealer, og annet, er ikke endelig bestemt.

15. Organisering av eierskap/rettigheter til sportsbod, sykkelparkering, eventuell parkeringsplass, felles takterrasse, tekniske rom, lekeplasser, infrastruktur, tekniske installasjoner, og andre rettigheter/fasiliteter/arealer er ikke endelig bestemt. Dette kan f.eks. bli etablert på egen eller på tredjeparts eiendom og organisert som/via velforening(er), huseierlag, anleggseiendom, realsameier, personlige eller reelle servitutter, leiekontrakter, e.l. Tilsvarende må Forbruker tåle at tredjeparter har slike rettigheter på/tilganger til boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom.

16. I forbindelse med valg av eierskapsmodell, organisering av eierskap/rettigheter, opprettelse av organer/sameier/lag, og/eller etablering av rettigheter/heftelser, har selger fri adgang til å stifte slike, utforme vedtekter, erklæringer og annet, samt registrere/tinglyse/seksjonere/reseksjonere slikt både før og etter overtakelsen av boligen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

17. Selger står fritt til å fastsette og tilpasse inndelingen og grensene for de faste eiendommene i prosjektet og nærområdet, herunder: fradele, sammenføye, grensejustere, arealoverføre og/eller avhende teiger/areal.

18. Boligen/sameiet/borettslaget kan få rettigheter over tredjeparts eiendom, og må tåle at tredjeparter gis rettigheter over boligen/sameiet/borettslaget sin eiendom. Dette kan f.eks. være aktuelt for etablering, bruk, eie og drift av infrastruktur, ferdsel, og annet.

19. Forbruker plikter å ta ansvar for sin andel av fremtidige kostnader/fellesbidrag til de modeller/organiseringer som velges, og Forbrukers andel av disse. Kostnadene er ikke kjent på avtaletidspunktet, men kan omfatte: forretningsfører, styrehonorar, forsikringer, tv, internett, vintervedlikehold, medlemskapsavgifter, strøm, offentlige gebyrer, skatter og avgifter, fakturering av startkapital for sameiet/borettslaget, og andre kostnader knyttet til eie og drift av fellesareal og -konstruksjoner.

20. Forbruker plikter å godta og rette seg etter de modeller/organiseringer/regler/vilkår/vedtekter/heftelser som etableres av selger, og om nødvendig medvirke til at slike kan tinglyses/registreres også etter overtakelse av boligen. Slik medvirkning skal skje direkte og indirekte via styret/sameiermøtet/GF. Denne kjøpekontrakten, eller utdrag av denne, skal tinglyses på eiendommen dersom selger ønsker det.

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

17.2 Andre særlige bestemmelser

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

Vedlegg	Nr.		Kommentar
Bustadsoppføringslova	1		
Salgsoppgave	2		

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

19 Undertegnelse

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

Sted/ Dato:

For **Forbruker**:

.....

[redacted]

Sted/Dato:

For **Selger**

.....

For Residential Norge AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

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

Underskrivere

bankID

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2024-01-31 11:37:58Z*

bankID

Roy André Thorsnes
9578-5998-4-789679 *2024-02-12 14:19:12Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kontrakt Sandsli Stasjon 304 S2 b(1).pdf	*Dette dokumentet*

Addo Sign identifikasjonsnummer: ba189898-5cec-4141-862c-44d95988a332

Addo Sign

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

TILLEGGSAVTALE TIL KJØPEKONTRAKT FOR KJØP AV EIENDOM
PROSJEKT SANDSLI STASJON

Prosjekt:	Sandsli Stasjon – Bolignummer: S2-B304	
Meglers oppdragsnummer:	194-23-0392	
Omsetningsnummer:	194-23-0193	
Selger:	Sandsli Stasjon AS	
Kjøper:	Roy André Thorsnes	Født: 14.06.1973

1. Begrunnelse for tilleggsavtale

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

2. Oppdragsnummer og klientkonto

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

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

3. Endringer Kjøpekontraktens punkter:

Punkt 3.5
Det er gjort en tilføyelse:
Stipulerte felleskostnader settes til kr 1.870,-.

Punkt 5.1
Dokumentavgift justeres til kr 12.170,-.

Punkt 5.3.1
Nytt klientkontonr. og KID nummer for alle fremtidige innbetalinger tilknyttet kontrakten er:
Klientkontonr. **6504.06.40570**
KID nummer KID-kode 19423039220630

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6eea07f6-2b53-4c25-be8a-703ed4f47c60

PRIVATMEGLEREN

4. Øvrige vilkår

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

5. Godkjenning av endringer

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

Kjøper:	Selger:
……	……
Roy André Thorsnes	Sandsli Stasjon AS v. Therese Urdahl Braseth

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6eea07f6-2b53-4c25-be8a-703ed4f47c60

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

Underskrivere

bankID

Therese Urdahl Braseth
9578-5997-4-3257008 *2025-03-21 12:56:26Z*

bankID

Roy André Thorsnes
9578-5998-4-789679 *2025-03-23 17:56:13Z*

Dokumenter i transaksjonen

Tilleggsavtale til kjøpekontrakt Sandsli Stasjon S2-B304.pdf *SHA256:*
016ba53813d23056c0a6c1cd0f2cd7a916ae186641ab3f6496523565f2cc9e79

Addo Sign identifikasjonsnummer: 6eea07f6-2b53-4c25-be8a-703ed4f47c60

Addo Sign

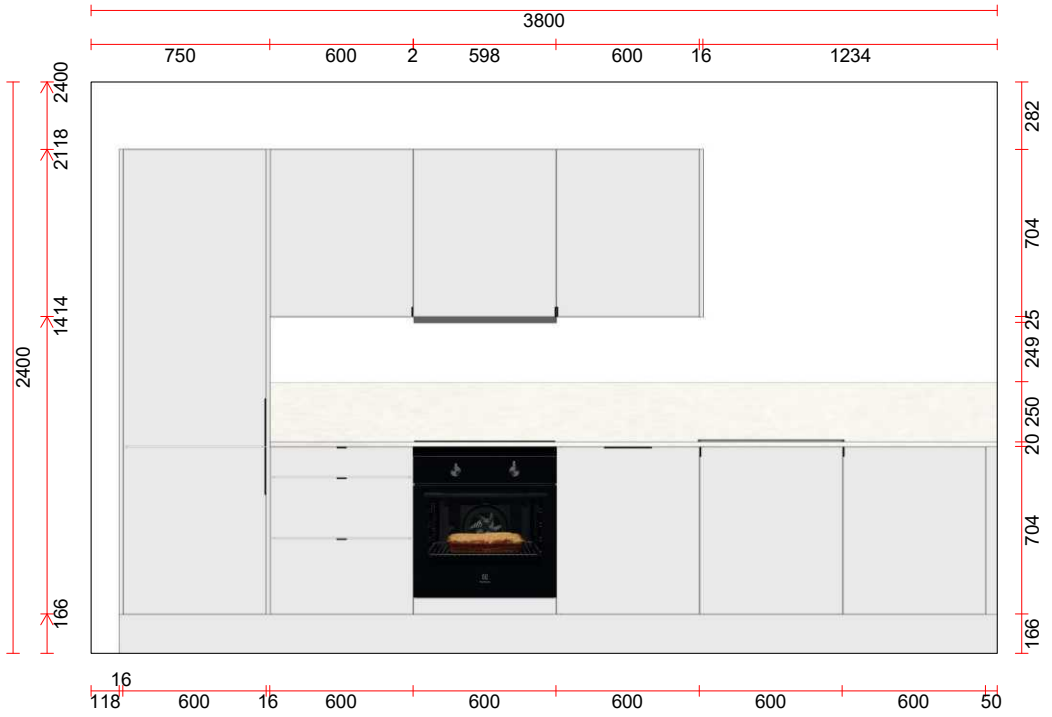
Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

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

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

OPPRISSTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81916/13/2 Miljø :B-304 - Flytt Eiendom Alternativ :Vidde Sky Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 24.10.2024

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



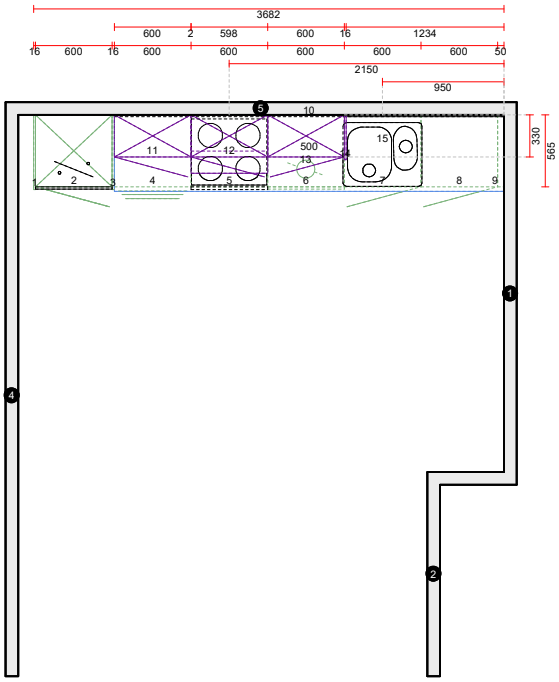
Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Plantegningnr.:81916/13/2 Miljø :B-304 - Flytt Eiendom Alternativ :Vidde Sky Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil: Privat: E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 24.10.2024

PLANTEGNING

sigdal

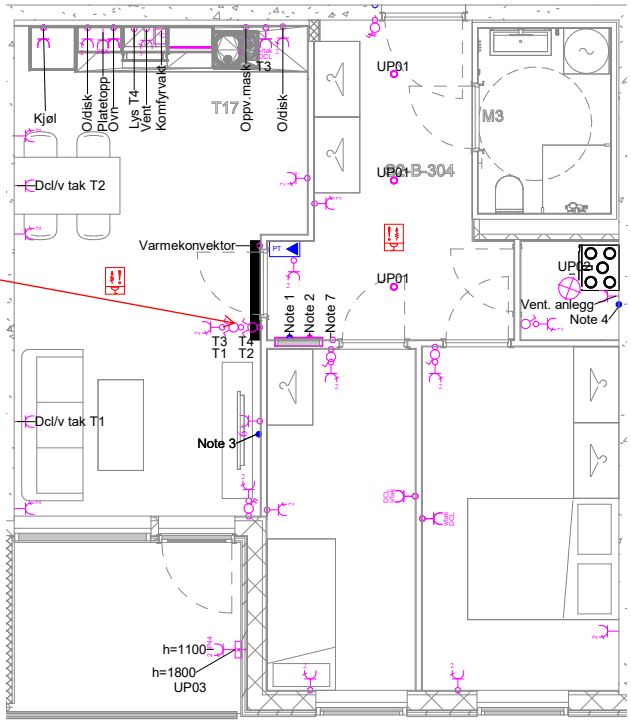


Studio Sigdal Bergen Nordåsdalen 27 5235 RÅDAL Telefon : **Vår ref :** Nilsen, Hans-Jørgen E-mail : hjn@studiosigdal-bergen.no	Prosjekt :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Miljø :B-304 - Flytt Eiendom Alternativ :81916/13/2 Vidde Sky Modell :Vidde Sky Dato :	Kunde :Prosjekt, Sandsli Stasjon S2 Adr. : : Arbeid : Mobil Privat E-mail :

Skala: Tilpasset ramme

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

Skrevet ut: 24.10.2024



Byttes til dimmere

SYMBOLER STERKSTRØM

- EL-SENTRAL
- LAMPEPUNKT
- DOWNLIGHT INNFELT
- DCL DCL LAMPEPUNKT I TAK
- TOM BOKS / RØRUTSTIKK
- BEVEGELSESFØLER
- BRYTER IMPULS
- BRYTER 1-POL
- BRYTER 2-POL
- BRYTER 1+1+1
- BRYTER SERIEVENDER 1+1
- BRYTER VEKSELVENDER
- DIMMER 1-POL
- ENKEL STIKK INNFELT
- DOBBEL STIKK INNFELT
- DOBBEL STIKK PÅVEGG
- KOMFYRKONTAKT 20 / 25A
- DOBBEL STIKK PÅVEGG TETT
- DCL STIKK VED TAK TIL LYS
- 6-VEIS STIKK
- 4-VEIS STIKK
- TERMOSTAT
- KOMFYRVAKT
- VARMEKABEL BAD

SYMBOLER SVAKSTRØM

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

VIFTEKONVEKTOR

VENTILASJONSANLEGG

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

OPPDRAGSGIVER: Monsen Elektro AS	OPPDRAG: Sandsli Stasjon	DATO: 25.10.2024
Voss Elconsult	TEGNINGS TITTEL: ELEKTROANLEGG SALGSTEGNING	ARKFORMAT: A3
		TEGNNR: S2-B-304

sandsli stasjon

Ditt neste stopp

Salgsinformasjon

Adresse
Sandslihovden 32–36, 5254 Sandsli

Eiendomstype
Eierleiligheter / Eierseksjoner

Tomt
Eiet

Arealer
44 kvm–144 kvm BRA-i

Ansvarlig megler
Ximena Andrea Sagenes
xs@privatmegleren.no
936 80 586

Vedlegg
Salgsoppgaven består av tre deler:
prospekt, salgsinformasjon og salgstegninger.
Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle
tre delene. Hvis salgsoppgaven er skrevet
ut i fra internett må kjøper også selv skrive
ut vedleggene.

Kort om prosjektet
Prosjektet Sandsli Stasjon vil huse 187 moderne leiligheter fordelt på 5 bygg. Bygg S1 og S2 huser næring på bakkeplan, hvor man blant annet får Coop Prix dagligvare. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 4–6 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong samt andel av felles takterrasse.

Prosjektet, Sandsli Stasjon, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under byggene. Mulighet for særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets nordside, på fremsiden av bygg 3 og 4. Varelevering til næringsdelen vil skje fra vestsiden, fremsiden av bygg S1.

Vi har nå for salg trinn 1 som består av bygg S1 og S2:
Bygg S1 består av 36 eierleiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget.

Bygg S2 består av 61 eierleiligheter i bygg som går over 6 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra både nord og sørsiden av bygget, via en mellomgang.

Det foregår fortsatt endringer i prosjektet Sandsli Stasjon. Byggetrinn 1 kan påvirkes noe. Byggherre tar forbehold om antall seksjoner/leiligheter, andel næring og parkering kan endres i videre utvikling av byggetrinnene.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 5-roms leiligheter, tilpasset en variert beboersammensetning.

Adresse
Prosjektnavn: Sandsli Stasjon S1
Adresse: Sandslihovden 36 A–D, 5254 Sandsli

Prosjektnavn: Sandsli Stasjon S2
Adresse: Sandslihovden 32 A–D, 5254 Sandsli

Betegnelse
Eiendommen hvor sameiets bygg skal oppføres på er pt. ikke matrikulert som en egen eiendom. Det vil bli utskilt en eiendom fra deler av gnr. 115 bnr. 141 og 242 i Bergen kommune. Ny eiendom vil bli overskjøtet til sameiet. Byggene S1 og S2 (Trinn 1) vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sandsli Stasjon 1.

Byggetrinn 1 i prosjektet Sandsli Stasjon er planlangt som eget eierseksjonssameie, dog tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet. Byggetrinn 2 (S3) er planlagt som borettslag. For byggetrinn 3 (S4 og S5) er organisering ikke endelig avklart.

Næringsarealer på bakkeplan planlegges seksjonert som selvstendige næringsseksjoner som også blir en del av eierseksjonssameiet.

Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

Eier/Hjemmelshaver
Sandsli Stasjon AS / et heleid datterselskap av Nåbo AS
Prosjektsjef: Øyvind Ramsø

Selger forholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten med videre til et annet selskap innenfor selgers konsern, for eksempel et utbyggerselskap.

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:
Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037

Oppdragsnummer
Hovednr.: 194-24-9003
Underoppdrag: 194-24-0056 til 194-24-0109

Beliggenhet
Sandsli Stasjon blir liggende i et attraktivt boområde, like ved bybanestoppet på Sandslimarka, og har nærhet til både skole, turområder, arbeidsplasser og butikker. Med gode kollektivforbindelser og et mangfoldig servicetilbud er det lagt til rette for et godt hverdagsliv på Sandsli.

Prosjektet får et trivelig felleslokale med kjøkken og toalett. Leilighetene har felles takterrasse og trivelige uteområder, noe som gjør nabolaget godt egnet for å kunne nyte både privatliv og felleskap. Sandsli er et populært område, som er under stor utvikling. Her finner du et bredt utvalg av de ulike servicetilbud du trenger i en travel hverdag.

Flotte turmuligheter kombinert med et godt fritidstilbud, legger til rette for en aktiv tilværelse i grønne omgivelser.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
Nærområdet byr på det meste man behøver og veien er kort til fasiliteter som butikker, spisesteder, arbeidsplasser, skoler og trening/turområder. Prosjektet ligger like ved Sandslimarka bybanestopp- som bidrar til en enklere hverdag. I tillegg er det gode bussforbindelser i området.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres i samme prosjekt, som vil huse Coop Prix dagligvarebutikk i 1. etasje. For øvrig både Kiwi og Rema1000 like i nærheten. Ønsker man et større utvalg er turen kort til Lagunen Storsenter og Laguneparken. Lagunen Storsenter rommer hele 160 virksomheter bestående av butikker, spisesteder, vinmonopol og flere service- og tjenestetilbud. Volvat medisinske senter ligger også her.

Det er også gode treningsmuligheter i området, både inne og ute. Du finner treningssenteret Aktiv360 på Sandsli og SATS på Kokstad. For den turglade er det flere alternativer i området. Man kan ta turen rundt Skranevatnet eller en fjelltur opp Storrinden. Skranevatnet er innen kort avstand og byr på vakker natur, samt brygger og benker for avslapping. Ønsker man å ta et bad et det fine bademuligheter rundt idylliske Nordåsvannet som Skjoldabukten. Det er også fine badeplasser i Steinsviken.

Det er også gode skole- og barnehagetilbud innen gangavstand fra prosjektet.

Bebyggelsen

Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boligkomplekser, samt en del næringsbygg.

Bygninger
Bygg S1:
1.etasje: S1-B-101–S1-B-102/Dageligvare
2.etasje: S1-B-201–S1-B-210
3.etasje: S1-B-301–S1-B-310
4.etasje: S1-B-401–S1-B-410
5.etasje: S1-B-501–S1-B-504 / Felles takterrasse

Salgsinformasjon

Bygg S2:
1.etasje: S2-B-101–S2-B-102 / S2-C-101–S2-B-103 / Næring
2.etasje: S2-B-201–S2-B-207 / S2-C-201–S2-C-207
3.etasje: S2-B-301–S2-B-307 / S2-C-301–S2-C-307
4.etasje: S2-B-401–S2-B-407 / S2-C-401–S2-C-407
5.etasje: S2-B-501–S2-B-502 / S2-C-501–S2-C-505 / Felles takterrasse
6.etasje: S2-B-601–S2-B-602 / S2-C-601–S2-C-605

Underetasje: Parkering / Eksterne boder

Boligtype
Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer
S1 går over 5 hovedplan, S2 går over 6 hovedplan.

Byggeår
2024–2027

Areal
BRA fra 44–144 kvm jf. vedlagte tegninger
BRA-i fra 32–139 kvm jf. vedlagte tegninger
BRA-e fra 3–5 kvm jf. vedlagte tegninger
TBA fra 7–79 kvm jf. vedlagte tegninger

BRA-i: Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.
BRA-e: Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.
TBA: Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.
BRA: summen av BRA-i + BRA-e.

Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle arealet. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilke rom som inngår i arealet i hver enkelt leilighet, se vedlagte plantegninger.

Byggemåte
Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17.

Arkitekt/entreprise

Arkitekt
Kime arkitektur og landskap AS

Ansvarlig søker
Kime arkitektur og landskap AS

Utbygger
Sandsli Stasjon AS
Prosjektsjef: Øyvind Ramsø

Tillatelser
Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 18.04.2023, for nytt bygg med boligformål. Rammetillatelsen er gitt for hele prosjektet.

28.10.2024 – IG arbeider på bygg S2 som omfatter betongarbeider, bærende stål, heis, ventilasjon, sanitær, sprinkler og brannalarm/ledelys, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

01.11.2024 – IG bygg S1 betongarbeider, bærende stål, heis, ventilasjon, sanitær, sprinkler og brannalarm/ledelys, mottatt 02.10.2024. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 18.04.2023 og tillatelse til endring datert 01.11.2024

Innhold
For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse for Sandsli Stasjon S1/S2, som ligger i prospektet og salgstegninger.

Oppvarming
Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever.

Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Merk at plassering kan avvike for noen leiligheter.

Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme.
For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene på Sandsli Stasjon S1/S2. Det er et begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet, og parkeringsplasser vil bli solgt særskilt.

— Ved kjøp vil tildeling av parkeringsplass bli fordelt av utbygger
— Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal

være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.
— Fri høyde vil være minst 2,15 m
— Ladestasjon for EL-bil kan bestilles som tilvalg

De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres.

Garasjen er prosjektert iht. gjeldende norm på tidspunkt for rammetillatelse, og den angir bredde på parkeringsplassene på 2,5 m. Dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde, samt at det for enkelte parkeringer vil være søyler/vegger ved siden.

Det kan legges til rette for bildelering.

Gjesteparkering, bildeleplasser og parkering forbeholdt næringsdelen, vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3. part.

Heis
Det leveres 1 stk. heis i bygg S1 og 2 stk. i bygg S2.

Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis til boligetasjer, samt U1 hvor det er planlagt boder, sykkelparkering og parkering.

Fellesarealer/hage

Adkomst
Fra Bergen sentrum:
Følg veien sørover forbi Danmarksplass og videre opp mot Lagunen Storsenter. Ved Lagunen Storsenter fortsetter man rett frem mot Flesland flyplass. Ta avkjørsel til høyre mot Sandsli. I rundkjøringen tar man 3 avkjørsel til høyre. Følg denne vei i ca. 1 km. Ta til venstre ved Sandslimarka bybanestopp. Tomten ligger på venstre hånd, etter at man har krysset bybanetrasseen.

Tomtetype / Arealer
Eiet tomt / samlet areal ca. 9 600 kvm. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Sandsli Stasjon.

Ca. 1.500 kvm av tomtearealet blir offentlig torg og allmenning og gjelder primært arealet mot bybanetraseen og arealet mellom S1 og S2 i nordgående retning. Det offentlige arealet skal ved ferdigstillelse fradeles og overleveres til Bergen kommune. Deler av det resterende arealet vil også kunne skilles ut i forbindelse med organiseringen av senere byggestrinn

Det vil innenfor planområdet være grunnarealer som skal tjene både sameieres og andelseiernes felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles. Sameiet / Borrettslaget/ andelseierne/ seksjonseierne må delta forholdsmessig til drift og vedlikeholde av slike fellesområder.

Selger forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som de finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike andelseierne med deres eiere av andelene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift. Uteområdet er planlagt organisert som realsameie eller som huseierforening, med pliktig medlemskap for alle beboere i S1 og S2, borettslaget til S3 og beboere i senere byggetrinn.

Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.

Beskrivelse av tomt/hage
Uteområdet leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til vedlagte landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.

Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Fellesarealet til Sandsli Stasjon I skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt. Offentlig torg og allmenning skal overleveres til Bergen kommune for drift ved ferdigstillelse og når det foreligger ferdigattest for utbyggingen, fram til ferdigattest og overlevering til Bergen kommune hefter drift og vedlikehold ved sameiet.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.

Salgsinformasjon

Beskrivelse av garasje- og bodanlegg
Parkeringsanlegget vil opprettes som en anleggseiendom. Parkeringsanlegget skal driftes av sameiet Sandsli Stasjon 1 (S1 og S2), borettslaget Sandsli Stasjon S3 og øvrige byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Bodplass vil kunne bli sikret ved tinglyst erklæring eller notering hos forretningsfører.

Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere evt. usolgte boder og parkeringsplasser.

Forretningsfører
Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.

Beskrivelse av sameiet
Sandsli Stasjon 1 vil totalt bestå av 97 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier + næring. Det tas forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet.

Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/behov tilknyttet prosjektet. Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift.

Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt bli informert fra selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner.

Da sameiet (Sandsli Stasjon 1) har 97 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp
Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.

Faste løpende kostnader
- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie
- Innboforsikring
- Fellesutgifter: se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter p-anlegg: (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)

Kommunale avgifter
Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr

Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år

Eksempel på bolig med størrelse på 50 kvm (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 kvm (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

Fellesutgifter
Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr. 2 240 000 for første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og honorarer til forretningsfører, samt drift av felles utomhusareal mv. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader, som viser en fast utgift pålydende kr. 400 pr. seksjon pr. mnd. pluss ca. kr. 17/kvm BRA, som til sammen dekker overnevnte, samt øvrige felleskostnader som styrehonorar, en andel av driftskostnader til garasje-, sykkel- og bodanlegg mv. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.

Pliktig medlemskap med Telenor på TV basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på mellom 3–5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Kostnad til bredbånd/fiber fra Telenor (grunnpakke) er stipulert til kr 399,- pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.

Driftskostnader til garasjeanlegg er stipulert til kr. 230,- pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

Tinglyste servitutter / rettigheter
Legalpant for inntil 2G for ubetalte utgifter.
Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Man må påregne at det vil bli tinglyst diverse avtaler/ erklæring etter hvert som prosjektering skrider frem. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.

GNR. 115/BNR. 141
1982/17948-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 06.08.1982
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

2013/676967-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.08.2013
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
Org.nr: 976944801
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-115/141/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Salgsinformasjon

2022/1365230-1/200 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING
TINGLYST 01.12.2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsforhold

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5505600	31	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, BIRKELANDSVATNET, BEBYGGELSESPLAN TOMT K OG N	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1983		93,3 %
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.10.2011	202002685	6,7 %
5505500	31	YTREBYGDA. GNR 115, BIRKELANDSVATNET, FELT U, V, W	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.1982	190000611	< 0,1 % (70,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
61170000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	6,4 %
61170000	2011 - Kjøreveg	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
61170000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5505502	31	YTREBYGDA. GNR 115, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR FELT U/V/W		22.04.1983
5505505	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 17, HÅVARDSTUN, SANDSLI FELT UVW, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	190410458	24.07.1984
5505503	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 154, 25 MFL., BIRKELANDSVATNET, ENDRET ADKOMST	190040478	08.01.1993
5505504	31	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 16-37, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN, FELT U/V/W		25.04.1984

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65860000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 119, SANDSLIMARKA 260	202220507	0,7 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7530003	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 62, SKRANESKOGEN	3	190330315
61500000	35	YTREBYGDA. GNR 116 BNR 107 MFL, SANDSLI VEST	3	201721769
5500000	30	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 11, 14, 15, GNR 116 BNR 5, 8 MFL., BIRKELANDSVATNET	3	-
7530000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 6, FELT 1	3	190511606
5500800	30	YTREBYGDA. GNR 115, SANDSLIHOVDEN - YTREBYGDSVEGEN, BUSSTRASE	3	190230620
70360000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 118, YTREBYGDSVEGEN, BOLIGER	1	202220598
71000000	35	YTREBYGDA. GNR 115 BNR 141, SANDSLIMARKA SØR	1	202220684

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
115/242	301193548	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.04.2023	202227477
116/202	301112419	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
116/202	301112020	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	15.01.2023	202224355
115/35	139555155	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.11.2015	-
116/25	9425446-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	30.08.2023	202315098

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
116/17	300063719	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	04.06.2009	200908094
116/152	9477055-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	27.09.2019	201913337

Salgsinformasjon

Økonomi

Kjøpesum
Fast pris – Se vedlagte oversikt

Omkostninger
- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi
- Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
- Panteattest: kr. 260,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 8 000,-

Oppgjør
Oppgjøret vil bli foretatt av:
Weboppgjør AS - Foretaksregisteret 983 570 658
P.B. 2454, Drotningsvik
Tlf.: 55 50 85 90
Epost: post@weboppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:
Innen 14 dager etter kontrakts underskrift: 10%, forutsatt at det er stillet § 12 garanti
Innen overtagelse: 90% + eventuell parkeringsplass, tilvalg og omkostninger

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I alle 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. Kjøper har ikke krav til å holde tilbake vederlag i påvente av ferdigattest, dersom midlertidig brukstillatelse foreligger ved overlevering. Dette er de første byggetrinnene, og det er sannsynlig at det ikke vil foreligge ferdigattest før byggetrinn 2 er ferdig.

Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

Finansiering
Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

Formueverdi
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 (90 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
I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger.

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsestidspunktet

Energiattest
Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.

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.

Kjøpere av boligseksjoner i sameiet skal ved utleie av parkeringsplass skriftlig informere sameiets styre. Øvrige beboere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie av disse plassene.

Garantistillelse
Innbetalingen av 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12.

Kjøpers delbetaling 14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen.

Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøting, 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 den totale salgsoppgaven 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 leveransebeskrivelse i prospekt og arkitekttegninger. Salgsinformasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå informasjonen i salgsoppgaven før kjøpetilbud inngis.

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

Det tas 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.

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

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30. Reklamasjoner skal angis som mangler i mangelslisten vedlagt protokoll fra overtakelsesforretning/ettårsbefaring. Øvrige reklamasjoner skal fremsettes via [egen e-post adresse eller kommunikasjonsløsningen Rubus]. Reklamasjoner vil bli håndtert og besvart av totalentreprenøren i prosjektet [Fullt firmanavn og org. nr]. Reklamasjoner fremsatt i tråd med instruksen over,

vil anses som reklamasjon både til selger og direkte til totalentreprenøren. Selger har gitt totalentreprenøren fullmakt til å håndtere og besvare alle reklamasjoner på vegne av selger i reklamasjonsperioden på 5 år. Med mindre selger aktivt overtar dialogen med kjøper for én eller flere reklamasjoner, vil totalentreprenøren besvare reklamasjonene for selger.

Ved alt 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 av 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.

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Herunder er kjøperne informert om at området er under fornyelse.

Tilvalg/Endringer
Tilvalg er stengt.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Byggetiden er planlagt til mellom 24–27 måneder for bygg S1 og 28–32 måneder for bygg S2, regnet fra forbeholdene ble hevet 06.08.2024. Arbeidet skal utføres med rimelig framdrift og uten unødig avbrudd.

Minst 10 uker før overtagelse skal selger fastsette en endelig overtakelsesdato og gi kjøper skriftlig melding om denne. Den endelige overtakelsesdatoen som fastsettes av selger utgjør en bindende sluttfrist og er sanksjonert med dagmulkt dersom den oversittes. Kjøper kan ikke i noen tilfeller kreve dagmulkt for tiden forut for den bindende sluttfristen som fastsettes av selger, i tråd med denne bestemmelsen.

Overtakelse skjer samlet for alt som inngår i salgsobjektet, dvs. leiligheten (bruksenheten) og alle tilhørende rettigheter, slik som eksempelvis ideelle eierandeler/rettigheter til: sameiets fellesarealer, eventuell parkeringsplass(er)/garasje, og eventuell eiendom beliggende utenfor sameiets eiendom.

Selger har rett – men ikke plikt – til å innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for overlevering av de ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal som tilhører usolgte bruksenheter. Selger gir styret i sameiet fullmakt til å overta disse andeler/rettigheter på selgers vegne. Ved slik eventuell overtakelsesforretning anses de aktuelle ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal overlevert.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.

Øvrige kjøpsforbehold

Lov om hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse

gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses.

Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen.

Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3–7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Eierskifteforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.

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, under boligvelger på hjemmesiden for prosjektet.

Sentrale lover/kontrakt
Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir benyttet NS kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt.

Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.

Bilag
Komplett salgsoppgave består av flere deler og er ikke komplett uten alle vedlegg. Konferer eiendomsmegler om du er usikker på om du har mottatt alle delene.

Forslag til driftsbudsjett av sameie

Driftsinntekter	Sum
Innkrevende felleskostnader	2 533 380
Andre inntekter	0
Sum driftsinntekter	**2 533 380**
Driftskostnader	
Arbeidsgiveravgift	20 000
Styrehonorar	150 000
Revisjonshonorar	12 000
Forretningsførerhonorar	150 000
Konsulent/andre admin. Kostnad	25 000
Drift og vedlikehold	545 000
Forsikringer	300 000
Energi fellesareal	50 000
Fjernvarme (umålt forbruk)	35 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	454 860
Felleskostnader Garasjesameie	97 200
Parkeringskostnad	124 200
Driftsmaterialer	25 000
Vaktmestertjenester	125 000
Renhold ved firmaer	125 000
Sum driftskostnader	**2 238 260**
Driftsresultat	**295 120**



sandsli
stasjon

Forbehold

Salgsoppgaven består av tre deler: prospekt, salgsinformasjon og salgstegninger. Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle tre delene.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen.

Versjon 5/23.04.2025

Leveransebeskrivelse innvendige materialer*

Entré/Gang

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Senket gipshimling, sparklet og malt i NCS S0500-N klassisk hvit. Det leveres LED downlights i entré og gang.

Stue

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Kjøkken

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Innredning	Det leveres kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med slette fronter i beige utførelse. Håndtak på skap og skuffer. Det leveres LED-lys under overskap. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Mindre justeringer eller tilpasninger fra salgstegninger kan forekomme.
Benkeplate	Benkeplaten er av laminat i fargen «Rusten metall» med rett kant og med overlimt vask.
Blandebatteri	Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Oras Saga eller annen tilsvarende leverandør.
Ventilator	Slide Sense SAFE med monoblockfilter og integrert komfyrvakt og er fristilt øvrig ventilasjonsanlegg.
Hvitevarer	Det leveres integrerte hvitevarer som stekeovn i stål, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Soverom

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Walk-in closet

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer. Det leveres LED taklampe

Innvendig bod

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Bod leveres med systemhimling. Det leveres LED lys i bod i leilighet.

Baderom

Gulv	30×60 grå fliser eller 60×60 beige fliser, 5×5 i nedsenket dusjsone. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.
Vegger	30×60 grå fliser eller 60×60 cm beige fliser. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter.
Himling	Senket himling med LED downlights med dimmer. Hvitmalt himling i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Luker for tilkomst/inspeksjon kan forekomme.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant i hvit utførelse. Over servant leveres det speil med LED-lys og separat stikkontakt.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjbatteri	Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjvegger	90×90 cm rette innfellbare dusjvegger i klart glass. Enkelte leiligheter kan ha andre løsninger. Se salgstegninger.
Opplegg for Vaskemaskin	Det leveres opplegg for, og det er avsatt plass til, vaskemaskin og tørketrommel ihht. salgstegningene.

Annen informasjon	Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner. Leiligheter med en-suite bad kan ha noen forskjeller på prefabrikerte og plassbygde bad. Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Har du behov for å få badet tilpasset med tanke på HC, ta kontakt med oss for ytterligere informasjon

WC

Gulv	30×30 cm grå flis eller 30×60 beige flis på gulv. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulv leveres ikke med gulvvarme.
Vegg	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med sokkelfliis.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant. Speil med LED-lys tilpasset møbel/servantstørrelse.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-Batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Diverse

Dører	Innvendige dører leveres som hvite, slette dører med flat terskel og luftespalte. Noen innvendige skyvedører vil være terskelfrie, men leveres med overgangslist. Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karmer er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvridere i børstet stål.
Garderobe	Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.
Gulv	Fargespill og trestruktur med kvist vil forekomme.
Listverk/ foringer	Alle gerikter rundt dører og gulvlister leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S0500-N klassisk hvit. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Vinduer leveres listfritt med malte vindussmyg. Overgang mellom vegg og himling leveres sparklet og malt med himlingsfarge 1–3 cm ned på vegg.
Malerarbeid	Innvendige vegger utføres i betong eller stenderverk kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males i fargen NCS 1102-Y10R Sommersne. Utføres i henhold til estetikklasse 2 i NS3420-T.
Takhøyde	Innvendig takhøyde i oppholdsrom vil i hovedsak være ca. 2,55 meter. Noen leiligheter i toppetasjer vil ha noe høyere takhøyder. Dette kommer frem i salgsmaterialet. Rom med rør- eller kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller innkassing. Takhøyden for disse arealene vil være minimum 2,2 meter.
Sjakter mv.	Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.
Ventilasjon	Det leveres balansert standard boligventilasjon iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Ventilasjonsaggregat plasseres i himling i entré eller i innvendig bod. Kjøkkenavtrekk har monoblock filter, se avsnitt for kjøkken.
TV og internett	Fiberkabel etableres i eget IKT/ svakstrømskap i hver leilighet. Videre etableres eget tv-punkt i stue. Selger vil på vegne av sameiet inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.
Dørklokke	Porttelefon med video og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.
Tilvalg	Tilvalg er lukket

*Gjelder fra 10.04.2025

Leveransebeskrivelse innvendige materialer*

Entré/Gang

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Senket gipshimling, sparklet og malt i NCS S0500-N klassisk hvit. Det leveres LED downlights i entré og gang.

Stue

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Kjøkken

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Innredning	Det leveres kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med slette fronter i beige utførelse. Håndtak på skap og skuffer. Det leveres LED-lys under overskap. Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Mindre justeringer eller tilpasninger fra salgstegninger kan forekomme.
Benkeplate	Benkeplaten er av laminat i fargen «Rusten metall» med rett kant og med overlimt vask.
Blandebatteri	Ettgreps blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin fra Oras Saga eller annen tilsvarende leverandør.
Ventilator	Slide Sense SAFE med monoblockfilter og integrert komfyrvakt og er fristilt øvrig ventilasjonsanlegg.
Hvitevarer	Det leveres integrerte hvitevarer som stekeovn i stål, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Soverom

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.

Walk-in closet

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer. Det leveres LED taklampe

Innvendig bod

Gulv	1-stavs hvit matt lakk eikeparkett.
Vegger	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Bod leveres med systemhimling. Det leveres LED lys i bod i leilighet.

Baderom

Gulv	30×60 grå fliser eller 60×60 beige fliser, 5×5 i nedsenket dusjsone. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.
Vegger	30×60 grå fliser eller 60×60 cm beige fliser. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter.
Himling	Senket himling med LED downlights med dimmer. Hvitmalt himling i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Luker for tilkomst/inspeksjon kan forekomme.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant i hvit utførelse. Over servant leveres det speil med LED-lys og separat stikkontakt.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjbatteri	Grohe eller tilsvarende leverandør.
Dusjvegger	90×90 cm rette innfellbare dusjvegger i klart glass. Enkelte leiligheter kan ha andre løsninger. Se salgstegninger.
Opplegg for Vaskemaskin	Det leveres opplegg for, og det er avsatt plass til, vaskemaskin og tørketrommel ihht. salgstegningene.

Annen informasjon	Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner. Leiligheter med en-suite bad kan ha noen forskjeller på prefabrikerte og plassbygde bad. Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det gjøres oppmerksom på at underskap på standard baderomsmøbel kan komme i konflikt med vendesirkel på bad. Har du behov for å få badet tilpasset med tanke på HC, ta kontakt med oss for ytterligere informasjon

WC

Gulv	30×30 cm grå flis eller 30×60 beige flis på gulv. Hør med megler hva som gjelder for hvilke leiligheter. Gulv leveres ikke med gulvvarme.
Vegg	Sparklet og malte gipsvegger/betongvegger med sokkelfliis.
Farge	NCS 1102-Y10R Sommersne.
Himling	Sparklet og malt betong i farge NCS S0500-N klassisk hvit. Ved behov vil det bli nedsenket himling eller innkassinger for tekniske føringer.
Møbel	Baderomsmøbel i hvit med to skuffer og heldekkende servant. Speil med LED-lys tilpasset møbel/servantstørrelse.
Toalett	Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close toalettsete.
Servant-Batteri	Ettgreps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende leverandør.

Diverse

Dører	Innvendige dører leveres som hvite, slette dører med flat terskel og luftespalte. Noen innvendige skyvedører vil være terskelfrie, men leveres med overgangslist. Terskler og overgangslister vil være tilpasset farge på parketten. Farge på innerdører og karmer er NCS S0500-N klassisk hvit. Dører leveres med dørvridere i børstet stål.
Garderobe	Det leveres ikke garderobeskap. Salgstegningene viser anbefalt plassering.
Gulv	Fargespill og trestruktur med kvist vil forekomme.
Listverk/ foringer	Alle gerikter rundt dører og gulvlister leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S0500-N klassisk hvit. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Vinduer leveres listfritt med malte vindussmyg. Overgang mellom vegg og himling leveres sparklet og malt med himlingsfarge 1–3 cm ned på vegg.
Malerarbeid	Innvendige vegger utføres i betong eller stenderverk kledd med gipsplater. Veggene sparkles og males i fargen NCS 1102-Y10R Sommersne. Utføres i henhold til estetikklasse 2 i NS3420-T.
Takhøyde	Innvendig takhøyde i oppholdsrom vil i hovedsak være ca. 2,55 meter. Noen leiligheter i toppetasjer vil ha noe høyere takhøyder. Dette kommer frem i salgsmaterialet. Rom med rør- eller kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller innkassing. Takhøyden for disse arealene vil være minimum 2,2 meter.
Sjakter mv.	Sjakter er vist på leilighetsplanene. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.
Ventilasjon	Det leveres balansert standard boligventilasjon iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Ventilasjonsaggregat plasseres i himling i entré eller i innvendig bod. Kjøkkenavtrekk har monoblock filter, se avsnitt for kjøkken.
TV og internett	Fiberkabel etableres i eget IKT/ svakstrømskap i hver leilighet. Videre etableres eget tv-punkt i stue. Selger vil på vegne av sameiet inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er normalt 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør for å oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene. Ekstraytelsen vil bli fakturert den enkelte beboer direkte.
Dørklokke	Porttelefon med video og fjernåpning av gatedør fra leilighet samt ringeklokke lokalt utenfor leilighet.
Tilvalg	Tilvalg er lukket

*Gjelder fra 10.04.2025

Leveransebeskrivelse utvendige materialer

Fasade

Fasade består hovedsakelig av trekledning, vinduer med utenpålagt aluminium og skråtak med metallplater. Andre fasadematerialer kan forekomme.

Tak

Det leveres isolert yttertak med takkonstruksjon av betong, isolasjon og tekking. Hovedtak vil etableres med fordrøyningsegenskaper.

Entrédører/lås/beslag

Entrédør leveres som kompakt brann- og lyddør med FG-godkjent lås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse. Inngangsdør og karm har samme farge på begge sider og leveres med slett, matt, ferdigmalt overflate fra fabrikk.

Det etableres et låsesystem hvor hver leilighet har en nøkkel som passer til alle dører beboeren skal ha tilkomst til, postkasser og hengelås til sportsbod.

Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler.

Vinduer/Balkongdører

Det leveres vinduer og balkongdører som utvendig blir mantlet med lakkert aluminium. Innvendige karmer leveres i fargen NCS S0500-N klassisk hvit fra fabrikk. Utvendig farge avklares på et senere tidspunkt iht. Arkitektens anvisninger.

Vinduene og balkongdørene har energiglass iht. isolasjonskrav. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Balkonger/terrasser/markterrasser

Balkonger, takterrasser og markterrasser leveres med tremmegulv. Rekkverk leveres generelt som pulverlakkert spilerekkverk. Det vil forekomme individuelle forskjeller i form av material på rekkverk, skillevegger og himling på balkong/terrasser. Hver enkelt sameier har ansvar for innvendig overflatevedlikehold på sine balkonger/terrasser.

Himling på balkong er hovedsakelig i synlig betong. Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes. Det oppføres et skille mellom boenhetene som har tilstøtende balkonger og markterrasser. Fellesarealer som avgrenser private mark-/takterrasser med hekk eller busker iht. landskapsplan skal tilhøre og vedlikeholdes av sameiet. Innsiden av evt. skillevegger etablert iht. tegningsunderlag vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Felles takterrasse vil bli etablert i bygg S1 mot øst på plan 5, og en felles takterrasse på bygg S2 mot vest på plan 5.

Uteområde

Uteområde leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.

Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.

Avfallshåndtering

Det vil bli etablert egen avfallsstasjon på tomten ved varelevering, samt nedkast for restavfall på plan 1 i bygg S2.

Leveransebeskrivelse innvendige fellesarealer

Innvendige fellesarealer er alle innvendige arealer som ikke inngår i bruksenhetene.

Inngangsparti

- Hovedinngangene til byggene er i plan 1.
- Inngangspartier som leder til heis og trappehus, inklusiv heis og trappehus er del av fellesareal. Inngangspartier leveres med 30×30 cm flis på gulv og sokkelflis.
- Himlinger leveres malt med innslag av l ydhimling/systemhimlinger og belysning.
- Det leveres låsbart postkassesystem ved hovedinngangene, med mindre Posten krever annen plassering.

Trapper, trapperom og korridor

- Rømningstrapper etableres i alle bygg for å ivareta krav til rømning på en sikker måte.
- Alle trapper når alle byggenes boligetasjer.
- Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall.
- Alle etasjer blir merket med etasjenummer.
- Det leveres gulvbelegg i trapper, trappereposer og i korridorer fram til leiligheter.
- Vegger i hovedtrapper, fellesareal og korridorer til leiligheter skal behandles og utformes i samråd med byggherren og Arkitekt.
- Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom, sportsboder, parkering og sykkelparkering leveres med overflatebehandlet betong.
- Betongvegger sluser og korridorer til tekniske rom, boder, parkering og sykkelparkering støvbindes blankt.
- Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning.

Heis

Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis som når alle byggenes boligetasjer, samt U1 hvor det er boder, sykkelparkering og parkering.

Sportsbod

Leiligheter lik eller over 50 kvm får en sportsbod på min. 5 kvm, og leiligheter under 50 kvm får en sportsbod på min. 2,5 kvm. Enkelte leiligheter vil få to boder på min 2,5 kvm i stedet for en på 5kvm iht. krav i TEK. Alle boder ligger i U1 med direkte tilkomst fra trapperom og heis. Det etterstrebes at alle leiligheter får bod tilknyttet sin oppgang. Bodene leveres hovedsakelig som nettingboder av Troax eller tilsvarende. Det leveres hengelås til boddører. Gulv i boder og tilhørende fellesarealer er i overflatebehandlet betong. Betongvegger støvbindes, porer vil forekomme. Hver bod får eget bodskilt. Det blir ikke lagt opp, og det er heller ikke mulig å legge opp stikkontakter i bod. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling av bodene.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelparkering innvendig i låsbart sykkelrom, tilgjengelig og til felles bruk for alle beboere. Innvendig sykkelparkering vil bestå av sykkelstativ med en til flere høyder.

I et av sykkelrommene vil det være plass til servicestasjon og etablert spylekran m/sluk for vask og vedlikehold av sykler. Det leveres felles el-uttak på enkelte angitte områder. Gulv i sykkelparkeringen vil være overflatebehandlet betong.

Parkering

De som kjøper biloppstillingsplass vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Plassene blir fordelt av selger. Alle parkeringsplasser tilrettelegges for ladning av el-bil. Ladestasjon knyttet til den enkelte parkeringsplass bestilles som abonnement ved tilvalg. Konferer selger angående dette. Vær oppmerksom på at vedtektene inneholder bestemmelser om bytte av parkeringsplass til fordel for personer med nedsatt funksjonsevne (se vedtekter).

Fri høyde i garasjeanlegg er minst 2,15 m. Gulv utføres som asfalt eller støpt betong. Vegger og himling støvbindes. Det vil være synlige tekniske føringer i garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming.

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres garasjeport med motordrift, nøkkelbryter og portåpner. Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.

Selger har, på vegne av borettlsaget, inngått en kontrakt med leverandør av infrastruktur og ladestasjon for el-bil. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper av biloppstillingsplass må da etter innflytting inngå ladeabonnement med denne leverandøren.

Det kan legges til rette for enkelte plasser for bildelering.

Gjesteparkering, delebilplasser og parkering for næring vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3.part.

Felleslokale

I bygg S3 etableres et felleslokale. Beboere i bygg S1–S5 sikres retten til bruk av dette lokalet. En bruksrett til et felleslokale vil medføre en justering av fellesutgifter for den enkelte andelseier.

Leveransebeskrivelse utvendige materialer

Fasade

Fasade består hovedsakelig av trekledning, vinduer med utenpålagt aluminium og skråtak med metallplater. Andre fasadematerialer kan forekomme.

Tak

Det leveres isolert yttertak med takkonstruksjon av betong, isolasjon og tekking. Hovedtak vil etableres med fordrøyningsegenskaper.

Entrédører/lås/beslag

Entrédør leveres som kompakt brann- og lyddør med FG-godkjent lås, kikkhull og vrider i blank/matt utførelse. Inngangsdør og karm har samme farge på begge sider og leveres med slett, matt, ferdigmalt overflate fra fabrikk.

Det etableres et låsesystem hvor hver leilighet har en nøkkel som passer til alle dører beboeren skal ha tilkomst til, postkasser og hengelås til sportsbod.

Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler.

Vinduer/Balkongdører

Det leveres vinduer og balkongdører som utvendig blir mantlet med lakkert aluminium. Innvendige karmer leveres i fargen NCS S0500-N klassisk hvit fra fabrikk. Utvendig farge avklares på et senere tidspunkt iht. Arkitektens anvisninger.

Vinduene og balkongdørene har energiglass iht. isolasjonskrav. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Balkonger/terrasser/markterrasser

Balkonger, takterrasser og markterrasser leveres med tremmegulv. Rekkverk leveres generelt som pulverlakkert spilerekkverk. Det vil forekomme individuelle forskjeller i form av material på rekkverk, skillevegger og himling på balkong/terrasser. Hver enkelt sameier har ansvar for innvendig overflatevedlikehold på sine balkonger/terrasser.

Himling på balkong er hovedsakelig i synlig betong. Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes. Det oppføres et skille mellom boenhetene som har tilstøtende balkonger og markterrasser. Fellesarealer som avgrenser private mark-/takterrasser med hekk eller busker iht. landskapsplan skal tilhøre og vedlikeholdes av sameiet. Innsiden av evt. skillevegger etablert iht. tegningsunderlag vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Felles takterrasse vil bli etablert i bygg S1 mot øst på plan 5, og en felles takterrasse på bygg S2 mot vest på plan 5.

Uteområde

Uteområde leveres med lekeområde, beplantning, benker og bord i henhold til landskapsplan. Endringer vil forekomme. Uteområdet opparbeides også med nødvendig belysning, samt nødvendig skilting.

Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg derfor retten til å foreta endringer med hensyn til endelig utforming og materialvalg.

Uteområdene vil bli ferdigstilt i ulike faser, enten ved egnet årstid eller tilpasset byggeplassens fremdrift.

Avfallshåndtering

Det vil bli etablert egen avfallsstasjon på tomten ved varelevering, samt nedkast for restavfall på plan 1 i bygg S2.

Leveransebeskrivelse innvendige fellesarealer

Innvendige fellesarealer er alle innvendige arealer som ikke inngår i bruksenhetene.

Inngangsparti

- Hovedinngangene til byggene er i plan 1.
- Inngangspartier som leder til heis og trappehus, inklusiv heis og trappehus er del av fellesareal. Inngangspartier leveres med 30×30 cm flis på gulv og sokkelflis.
- Himlinger leveres malt med innslag av I ydhimling/systemhimlinger og belysning.
- Det leveres låsbart postkassesystem ved hovedinngangene, med mindre Posten krever annen plassering.

Trapper, trapperom og korridor

- Rømningstrapper etableres i alle bygg for å ivareta krav til rømning på en sikker måte.
- Alle trapper når alle byggenes boligetasjer.
- Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall.
- Alle etasjer blir merket med etasjenummer.
- Det leveres gulvbelegg i trapper, trappereposer og i korridorer fram til leiligheter.
- Vegger i hovedtrapper, fellesareal og korridorer til leiligheter skal behandles og utformes i samråd med byggherren og Arkitekt.
- Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom, sportsboder, parkering og sykkelparkering leveres med overflatebehandlet betong.
- Betongvegger sluser og korridorer til tekniske rom, boder, parkering og sykkelparkering støvbindes blankt.
- Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning.

Heis

Det leveres heis iht. heisleverandørens krav. Alle hovedinnganger har tilgang til heis som når alle byggenes boligetasjer, samt U1 hvor det er boder, sykkelparkering og parkering.

Sportsbod

Leiligheter lik eller over 50 kvm får en sportsbod på min. 5 kvm, og leiligheter under 50 kvm får en sportsbod på min. 2,5 kvm. Enkelte leiligheter vil få to boder på min 2,5 kvm i stedet for en på 5kvm iht. krav i TEK. Alle boder ligger i U1 med direkte tilkomst fra trapperom og heis. Det etterstrebes at alle leiligheter får bod tilknyttet sin oppgang. Bodene leveres hovedsakelig som nettingboder av Troax eller tilsvarende. Det leveres hengelås til boddører. Gulv i boder og tilhørende fellesarealer er i overflatebehandlet betong. Betongvegger støvbindes, porer vil forekomme. Hver bod får eget bodskilt. Det blir ikke lagt opp, og det er heller ikke mulig å legge opp stikkontakter i bod. Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling av bodene.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelparkering innvendig i låsbart sykkelrom, tilgjengelig og til felles bruk for alle beboere. Innvendig sykkelparkering vil bestå av sykkelstativ med en til flere høyder.

I et av sykkelrommene vil det være plass til servicestasjon og etablert spylekran m/sluk for vask og vedlikehold av sykler. Det leveres felles el-uttak på enkelte angitte områder. Gulv i sykkelparkeringen vil være overflatebehandlet betong.

Parkering

De som kjøper biloppstillingsplass vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget med rett til sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Plassene blir fordelt av selger. Alle parkeringsplasser tilrettelegges for ladning av el-bil. Ladestasjon knyttet til den enkelte parkeringsplass bestilles som abonnement ved tilvalg. Konferer selger angående dette. Vær oppmerksom på at vedtektene inneholder bestemmelser om bytte av parkeringsplass til fordel for personer med nedsatt funksjonsevne (se vedtekter).

Fri høyde i garasjeanlegg er minst 2,15 m. Gulv utføres som asfalt eller støpt betong. Vegger og himling støvbindes. Det vil være synlige tekniske føringer i garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming.

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres garasjeport med motordrift, nøkkelbryter og portåpner. Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått en kontrakt med leverandør av infrastruktur og ladestasjon for el-bil. Bestilling av ladestasjon gjøres som tilvalg. Kjøper av biloppstillingsplass må da etter innflytting inngå ladeabonnement med denne leverandøren.

Det kan legges til rette for enkelte plasser for bildelering.

Gjesteparkering, delebilplasser og parkering for næring vil kunne avgiftsbelegges og driftes av 3.part.

Felleslokale

I bygg S3 etableres et felleslokale. Beboere i bygg S1–S5 sikres retten til bruk av dette lokalet. En bruksrett til et felleslokale vil medføre en justering av fellesutgifter for den enkelte andelseier.

Leveransebeskrivelse annet

Brannsikring

Det installeres fulldekkende sprinkleranlegg med synlige hvite sprinklerhoder, brannalarmanlegg og høytsittende ledesystem for bygget. Videre leveres brannslukningsapparat i leiligheten.

Solavskjerming

Solavskjerming leveres ikke som standard.

Oppvarming

Byggene prosjekteres med minimum 10 % mindre energibehov enn det teknisk forskrift krever. Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor plassert på vegg over dør i stue. Plassering kan avvike for noen leiligheter. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Varmt tappevann vil oppvarmes ved hjelp av fjernvarme.

Energimerking av boligen vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

Elektrisk anlegg

Leiligheten leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til norm for teknisk installasjoner (NEK 400). Der hvor vegger og tak er i betong og lyd-/brannvegger er i gips vil det kunne bli synlige kabler og utenpålagte stikkontakter. Krav til antall strømuttak er definert ut ifra rommenes størrelse. For lys i tak leveres veggpunkt iht elektrotegning på vegg i overgang mot himling. Det leveres utvendig dobbelt stikkontakt for balkong/terrasse/markterrasse.

Tekniske rom/-føringer

Gulv i tekniske rom er av overflatebehandlet betong. Himling vil være ubehandlet betonghimling som støvbindes der det ikke er krav til isolasjon/himling. Vegger støvbindes. Porer kan forekomme.

I boder, sykkelparkering, parkeringskjeller og tekniske rom vil det være synlige tekniske føringer.

Forbehold

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som for selger er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis i forbindelse med detaljprosjektering/bygging eller som følge av offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden i større grad enn det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot selgers behov for å foreta endringen. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m. Selger tar videre forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomførelse.

Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert. Blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og VVS-føringer komplett inntegnet.

Salgstegningene er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra salgstegninger kan forekomme.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet er kun av illustrativ karakter, og vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv.

Illustrasjoner og utforming av bygg S4 og S5 vil kunne avvike fra det som vil bli bygget.

Det tas forbehold om at selger har rett til å gjøre endringer i vedtekter vedlagt i salgsoppgaven dersom det skjer endringer i prosjektet som gjør det nødvendig. Dette kan eksempelvis skyldes endringer i antall boenheter, etablering av en felles-leilighet, eller skrivefeil/andre feil i vedtektene som må rettes.

Det tas forbehold om prisendringer og innhold på mulige tilvalg. Om et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt.



MONSEN ELEKTRO

Adresse
Midtunhaugen 13 A
5224 Nesttun

Telefon
+47 55 29 39 40

E-post
post@monsenelektro.no

Nettside
www.monsenelektro.no

Org. nummer
No 914 392 489

Sandsli Stasjon
Leiligheter
Sandsli

Deres ref.	Vår ref.	Bergen
Leiligheter	Arve Storlid	10.07.2024

Sandsli Stasjon – Kundetilvalg elektroinstallasjoner

Dine behov utgjør kjernen i vår virksomhet

Generelt

Elektroinstallasjoner på Sandsli Stasjon er prosjektert av Monsen Elektro AS, basert på funksjon- og ytelsesbeskrivelse fra byggherre.
Elektriske installasjoner utføres etter forskrifter for elektrisk lavspenningsanlegg med gjeldende norm NEK 400:2022.

Hovedsikringer og strømmålere til leilighetene er plassert i felles korridor. Jordfeilautomater/kurssikringer for leilighetene er plassert i sikringsskap inne i leilighetene. Installasjonene er i hovedsak utført som skjult installasjon. Der vegger og tak er i betong og på lyd-/brannvegger er i gips vil det kunne bli synlige kabler og utenpålagte stikkontakter.

Det elektriske anlegget er dimensjonert for lys, stikkontakter, ventilasjonsanlegg.

Plassering av uttak for lys, stikkontakter m.m. kommer frem av plantegninger utarbeidet av Monsen Elektro for den enkelte leilighetstype.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggspunkter på betongvegger/lydvegger og tak vil utføres som utenpåliggende installasjon. Tilleggspunkter i innervegger vil så langt det er mulig bli installert skjult.
Det er ikke mulig å gjøre endringer som medfører lavere standard enn det normen krever, for eksempel å redusere antall stikkontakter.

Allier Gruppen

Punkter til utstyr som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, blir plassert ut fra underlag fra kjøkkenleverandør.
Punkter utover dette blir plassert på nærmeste stender i forhold til inntegnet punkt. Hvis nøyaktig plassering ønskes, må dette oppgis spesielt og nødvendige mål påføres tegning. (For eksempel stikkontakt som skal komme inni skap.)
Grunnet sportsbodenes utforming og plassering, er det ikke anledning til stikkontakter som kundetilvalg her.

Bad
Badene i leilighetene leveres i hovedsak som prefabrikkerte baderomskabiner, med unntak av noen få plassbygde bad. Dersom du har et plassbygd bad, vil dette framgå i tilvalgsportalen.

Baderomskabiner:
Disse leveres av en annen leverandør og inkluderer komplett installasjon, inkludert elektrisk installasjon. Eventuelle tilvalg knyttet til elektroinstallasjoner i baderomskabiner gjøres via Rubus.

Plassbygget bad:
Elektriske installasjoner leveres og monteres av Monsen Elektro AS. Standard leveranse inkluderer standard hvit LED downlight med dimmer, samt fremføring og tilkobling av belysning i innredningen (innredning leveres av en annen entreprenør). Det monteres stikkontakter med egen sikring for både vaskemaskin og tørketrommel, samt en stikkontakt ved vasken plassert 1,1 meter over gulv. Standard farge på stikkontaktene er hvite.
Se elektrotegning for mer detaljert informasjon om omfang og plassering. Plassering må hensynta tekniske føringer og sprinkleranlegget. Ønske om justeringer og tilvalg utføres i tilvalgsmøte med oss.

Prosjektstandard
Prosjektstandard er den standard leilighet leveres som, dersom ingen tilvalg/endringer velges.
Beslutning på tilvalg /endringer må være fattet innen frist satt av prosjektet.

Dine behov utgjør kjernen i vår virksomhet

Allier Gruppen

Brytere og stikkontakter, prosjektstandard:
Leveres i hvit utførelse.

Illustrasjon av standard bryter;



Illustrasjon av standard innfelt stikkontakt;



Illustrasjon av standard utenpåliggende stikkontakt;



Belysningsutstyr, prosjektstandard:
Entre: Standard Hvit LED downlight med av/på bryter.
Plassbygget bad: Standard Hvit LED downlight med dimme bryter.
Omfang og plassering, se elektrotegning. Plassering må hensynta takmontert ventilasjonsanlegg med tekniske føringer, og sprinkler anlegget.

Bod: Leiligheter som har innvendig bod, leveres med 1stk lampe i tak.

Kjøkkeninnredning: Led list under overskap v/vask, av/på bryter.

Lampepunkt utover punktene som er beskrevet over kommer som DCL uttak, klart for montering av lamper.

I rom med nedsenket himling monteres DCL i tak, i rom med betongtak monteres DCL i vegg ved tak. Vi tilbyr et bredt utvalg av lamper som kan leveres som tilvalg.

Illustrasjon av standard downlight. Lysfarge: 2700k. Eksteriørfarge downlight: hvit;



Telefon/bredbånd/antenneanlegg:
Det utføres tomrørsanlegg for signalleverandør, som utfører arbeid med internett i boligen. Internett er basert på trådløst nett i leiligheten.
Byggherre utfører valget av signalleverandør. Stikkontakt med totalt 6 uttak leveres hvor tv er visualisert på arkitekttegning i stue, iht gjeldende forskrifter. Er det behov for flere uttak, eventuelt endring av plassering, avklares dette i tilvalgsperioden.

Dine behov utgjør kjernen i vår virksomhet

Allier Gruppen

Porttelefon:
Det leveres porttelefonanlegg med to-veis kommunikasjon og video mot hovedinngangsdør for bygget.
Det leveres også ringeknapp på utside av dør for leilighet.
Leiligheter som har direkte inngang fra det fri vil bli utstyrt med ringeknapp og ringeklokke

Brannalarmanlegg:
Det monteres automatisk brannalarmanlegg i bygget. Detektor som plasseres i leilighet, har innebygget lydvarsling. I tillegg til å varsle brann lokalt i leilighet, vil alarmen varsle i fellesareal og i andre leiligheter, samt til vaktselskap/brannvesen.
Brukerveiledning leveres sammen med FDV for den enkelte bolig.
Utløst sprinkleranlegg og detektorer i felles område varsler hele bygget, og vaktselskap/brannvesen.

Tilvalgsportalen

Det er ingen tilvalg lagt ut i tilvalgsmenyen for elektro. Vi tilbyr ett tilvalgsmøte hos oss der man kan få gjort endringer og/eller tilvalg i leiligheten. Ønsker dere å ta kontakt med oss på forhånd, send oss gjerne en e-post til;
Sandslistasjon@monsenelektro.no
For bygningsmessige endringer internt i leilighet (f.eks. justering av vegger, dører) og kjøkkenjusteringer som medfører flytting av elektropunkter, tilkommer det en omprosjekteringskostnad. Disse forespørslene vil bli håndtert i tilvalgsportalen.

Tilvalgsmøter hos Monsen Elektro:
Vi inviterer til møte med deg for en gjennomgang av det elektriske anlegget i leiligheten, ut ifra ønsker og tanker kan vi sette opp forslag til endringer.
Selve møte er kostnadsfritt, og du vil i etterkant av møte få oversendt ett oppsummert pristilbud med oversikt over endring. Dersom man aksepterer dette forslaget, lastes dette opp i tilvalgsportalen, der man som kunde foretar en endelig signering av bestilling.

For spørsmål om tilvalg, endringer eller for selv å booke tilvalgsmøte, henvender du deg på epost: Sandslistasjon@monsenelektro.no
NB!
Valg av kjøkken er førende for utformingen av det elektriske anlegget, og vi ber om at dere tar med siste revisjon av kjøkkentegninger (kundetilvalg kjøkken ferdig).

Dine behov utgjør kjernen i vår virksomhet

Allier Gruppen

Noen tilvalg det kan være mulig å bestille i møte:

- Smart styring av lys (også via app). Alt av/på bryter ved utgang og ved soverom (utvalgte stikkontakter, lys)
- Belysning downlights; for eksempel i stue, kjøkken. (taket må da senkes lokalt, og/eller i sin helhet, med kasser for å montere downlights). Det tilkommer kostnader for dette arbeidet fra annen entreprenør, og det må koordineres mot øvrige fag.
- Ekstra uttak for lys.
- Ekstra stikkontakt.
- Stikkontakt på egen sikring. F.eks. fastmontert kjøkkenutstyr utover standard produkter i prosjektet (mikro- og dampovn, quooker, m.m.)
- USB uttak type A +C.
- Stikkontakt/bryter i annet design/farge enn prosjektstandard.
- Flytting av elektriske punkt internt i rom. NB! ikke mulig å flytte fra et rom til et annet.
- Lysskinne i tak ferdig montert med spotter
- Lampe i tak ferdig montert
- Dimmer på lys (DCL), downlights eller lamper man har valgt som tilvalg

Vi holder til på Midtunhaugen 13A, 3.etasje, og ønsker dere hjertelig velkommen som kunde hos oss!

Med vennlig hilsen

Monsen Elektro AS
T: 55 29 39 40 – (Ønsker i hovedsak første kundekontakt via epostadresse, oppført over)
A: Midtunhaugen 13 A, 5224 Nesttun
N: www.monsenelektro.no

Dine behov utgjør kjernen i vår virksomhet

Allier Gruppen

Innflyttingsmøte Sandsli Stasjon S1 og S2 | Referat

Dato: 16. juni | Tid: 17:30 | Sted: Telenor sine lokaler, Ytrebygdsvegen 215

Møte innkalt av: JM
Påmeldte: 34 (32 møtt) av 97 enheter

Representant fra JM: Øyvind Ramsø – Prosjektsjef
Dyveke Advocaat Wigand – Avdelingsleder salg
René Nilsen - Kundeansvarlig

Agenda:

1. Sandsli Stasjon og praktisk informasjon v/Øyvind Ramsø
2. Kort presentasjon av JM v/Dyveke Wigand
3. Presentasjon av bedrift næringslokale
4. Telenor v/Jan Bøhm Nilsen
5. OBOS Eiendomsforvaltning – stiftelse av sameie v/Helge Minge

Informasjon fra JM

Gateadresse til Sandsli Stasjon er:

- S1 Leiligheter plan 1: Sandslihovden 36D
- S1 Leiligheter plan 2-5: Sandslihovden 36B
- S1 Næring plan 1: Sandslihovden 36C
- S1 Næring plan U1: Sandslihovden 36A

- S2 Leiligheter inngang vest: Sandslihovden 32B
- S2 Leiligheter inngang øst: Sandslihovden 32C
- S2 Næring 1 vest: Sandslihovden 32A
- S2 Næring 2 øst: Sandslihovden 32D

Leilighetsnummer VS H-nr.
Leilighetsnummer (utbyggernummer) er det utbygger har navngitt leiligheten i tidlig fase og før man har mottatt H-nummer (bruksenhetsnummer) for boligen. Når man skal oppgi adresse til leiligheten, så benytter man både adresse og H-nummer.

Antall enheter solgt p.t
Trinn 1 (S1 og S2): 92 av 97 enheter.
Totalt i hele prosjektet (S1 til S5): 145 av 185

Copyright © 2002 JM AB

Låssystem og garasjeportåpner

Hoveddører og leilighetsdører
Systemlås hvor man får utlevert 3 stk nøkler per leilighet ved overlevering. Låssystemet blir overlevert til styret i sameie. Ved bestilling av flere nøkler må sameiets styre kontaktes for rekvirering av flere nøkler. Dette må gjøres etter boligen er overlevert ettersom låssystemet må ha en systemeier (styret).

Garasjeåpner
Garasjeport åpnes ved skiltgjenkjenning, samt calling til Bergen Parkerings døgnbemannede kundesenter som kan fjernstyre porten.

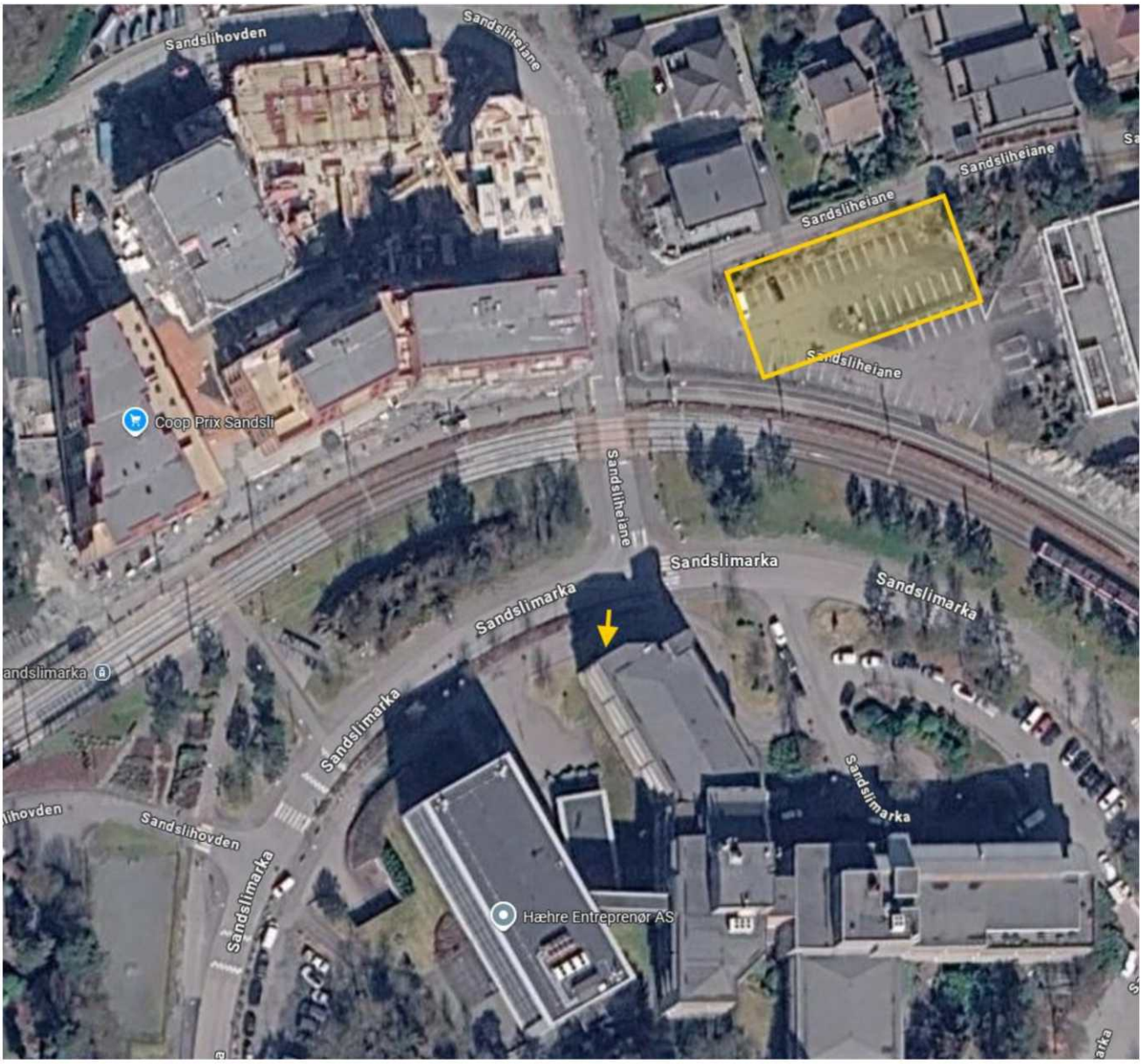
Tidsplan for forhåndsbefaring og overlevering
Tidspunkter for forhåndsbefaring og overtakelsesforretning er sendt ut for S1.
For S2 blir det sendt ut senere. Estimert tidspunkt for overtakelse for S2 er desember. Nøyaktig tidspunkt kommer 10 uker før overlevering iht. kontrakt.

Tidspunkter for begge befaringene (forhåndsbefaring og overlevering) er låst.

Oppmøte begge befaringer
Oppmøtested for begge befaringene vil være ved visningslokale. Det er begrenset parkering i området som følge av høy aktivitet med videre utbygging. På andre siden av veien er det mulighet for parkering ved forhåndsbefaring.

Copyright © 2002 JM AB

Parkering ved forhåndsbefaring (markert gul):

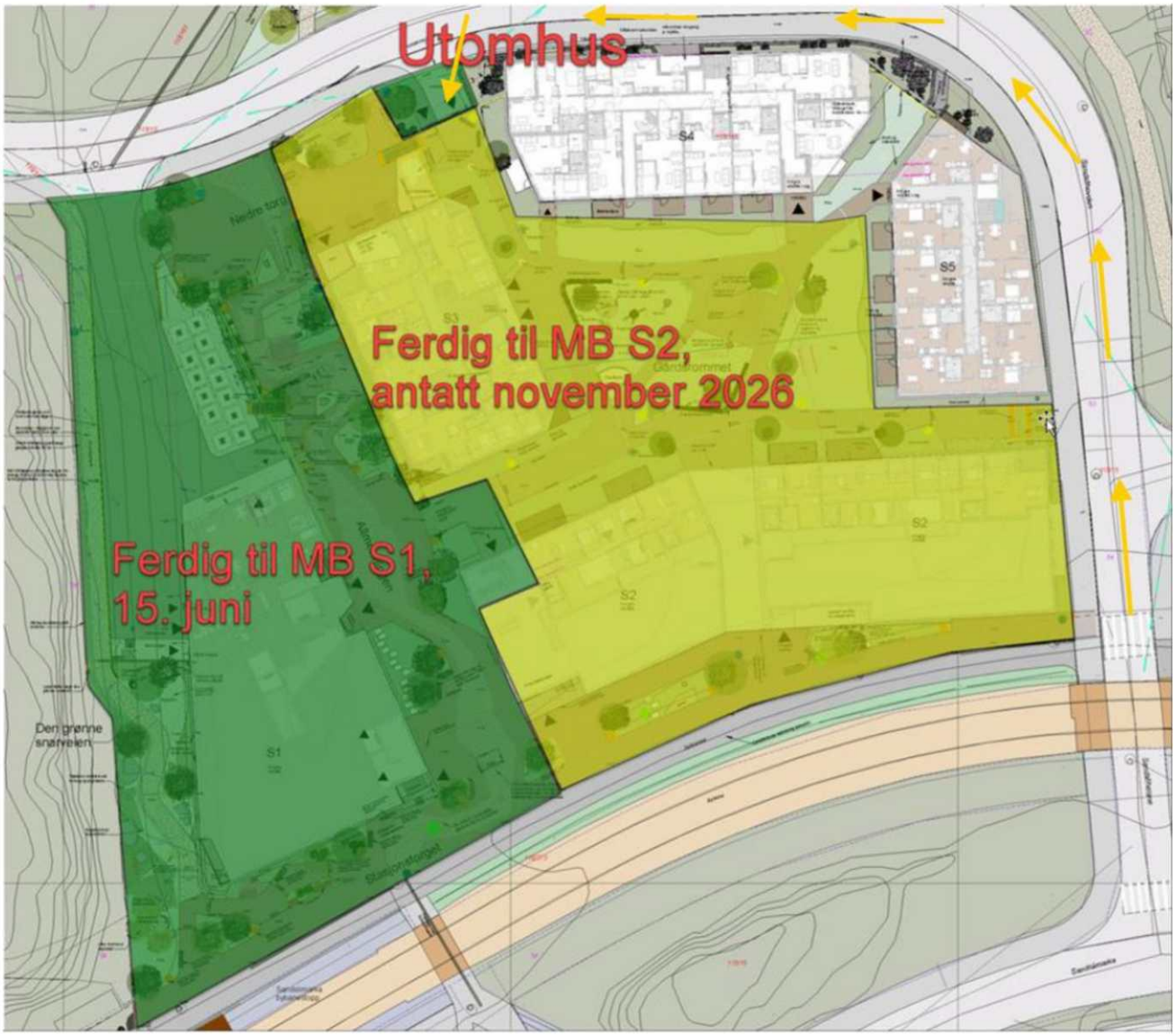


Parkering ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretning kan man enten parkere i garasjen – vi merker opp noen få plasser som vil være mulig å parkere på i tidsrommet overleveringen pågår – eller man kan parkere på samme sted som ved forhåndsbefaringen (Se utklipp over).

Copyright © 2002 JM AB

Innkjøring garasje (følg gul pil):



- Utklippet viser området som åpnes for ferdsel ved overlevering av S1, markert i grønn. Resterende vil være avsperret ifm. videre utbygging.

- Det er viktig at du møter presis (helst noen minutter før)
- Ved manglende fremmøte vil takstmann og LAB Entreprenør gjennomføre befaringen alene.
- Samme kjøper skal delta på forhåndsbefaring og overlevering
- Dersom du ikke selv kan stille på overleveringen, må fullmakt og legitimasjon medbringes. Det gjelder også dersom kun én av to kjøpere har mulighet for å stille på overleveringen.
- Ved manglende innbetalt oppgjør, vil overleveringen bli gjennomført, men nøkler først bli overlevert når oppgjøret i sin helhet er innbetalt på meglers konto.

Copyright © 2002 JM AB

Avlessing ved innflytting

<u>Vi jobber med å avklare om større flyttebiler kan stå ved gulmarkert område for avlessing.</u> Mer informasjon om dette kommer på et senere tidspunkt.



Utfordringen er at feltet markert grønt, er varelevering for Coop Prix. Coop Prix har som mål om å åpne butikken før S1 flytter inn, og innkjøring for varelevering må derfor være tilgjengelig.

De dager overleveringene forgår, vil det være ca 8 enheter som overtar hver dag.

Dersom du må forlate bilen en kort periode, så kan det være greit å legge igjen en lapp med kontaktinformasjon i frontruten, slik at du kan bli kontaktet hvis du står til hinder for naboer. Parkering skal alltid forgå etter gjeldende regler/skilting.

Vis tålmodighet, ikke oppta plassen hvor flyttebilen kan stå lenger enn nødvendig, og smil til dine nye Naboer 😊

Praktisk informasjon rundt innflytting

- Husk kildesortering. Ikke kast flytteavfall i avfallsstasjonen for sameiet. Dette er kun til husholdningsavfall, og har ikke kapasitet til avfall i forbindelse med innflytting.
- Flytteavfall som flytteesker og annet rusk og rask bes kjøres bort til nærmeste avfallsstasjon.
- Sammenbrettede pizzaesker/kartonger vil kunne åpne seg og sette seg fast i avfallssjakt. Dette medfører unødvendig serviceutrykning og kostnader for sameiet. Klipp eller riv opp før man kaster.
- BIR brikker til avfallsanlegget vil bli utlevert ved overlevering (2 per enhet).

Copyright © 2002 JM AB

Reklamasjonsfrister
Er du i tvil om noe er reklamasjonsberettiget, registrer saken så snart den blir oppdaget, så vil den bli vurdert av byggherre og entreprenør. Vi følger frister i Bustadoppføringslova § 30.

Kort fortalt:

- Synlige feil og mangler på overflater som en selv kan ha forårsaket, er reklamasjonsberettiget frem til overlevering.
- Mangler som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelse, og som ikke går under punkt 1, må meldes inn skriftlig så snart råd er, som betyr få dager etter overtakelse.
- Øvrige reklamasjoner må meldes inn skriftlig senest 2 måneder etter at de ble eller burde ha vært oppdaget.
- Ett år etter overtakelse vil dere få invitasjon til en ettårsbefaring. Utbedring av ikke-kritiske reklamasjoner kan avventes til ettårsbefaringen, men skal allikevel meldes inn skriftlig etter frister i Bustadoppføringslova.
- Saker som skyldes feil bruk eller manglende vedlikehold er ikke reklamasjonsberettiget. Sett deg godt inn i overlevert drift- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV). FDV dokumentasjonen vil være tilgjengelig digitalt i Rucoria (tidligere Rubus/Bygr).

Reklamasjonsrutiner

- Skjulte og/eller funksjonsmessige feil og mangler du oppdager etter overlevering, skal meldes skriftlig i Rucoria.
- Gi en detaljert beskrivelse, og legg alltid ved bilde hvis feil/mangel er synlig (eventuelt video/lydopptak).
- Reklamasjonen vil bli vurdert av JM og LAB.
- Reklamasjonsberettigede mangler blir håndtert av LAB Entreprenør og deres underentreprenører.
- En reklamasjon skal kun registreres 1 gang per sak, og meld inn én sak per forhold.
- Forhold som angår sameiets fellesarealer, skal varsles styret.

Informasjon om innleide takstmenn
Trond Bergersen, Pål Schrøder og Kathrine Stang fra Takst og befaringssenteret AS er innleid for å være objektiv tredjepart på forbefaring og overlevering av leilighetene på Sandsli Stasjon. De har mandat til å signere protokoll på vegne av JM.

Hva skjer på forhåndsbefaringen?
På forhåndsbefaringen vil det bli foretatt en systematisk gjennomgang av boligen, rom for rom, for å kontrollere at leiligheten er i henhold til de spesifikasjoner som er avtalt i kjøpekontrakt, samt evt. tilvalg. Du vil bli forklart de ulike kravene som stilles til et nybygg med referanser til både Bustadoppføringslova, Standarder og gitte **toleransekrav**.

Oppdages det feil og/eller mangler, blir disse markert og protokollført i en egen mangelliste som sendes til kunde etter gjennomført befaring. Entreprenør går så tilbake til boligen og utbedrer punktene før boligen står ferdig til overtakelse. Dersom påvist mangel har lengre leveringstid, vil dette bli protokollført på overtakelsen.

Hva skjer på overleveringen?

Overleveringen starter med å vise frem bod og eventuelt garasjeplass før vi går videre opp i leiligheten. Der vil eventuelle punkter fra forhåndsbefaringen bli kontrollert, og det skal sjekkes at ikke nye avvik/skader har dukket opp siden sist. Entreprenør vil gi kjøper en teknisk gjennomgang av leiligheten, og forbruksmålere (strøm og vann) vil bli avlest. Til slutt gjennomføres selve protokollarbeidet med føring og signering av

Copyright © 2002 JM AB

overtakelsesprotokollen. Denne vil bli sendt til kunde på e-post direkte etter befaringen. Til slutt vil nøkler bli overlevert, og ansvaret for leiligheten går over fra selger til kjøper.

Informasjon fra Telenor

På Sandsli Stasjon leveres det kollektiv avtale fra Telenor.

Se egne slides i presentasjonen om hvordan man kan benytte poeng enten til å oppgradere hastighet, strømmetjenester eller kanaler.

På «Min side» på Telenors hjemmeside kan man oppgradere eller velge bort funksjoner etter eget ønske.

Spørsmål

Spørsmål om avstand mellom spiler på rekkverk pga fare for gjenstander som kan falle ned til næring?
Spileavstanden blir fordelt ut ifra rekkverkets lengde, slik at senteravstand blir likt fordelt. Krav til avstand mellom spilene skal ikke være større enn 100 mm.

Bossrom, om det er bossug?
Det er bossug for restavfall i avfallsrommet. Avfallsrommet er lokalisert i S2, på hjørnet mot S1, og vil være klar til bruk når S1 flytter inn. Øvrige avfallsfraksjoner vil være ved de bunntømte containerne mellom torg og varelevering. Se tegning (flyttebil) lengre oppe.

Når er det overlevering av S2?
Det er estimert overtakelse desember/januar. Nøyaktig tidspunkt blir varslet 10 uker før overtakelsesforretning iht. kontrakt.

Gjesteparkering, hvor er det?
Gjesteparkering er i garasjeanlegget under bakkenivå.

Blir det forhåndsbefaring av leilighet og utomhus på 1,5 time?
Nei, det er satt av mellom 1 – 1,5 time for forhåndsbefaring. Tiden skal brukes i leiligheten. Det nyvalgte styret kommer til å bli innkalt til overlevering av fellesarealer, og overtar på vegne av sameierne.

Kan man leie ut parkeringsplassen sin?

Vi kommer tilbake til dette spørsmålet. Referat sendes ut før vi har fått tilbakemelding på dette spørsmålet. Vanligvis er vedtektene slik at det er tillatt å leie ut til andre i som bor i borettslaget og sameie som har en ideell andel i anleggseiendommen (garasjeanlegget).

Copyright © 2002 JM AB

Hvor fremkommer vedtektene og hva inneholder de (endringer)?
Utkast til vedtekter fremkommer av salgsoppgaven.

OBOS Eiendomsforvaltning

Sandsli Stasjon S1 og S2 er et eierseksjonssameie bestående av 97 boligseksjoner, samt 3 næringslokaler.

Navn på sameiet: **Sandsli Stasjon 1 sameie**

Forretningsførsel vil være ved OBOS Eiendomsforvaltning som har ansvar for følgende:

- Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
- Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett, økonomiske rapporter
- Årsregnskap og tredjepartsopplysninger
- Deltagelse på årsmøte
- Håndtering av forsikringssaker
- Rådgivning av generell karakter
- Eierskifter
- Hjemmeside for sameiet, www.vibbo.no

Vibbo
Vibbo er en informasjonsportal for sameiet hvor alle eiere får tilgang. Eiere kan også gi tilgang til «medboere» og eventuelle leietakere. Eller andre, dersom du ønsker at andre skal håndtere det digitale.

I Vibbo vil du få nyheter fra styret, oppslag fra beboere og generell informasjon. Det er også en egen modul for årsmøter. Vibbo fungere like godt på mobiltelefon (app) som på desktop (PC/Mac)

Last ned app eller merk: www.vibbo.no som favoritt i nettleseren.

Vedtekter
Vedtekter bygger på lov om eierseksjoner, og er fastsatt av utbygger ved seksjonering.

Årsmøte skal avholdes innen 30.06 hvert år. Alle som bor i sameiet har møterett og talerett, men bare eiere har stemmerett. Normalt avgjøres saker på årsmøte med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Enkelte saker krever 2/3 flertall av avgitte stemmer eller tilslutning.

Felleskostnader
Felleskostnader skal dekke alt av sameiets driftskostnader, som:

- drift og vedlikehold
- serviceavtaler
- styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- bygningsforsikring
- kollektiv bredbåndsavtale
- felles utomhusområder
- kommunale avgifter
- andre drifts- og administrasjonskostnader

Copyright © 2002 JM AB

Estimerte felleskostnader fremkommer av Obos sin presentasjon.

Krav om betaling av felleskostnader sendes ut rundt overtakelsestidsdato. Det er mulig å motta faktura som e-faktura, avtalegiro eller per post. Papirfaktura medfører et gebyr.

Startkapital
Hver enhet skal betale et oppstartkapital på kr 8000. Dette for å dekke løpende kostnader i oppstartsfasen. Beløp vil ikke bli avregnet/tilbakebetalt. Startkapitalen vil bli innkrevd ifm. sluttoppgjør.

Forsikring
Sameiets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring. Polisenummer vil bli sendt ut så snart dette er klart. Sameiet tegner bygningsforsikring som også omfatter styreansvar, rettshjelp og ansvarsforsikring. Seksjonseierne må kun tegne egen innboforsikring.

Revisor
Valgt revisor er BDO

Styret
Det ble valgt 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret består av:

Styreleder:
Arne Lyngholm

Øvrige:
Torbjørn Roaldseth
Thomas Andre Nicolaysen
Tor-Erik Borlaug
Kristine Austevoll

May Siren Haugen (Vara)
Tony Dang (Vara)

Styrets e-post: sandslistasjon1@styrerommet.no

Referat med presentasjon blir sendt ut til registrerte kjøpere på Sandsli Stasjon S1 og S2.

Dersom noe er uklart vedrørende møtereferatet, kan du alltid ta kontakt med kundeansvarlig.

Takk for oppmøte ☺

Med vennlig hilsen

Copyright © 2002 JM AB

JM v/ kundeansvarlig

Rene Nilsen
E-post: Rene.nilsen@jm.no

Copyright © 2002 JM AB

Informasjon- og stiftelsesmøte Sandsli Stasjon S1 og S2



Agenda

- Velkommen
- Presentasjon av prosjektet og praktisk informasjon - JM v/prosjektutvikler Øyvind Ramsø
- Videre bygging av prosjektet og området ellers
- Spørsmål
- Kort presentasjon av JM som boligutvikler – JM v/avdelingsleder salg Dyvecke Wigand
- Presentasjon av hvem som skal flytte inn i næringslokalene
- Informasjon om TV og internettleveranse – Telenor v/Jan Bøhm Nilsen
- Stiftelse av sameiet – Obos v/Helge Minge

Forhåndsbefaring

- Innkalling til forhåndbefaring er nå sendt ut for S1. S2 kommer senere i høst.
- Møt forberedt og tenk gjerne gjennom eventuelle spørsmål på forhånd
- Tidspunkt for forhåndsbefaring er låst (logistikk, vaskeplan og rekkefølge)
- På befaringsdagen vil du møte en takstmann og LAB Entreprenør, som vil ta deg med til leiligheten din.
- Sammen befarer man boligen systematisk rom for rom
- Eventuelle feil og mangler blir notert og signert av begge parter.
- Rapporten blir sendt til kjøper, og eventuelle avvik blir forsøkt ferdigstilt før overlevering av boligen.
- Ved manglende fremmøte vil takstmann og entreprenør gjennomføre befaringen alene.

Overtakelsesforretning

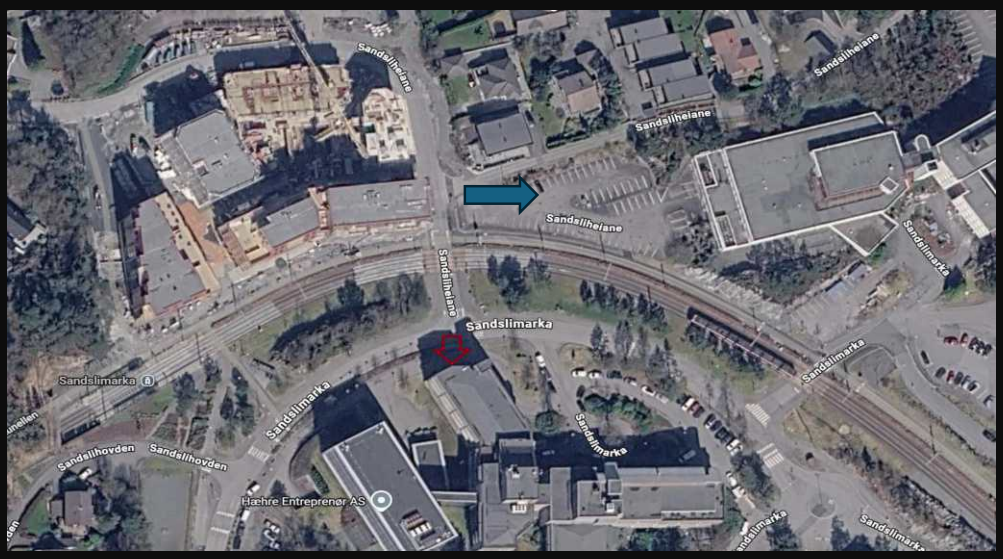
- Innkalling til overtakelsesforretning for S1 har nå blitt sendt ut, dato og tidspunkt er låst.
- Oppgjørsoppstilling blir sendt ut noen uker i forkant av overtakelse, og fullt oppgjør må være innbetalt før nøkler kan overleveres.
- Du vil igjen møte representanter fra JM og entreprenør.
- Fullmakt og legitimasjon må medbringes hvis du sender en stedfortreder, eller dersom kun én av kjøperne kan stille.
- Alle punkt meldt på forhåndbefaring blir kontrollert, og eventuelle nye punkt blir protokollført.
- Det blir gitt en innføring av tekniske innretninger.
- Forbruksmålere blir lest av og eieskap overført (strøm og vannmåler).
- Overleveringen starter med å vise ekstern bod og eventuelt garasjeplass, før vi går opp i leiligheten, protokoll signeres og nøkler overleveres.
- Kjøper har overtatt ansvaret for leiligheten.

Virkninger av overtakelsen

- Fra overtakelse går ansvaret og risikoen for boligen over fra JM til dere, jf Bustadoppføringloven §45.
- Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra overtakelse, jf Bustadoppføringsloven §30 (gjeldende dato er fra overtakelseprotokollen).
- Evt. Dagmulkt stanser jf. Bustadsoppføringsloven §18.
- JM som utbygger får krav på sluttoppgjør, jf. Bustadsoppføringsloven §46.
- Fullmakt og legitimasjon må medbringes hvis du sender en stedfortreder, eller dersom kun én av kjøperne kan stille.
- Feil eller mangler må gjøres gjeldende så snart som mulig, jf. Bustadoppføringsloven §30, 2 ledd.

Oppmøte ved befaringene

- Oppmøte ved visningslokale i Sandslimarka 251.
- På overtakelsesforretningen vil det være mulig å kjøre inn i garasjen, og vi merker opp noe plasser til parkering i tidsrommet overleveringen pågår.



Praktisk informasjon

- Mange er spente på å flytte inn og mange vil flytte inn samtidig. Vi ber om at alle viser hensyn til hverandre slik at flytteprosessen blir en trivelig opplevelse for alle.
- I perioder med overleveringer blir det ca 8 overleveringer om dagen.
- Flyttebiler må ikke blokkere innkjøringer.
- Heiser og dører med dørautomatikk må ikke holdes åpen med makt (kiler, klosser o.l). Fyll opp flyttelasset ved heisen før man kaller på den. Heisen kan gå i nødmodus dersom heisdører holdes åpen mer enn 5 minutter. Dørautomatikk kan holdes i åpen stilling med bryter. Dette vil vi vise dere på overleveringene.
- Adresser vil bli sendt ut sammen med møtereferatet.

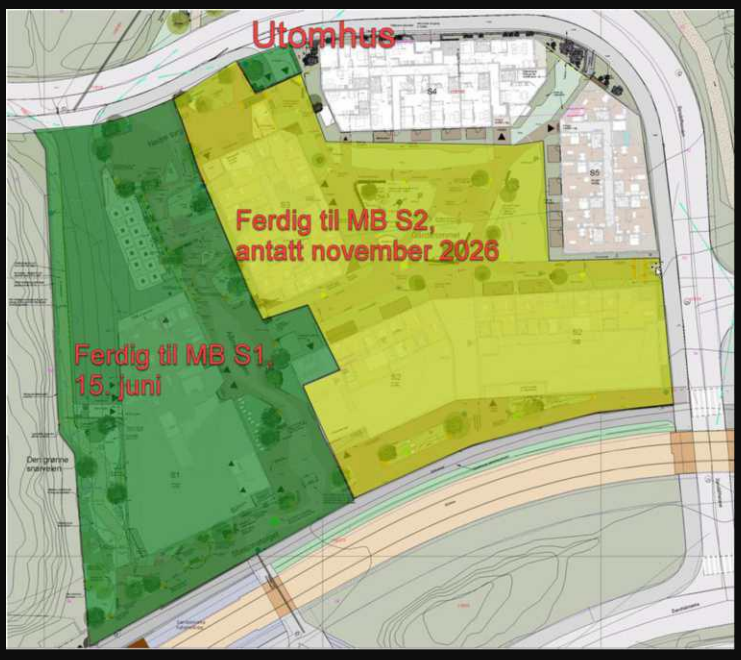
Avfallshåndtering

- Avfallsanlegget består av et såkalt bunntømte avfallscontainere, hvor beholderne er nedgravde.
- Det blir utlevert BIR brikker til avfallsanlegget ifm overlevering.
- Anlegget er ikke dimensjonert for flytteavfall, og flytteavfall må derfor kjøres bort til nærmeste miljøstasjon. LAB stiller med pappcontainer én uke etter innflytting.
- Ikke oppbevar flytteavfall i fellesganger – tenk brannsikkerhet ☺
- Større pappesker (som bla. pizzaesker) må rives/klippes opp i mindre biter før man kaster det i pappfraksjon. Sammenbrettet papp vil kunne åpne seg i sjakt og lage en propp.



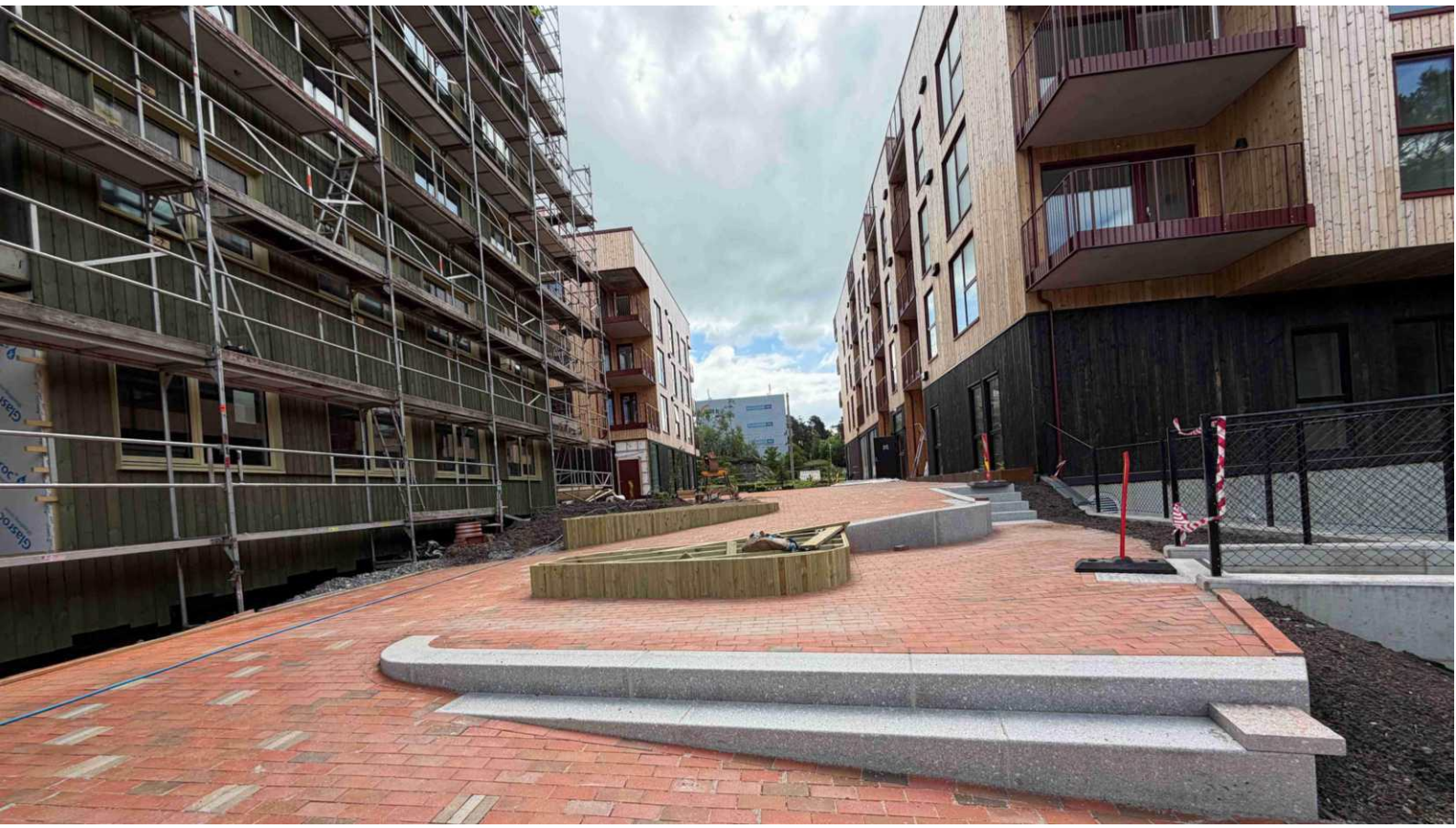
Videre bygging av prosjektet og området ellers



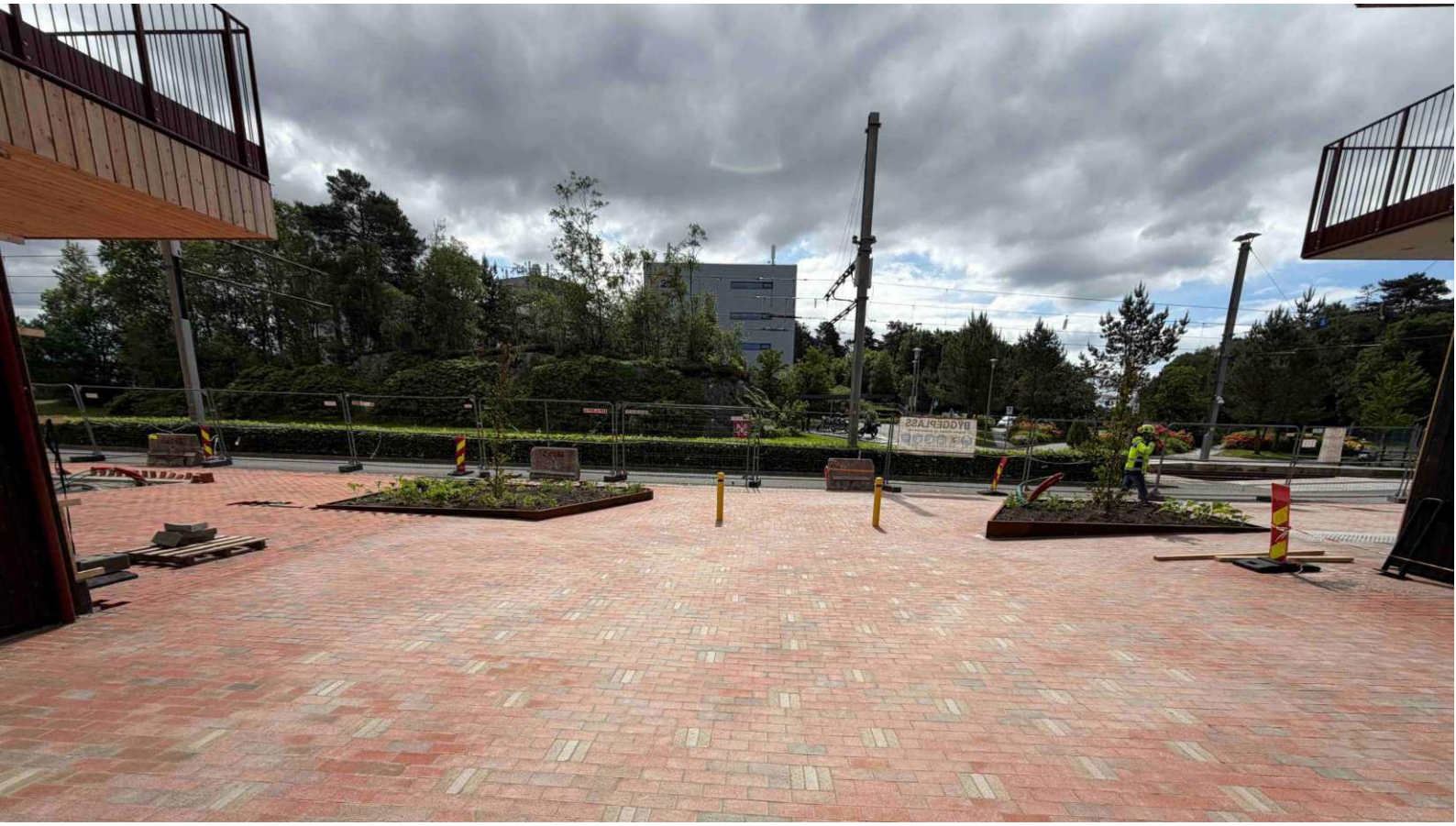


Bilder fra byggeplass

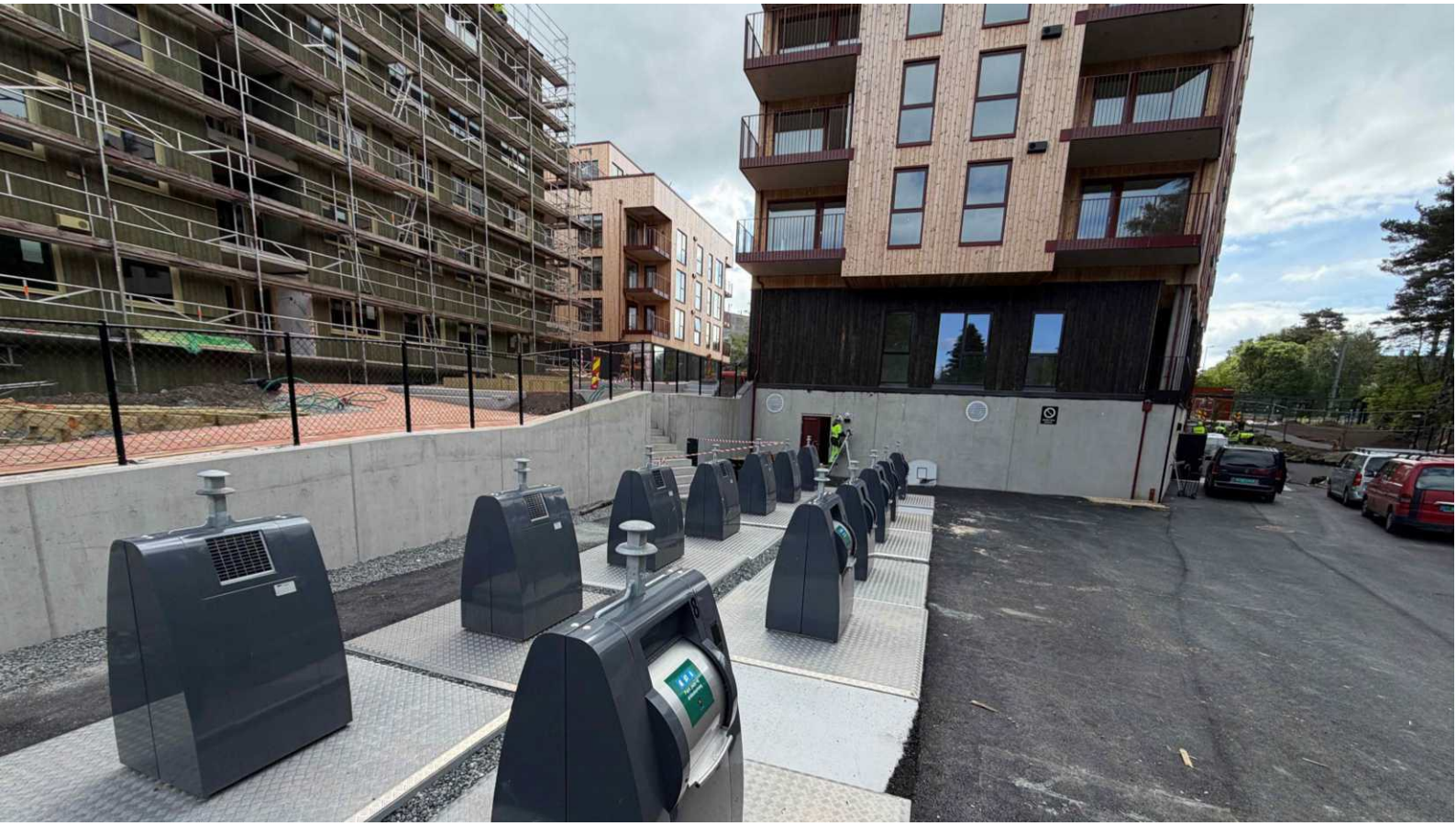









LAB



Spørsmål?

Om JM Bolig

Bolig

Velkommen hjem.

SIDEN 1945

Næringslokaler

- S1 Coop Prix – City konsept
- S2 næring 1
- S2 næring 2 – Filida Dental


FILIDA
DENTAL
Illustrasjon: Nåbo



Fase 1 åpner vinter 26/27

- 1 Tannlegestol
- 4 Behandlingsrom
- Mulighet for andre aktører



FILIDA
DENTAL

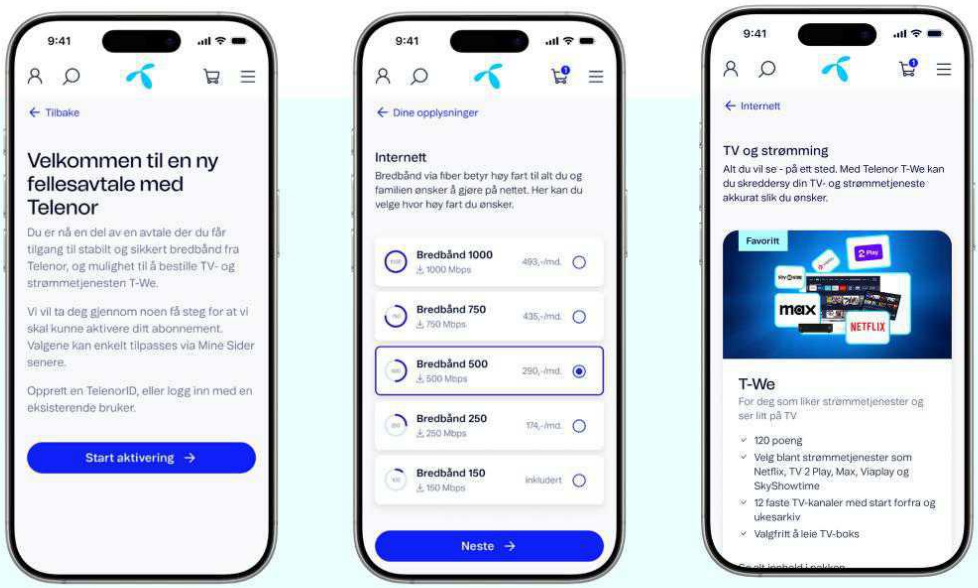
Din tannlege på Sandslimarka

FilidaDenta
l


Frihet
– for beboerne
Lite bredbånd
Beforeigners
Gullrekka
HBO Max
Fortnite
Farmen
10 km klassisk langrenn
Champions League
Peppa Gris
Høy bredbåndshastighet

Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbånds-abonnement og kan bestille TV- og strømmetjenester.





Frihet S

200 poeng

Frihet til å teste ut høyere internett-hastighet eller spennende TV-innhold

TV

Uten TV	T-We
0 poeng	Fra 200 poeng
Forhåndsvalgt	

Bredbånd

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng
					Forhåndsvalgt

Skreddersy din egen pakke slik at den passer for deg

Frihet
S
200 poeng

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

T-We Basis 200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Kanalpakker og strømmeinnhold



Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal



WiFi Ruter II

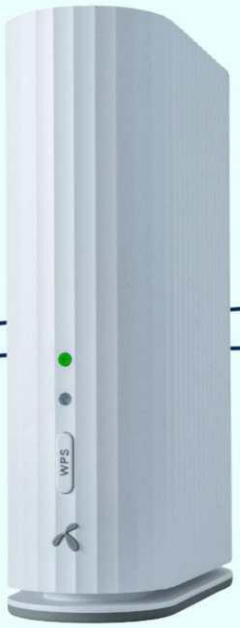
Fordi forskjellen faktisk er merkbar

Best på teknologi

Telenor tilbyr moderne WiFi-utstyr med 6 GHz-støtte for ekstra kapasitet, stabilitet og ytelse.

Brukervennlig

Ukomplisert og intuitiv.
Alle mestrer WiFi!



Best på sikkerhet

Alltid nyeste sikkerhetsoppdatering og inkluderte sikkerhetsfiltre.

Support og service

Eksperthjelp: Bedre hjelp ved WiFi-problemer.

Kilde: Telenor

Trender dette kvartalet



Kjente svindelsider



Phishing



Skadevare

Kilde: Telenor

Blokkerte svindelanrop og SMS

5,5 mill.

blokkerte anrop mot Telenorkunder

5,5 mill.

blokkerte SMS til Telenorkunder

Q1 2026

Telenor Norges Sikkerhetspuls

Telenor stoppet mer enn

666 mill.

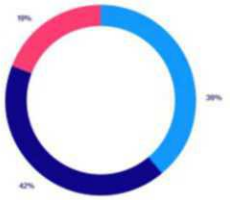
hendelser knyttet til digital kriminalitet i første kvartal

Kilde: Telenor

Blokkeringer gjennom sikkerhetsfilterne våre Nettvern, Nettvern+ og SafeZone:

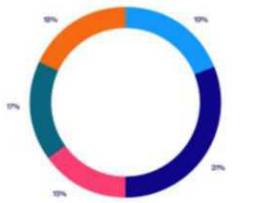
655
millioner

Kilde: YouGov



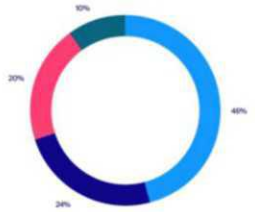
Har du besøkt nettsider du trodde var ekte som du senere har forstått var falskt innhold eller forsøk på svindel?

Kilde: YouGov

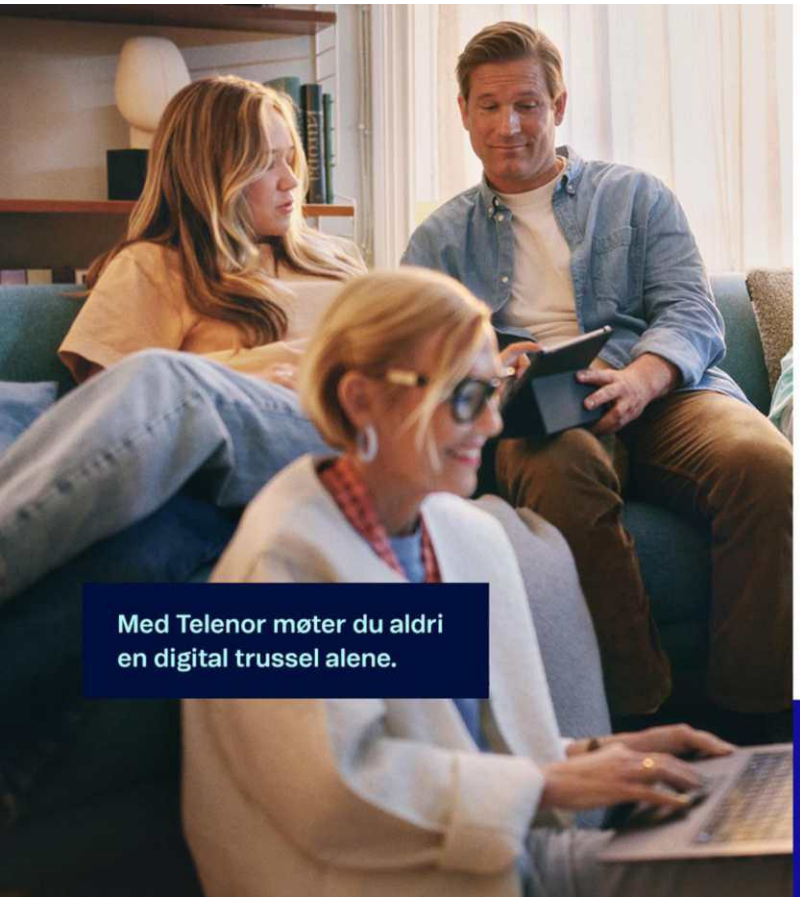


Hvor ofte ser du innhold og annonser på nett eller i sosiale medier du tror er svindel eller falske?

Kilde: YouGov



Hvilke av disse tre formene for digital kriminalitet er du mest bekymret for?



Nettvern+

Holder deg tryggere på nett

Telenors sikkerhetseksperter ser at beskyttelse mot svindelforsøk er viktigere enn noen gang. Hele 2 av 3 nordmenn har blitt utsatt for datakriminalitet – alt som skal til er ett klikk på en lenke i en e-post du trodde var trygg.

Den nye sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et nytt, forsterket sikkerhetsfilter. Det blokkerer enda flere nettsider, for eksempel mistenkelige nettsider som potensielt inneholder malware, phishing, virus og andre digitale trusler.

Med Nettvern+ aktivert er dere tryggere i den digitale hverdagen.

Slik fungerer Nettvern+

Nettvern+ sjekker alltid om nettsider du prøver å gå inn på er trygge

Nettvern+ sjekker og blokkerer lenken dersom den er utrygg

Du og dine surfer tryggere på nett

1 **Eiendommens adresse**

Sandslihovden 32B, 5254 SANDSLI ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 64

✎ Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 698 017 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

4 698 017 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

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

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

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

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Alle felt må fylles ut.

1 **Eiendommens adresse**

Sandslihovden 32B, 5254 SANDSLI ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2025, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 64

✎ Endre

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 698 017 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 174 504 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:

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

Dokumentasjonen må være fra etter 1. januar i inntektsåret du krever nedsettelse for.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandslihovden 32B (S2-B304), 5254 Sandsli
Gnr. 115, Bnr. 288, Snr. 69, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260132

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.
