PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

STEGEN 12 A

Vedlegg

Salgsoppgave for transport av kontraktposisjon A2-4

Kjøkkentegninger

Kontrakt man trer inn i

Opprinnelig salgsoppgave

Opprinnelig prospekt

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Stegen 12 – A2-4

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Stegen 12, 5200 Os
	Eiendomstype	Eierleilighet / Eierseksjon
	Tomt	Eiet
	Arealer	BRA-i: 79,6 m^2
	Ansvarlig megler	Karianne Hovden Igelkjøn / khi@privatmegleren.no / 91001161
	Oppdragsnummer	194-25-1003
	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 Stegen 12. leilighet A2-4. Selger skal nå selge leiligheten videre. Da selger ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringsloven vil salget skje etter bustadoppføringsloven. Det er BoiOs AS som står for oppføringen av bygget, heretter kalt utbygger.
	Kort om prosjektet
	Velkommen til Stegen 12! Sameiet Stegen 12 vil bestå av 3 punkthus hvor bygg A og B blir sammenkoblet med underliggende garasje. Totalt vil boligsameiet inneholde 39 boenheter med tilhørende boder og parkeringsanlegg. Det blir levert et ferdig opparbeidet utomhus areal. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Stegen 12, anlegges med felles garasjeanlegg under Bygg A og B. Hver bolig vil få 1 fast parkeringsplass til boligen. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets østside, på nedsiden av bygg A og B. Bygg A består av 12 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved - inngang fra vestsiden av bygget. Bygg B består av 14 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Bygg C består av 13 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Felles bodareal i 1.plan. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. **Aktuell leilighet:** Leilighet A2-4 er en 3-roms leilighet som er estimert ferdigstilt 3.kvartalt 2026. Leiligheten får en gjennomgående god standard og er oppgradert med bl.a flott kjøkken i mosegrønn fra HTH. Leiligheten vil få en balkong på 15kvm.
	Adresse
	Prosjektnavn: Stegen 12 Adresse: Stegen 12, 5200 Os Betegnelse: A2-4
	Betegnelse
	Gnr. 52, bnr. 516 Snr. (Tilkommer) i Bjørnafjorden kommune. Byggene vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sameiet Stegen 12 Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal.
	Rettighetshaver etter kontrakt / Utbygger - Hjemmelshaver
	Knut Are Vee / BoiOs AS, heretter benevnt som «utbygger»
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Karianne H. Igelkjøn / Tel. 910 01 161
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 194-25-1003
	Innhold
	Leiligheten ligger i hus A med solrik og fin beliggenhet i prosjektet. Den vil ligge i 2.etasje og

	inneholde gang, to soverom hvorav ett soverom har eget bad. Det andre badet har inngang fra gang. Romslig gang med plass til garderobe og separat innvendig bod. Stue og åpen kjøkkenløsning på totalt 31 kvm. Alt i alt en meget godt gjennomtenkt leilighet med gode kvaliteter og god planløsning. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Standard
	Velkommen inn til ditt splitter nye hjem! Med en sentrumsnær beliggenhet og stor, solrike terrasse vil dette være et drømmehjem for de fleste. Aktuell leilighet er av god standard med en nøye gjennomtenkt planløsning, tiltalende fargevalg og med utstyr fra kvalitetssikre leverandører. Kjøkken har fått et , moderne utseende og vil skille seg ut blant et standard prosjektkjøkken. Entré Turen inn i vil starte entréen. Her får man en varm velkomst med lune og lyse fargevalg og en flott en-stavs Hardwood av herdet eik. Videre vil det være porttelefon med betjeningsskjerm. Entréene vil være romslig med plass til både av- og påkledning i en travel hverdag. Yttertøyet kan lett stues bort i bod, noe som kan gi en ryddig og oversiktlig tilkomst til boligen. Kjøkken Kjøkkenet er som regel et av høydepunktene i en bolig. Leiligheten vil få levert kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH med slette fronter i fargen Mose Grønn og messingfarget håndtak, med laminat benkeplate i fargen Crystall Marble med sort Franke Maris vask. Videre er det fullintegrerte hvitevarer av type Electrolux, herunder stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap bestående av kjøl og frys. Disse er oppgradert i forhold til standard leveranse. Totalt sett er kjøkken og hvitevarer oppgradert for over 30 000,-. Ellers er det rikelig med både skap- og skuffeplass, samt gode overflater for matlagingen. Stue Stuen vil få åpen løsning med kjøkkenet og skaper et sosialt allrom. Stuen vil oppleves som lys og lett, med store vindusflater som trekker inn flott dagslys og gir deg nydelige utsiktsforhold. Her vil det være en romslig utforming og god plass til både spise- og sofagruppe. Fra stuen vil man ha utgang til en privat og solrik balkong som måler 15 kvadratmeter. Balkongen blir fort en utvidelse av stuen og et hyggelig samlingspunkt for familie og venner. Her kan man sette frem utemøblene og nyte fantastiske omgivelser i godt lag! Bad Det er to bad i leiligheten. Badene leveres med keramiske gulvfliser type Vitra Kinetic grey i 20x20cm og veggflis av type Vitra Plain Color hvit matt i 20x40 cm. Det vil være elektriske varmekabler i gulvet. Badet holder en fin størrelse med en romslig baderomsinnredning, tilpasset etter badets størrelse - med skuffefronter, heldekkende servant og overliggende speil med belysning. Videre vil det være vegghengt toalett og dusjhjørne med dører av glass. Det største badet vil få plass til vaskesøyle. Soverom Leiligheten har 2 romslige soverom, på hhv. 9,5kvm og 15,8 kvm. Soverommene vil være i behagelige fargetoner som sørger for en god atmosfære. Det leveres ikke garderobeskap, men det er avsatt plass for garderobe.

	Oppsummert vil fliser og innredning bli levert av god kvalitet. Se leveransebeskrivelse i salgsprospektet for mer informasjon om standard og kvaliteter. En ny bolig som denne byr dessuten på godt inneklima skapt av moderne varme og ventilasjon. Standarden er god, oppvarming- og vedlikeholdsutgiftene er lave, og oppussing er bare en fjern tanke. Dette er en bolig som du vil trives i!
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet bestående av komfyr med induksjon, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Møbler og øvrige hvitevarer (f.eks vaskemaskin/tørketrommel) medfølger ikke.
	Byggeår
	2024 - 2026
	Areal
	BRA 84,9 m2 jf. vedlagte tegninger BRA-i 79,6 m2 jf. vedlagte tegninger BRA- e: 5m2 jf vedlagte tegninger TBA: 15 m2 jf. Vedlagte tegninger BRA-i består generelt av: stue, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, bod/teknisk rom og gang/entre. BRA-e består av eksternt bruksareal. Bod plassert utenfor boenheten. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts arealberegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og andre aktuelle byggeregler som var gjeldende da det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet. Arbeidene utføres videre i samsvar med NS 3420 – 1:2019, med normalkrav til toleranser iht. tabell 1, og for øvrig i samsvar med alminnelig praksis for god håndverksmessig utførelse i bygge bransjen. Innvendige dekker som parkett og flis utføres med toleranseklasse RC/ PC. Det gjøres særskilt oppmerksom på at felles trapper i trappehus skal anses om utvendig trapp når det gjelder toleranser.
	Oppvarming
	Det leveres sentralt varmepumpeanlegg med luft-til-vann løsninger som plasseres i teknisk rom i garasje plan. Det leveres viftekonvektor i stue plassert som vist på tegning. Det leveres elektriske varmekabler i baderom. Ved behov for ekstra oppvarming må kunde installere elektrisk panelovn, det er satt av egne el. stikk for dette. For hver enkelt boenhet leveres energimåler for måling av forbruk av varmt vann til oppvarming og tappevann. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger èn parkeringsplass i underetasje til denne leiligheten. Parkeringsplasser er fordelt ved salgstidspunktet og kommer frem av salgstegning for garasjeplan. 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass. - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering

	Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil være noe større enn standardbredde.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker. Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til bygg A og B. Bygg C har heis fra 1.plan. Tilgang til parkering enten via bygg B eller via garasjeåpning i front ved innkjørsel.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Os sentrum følger man Byvegen nordover mot Ulven. Ta til venstre ved første vei etter rundkjøringen og følg denne opp Stegen. Etter andre store sving, deler veien seg, og du får Stegen 12 på venstre hånd. Eiendommen Stegen 12, er tomten til den tidligere barnehagen som lå her. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 5821 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Stegen 12. Tomten vil for det meste bli bebygget. Tomteareal vil i hovedsak være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplass, sittegrupper med mer. Sameiebrøk vil bli BRA-i hver enkel leilighet/ totalt BRA-i alle leiligheter.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Området til sameiet blir pent opparbeidet med gangveier, benker, lekeplass, plen, busker og trær i henhold til utomhusplan datert 19.03.2024. Utbygger vil på et senere tidspunkt utarbeide en utenomhusplan. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.
	Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:
	Det blir etablert et garasjeanlegg under bygg A og B. 1stk P-plass i felles garasje leveres til hver bolig. Alle parkeringsplasser er plassert innenfor låst port. Garasjeport leveres med motordrift og én fjernkontroll til hver parkeringsplass. Parkeringsplasser er fordelt ved salgstidspunktet og kommer frem av salgstegning for garasjeplan. Målsetting på parkeringsplan og parkeringsplasser er retningsgivende, samt angitt på salgstegning. Mindre avvik vil kunne forekomme uten at dette gir grunnlag for reklamasjon. Kjøper aksepterer størrelse på parkeringsplass og angitte forutsetninger ved signering av kjøpstilbud. Parkeringskjeller seksjoneres som fellesareal. Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse. Det leveres to HC-parkeringsplass i garasje i henhold til rammetillatelse. HC-parkeringsplasser deler manøvreringssone, jf. tegning. HC-parkeringsplasser vil bli tildelt som boligparkering. Utbygger og senere styret har anledning til å omfordele parkeringsplasser/ HC- parkeringsplasser til dem som kan dokumentere behov for dette. Parkeringsanlegget vil bli seksjonert som fellesareal hvor hver av seksjonseierne har bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Det er ikke gjesteparkering i felles garasje anlegg. Gjester må derfor benytte annen parkering.

	Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Forretningsfører vil bli Vestbo. Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 39 boligseksjoner, organisert i ett boligsameie. 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra BoiOs AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og tre styremedlemmer, fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene. Da sameiet har 39 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 Bjørnafjorden kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bjørnafjorden kommune, eller besøk: https://bjornafjorden.kommune.no/faktura-kommunale-avgifter-gebyr-og-prisar/ Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert 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 70 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr. 6 385,- Vann forbruksgebyr pr $m^{2:}$ Ca. 1772,- Avløp forbruksgebyr pr m^2 :Ca. 3261,-

	Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris. Totalt pr. år ca. kr. 17 657,-. Avvik vil forekomme. *Eksempel på bolig med størrelse på 100 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr.6 385,- Vann forbruksgebyr pr m2: Ca. 2531,- Avløp forbruksgebyr pr m2 :Ca. 4 658,- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris Totalt pr. år ca. kr. 19 813,-. Avvik vil forekomme Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Fellesutgifter
	Stipulert fellesutgifter for leilighet A2-4 er kr 1 990,- pr mnd Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Bergen Fiber basispakke TV og/eller internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Det blir installer fiber fra Bergen Fiber Altibox med 2 uttak i stue. Hver beboer kan selv velge hvilken pakke man ønsker å installere, eksempel: - Bare TV-pakke kr 299,- - Bare bredbånd fra kr 349,- (fra 100/100mb) - Pakker TV og bredbånd fra kr 499,- Det leveres en todelt ruter med en del i ekomskap og selve wifidelen i stuen, samt en dekoder i hver boenhet som velger pakker med TV. Denne kostnaden er ikke inkludert i oppgitte felleskostnader. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	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. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. Tinglyste servitutter:

2017/119480-1/200 Registrering av grunn
08.02.2017
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4624 Gnr:52 Bnr:188

2020/1272044-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

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

Herunder:

1. Bjørnafjorden kommune har rett til å leggje ned, og ha liggjande kommunale vass-, overvass, og avløpsledningar med tilhøreande kummer, samt vedlikehold og reparasjoner av disse på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

2. Leverandør av fiber og bredbåndsnett har vederlagsfritt rett til fremføring av utvendig røranlegg, fiber og bredbåndsnettskjøteskap, hjemmesentral og annet utstyr som er nødvendig for å levere tjenester på gnr. 52, bnr. 516. Leverandøren gis tilsvarende tilgang til dette arealet i forbindelse med drift, vedlikehold og reparasjon. Leverandør har også rett til å koble til andre kunder til nevnte anlegg som går over gnr. 52, bnr. 516.

3. Eviny (BKK) har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående trafo på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Eviny (BKK) har tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

4. Bir har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående avfallsanlegg på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Bir har tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

5. Gangveger GG3 og GG4, iht reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

6. Iht. reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser har nabo rett til 1. stk parkeringsplass på eiendommen gnr. 52, bnr. 516 i Bjørnafjorden kommune. Denne plasseres enten i anvist areal i nevnte reguleringsplan merket # eller innvendig i parkeringsanlegget.

Ovenstående skal ikke ansees som uttømmende.

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 boligområde iht. reguleringsføresegner for plan: Os sentrum vest, saksnr 1022000130, sist revidert 22.06.2023, vedtatt 06.07.2023
Området er regulert til følgende føremål:
- Boliger, -frittliggende,
- Boliger, -blokk,
- Sentrumsformål,
- Institusjon,

	- Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig - Forretning/kontor/tjenesteyting - Samferdsel og teknisk infrastruktur - -Grøntstruktur - Landbruks- natur og friluftsområder Se vedlagte reguleringsføresegner som følger salgsoppgaven. Pågående planer: Eiendommen ligger i et område innenfor del i et pågående planarbeid innen 100meter fra eiendommen: Områderegulering Osøyro Parkeringshus på Osøyro Stegen gnr 52 bnr 219 mfl Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.
	ØKONOMI
	Særskilt om videresalg av prosjektert leilighet:
	Selger har kjøpt retten til å få levert leilighet A2-4 i prosjektet Stegen 12 av BoiOs AS (i prospektet kalt utbygger). BoiOs AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med BoiOs 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. 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.
	Bestilte tilvalg/endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 32.358,-
	Prisantydning:
	Kr 5 690 000,- + omkostninger
	Omkostninger
	Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift leilighet A2-4: kr 9 150,- • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • Panteattest: kr. 172,- • A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 5 000,- Total omkostninger kr 15 412,-
	Oppgjør
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 50 000,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 12 garanti. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til utbygger iht. kjøpekontrakt. 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.
	Oppgjør
	Oppgjøret vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.
	Meglers vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør
	• Fast provisjon inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør kr. 101 135,-. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger betale kr. 19.900,-
	Forsikring
	Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp.
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle energimerke Gul A. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Garanti
	Utbygger /Selger plikter å stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. § 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 utbygger/selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.

	Ligningsverdi
	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 2019 og 2020 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.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til styret og forretningsfører. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. 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 vask ved egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.

	Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har bestilt tilvalg/endringer, tilsvarende 32 358,- på kjøkken og hvitevarer. Dette er inkludert i oppgitte prisantydning. **Frist for endringer er utgått.** Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger. Det vil være entreprenør som står for tilvalgsløsningene. Kontaktperson hos Lars Jønsson AS vil være Marianne Fauskanger Torsvik. Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 15.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlag for dagmulkt. Maksimal byggetid er estimert til 630 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Forbeholdene bortfalt 01.10.2024. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

	Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid. Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, pandemier, og ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig. Forsinkelse som skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper så fremt forholdet oppfyller vilkårene i bustadoppføringslovens § 11 c). Dette forhold må også tas hensyn til ved evt. salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstillelse gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, såfremt overtakelse og ferdigstillelse kan finne sted tidligere og kjøper blir varslet iht. avtalt frist i kontrakt. Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	Hvitvasking I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen.

	Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Rett til fritt å velge megler
	Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper. 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 følgende unntak: 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
	• Kjøpekontrakt mellom selger og utbygger • Plantegning • Komplett salgsoppgave fra prosjektet • Tilvalgsavtale • Budskjema Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Leilighet:

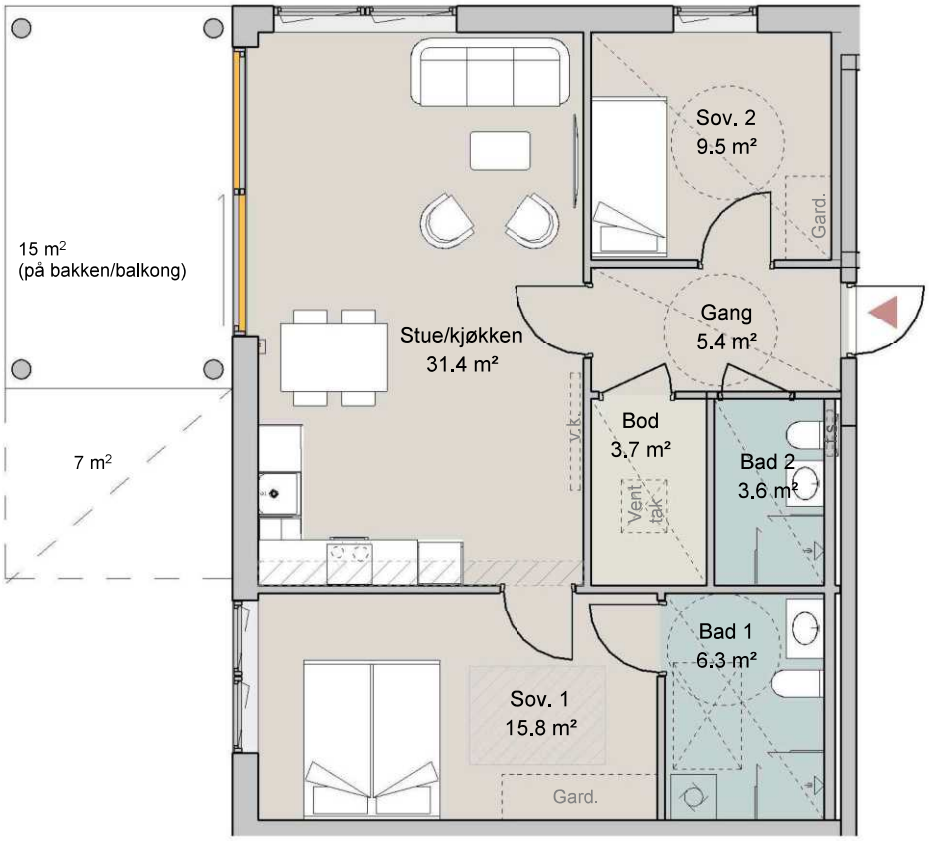
D

Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. A1-4, A2-4 og A3-4

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-4, B2-4 og B3-4

Bygg C, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C1-3, C2-4 og C3-4



Skala 1:100

0 1 2 3 4 5

Meter

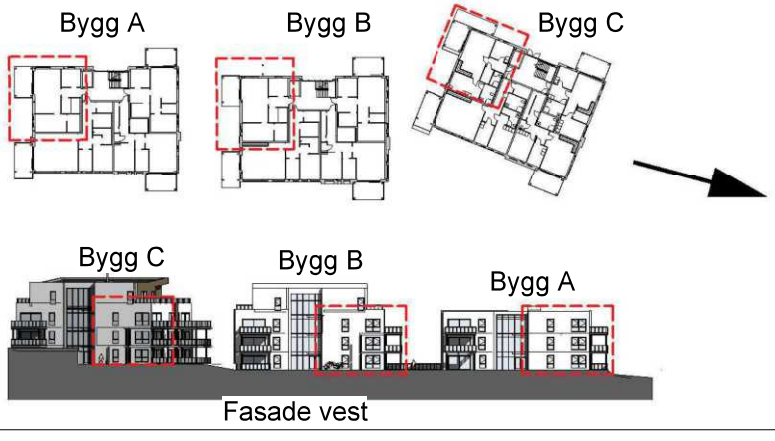
BRA-i= 79,6 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Uteplass på bakkeplan: Bygg A, B og C = 22 m²

Parkeringsplass: 1

f.s.	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

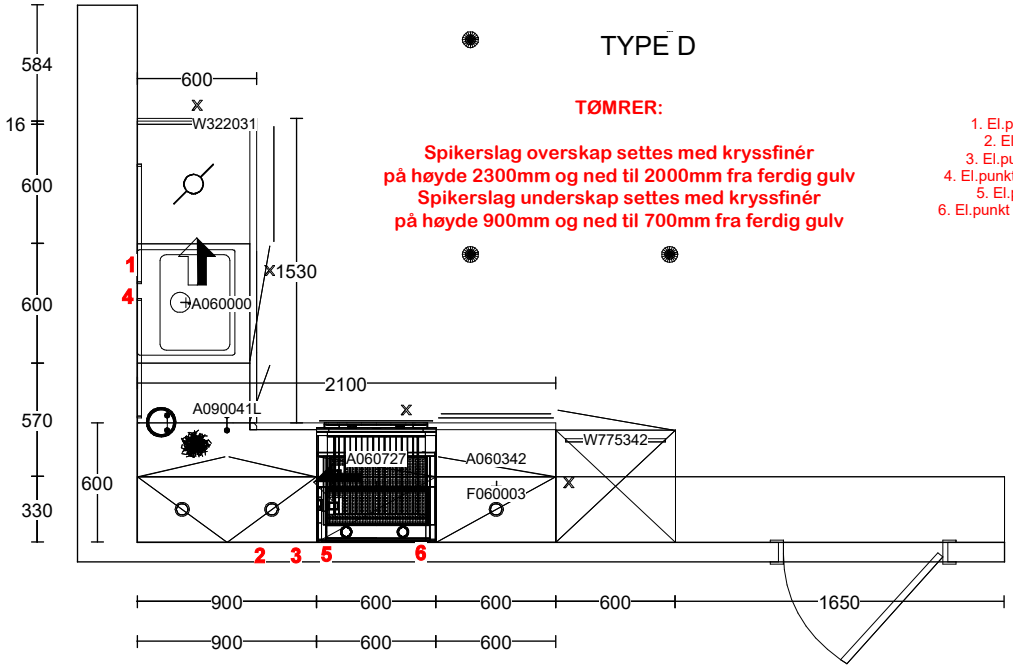
STEGEN 12
Leil: A2.4

TYPE D

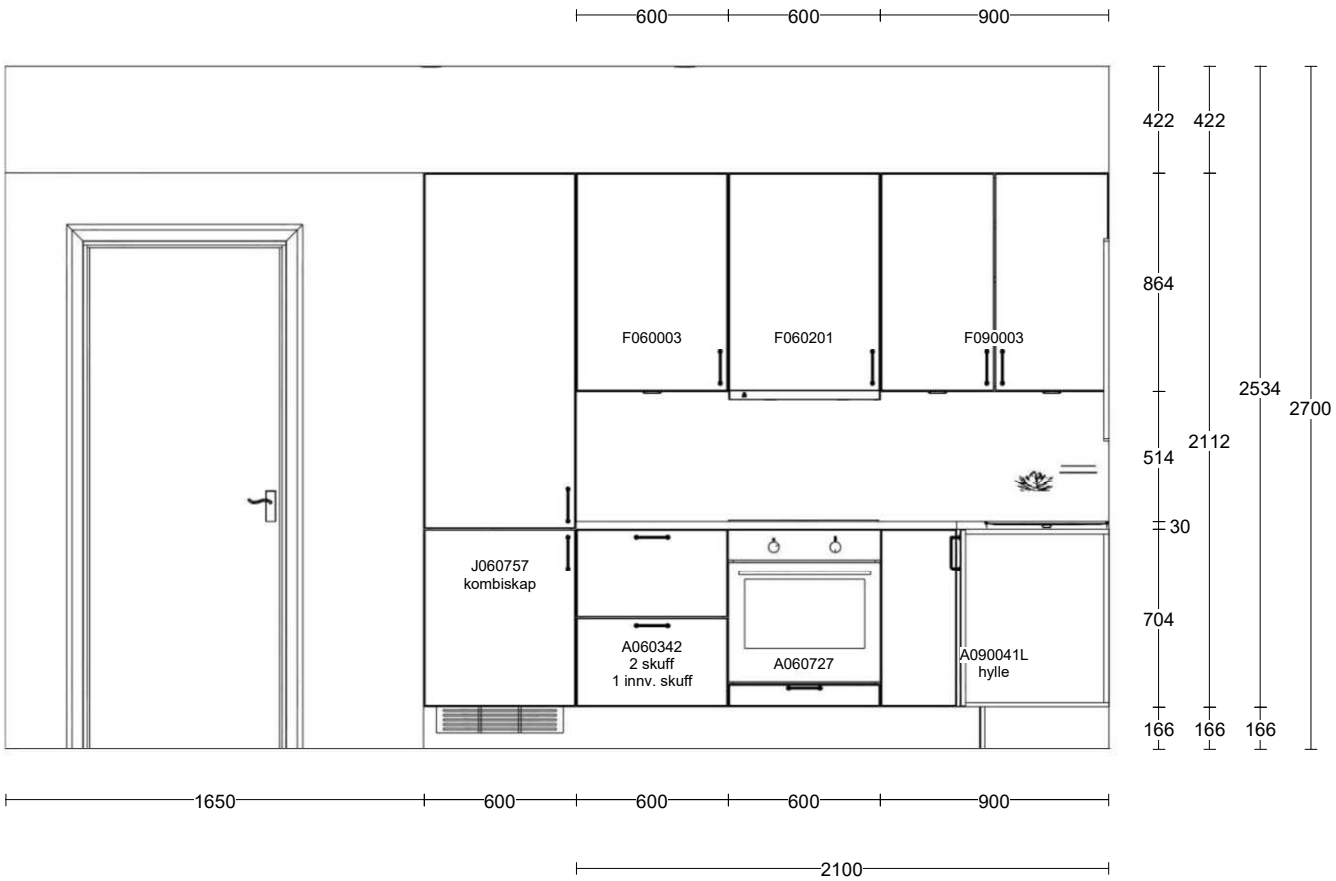
TØMRER:

Spikerslag overskap settes med kryssfinér
på høyde 2300mm og ned til 2000mm fra ferdig gulv
Spikerslag underskap settes med kryssfinér
på høyde 900mm og ned til 700mm fra ferdig gulv

ELEKTRIKER:
1. El.punkt Kjøl/frys +400mm
2. El.punkt Ovn +400mm
3. El.punkt Platetopp +400mm
4. El.punkt Oppvaskmaskin +400mm
5. El.punkt Ventilator+1950
6. El.punkt driver for Led-spotter+1950

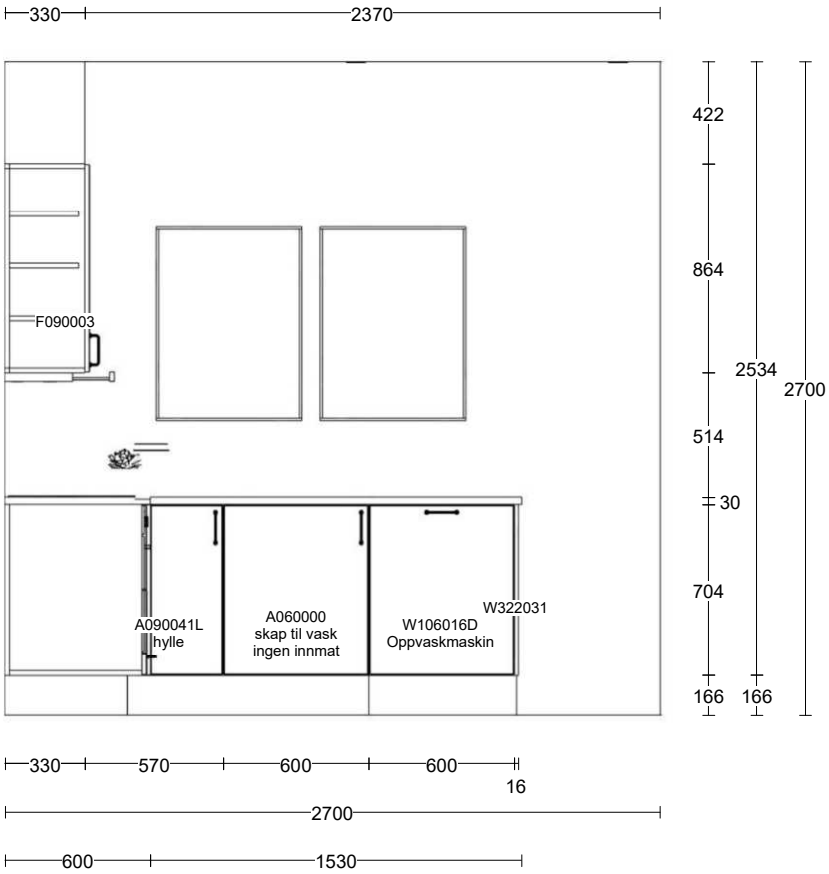


Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
Lars Jønsson AS Leirvikflaten 11, 5179 Godvik	HTH Kjøkkenstudio Bergen Nordåsdalen 26 . 5235 Rådal	Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet: Skala: Lev. uke/år: 0 2024	Focus Hvit (ny hvit) KGRA1336 , Tegningsnr: 1 2025-05-30, Revisionsnr: 4 2025-05-30 Skalere til å passe (Dybdemål er eksk Ordrenr:	HTH
Stegen 12 Stegen A 2 4, A2.4 Kjøkken 5200 Os	Selger: Kristine Grant	Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Lars Jønsson AS	HTH Kjøkkenstudio Bergen	Model:	Focus Hvit (ny hvit)
Leirvikflaten 11,	Nordåsdalen 26	Tilbudsnr:	KGRA1336 , Tegningsnr: 1
5179 Godvik	.	Revidert:	2025-05-30, Revisionsnr: 4
	5235 Rådal	Opprettet:	2025-05-30
Stegen 12	Selger: Kristine Grant	Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Stegen A 2 4, A2.4 Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2024	Ordrenr:
5200 Os		Tegningen er kun en visuel visn	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum
		og ikke en ordre bekreftelse.	

www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Lars Jønsson AS	HTH Kjøkkenstudio Bergen	Model:	Focus Hvit (ny hvit)
Leirvikflaten 11,	Nordåsdalen 26	Tilbudsnr:	KGRA1336 , Tegningsnr: 1
5179 Godvik	.	Revidert:	2025-05-30, Revisionsnr: 4
	5235 Rådal	Opprettet:	2025-05-30
Stegen 12	Selger: Kristine Grant	Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er eksk
Stegen A 2 4, A2.4 Kjøkken		Lev. uke/år: 0 2024	Ordrenr:
5200 Os		Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse.	(C) Copyright HTH Kjøkkenforum

www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Lars Jønsson AS Leirvikflaten 11, 5179 Godvik	HTH Kjøkkenstudio Bergen Nordåsdalen 26 . 5235 Rådal	Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet:	Focus Hvit (ny hvit) KGRA1336 , Tegningsnr: 1 2025-05-30, Revisionsnr: 4 2025-05-30
Stegen 12 Stegen A 2 4, A2.4 Kjøkken 5200 Os	Selger: Kristine Grant	Skala: Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse.	(Dybdemål er ekskl. fronter) Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum

www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
Lars Jønsson AS Leirvikflaten 11, 5179 Godvik	HTH Kjøkkenstudio Bergen Nordåsdalen 26 . 5235 Rådal	Model: Tilbudsnr: Revidert: Opprettet:	Focus Hvit (ny hvit) KGRA1336 , Tegningsnr: 1 2025-05-30, Revisionsnr: 4 2025-05-30	www.hth.no
Stegen 12 Stegen A 2 4, A2.4 Kjøkken 5200 Os	Selger: Kristine Grant	Skala: Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visn og ikke en ordre bekreftelse.	(Dybdemål er ekskl. fronter) Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	

KJØPSAVTALE

Mellom
Knut Are Vee
A2.4
og
HTH Kjøkken Bergen AS
Nordåsdalen 26, 5238 Rådal

I forbindelse med levering og montering av kjøkken og garderober til prosjekt Stegen 12, er det mellom ovennevnte kunde og HTH Kjøkken Bergen AS inngått avtale vedrørende oppgradering av løsninger således:

		Beløp
Verdi inkl. mva av oppgradert kjøkken iht tilbud nr.	KGRA1336	83.103
Verdi standard kjøkken inkl. mva		-55.638
Sum å betale		**27.465**

15% Adm.gebyr inkl. mva til TE		4.120
Totalsum inkl. mva		***31.585***

Verdi inkl.mva av oppgradert hvitevarer iht. tilbuds nr.	KGRA1356	36.683
Verdi standard hvitevarer		-35.910
Sum å betale		**773**

Verdi inkl.mva av oppgradert ventilator iht. tilbuds nr.	KGRA1354	
Verdi standard ventialtor	STD leveranse	0
Sum å betale		**0**

Totalsum inkl. mva	**32.358**
Totalsum ex. Mva	25.886
25% Mva	6.472

Undertegnede er blitt gjort kjent med innholdet i avtalen og har gjennomgått varene denne avtalen gjelder for. Ved eventuelle endringer etter signert kjøpsavtale vil det tilkomme et endringsgebyr på 2500,- inkl. mva.

HTH vil hverken garantere for tilpassing til eller montering av varer som ikke kjøpes gjennom oss. Vi gjør oppmerksom på at ved utført kontrollmåling, kan skap avvike fra tilbudt bredde. Ved større avvik vil kunden bli kontaktet. Det tas forbehold om at varen kan gå ut av produksjon før levering. Hvis dette oppstår vil vi erstatte med tilsvarende eller oppgradert produkt.

Tilkobling av vann til oppvaskmaskin, beslag og servanter, samt flytting/ekstra elkontakter og lignende er ikke medtatt i våre arbeider eller priser.
Fradrag for standard løsning beskrevet i prosjektbeskrivelse er foretatt og beløpene fremgår av bilag til denne kontrakt.

Oppgraderinger av kjøkken, hvitevarer og eventuelle garderober til deres leilighet skal betales til utbygger før overtakelse av bolig i hht kjøpekontrakten. HTH kjøkken leverer etter anvisning fra utbygger sin fremdriftsplan og fakturerer varene ved levering på byggeplass. HTH kjøkken leverer etter anvisning fra utbygger sin fremdriftsplan og fakturerer varene ved levering på byggeplass.

Eventuelle tilleggsarbeider som følge av oppgraderinger på HTH, som for eks. elektriker, rørlegger (tilkobling av oppvask) murer-arbeider, er ikke beregnet i kontrakten til HTH Kjøkkenforum, og dette vil bli et tillegg til oppgradering ved HTH.

For de leverte varer forbeholder selger seg salgspant, jfr. pantelovens § 3-14 til sikkerhet for fakturasummen inntil fakturabeløpet i sin helhet er betalt.
Ved eventuell forsinket betaling påløper renter etter Lov om renter ved forsinket betaling, med den til enhver tid gjeldende sats.

Følgende innredningsvalg er gjort:



Kjøkken:
Front: Focus – Mose Grønn
Grep: Beslag Design «Frank» 160, messing – 345727-11
Benk: Laminat 30mm 675 Crystall Marble
Kanting: F32/forsterket kant
Stenkpanel: Leveres ikke
Vask: Franke Maris MRG TL 610-52 onyx
Mont. Vask: Nedfelt (oppå benk)
Belysning: LED spotter
Dersom det ønskes dimming, må det avtales med elektriker.
Dimbar trafo medfølger.
Sokkel: Mose Grønn
Takforing: Leveres ikke
Forkant: Mose Grønn
Frisider: Mose Grønn



Hvitevarer:
Standard leveranse
Se vedlegg for hvitevare informasjon

Electrolux Stekeovn - **EOK1B0K2**
Electrolux Koketopp - **EH60KI2SN**
Electrolux Oppvaskmaskin - **KEAF7200L**
Electrolux Kombiskap - **LNT6NE18S, No Frost**

Ventilator:
Standard leveranse

Røroshetta Slide 60cm
Utførelse i hvit, 403435

Dato:
Kjøper:

_____

Dato:
Selger:
HTH Kjøkkenforum

---

585 - 12-06-2025

...du får mye mer hos

Kunde:

Leveringsadresse:

Stegen 12
Stegen A 2 4
A2.4 Kjøkken
5200 Os

Tilbud
KGRA133

Kontaktperson:

Ref.:

Udskriftsdato: 12-06-2025

Ved henvendelse vennligst	**Projektnr.:**	**Tilbudsnr.:**	**KGRA1336**
Konsulent.: Kristine Grant		**Kundenr.:**	**kunde**
	Ordrenr.:	**Lev.uge.:**	**0/2024**

Mærke.....

Miljø: 1 Kjøkken **Mosegrønn** **Korpus:** **ZP-Focus (S0500-N)**

Total antal skabe 8

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
			UNDERSKAP				
1	**ZP**	**A060342**	**Undersk.m/2 lux-skuf.+inn.skuf**			**7.983,75**	**9.616,25**
		K63 F-1	1. front: Mose Grønn			190,00	
		K27 F-1	Soft luk			386,25	
		K63 F-2	2. front: Mose Grønn			190,00	
		K27 F-2	Soft luk			386,25	
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00	
		K20	Sokkelben				
2	**00**	**W801385**	**2 boxsid t/50 dyb lux hullet**			**341,25**	**682,50**
2	**00**	**W820246**	**Lux: matte t/skuff 47,4x48,3**			**273,75**	**547,50**
1	**00**	**W800660**	**Grepp t/innvendig skuff**			**58,75**	**58,75**
1	**00**	**W801686**	**Lux: Bestikkinnlegg plast 60**			**238,75**	**238,75**
1	**ZP**	**A060727**	**Underskap t/ovn m/forstykke**			**2.213,75**	**2.883,75**
		K63 F-1	1. front: Mose Grønn			190,00	
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00	
		K20	Sokkelben				
1	**ZP**	**A090041**	**Hjørneskap m/1 hylle**	**V**		**4.555,00**	**5.905,00**
		K62 FV1	V. fr. 1: Mose Grønn			435,00	
		K62 FH1	H. fr. 1: Mose Grønn			435,00	
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00	
		K20	Sokkelben				
1	**ZP**	**A060000**	**Vaskeskap m/innsats**	**V**		**2.988,75**	**3.903,75**
		K62 F-1	1. front: Mose Grønn			435,00	
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00	
		K20	Sokkelben				
1	**ZP**	**W106016**	**Dør 70,0x59,6 u/boring**			**1.135,00**	**1.570,00**
		K62 F-1	1. front: Mose Grønn			435,00	
			OVERSKAP				
1	**ZP**	**F060003**	**Overskap m/3 hyller**	**V**		**2.900,00**	**4.128,75**
		K62 F-1	1. front: Mose Grønn			435,00	
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00	
		K59 --1	Boring spot innbygg bunn+ledn.			313,75	
1	**ZP**	**F060205**	**Universal ventilatorskap**	**V**		**3.395,00**	**4.310,00**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Rabat	Total
		K62 F-1	1. front: Mose Grønn			435,00		
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00		
1	**ZP**	**F090003**	**Overskap m/3 hyller**	**D**		**4.371,25**		**6.348,75**
		K62 FV1	V. fr. 1: Mose Grønn			435,00		
		K62 FH1	H. fr. 1: Mose Grønn			435,00		
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00		
		K59 --1	Boring spot innbygg bunn+ledn.			313,75		
		K59 --2	Boring spot innbygg bunn+ledn.			313,75		
			*****HØYE SKAP*****					
1	**ZP**	**J060757**	**Skap for integrert kjøl/frys**	**V**	**D**	**6.593,75**		**9.867,50**
		K61 F-1	1. front: Mose Grønn			738,75		
		K62 F-2	2. front: Mose Grønn			435,00		
		K05 --V	Synlige skapsider M9 Beige dekor			810,00		
		K05 --H	Synlige skapsider M9 Beige dekor			810,00		
		K06 --F	Skrogforkant: Mose Grønn			480,00		
		K89	Hvitev.B: Slædeboring					
		K20	Sokkelben					
			*****TILBEHØR*****					
1	**LP**	**W322036**	**870*585 sidepanel**			**1.896,25**		**2.292,50**
		K74	Maling: Mose Grønn			396,25		
2	**M6**	**W592056**	**Endesokkel t/ben 16,6x50,5 cm**			**172,50**		**1.215,00**
		K76	Maling: Mose Grønn			435,00		
3	**M6**	**W592243**	**Forsokkel t/ben 16,6x243,5 cm**			**683,75**		**3.356,25**
		K76	Maling: Mose Grønn			435,00		
1	**00**	**Z121442**	**Maris MRG TL 610-52 onyx**			**3.683,75**		**3.683,75**
3	**00**	**W823174**	**SW LED spot**			**322,50**		**967,50**
2	**00**	**W823164**	**Forlengerledning f/LED spot 2m**			**68,75**		**137,50**
1	**00**	**W823172**	**Driver 36W(demper primær side)**			**586,25**		**586,25**
1	**00**	**W775350**	**Aluminiums rist (ekstruderet)**			**532,50**		**722,50**
		K63 F-1	1. front: Mose Grønn			190,00		
16	**00**	**BDESIGN**	**Frank, Messing, 345727-11**			**148,75**		**2.380,00**
5	**00**	**W820174**	**4 sokkelben t/16,6 cm**			**120,00**		**600,00**
						Netto for dette miljø incl. moms:		**66.002,50**

Miljø: 2 Annet **Korpus:** **00-**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
1530	**00**	**S022230**	**Benkeplate t/håndpåsat**			**1.651,25**	**3.308,99**
		S00	Laminat : 652 Delaware Stone				
		S24	Bredde: 600				
		S63 --1	Samling hjørneafskjæring			351,25	
		S93 --H	F32: 652 Delaware Stone			202,50	
		S93 --F	F32: 652 Delaware Stone			202,50	
1	**00**	**W820304**	**10 mont.vinkler t/benkeplate**			**58,75**	**58,75**
1	**00**	**W390000**	**Alum. tape t/forsegl. v/oppv**			**147,50**	**147,50**
2100	**00**	**S022230**	**Benkeplate t/håndpåsat**			**1.651,25**	**4.244,13**
		S00	Laminat : 652 Delaware Stone				
		S24	Bredde: 600				
		S62 --2	Udklinkning: 600			351,25	
		S93 --F	F32: 652 Delaware Stone			202,50	
		S93 --V	F32: 652 Delaware Stone			202,50	
						Netto for dette miljø incl. moms:	**7.759,36**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Rabat	Total

Miljø: 3 Montering **Korpus:** **00-**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
1	00	MONPRO	Montering standard			9.341,25	9.341,25
			Netto for dette miljø incl. moms:				9.341,25

Verdien av standard-inventaret inkl. moms: **55.637,53**

Varebeløb ialt:		Netto	Momssats	Moms	Rest beløp
27.465,58kr	kr	27.465,58 kr	25,00%	5.493,12 kr	27.465,58

Tilbudsbetingelser:

Leveringsbetingelser:

1 kontant

Administrasjonskostnad	**4.119,84**
Total SUM inkl. geb.:	**31.585,42**

Forfall på faktura vil være den uken varene blir levert på byggeplass, eller lager. Eventuelle reklamasjoner, skader og mangler vil bli fortløpende utbedret.
Vi gjør oppmerksom på at ved utført kontrollmåling, kan skap avvike fra tilbudt bredde. Ved større avvik vil kunden bli kontaktet. Det tas forbehold om at varen kan gå ut av produksjon før levering. Hvis dette skjer vil kunden få mulighet til å velge nye varer samt eventuell prisjustering.
Denne ordre venter på utbyggers endelige godkjenning og kan endres dersom utbygger ønsker dette. Kunde vil i så fall få beskjed om endringer.

Kristine Grant

Aksept av tilbud:

NB! Kunden bekrefter ved signatur at han er informert om at han må informere elektriker og rørlegger om varer som krever tilknytning av disse, han er også informert om at dette vil medføre ekstra kostnader hos disse fagene.

Kunde:

Leveringsadresse:

Tilbud
KGRA1356

Stegen 12
Stegen A 2 4
A2.4 Hvitevarer
5200 Os

Kontaktperson:

Ordredato: 0

Ref.:

Udskriftsdato 19-06-2025

Ved henvendelse opplys venligst:	**Projektnr.:**	**17945**	**Tilbudsnr.:** **KGRA1356**
Konsulent.: Kristine Grant			**Kundenr.:** **990873801**
	Ordrenr.:		**Lev.uke.:** **0/2024**

Kunde tlf.....
Arbejds tlf.....
Kunde mobil.....
Kunde fax.....

Lev.adr.tlf.....
Lev. adr. mobil.....
Lev. adr. arb. tlf.....

Mærke.....
Afhenter.....
Bestiller.....0
EAN nr.:.....

Miljø: 1 Hvitevarer **Korpus:** **00-**

Total antal skabe 0

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
1	00	ELECTRO	Ovn EOK1B0K2			5.072,50	5.072,50
1	00	ELECTRO	Koketopp EH60KI2SN			5.792,50	5.792,50
1	00	ELECTRO	Oppvask KEAF7200L			7.997,50	7.997,50
1	00	ELECTRO	Kombiskap LNT6NE18S, No Frost			12.095,00	12.095,00
1	00	FRAKT	Frakt			2.356,25	2.356,25
				Netto for dette miljø incl. mva:			33.313,75

Miljø: 2 Montering **Korpus:** **00-**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Total
1	00	MONPRO	Montering standard			3.368,75	3.368,75
				Netto for dette miljø incl. mva:			3.368,75

Ordredato: 0 **Nr:.** KGRA135

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside	Enhetspris	Rabat	Total

Værdien af standard-inventaret incl. mva: **35.910,00**

Varebeløp ialt:	**Total:**
772,50 kr	**772,50 kr**

Tilbudsbetingelser:

Leveringsbetingelser:

1 kontant
1 kontant

Godkjent av kunden

Med vennlig hilsen
HTH Kjøkkenstudio Bergen

Kristine Grant
Direkte tlf: 555994400 **Email:** kgra@hth.no

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Stegen 12

Prosjekt: 194-23-9000
194-23-0016

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

Megler:	Vikebø & Jørgensen Nybygg AS Foretaksregisteret orgnr. 915624251MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr:	194-23-0016
Omsetningsnr:	194-24-0152

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

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

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

Mellom

BoiOs AS Orgnr. 926160044

Pb 1947 Nordnes
5817 Bergen
Mob: 55 90 23 80 E-post: firmapost@boios.no

heretter kalt selgeren, og

Knut Are Vee Født: 06.11.1978

Myrdalsvegen 44E
5130 Nyborg

Mob: 96883300 E-post: veeknutare@gmail.com

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 52 Bnr. 516 Snr. (tilkommer) i Bjørnafjorden kommune Eiendommen vil bli seksjonert og hver enhet vil få et eget seksjonsnummer. Leilighetsnummer A2-4
Eierform tomt	Eiet tomt

Til boligen medfølger:
Parkeringsrett i garasje, antall 1

Prosjektet er planlagt med 39 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er BoiOs AS orgnr. 926160044

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Salgssum	4 810 000,-
Dokumentavgift	9 150,-
Startkapital	5000,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	172,-
Totalt kr.	**4 825 322**,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan	**Beløp**
14 dager etter stillet §12 garanti:	50 000,-
Før overtagelse: Resterende del av kjøpesum + omkostninger	4 775 322,-

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom kjøper og selger, eventuelt kjøper og selgers totalentreprenør. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom kjøper og selger, eventuelt kjøper og selgers totalentreprenør. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Betaling for ev.endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger eller selgers underleverandører, som totalentreprenør, til prosjektet, faktureres Kjøper

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

direkte fra selger eller underleverandører, som totalentreprenør, når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført mot § 47 garanti. Garanti er dog ikke nødvendig dersom betalingsforfall for endrings- og/eller tilleggsarbeider sammenfaller med overtagelsesdato og innbetales til klientkonto i forbindelse med sluttoppgjør.

For øvrig gjelder leveransebeskrivelsens bestemmelser om tilleggs- /endringskontrakter og bestillingsfrist for kjøper.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Vestoppgjør AS
Pb. 15 Nesttun
5852 Bergen.
Orgnr: 920376355
Tlf 55 32 11 00 / E-post: post@vestoppgjor.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **65040640570**, og merkes med **KID-kode 19423001628299.**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

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.

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantier etter bustadoppføringsloven. Herunder skal selger før innbetalingen ha stilt § 12 garanti. 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 innbetalinger tilfaller kjøper frem til overskjøting, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll og kundetiltak av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen fra kjøper overtar seksjonen. Garantien skal tilsvare minst 3%av kjøpesummen frem til overtagelse.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og vedlagte grunnboksutskrift som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad som følger vedlagt som bilag til kontrakten.

Seksjoneringsbegjæring blir tinglyst.

Nabo til prosjektet gnr. 52 bnr.315 har pr. i dag en parkeringsrett på sameiets eiendom. Det vil derfor bli opparbeidet parkeringsplass for naboeiendom 52/315, enten i felles parkeringsanlegg eller ved innkjørsel til prosjektet.

Det kan bli tinglyst diverse erklæringer ifm. utbygging, vann og avløp, naboforhold og veirett. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av hele prosjektet og naboforhold. Herunder:
1. Bjørnafjorden kommune har rett til å leggje ned, og ha liggjande kommunale vass-, overvass, og avløpsleidningar med tilhørande kummer, samt vedlikehold og reparasjoner av disse på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

2. Leverandør av fiber og bredbåndsnett har vederlagsfritt rett til fremføring av utvendig røranlegg, fiber og bredbåndsnettskjøteskap, hjemmesentral og annet utstyr som er nødvendig for å levere tjenester på gnr. 52, bnr. 516. Leverandøren gis tilsvarende tilgang til dette arealet i forbindelse med drift, vedlikehold og reparasjon. Leverandør har også rett til å koble til andre kunder til nevnte anlegg som går over gnr. 52, bnr. 516.

3. Eviny (BKK) har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående trafo på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Eviny (BKK) har

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

4. Bir har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående avfallsanlegg på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Bir har tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

5. Gangveger GG3 og GG4, iht reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
6. Iht. reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser har nabo rett til 1. stk parkeringsplass på eiendommen gnr. 52, bnr. 516 i Bjørnafjorden kommune. Denne plasseres enten i anvist areal i nevnte reguleringsplan merket # eller innvendig i parkeringsanlegget.

Ovenstående skal ikke ansees som uttømmende.

Det kan bli tinglyst avtaler/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlige myndigheter.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter og beskrivelsen av hvilke retter og plikter som vil bli tinglyst.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Vestoppgjør som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

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

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i prospekt med bilag mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt. Alle 3D-tegninger og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og kan inneholde

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen og er derfor ikke å anse som kontraktsgrunnlag. Plantegninger er ment som en illustrasjon, og mål kan avvike.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 9.

(3) 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.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren, eller selgers totalentreprenør, foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren, eller selgers totalentreprenør, komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger, eller selgers totalentreprenør, med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, eller selgers totalentreprenør, blir en del av denne kontrakt.

(6) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(7) Selger, eller selgers totalentreprenør, har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger, eller selgers totalentreprenør, har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(8) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, eller selgers totalentreprenør, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(9) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger, eller selgers totalentreprenør, skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(10) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

(11) Boligene leveres i byggrengjort stand. Kjøper må påregne utvask før egen innflytning.

(12) 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.

(13) Enkelte boliger kan bli ferdigstilt før andre boliger i prosjektet. Kjøpere kan måtte overta før alt byggearbeid er ferdig og må herunder akseptere at det vil kunne forekomme bygging og anleggsaktivitet en tid etter overtagelse.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

(14) Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til Forretningsfører, og sameiets styre.

(15) Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Stegen 12 datert 20.03.24 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Kjøper bekrefter med sin underskrift av denne kontrakt, at kjøper har gjennomgått og gjort seg kjent med leveransebeskrivelse for Stegen 12 datert 20.03.24, tegninger og prospekt før kjøpetilbud ble inngitt.

(16) Selger forbeholder seg retten til å endre tildelte bruksrett til parkeringsplasser, og boder.

(17) Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene. Leveransebeskrivelsen sier hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres iht. gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:
- Offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

(18) 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. Skjeggkre/sølvkre er derfor ikke å anse som en reklamasjon.

(19) Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.

(20) Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger, eller selgers totalentreprenør All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Kjøper har ikke rett til besøk på byggeplass. Selger eller selgers totalentreprenør vil kunne avgjøre en slik forespørsel.

(21) Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

(22) Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.24

(23) Det tas forbehold om endring i offentlige skatter og avgifter; herunder en eventuell økning av mva., tinglysingsgebyrer eller andre offentlige avgifter. Det tas forbehold om feil eller endringer i prospekt og prisliste.
Utbygger kan uten varsel justere prospekt og priser. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

(24) Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, krig, Covid 19 brann, vannskade, innbrudd e.l . kan gi utbygger en rett til å forlenge fristen for overtagelse, uten at dette gir kjøper rett på erstatning eller annen form for kompensasjon Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

av nåværende bolig. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til utbygger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse

(27). Fristen for ferdigstillelse gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, såfremt overtakelse og ferdigstillelse kan finne sted tidligere og kjøper blir varslet iht. avtalt frist i kjøpekontrakt.

(28) Det er mulig å avbestille iht. budstadoppføringlovas bestemmelser.

(29) Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene iht. bestemmelsene i Bustadoppføringslova. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

(30) 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.

(31) Bergen Fiber installerer fiber frem til alle leiligheter.
En forskrift i Ekomloven tilsier at installasjon av fiber og WI-Fi må stanse i sikringsskap i bolig, og at boligeier må bestille datakabling til bolig.
For at Bergen Fiber skal kunne fullføre fiberinstallasjon med skjult (innebygget) kabling til stue må boligkjøpere samtykke til avvik av NEK700 når det gjelder kablete punkter i bolig. TV punkt og WIFI ruter i stue vil da bli forhåndsinstallert gratis for boligkjøper. Kjøper samtykker til at Bergen Fiber fullfører fiberinstallasjon med skjult(innebygget) kabling til stue, ved signering av denne kontrakt.

Eventuelt flere datapunkt i bolig dekkes og bestilles av boligkjøper som vanlig tilvalg. Uten samtykke må etterbestilling av datakabling og installasjon til stue dekkes av boligkjøper. Kabling kan da ikke være innebygget.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.
Inntil samtlige seksjoner er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold:
- 50 % av prosjektets salgsverdi er solgt innen 15.12.24
- Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 15.12.24
- At styret i BoiOS AS vedtar oppstart innen 15.12.24
- Nødvendige entreprisekontrakter er inngått innen 15.12.24

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 15.12.24 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

§ 10 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026, under forutsetning om byggestart innen 15.12.2024. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlag for dagmulkt.

Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 15.12.2024. Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger.

Maksimal byggetid er estimert til 630 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Eiendommen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen, normalt ved overtagelseforetning. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 11 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 12 SAMEIET

Sameiet Stegen 12 er planlagt å bestå av ett sameiet på totalt 39 enheter.
Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Vestbo blir engasjert som forretningsfører. Da sameiet har 39 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig og ha plikt om revisjon. Sameiet skal registreres i foretaksregisteret iht. lov om eierseksjoner, § 64 og § 65.

Første års felleskostnader for denne seksjonen / boligen er på bakgrunn av det stipulerte budsjett / driftskostnadene stipulert til kr. 1990**,-** per måned. Felleskostnadene for seksjonen fastsettes imidlertid endelig av sameiet og seksjonseier må svare til enhver tid gjeldende faktiske felleskostnader etter sameiets bestemmelser. Hvor store kostnadene endelig blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer samt hvilke priser som oppnås.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, prosjektendringer, mv. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta alle slike endringer. Vedtektene blir bindende for kjøperne.

Det foreligger forslag til budsjett for sameiet, disse er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil kunne bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 5000,- for hver seksjon. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsadvokat har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre.

§ 12 FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

§ 13 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§14 KJØPERS FORBEHOLD

1. Kjøper kan selge kontrakten / leiligheten videre før overtagelse. Transportgebyr kr. 0,-
2. Det kreves ikke fremlagt finansieringsbevis. Dette håndteres senere, ved en evt. overtakelse.
3. Utbygger / selger skal overta garantiansvar mot evt. nye kjøpere (ihht bustadoppføringsloven) uten kostnad for kjøper, kun i de tilfeller hvor selger er forbruker ikke næringsdrivende.
4. Boligene kjøpes av privatpersoner, kan kostnadsfritt settes over på AS innen overtagelse, dog ikke tidligere enn 1 år. før ferdigstillelse
5. Kr. 50.000 i forskudd ved kontraktsinngåelse, forutsatt bankgaranti, ref. bustadoppføringsloven.
6. Tilbud gitt tar forbehold om at alle bud blir godkjent i henhold til avtale om totalt 5 leiligheter

§ 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Leveransebeskrivelse datert 20.03.24
- Meglers salgsoppgave med vedlegg
- Fasade- og snittoversikt fra arkitekt datert 19.03.24
- Prospekt
- Grunnbokutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer.
- Utenomhusplan datert 19.03.24
- Sameiets vedtekter og budsjett
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

……
……

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Bergen ,

Kjøper: Selger:

…… ……
Knut Are Vee BoiOs AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

Leilighet:

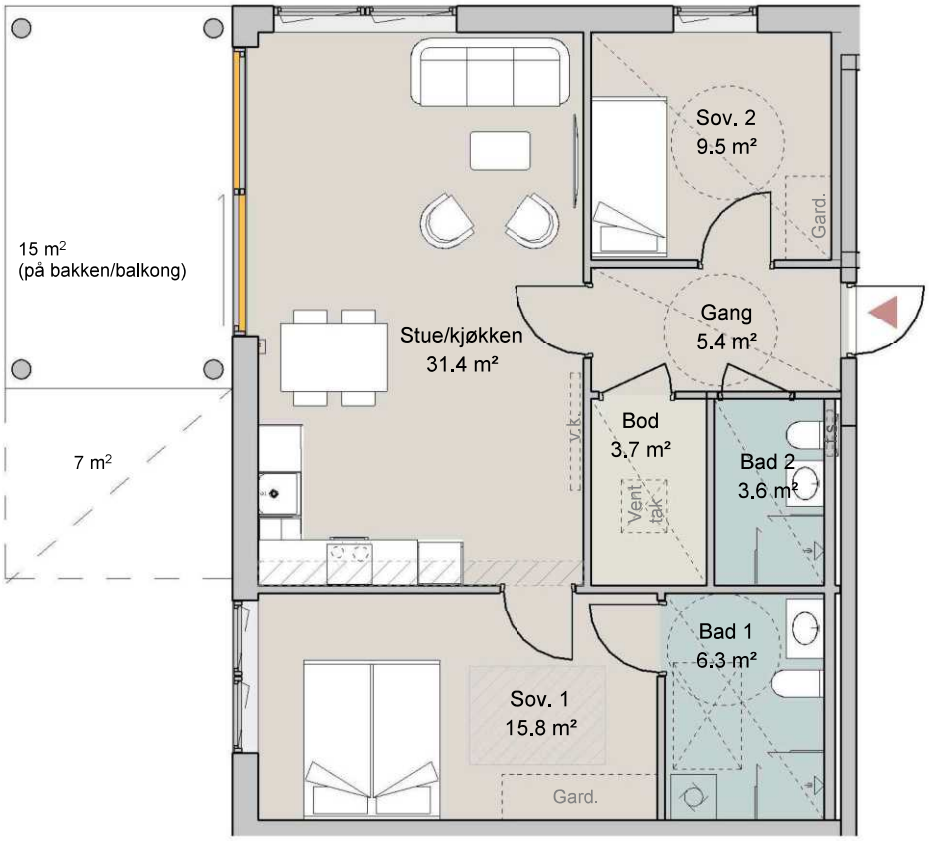
D

Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. A1-4, A2-4 og A3-4

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-4, B2-4 og B3-4

Bygg C, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C1-3, C2-4 og C3-4



Skala 1:100

0 1 2 3 4 5

Meter

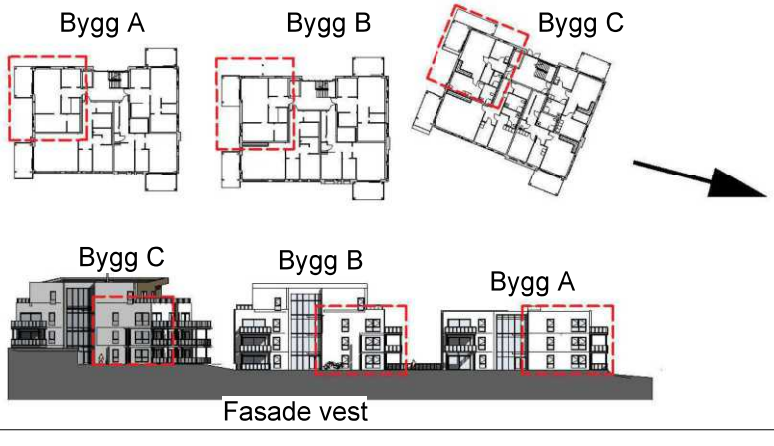
BRA-i= 79,6 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Uteplass på bakkeplan: Bygg A, B og C = 22 m²

Parkeringsplass: 1

f.s.	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

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

Elisabeth Hope
9578-5994-4-564354 *2024-06-25 12:49:56Z*

bankID

Knut-Are Vee
9578-5997-4-262972 *2024-06-26 10:57:35Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt Leilighet A2-4 med kontraktstegning.pdf *SHA256:*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 65d6542c-317a-4620-aade-899e7f25e206

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.

STEGEN 12
VEDLEGG TIL PROSPEKT

PRIVATMEGLEREN

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Stegen 12

«Et sentrumsnært boligprosjekt»

	Fakta	
	Adresse	Stegen 12, 5200 Os
	Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
	Tomt	Eiet
	Arealer	BRA: 71 m^2 – 107 m^2
	Ansvarlig megler	Karianne Hovden Igelkjøn / khi@privatmegleren.no / 91001161
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Velkommen til Stegen 12! Vi går nå i salg med et nytt prosjekt for salg, for BoiOs AS, på tomten for den gamle barnehagen i Stegen, Os. Prosjektet blir solgt og oppført i ett trinn. Sameiet Stegen 12 vil bestå av 3 punkthus hvor bygg A og B blir sammenkoblet med underliggende garasje. Totalt vil boligsameiet inneholde 39 boenheter med tilhørende boder og parkeringsanlegg. Det blir levert et ferdig opparbeidet utomhus areal. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Stegen 12, anlegges med felles garasjeanlegg under Bygg A og B. Hver bolig vil få 1 fast parkeringsplass til boligen. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets østside, på nedsiden av bygg A og B. Bygg A består av 12 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved - inngang fra vestsiden av bygget. Bygg B består av 14 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Bygg C består av 13 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Felles bodareal i 1.plan. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 3-roms leiligheter. Noen av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det.
	Adresse
	Prosjektnavn: Stegen 12 Adresse: Stegen 12, 5200 Os
	Betegnelse
	Gnr. 52, bnr. 516 i Bjørnafjorden kommune. Byggene vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sameiet Stegen 12 Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal.
	Eier / Hjemmelshaver
	BoiOs AS Prosjektleder: Stian Stølsnes
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Karianne H. Igelkjøn / Tel. 910 01 161 Eiendomsmegler: Remy Brekke / Tel. 986 86 787
	Oppdragsnummer
	Hoved nr.: 194-23-9000 Underoppdrag: 194-23-0009 til 194 -23-0045 og 194-24-0041 og 194-24-0042
	Beliggenhet
	De fleste leiligheter vil få nydelig utsikt og romslige balkonger eller takterrasser. I tillegg opparbeides det flotte fellesarealer og bilen kan parkeres i prosjektets underetasje. Fra prosjektet vil man få en fantastisk utsikt over Bjørnefjorden og man kan se hele veien til

	Folgefonna. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Området vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære. Prosjektet ligger ca. 3 minutt gange til Os sentrum. Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Med Os sentrum bare ett steinkast unna, har du alt du trenger innen kort avstand. I sentrum er det blant annet et godt utvalg av serveringssteder og kafeer, interiørbutikker og frisørsalonger. Dagligvarebutikker som Coop Extra Osøyro og Kiwi Haugsneset ligger noen minutters gange fra prosjektet. Om du ikke ønsker å lage maten selv kommer det godt med at det er et rikt utvalg av gode spisesteder i gangavstand. Ønsker en flere butikker, er det ikke langt med bil eller buss til kjøpesenteret Amfi Os med over 40 butikker. Fra Stegen 12 kan du spasere til Oseana Kunst og Kultursenter, hvor det er kunstutstillinger, konserter, kino, restaurant og ulike forestillinger. Når solen skinner, er gjestebrygga et godt sted å møte venner og kjente og bare nyte dagen. Det er også kort avstand til Bjørnefjorden Golfbane. Alt du kan ønske deg av natur er lett tilgjengelig i området. Os kommune byr på flerfoldige turmuligheter, det kan nevnes Ulven, Osmarka, Raudlivatna og Gåssand. «Kyststien", er også en populær tursti som går langs sjøkanten og som strekker seg fra Steinneset, forbi Solstrand og videre til Moldegård. For den som foretrekker å trene innendørs er det flere gode alternativer i området. Aktiv 365 Xpress og Sprek & Blid, ligger bare noen minutters gange fra prosjektet. Det er ellers kort vei til St. Hanshaugen Nærmiljøanlegg med bl.a ballplass. Ny stor padeltennishall er nylig åpnet i kort kjøreavstand fra prosjektet. Skulle det heller friste med et bad, er heller ikke Osbadet langt unna. Fra prosjektet er mangfoldige arbeidsplasser lett tilgjengelig. Den nye tunellen til Bergen, gjør kjøreturen til Lagunen til bare 15 minutter. Du tar deg også enkelt til de fleste andre områder med det gode kollektivtilbudet like i nærheten.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye og eldre boliger.
	Bygninger
	<u>Bygg A:</u> 1.etasje: A1-1 TIL A1-4 2.etasje: A2-1 TIL A2-4 3.etasje: A3-1 TIL A3-4 **<u>Bygg B:</u>** 1.etasje: B1-1 TIL B1-4 2.etasje: B2-1 TIL B2-4 3.etasje: B3-1 TIL B3-4 4.etasje: B4-1 TIL B4-2 **<u>Bygg C:</u>** 1.etasje: C1-1 TIL C1-3 2.etasje: C2-1 TIL C2-4 3.etasje: C3-1 TIL C3-4 4.etasje: C4-1 TIL C4-2

	1.etasje i Bygg C vil inneholde felles rom med boder. Underetasje under Bygg A, B: Parkering / Eksterne boder /Sykkelparkering
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie
	Betegnelse / Etasjer
	Prosjektet går over, henholdsvis 3 - 4 hovedplan
	Byggeår
	2024 - 2026
	Areal
	BRA fra 71 - 107 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 71 til 107 m^2 jf. vedlagte tegninger BRA- e fra 76 til 113 m^2 jf. Vedlagte tegninger TBA (terrasse-/balkongareal) fra 15 m^2 til 79m^2 jf. vedlagte tegninger. BRA-i består generelt av: stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom og gang/entre. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts arealberegninger. For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste og tegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og andre aktuelle byggeregler som var gjeldende da det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet. Arbeidene utføres videre i samsvar med NS 3420 – 1:2019, med normalkrav til toleranser iht. tabell 1, og for øvrig i samsvar med alminnelig praksis for god håndverksmessig utførelse i bygge bransjen. Innvendige dekker som parkett og flis utføres med toleranseklasse RC/ PC. Det gjøres særskilt oppmerksom på at felles trapper i trappehus skal anses om utvendig trapp når det gjelder toleranser.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	SE Arkitektur AS
	Ansvarlig søker
	SE Arkitektur AS
	Utbygger
	BoiOs AS Entreprenør: Lars Jønsson AS
	Tillatelser
	Det foreligger rammetillatelse datert 23.01.2024.
	Innhold
	For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 og bygningstegninger. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det

	samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Oppvarming
	Det leveres sentralt varmepumpeanlegg med luft-til -vann løsninger som plasseres i teknisk rom i garasje plan. Det leveres viftekonvektor i stue plassert som vist på tegning. Det leveres elektriske varmekabler i baderom. Ved behov for ekstra oppvarming må kunde installere elektrisk panelovn, det er satt av egne el. stikk for dette. For hver enkelt boenhet leveres energimåler for måling av forbruk av varmt vann til oppvarming og tappevann. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger èn parkeringsplass i underetasje til hver leilighet. Parkeringsplasser er fordelt ved salgstidspunktet og kommer frem av salgstegning for garasjeplan. Det vil bli mulig å bestille lader for el-bil. 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass. - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil være noe større enn standardbredde.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker. Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til bygg A og B. Bygg C har heis fra 1.plan. Tilgang til parkering enten via bygg B eller via garasjeåpning i front ved innkjørsel.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Os sentrum følger man Byvegen nordover mot Ulven. Ta til venstre ved første vei etter rundkjøringen og følg denne opp Stegen. Etter andre store sving, deler veien seg, og du får Stegen 12 på venstre hånd. Eiendommen Stegen 12, er tomten til den tidligere barnehagen som lå her. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 5821 m^2. Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Stegen 12. Tomten vil for det meste bli bebygget. Tomteareal vil i hovedsak være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplass, sittegrupper med mer. Sameiebrøk vil bli BRA-i hver enkel leilighet/ totalt BRA-i alle leiligheter.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Området til sameiet blir pent opparbeidet med gangveier, benker, lekeplass, plen, busker og trær i henhold til utomhusplan datert 19.03.2024. Utbygger vil på et senere tidspunkt utarbeide en utenomhusplan. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.

	Beskrivelse av garasje –og bod anlegg:
	Det blir etablert et garasjeanlegg under bygg A og B. 1stk P-plass i felles garasje leveres til hver bolig. Alle parkeringsplasser er plassert innenfor låst port. Garasjeport leveres med motordrift og én fjernkontroll til hver parkeringsplass. Parkeringsplasser er fordelt ved salgstidspunktet og kommer frem av salgstegning for garasjeplan. Målsetting på parkeringsplan og parkeringsplasser er retningsgivende, samt angitt på salgstegning. Mindre avvik vil kunne forekomme uten at dette gir grunnlag for reklamasjon. Kjøper aksepterer størrelse på parkeringsplass og angitte forutsetninger ved signering av kjøpstilbud. Parkeringskjeller seksjoneres som fellesareal. Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse. Det leveres to HC-parkeringsplass i garasje i henhold til rammetillatelse. HC-parkeringsplasser deler manøvreringssone, jf. tegning. HC-parkeringsplasser vil bli tildelt som boligparkering. Utbygger og senere styret har anledning til å omfordele parkeringsplasser/ HC- parkeringsplasser til dem som kan dokumentere behov for dette. Parkeringsanlegget vil bli seksjonert som fellesareal hvor hver av seksjonseierne har bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Det er ikke gjesteparkering i felles garasje anlegg. Gjester må derfor benytte annen parkering. Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Forretningsfører vil bli Vestbo. Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 39 boligseksjoner, organisert i ett boligsameie. 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 at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra BoiOs AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og tre styremedlemmer, fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene. Da sameiet har 39 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 Bjørnafjorden kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bjørnafjorden kommune, eller besøk: https://bjornafjorden.kommune.no/faktura-kommunale-avgifter-gebyr-og-prisar/ Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert kommunens gebyrer for 2024 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 70 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr. 6 385,- Vann forbruksgebyr pr $m^{2:}$ Ca. 1772,- Avløp forbruksgebyr pr m^2 :Ca. 3261,- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris. Totalt pr. år ca. kr. 17 657,-. Avvik vil forekomme. *Eksempel på bolig med størrelse på 100 m2 (stipulert forbruk):* Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr.6 385,- Vann forbruksgebyr pr m2: Ca. 2531,- Avløp forbruksgebyr pr m2 :Ca. 4 658,- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/grunnpris Totalt pr. år ca. kr. 19 813,-. Avvik vil forekomme Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Fellesutgifter
	Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Bergen Fiber basispakke TV og/eller internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Det blir installer fiber fra Bergen Fiber Altibox med 2 uttak i stue. Hver beboer kan selv velge hvilken pakke man ønsker å installere, eksempel: - Bare TV-pakke kr 299,-

- Bare bredbånd fra kr 349,- (fra 100/100mb)
- Pakker TV og bredbånd fra kr 499,-

Det leveres en todelt ruter med en del i ekomskap og selve wifidelen i stuen, samt en dekoder i hver boenhet som velger pakker med TV.
Denne kostnaden er ikke inkludert i oppgitte felleskostnader.

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

Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader eksl. TV & internett pr. leilighet.

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.

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Tinglyste servitutter:
2017/119480-1/200 Registrering av grunn
08.02.2017
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4624 Gnr:52 Bnr:188

2020/1272044-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

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

Herunder:

1. Bjørnafjorden kommune har rett til å leggje ned, og ha liggjande kommunale vass-, overvass, og avløpsleidningar med tilhøreande kummer, samt vedlikehold og reparasjoner av disse på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

2. Leverandør av fiber og bredbåndsnett har vederlagsfritt rett til fremføring av utvendig røranlegg, fiber og bredbåndsnettskjøteskap, hjemmesentral og annet utstyr som er nødvendig for å levere tjenester på gnr. 52, bnr. 516. Leverandøren gis tilsvarende tilgang til dette arealet i forbindelse med drift, vedlikehold og reparasjon. Leverandør har også rett til å koble til andre kunder til nevnte anlegg som går over gnr. 52, bnr. 516.

3. Eviny (BKK) har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående trafo på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Eviny (BKK) har tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

4. Bir har rett til å legge ned, og ha liggende nødvendige rør og ledninger, samt montere og ha stående avfallsanlegg på eiendommen gnr. 52, bnr. 516. Bir har tilsvarende rett til vedlikehold og reparasjoner av anlegget på eigedom gnr. 52, bnr 516 i Bjørnafjorden kommune.

	5. Gangveger GG3 og GG4, iht reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser, skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. 6. Iht. reguleringsplan ID 1243_20111101 med tilhørende reguleringsbestemmelser har nabo rett til 1. stk parkeringsplass på eiendommen gnr. 52, bnr. 516 i Bjørnafjorden kommune. Denne plasseres enten i anvist areal i nevnte reguleringsplan merket # eller innvendig i parkeringsanlegget. Ovenstående skal ikke ansees som uttømmende. 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 boligområde iht. reguleringsføresegner for plan: Os sentrum vest, saksnr 1022000130, sist revidert 22.06.2023, vedtatt 06.07.2023 Området er regulert til følgende føremål: - Boliger, -frittliggende, - Boliger, -blokk, - Sentrumsformål, - Institusjon, - Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig - Forretning/kontor/tjenesteyting - Samferdsel og teknisk infrastruktur - -Grøntstruktur - Landbruks- natur og friluftsområder Se vedlagte reguleringsføresegner som følger salgsoppgaven. Pågående planer: Eiendommen ligger i et område innenfor del i et pågående planarbeid innen 100meter fra eiendommen: Områderegulering Osøyro Parkeringshus på Osøyro Stegen gnr 52 bnr 219 mfl Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.
	ØKONOMI
	Kjøpesum
	Fast pris – Se vedlagte prisliste
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste • Tinglysning Skjøte: kr. 500,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 500,- • Panteattest: kr. 172,- • A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 5 000,-
	Oppgjør
	Oppgjøret vil bli foretatt av:

	Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: 5 % av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti Før overtagelse: 95 % av kjøpesum Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 6. mnd. etter de siste arbeidene på hus og tomt er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.
	Finansiering
	Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.
	Formuesverdi
	Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2019 og 2020 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
	Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp.
	Energiattest
	Byggene blir planlagt å oppfylle energimerke Gul A. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Garantistillelse
	Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen. For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre

	3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Innbetalingen av depositumet på 5% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti. Kjøpers delbetaling 7-14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank). Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger. Ugjenkallelig bankgaranti skal inkludere renter for delinnbetalinger i henhold til denne avtale.
	Diverse
	Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til styret og forretningsfører. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. 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 vask ved egen innflytning. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

	Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres. Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.
	Særskilte vilkår / forbehold
	Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Nabo til prosjektet gnr. 52 bnr.315 har pr. i dag en parkeringsrett på sameiets eiendom. Det vil derfor bli opparbeidet parkeringsplass for naboeiendom 52/315, enten i felles parkeringsanlegg eller ved innkjørsel til prosjektet.
	Tilvalg / endringer
	Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger. Det vil være entreprenør som står for tilvalgsløsningene. Kontaktperson hos Lars Jønsson AS vil være Marianne Fauskanger Torsvik. Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne av utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med

	ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Boligen planlegges ferdigstilt innen 3. kvartal 2026. Byggestart er satt til 1.oktober 2024. Maksimal byggetid er estimert til 630 kalenderdager, regnet fra forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid. Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes. Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Ved overtagelse av boligen, anses også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon mv.) som overtatt. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, pandemier, og ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig. Forsinkelse som skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper så fremt forholdet oppfyller vilkårene i bustadoppføringslovens § 11 c). Dette forhold må også tas hensyn til ved evt. salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstillelse gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, såfremt overtakelse og ferdigstillelse kan finne sted tidligere og kjøper blir varslet iht. avtalt frist i kontrakt. Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.

	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	Lov om hvitvasking
	Hvitvasking I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll. Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4. Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.
	Personopplysninger
	Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.
	Rett til fritt å velge megler
	Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

	Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger forutsetter at samtlige resalg i prosjektet skal foretaes av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon. Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler vil i utgangspunktet ikke komme til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med følgende unntak: Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.
	Bilag
	• Prisliste • Utomhusplan datert 19.03.2024 • Fasade- og snittoversikt fra arkitekt datert 19.03.24 • Leveransebeskrivelse Stegen 12 datert 20.03.2024 • Utkast til vedtekter Sameiet Stegen 12 • Forslag til sameiebudsjett • Planinformasjon • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.



Omriss garasje

Inngang

Tomtegrense Stegen 12

Byggegrense

Felles uteopphold - maks stigning 1:3

Fjellskjæring med betongmur på toppen + rekkverk

Støttemur - naturstein + rekkverk murer høyere enn 2 m må terrasseres

Internveg/gangareal - asfalt

Veg-gangareal - asfalt

Fortau - asfalt

Kostet betong

Privat uteopphold - tredekke

Terreng

Kjørbart dekke tilpasset brannbil for manuell stigetransport

Bygg

Akrylbelegg

Lek

Kjørbart dekke brannbil (mannskapsbil)

Beplantning i kasser/ bed med kantstein (skjerm mot bygg A ved innkjørsel)

Renovasjon

Beplantning

Areal for trafo - areal avklart med BKK

se arkitektur

BOIOS

Stegen 12 - g.nr 52 b.nr. 516

Utomhusplan

Underlag salg

1:500

A 10 02-S



Plan 01 - OVERSIKT ABC - TYPE LEILIGHET



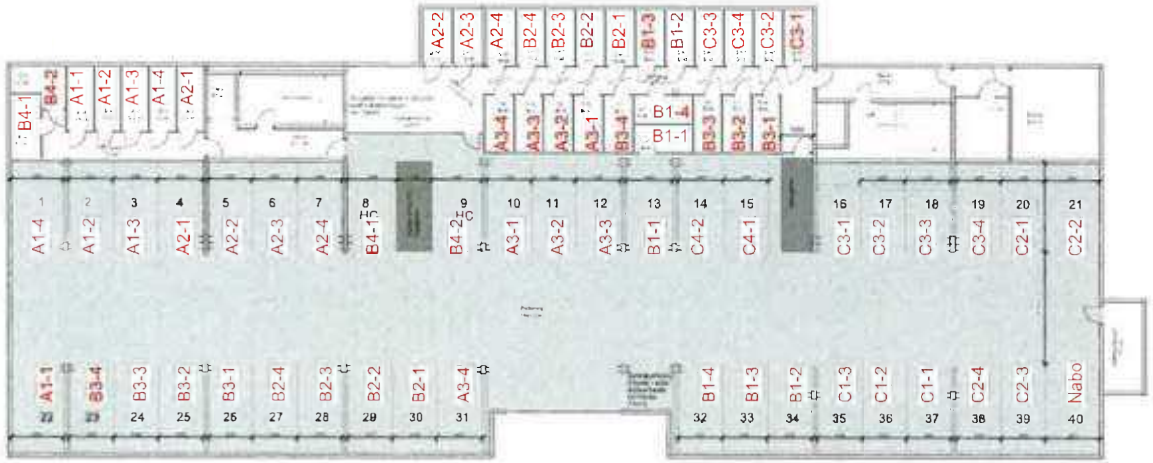
Plan 02 - OVERSIKT ABC - TYPE LEILIGHET



Plan 03 - OVERSIKT ABC - TYPE LEILIGHET



Plan 04 - OVERSIKT ABC - TYPE LEILIGHET



Plan 001 - OVERSIKT ABC - BODER OG P PLASSER



Plan 01 - OVERSIKT ABC - BODER bygg C plan 01

se arkitektur

Bygg A

Bygg B

Bygg C



Bygg C

Bygg B

Bygg A



Bygg C

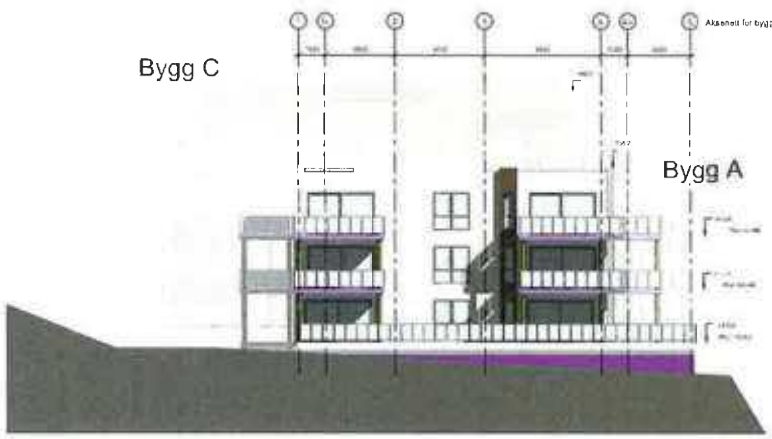
Bygg AB



Elevation Fasade NORD ABC

Bygg C

Bygg A



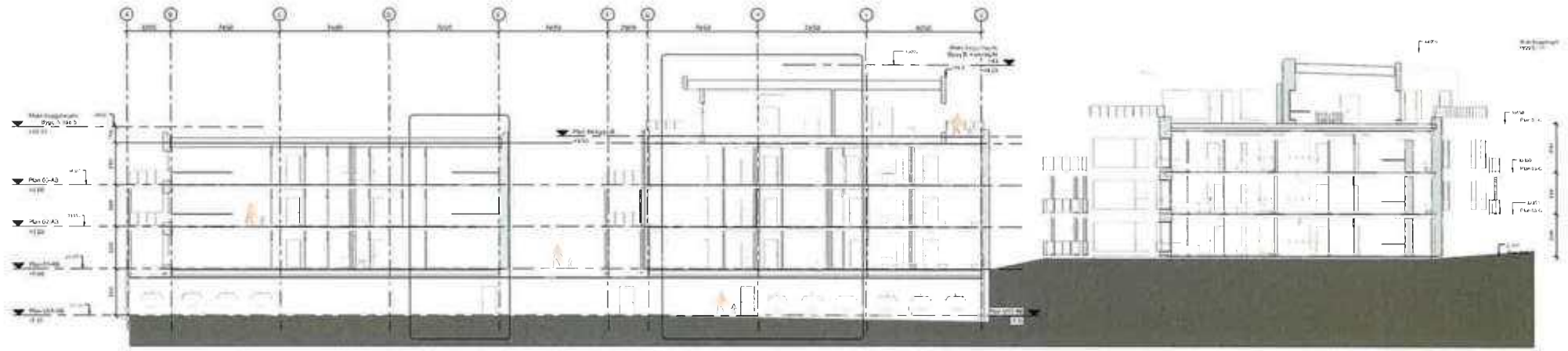
Fasade SØR ABC

se arkitektur

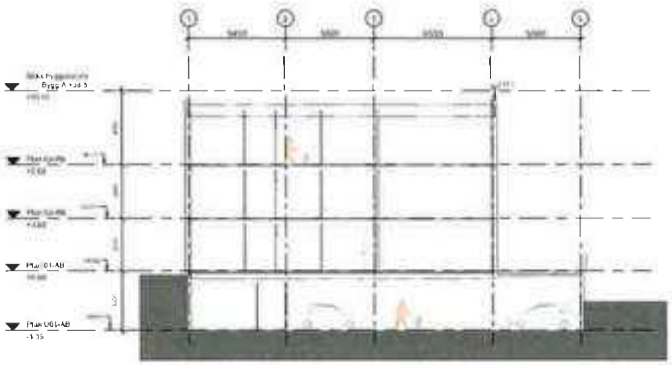
Bygg A

Bygg B

Bygg C

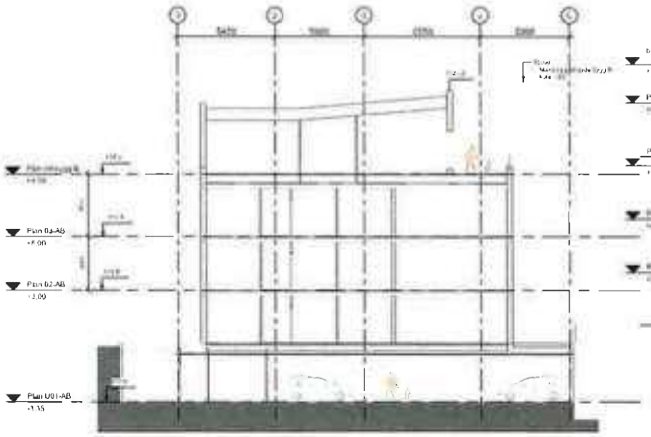


Snitt A-A - OVERSIKT ABC
1 : 100



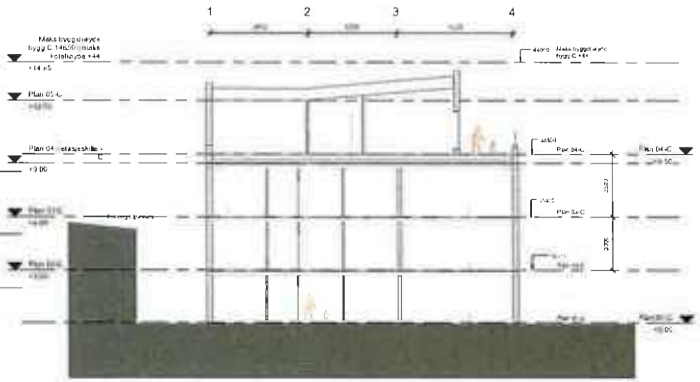
Bygg A

Snitt B-B bygg A - OVERSIKT
1 : 100



Bygg B

Snitt C-C bygg B - OVERSIKT
1 : 100



Bygg C

Snitt D-D bygg C - OVERSIKT
1 : 100

se arkitektur

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR STEGEN 12

Generelt

Sameiet Stegen 12 vil bestå av 3 hus hvor hus 1 og 2 er sammenkoblet med underliggende garasje. Totalt vil boligsameiet inneholde 39 boenheter med tilhørende boder og parkeringsanlegg. Det blir levert et ferdig opparbeidet utomhus areal.

Eiendommen ligger på gnr. 52, bnr. 516 i Bjørnafjorden kommune.

Stegen 12 boligsameie blir levert iht. plan- og bygningsloven, byggeforskrifter (TEK17) og andre aktuelle byggeregler som var gjeldende da det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet. Arbeidene utføres videre i samsvar med NS 3420 – 1:2019, med normalkrav til toleranser iht. tabell 1, og for øvrig i samsvar med alminnelig praksis for god håndverksmessig utførelse i bygge bransjen. Innvendige dekker som parkett og flis utføres med toleranseklasse RC/ PC. Det gjøres særskilt oppmerksom på at felles trapper i trappehus skal anses om utvendig trapp når det gjelder toleranser.

Utbygger har rett til å foreta tilpasninger og endringer av utomhusanlegg og bygningsmessig utførelse som ikke er av vesentlig betydning for funksjon og kvalitet. Videre har utbygger rett til å foreta endringer som eventuelt vil bli krevd av myndighetene, Husbanken og/ eller av hensyn til markedstilpasning.

Bygging kan skje i flere byggetrinn. Dersom det er usolgte leiligheter ved ferdigstillelse av prosjektet, har utbygger rett til å leie ut seksjoner frem til de selges.

Ferdigstillelse og overlevering av leiligheter til boligkjøperne og fellesanlegget til sameiet vil skje trinnvis. Det kan gjenstå arbeider på fellesanlegget når boligene overleveres.

Denne beskrivelsen gjelder før vedlagte tegninger. Dersom det er uoverensstemmelse mellom beskrivelse og tegninger gjelder beskrivelse. Møbler og annet inventar som kommer frem på tegninger og illustrerende bilder som ikke eksplisitt er beskrevet i dette dokumentet, inngår ikke i leveransen. Symboler og møbler vist i tegninger er ikke målriktig og kan avvike i forhold til levert utstyr.

Sameiets plikter og øvrige rettighetsforhold

Sameiet ved styret skal stå for drift og vedlikehold av fellesanlegget og har mandat og plikt til å kreve dekket sine driftskostnader og avsetninger gjennom innkreving av felleskostnader som er fordelt etter seksjonsbrøk/ eiebrøk. Felleskostnadene skal dekke alle felles driftskostnader. Her inngår også organisering og evt. leie av utstyr til vask av faste vinduer som ikke kan vaskes fra innside eller balkong, samt løfteutstyr til tilkomst tak dersom dette er nødvendig. Budsjettet for felleskostnader beregnet ved kjøp er orienterende. Styret kan velge å trekke ut eller legge til ytelser, men står ansvarlig for at velikehold på fellesarealer utføres iht. FDV dokumentasjon, og at nødvendige vedlikeholdsavtaler er inngått for å opprettholde garantier. Utbygger kan avgi erklæringer som tillater å ha liggende (og vedlikeholde) tekniske installasjoner i grunnen. Kostnader til felles belysning dekkes av Sameiet.

Grunn- og utomhusarbeider
Under bygninger og veier utføres masseutskifting til bæredyktig underlag. Garasjegulv leveres asfaltert. Adkomstvei fra kommunal hovedvei til adkomstområder asfalteres. Denne må driftes og vedlikeholdes av sameiet. Gangsoner tilrettelegges med ulike materialer. Gressarealer leveres som «gressbakke» og/ eller som tilsådd plen etter angivelse fra arkitekt/landskapsarkitekt og i tråd med utomhusplan.

Deler av utomhusanlegget og fellesarealer vil kunne ferdigstilles etter at boligene er overlevert, og overleveres til interimsstyret eller styret for sameiet når styret er etablert og de enkelte deler av utomhusanlegget er klargjort for levering. Illustrerte tiltak utenfor sameiets eiendom er ikke del av leveransen. For øvrig er utomhusplanen veiledende for utforming av utearealene.

Garasje
Det leveres 1. stk P-plass i felles garasje til hver bolig. . Alle parkeringsplasser er plassert innenfor låst port. Garasjeport leveres med motordrift og én fjernkontroll til hver parkeringsplass. Parkeringsplasser er fordelt ved salgstidspunktet og kommer frem av salgstegning for garasjeplan. Målsetting på parkeringsplan og parkeringsplasser er retningsgivende, samt angitt på salgstegning. Mindre avvik vil kunne forekomme uten at dette gir grunnlag for reklamasjon. Kjøper aksepterer størrelse på parkeringsplass og angitte forutsetninger ved signering av kjøpstilbud. Parkeringskjeller seksjoneres som fellesareal. Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse. Det leveres to HC-parkeringsplass i garasje i henhold til rammetillatelse. HC-parkeringsplasser deler manøvreringssone, jf. tegning. HC-parkeringsplasser vil bli tildelt som boligparkering. Utbygger og senere styret har anledning til å omfordele parkeringsplasser/ HC- parkeringsplasser til dem som kan dokumentere behov for dette.

Parkeringsanlegget vil bli seksjonert som fellesareal hvor hver av seksjonseierne har bruksrett til en bestemt parkeringsplass.

Det er ikke gjesteparkering i felles garasje anlegg. Gjester må derfor benytte annen parkering.

Ladepunkt for el-bil
Det vil bli lagt opp hoved infrastruktur for el-bil lading i garasje (ikke ladepunkt). Dersom kunder ønsker ladepunkt for elbillading bestilles dette i tilvalgs prosessen med prosjektets elektroentreprenør. Det vil ikke bli mulig å bestille andre ladepunkt enn det som leveres av prosjektets elektroentreprenør.

Sykkelparkering
Sykkelparkering fordeles ved egne avsatte arealer, samt på vegg ved parkeringsplass. Areal for felles sykkelparkering kommer frem på tegning.

Heis
Det leveres 1 personheis i hvert bygg som vist på tegninger. Fabrikat og type bestemmes av utbygger. Sameiet vil måtte inngå serviceavtale med aktuell leverandør iht. til leverandørens vilkår for garanti på heisen.

Post og avfall
Postkasser leveres med systemsylinder og plasseres i samråd med arkitekt og posten.

Avfallsanlegg:
Avfallsanlegg leveres iht. utomhusplan og BIR sine spesifikasjoner. Det blir søppelinnkast til nedgravde kontainere.

Betong- og stålarbeider
Byggene og garasje fundamenteres på komprimerte steinfyllinger. På denne støpes såle- og/ eller punktfundamenter.

Prosjektet utføres i hovedsak med et bæresystem av stålsøyler, og med etasjeskillere, trapper, heisetårn av betong. Betongsøyler i garasjeplan.
Det vil ikke være mulig å gjøre endringer som medfører flytting/ endring av bærende konstruksjoner, innstøpte løsninger/ føringer eller ytterveggkonstruksjoner.

Trapperekkverk og balkongrekkverk utføres i stål eller aluminium kombinert med fallsikring av glass eller spiler.

Balkonger til leiligheter leveres med tremmegulv av tre på betong enten som element eller som plassbygd. Størrelse på balkonger kan variere for samme type leilighet som følge av leilighetens plassering i bygget.

Terrasser til boliger på bakkeplan med tregulv og rekkverk på de deler av terrassen hvor dette er påkrevd.

Gulv i sportsboder og teknisk rom leveres som støvbundet betonggulv.

Mur - og flisearbeider
På bad leveres det keramiske gulvfliser type Vitra kinetic i 20x20 cm og
veggflis type Cipreste Branco i 20x40 cm, eller tilsvarende. Det leveres mindre format (f. eks 5x5/10x10) i dusj sone.

Felles innvendige trapper og reposer flislegges. Type og farge velges av arkitekt og utbygger.

Tømmerarbeider
Ytterveggene bygges i hovedsak med bindingsverk i tre med nødvendig veggtykkelse for å oppnå forutsatt isolasjonsverdi. Ytterveggenes innside vil bli utført med 13mm gipsplater. Utvendig vil veggene bli bygget med nødvendig vindsperre, lekter og trekledning og/eller platematerialer etter arkitektens angivelse.

Innvendige vegger i leilighetene bygges opp med bindingsverk av tre eller stål og et lag 13mm gips på hver side.
Vegger mot naboleilighet leveres som lydskillevegg med bindingsverk av tre eller stål med nødvendige lag med gips plater.

Innervegger isoleres ikke annet enn veggene rundt bad. Dersom kunde ønsker isolering av andre rom kan dette bestilles i tilvalgs prosessen av totalentreprenør.

Avhengig av føringsveier for vann, avløp og ventilasjon, kan takene i enkelte rom bli senket for å skjule tekniske installasjoner. Utbygger forbeholder seg retten til å kunne kle inn enkelte konstruksjoner i tak - istedenfor, og eventuelt i tillegg til, å senke takene. Innvendige takflater for øvrig utføres i sparklet og malt betong. Utbygger tar videre forbehold om rett til å kunne utføre innkassinger for vertikale og horisontale rør- og kanalføringer.

Yttertak blir dimensjonert og bygget opp forskriftsmessig. Isolert og tekket med takbelegg.

Gulv og dørlister leveres fabrikkmalt med tilnærmet hvit farge. Lister leveres med synlig spikerhull, dersom kunde ønsker ikke synlige spikerhull kan dette bestilles av totalentreprenør i tilvalgs prosessen.

Vindussmyg leveres gipset, sparklet og malt i veggfarge.

Gulv
Alle gulv i leilighetene unntatt bad/ WC leveres med tregulv av type en-stavs Hardwood floring Bjelin herdet eik. Gulvet legges som hovedprinsipp med lengderetning parallelt med rommenes lysinnfall. Unntak fra dette kan av praktiske årsaker forekomme.

Badegulv og gulv på WC leveres flislagt. Se for øvrig beskrivelse under "mur- og flisearbeid".

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører leveres aluminiums beslått utvendig med farge som bestemmes av arkitekten. Innvendig karm leveres fabrikkmalt i standard lys farge. På grunn av glassenes høye isolasjonsverdi kan det under enkelte værforhold, særlig vår og høst, oppstå duggavsetning på glassenes utside. Dette er ikke skadelig for vinduene og betyr bare at vinduene holder høy kvalitet og har lite varmetap.

Enkelte vinduer og dører leveres brannklassifisert iht. brannkrav, og vil da kunne avvike utseendemessig fra andre ører og vinduer.

På dager med mye sol kan dette også medføre at innetemperaturen blir høy og at man må lufte. Det leveres ikke utvendig solavskjerming, men det legges frem trekkerør til fremtidig solavskjerming til angitte vindu se el. tegning. Dersom kunde ønsker solavskjerming kan dette bestilles som tillegg av totalentreprenør. Kunde kan ikke etterbestille dette av annen leverandør uten sameiets godkjennelse. Farge angis av arkitekt.

Utbygger og arkitekt forbeholder seg retten til å endre vindusutforming.

Utvendige og innvendige dører
Utvendige adkomstdører leveres i aluminium. Entrédører leveres med malt overflate.

Innvendige dører i leilighetene leveres som hvite glatte lettdører og malte karmer med fabrikkmalt tilnærmet hvit farge. Dørene leveres med flat terskel og luftespalte mellom dørterskel og dørblad. Skyvedører leveres uten terskel. Dør mellom bod og tilstøtende rom, samt gang og oppholdsrom kan bli levert med terskel uten luftespalte.

Dører i fellesarealer velges av utbygger i samråd med arkitekt.

Malerarbeider
Innvendige vegger i stue, kjøkken, soverom, entre og bod, sparkles og males iht. estetikk klasse K2. Innvendige betongtak sparkles og males iht. estetikk klasse K2. Det vil som tilvalg bli mulig å endre til høyere estetikk klasse (K3).

Dørkarmer, listverk og tilsetninger/ foringer leveres som beskrevet under "Tømmerarbeider".

Overgangen mellom betongtak og vegger fuges med akryl. Hjørner i vegg fuges ikke. Det kan forekomme noe sprekkdannelse. Det samme gjelder i hjørner generelt hvor sprekkdannelse normalt oppstår som følge av materialbevegelse. Slike sprekker anses ikke som reklamasjonsberettigede.

Utvendig overflate leveres iht. arkitektens anvisning. Synlige vegger og tak av betong i felles boder, garasje, sportsboder og tekniske rom støvbindes med hvit farge. Trapperom leveres med malte overflater.

Kjøkken
Kjøkken av leveres av HTH iht. egen kjøkkentegning. Kjøkken leveres i 228 cm høyde med slette fronter med innvendige skjulte hengsler m/demping på alle dører, samt fulluttrekk og demping på skuffer. Det leveres 1 stk skuffeinnlegg for bestikk. Synlig frisider, dekksider, foringer og sokkel er i tilsvarende lik frontfarge. Benkeplater leveres i laminat i 30 millimeter tykkelse med rett forkant og vask med armatur (armatur leveres av rørlegger). Kunder kan velge mellom 6 kjøkkenfrontfarger i samme prisgruppe uten ekstra kostnader, standard farge er glatt beige. Benkeplater kan velges i et variert spekter innenfor samme priskategori. Dette kan bestilles etter boligkjøpers valg som del av kundeendringer. Følgende integrerte hvitevarer er inkludert ovn, induksjons platetopp, kombi kjøl/ frys og oppvaskmaskin av type Electrolux eller tilsvarende.

Plassering av vann/avløp/komfyr etc er fast og kan ikke endres, uten avtale og godkjenning av totalentreprenør.

Kjøkkenhette leveres som slimline fra Røroshetta med tilkobling og avtrekk via ventilasjonsaggregatet. Kjøkkenhetten er utstyrt med lys, vaskbart fettfilter og bryter for kapasitetsregulering.

Kjøkkeninnredningen leveres i samsvar med tegninger og spesifikasjon utarbeidet av leverandør. Dette medfølger kjøpekontrakten. Kjøkkenleverandør inviterer til møte med kunde for å avklare leveranse.

Garderobeskap
Det er avsatt plass til garderobeskap, dette kommer frem som stiplet linje på salgsplaner. Det leveres ikke garderobeskap.

Bad, vaskerom og WC
Det leveres baderoms innredning iht. egen spesifikasjon med bredde tilpasset rommets størrelse. Baderoms innredning leveres som 80 cm løsning med skuffer, heldekkende servant speil og lys og hvite fronter. WC leveres som 60cm servant med speil.

Det leveres vannuttak og avløp til vaskemaskin hvor dette er plassert på bad. Det presiseres at utstyr som vaskemaskin og tørketrommel ikke inngår i leveransen.

Sanitær
Sanitærinstallasjonene omfatter et komplett driftsklart anlegg. Installasjonene utføres iht. gjeldende forskrift samt "Plan- og Bygningsloven". Vannledninger utføres som «rør i rør» system avgrenet fra fordelerskap plassert i vegg som vist på tegning. Antall og plassering av «rør-i-rør» skap kan endres av utbygger.

Avløpsanlegg føres dels i vegger og med avgreninger i etasjedekker og dels i sjakter. Der hvor opplegg føres innfelt/ skjult i sjakter/ innkassinger er disse overflatebehandlet som rommet for øvrig. Utbygger har rett til å foreta plassering og endring av sjakter/ innkassinger under detaljprosjektering etter at salg er foretatt.

Følgende utstyr leveres og monteres i hver leilighet

- 1stk. ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut.
- 1stk. vannlås i kjøkkenbenk med avgrening til oppvaskmaskin.
- 1stk. ettgreps dusjbatteri (sparedusj) komplett med dusjgarnityr og dusjvegg.
- 1stk. baderomsluk pr. bad. Det kan tilkomme tilleggssluk. Plassert av teknisk rådgiver.
- 1stk. veggmontert hvitt klosett.
- 1stk. baderomservant, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
- 1stk. kran for vaskemaskin.
- 1stk. avløp/ avløpstrakt på vegg for vaskemaskin m/ avløp og vannlås i eller utenpå vegg (kan komme på separat vaskerom).
- Dusjdører i glass.

Spesielt for leiligheter med ekstra bad

- 1stk. ettgreps dusjbatteri (sparedusj) komplett med dusjgarnityr.
- 1stk. baderomsluk pr. bad. Det kan tilkomme tilleggssluk. Plassert av teknisk rådgiver.
- 1stk. veggmontert hvitt klosett.
- 1stk. baderomservant, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
- Dusjdører i glass.

Spesielt for leiligheter med ekstra WC

- 1stk. baderomservant og speil, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
- 1stk. veggmontert hvitt klosett.

Det leveres 1 stk. utvendig spylekran pr. bygg. I tillegg legges det frem vann til teknisk rom eller andre steder hvor konsulent anser at det er behov for vann for vedlikehold.

Varmeanlegg

Det leveres sentralt varmepumpeanlegg med luft-til -vann løsninger som plasseres i teknisk rom i garasje plan. Det leveres viftekonvektor i stue plassert som vist på tegning. Det leveres elektriske varmekabler i baderom. Ved behov for ekstra oppvarming av må kunde installere elektrisk panelovn, det er satt av egne el. stikk for dette. Det gjøres oppmerksom på at denne ekstra oppvarmingen kan påvirke viftekonvektor dersom ekstra oppvarming settes i rom med varmeføler som regulerer viftekonvektor. Viftekonvektor kan bli flyttet under detaljprosjektering.

Generelt, varmt vann føres fra felles varmesentral til kombinert fordelingsskap for varme og forbruksvann, plassert i leiligheter som vist på tegning. Kostnader for felles forbruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg for varme fordeles mellom seksjonene i samme forhold som for sameiebrøk. Eget forbruk måles separat for hver leilighet.

Energimålere

For hver enkelt boenhet leveres energimåler for måling av forbruk av varmt vann til oppvarming og tappevann.

Ventilasjon

Følgende utstyr leveres og monteres i hver leilighet:
Det leveres ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner. 1stk. aggregat, takmontert i hall eller bod, eventuelt på vegg i bod. Aggregatet betjener leiligheten med balansert, filtrert og forvarmet friskluft basert på varmegjenvinning. Til-luft tilføres stue/oppholdsrom og soverom. Avtrekk skjer via bad/ WC (bod).

Luftinntak føres fra ytterveggsrist og kanal til aggregat. Avkast føres fra aggregat til yttervegg, eventuelt i kombihette. Betjening av ventilasjonsanlegg styres fra panel som plasseres av ventilasjonsrådgiver og utbygger.

Føringer av kanaler (tilluft/ avtrekk og avkast), vannledninger og el. kabler vil i hovedsak bli ført via himling. Da detaljprosjektering av VVS-installasjoner pågår, kan sjakter/ innkassinger måtte plasseres og inntegnes på et senere tidspunkt.

Elektriske installasjoner
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av alle felles tekniske installasjoner.

Strømforsyning
Strømforsyningen føres via jordkabel frem til felles inntaks- og målerskap og videre til fordelerskap i fellesarealer. Sikringsskap med automatsikringer monteres i bod eller entré i leilighetene. Anlegget leveres primært som skjult anlegg i alle bolig- og felles rom - med unntak for lydvegger; hvor installasjonene monteres synlig.

Elektriske punkter
Anlegget prosjekteres iht. gjeldende regler og forskrift (NEK 400). Antall punkter og plassering kommer frem av egen tegning av EL-installasjoner som vedlegg til kontrakten.

Stikkontakter og brytere
Alle stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse. Stikkontaktene leveres doble - med unntak for komfyr og for lys ved tak.

Belysning:
Det leveres lampe med dimmer på bad og WC.
I bod levers enkel lampe.
Alle andre rom leveres med lampepunkter iht tegninger.
Det leveres 1stk lampe ute på balkong.

Dørtelefon
Det leveres system for dørtelefon med kamerapanel utvendig ved hoved inngang og betjeningsenhet med skjerm i hver bolig. I tillegg leveres ringeklokke ved hver inngangsdør til bolig.

Internett, TV og telefoni
Det blir installer fiber fra Bergen Fiber Alti i box med 2 delt ruterløsning, egen wifi del i stuen. Da har man ett ledig punkt til TV eller annet.

Grunnpakken er en fritt-valg modell uten kollektiv fakturering.
Eksempler:

- Bare TV-pakke kr 299,-
- Bare bredbånd fra kr 349,- (fra 100/100mb)
- Pakker TV og bredbånd fra kr 499,-

Det leveres en TV dekoder i hver boenhet som velger pakker med TV før innflytting.
For mer informasjon se: www.bergenfiber.no

Sportsbod og garasjer

Det leveres 1 sportsbod til hver leilighet plassert i garasje etasje eller i , jf. tegning. Sportsboden må regnes som ikke oppvarmet / uklimatisert sone og er kun beregnet på lagring av utstyr som dekk, sykler og annet som tåler slik oppbevaring. Skillevegger mellom sportsboder leveres med vegger av netting, TROAX eller lignende.

Brannvern

Det leveres sprinkleranlegg i de boligene dette er påkrevd iht. brannrådgivers spesifikasjoner. Det leveres felles brannvarslingsanlegg med avstillingsbryter i hver bolig (gang). Alle boliger utstyres med godkjent 6 kg. brannslukkeapparat.

TILLEGGS- / ENDRINGSKONTRAKTER OG BESTILLINGSFRIST FOR KJØPER

Kjøper står fritt til å velge ulike utførelser, farger og kvaliteter i henhold til tilvalgsliste som blir utarbeidet for prosjektet. Det vil også bli mulig å bestille lader for el-bil.
Dersom kjøper ønsker å bestille endringer utover det som kommer frem av tilvalgslisten, gjelder reglene for tillegg- og endringsarbeid jf. Bustadoppføringslova, som gir kjøper rett til å bestille endringsarbeid/tilleggsleveranse for en gitt verdi av kjøpesummen.

Det gjøres oppmerksom på at faste installasjoner som vann og avløp, samt konstruktive elementer ikke kan flyttes,

Det vil bli gitt tidsfrister for bestilling av endringer og tilvalg. Alle endringer og tilvalg må være bestilt innen tidsfrist for å bli gjennomført.

Tilleggsbestillinger må leveres fra utbyggers totalentreprenør. Totalentreprenør vil ta påslag til kunder på 15% av kostnadene for endringene. Utbygger vil ikke har et administrasjonspåslag. Det må videre påregnes noen rådgiverkostnader avhengig av endringer som blir forespurt.
Det vil ikke blir anledning til å trekke ut leveranser for å få disse utført av andre enn de entreprenører som er kontrahert i prosjektet.

Det vil bli etablert kundekontakt (selger v/totalentreprenør) som skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuelle endringer og ønsker. Alle endringsforespørsler vil bli vurdert om de kan gjennomføres.

Dato 20.3.2024

V E D T E K T E R

for

Sameiet Stegen 12

Utkast til vedtekter utarbeidet av ByBo AS mars 2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Stegen 12. Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 52 bnr. 516 i 4626, Bjørnafjorden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i henhold til sin kjøpekontrakt. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av plantegning

og oversikt over p-plasser og boder. Styret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

Av disse ligger

- samtlige som fellesareal
- fordeling av P-plasser fremgår på plantegning

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Bruksrett til parkeringsplass kan bare selges sammen med hovedenhet.

Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse.

Utleie av bruksrett til parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen

disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) Balkong tilhørende seksjonen, tremmer, sluk, rekkverk.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluker og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluker på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

(7) Sameiet har plikt til å inngå, samt opprettholde driftsavtaler som er nødvendig for å ivareta alle fellesfunksjoner og fellesarealer. Dette gjelder også for å ivareta garantier på funksjoner og produkter.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 3 styremedlemmer. Fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene i sameiet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Stegen 12
Forslag til budsjett for felles driftskostnader pr år

			Budsjett 1. driftsår		
1	Inntekter				
	Innbetalinger fra sameirne, 25,- kr/kvm	kr	1 030 080		
	Andre inntekter				
	Sum inntekter	kr	1 030 080		
2	Personal kostnader				
	Styrehonorar	kr	25 000		2,43 %
	Sum		25 000	25 000	2,43 %
3	Drift- og serviceavtaler				
	Snørydding/brøyting	kr	50 000		4,85 %
	Vask av trappeløp, inngangsparti mv.	kr	60 000		5,82 %
	Sprinkler	kr	10 000		0,97 %
	Brannsentral	kr	10 000		0,97 %
	Drift av felles uteområde	kr	100 000		9,71 %
	Drift, service og vedlikehold av heiser	kr	40 000		3,88 %
	Drift av varmeanlegg	kr	10 000		0,97 %
	Andre driftskostnader	kr	100 000		9,71 %
	Sum		380 000	380 000	36,89 %
4	Øvrige driftskostnader				
	Energikostnader	kr	150 000		14,56 %
	Regnskap + gebyr	kr	40 000		3,88 %
	Forsikringspremie	kr	150 000		14,56 %
	Porto, kopiering og andre diverse utgifter	kr	20 000		1,94 %
	Forretningsførsel	kr	80 000		7,77 %
	Sum		440 000	440 000	42,72 %
5	Avsetninger				
	Avsetninger til fremtidig vedlikehold		185 080		
	Annet		-		
	Sum		185 080	185 080	17,97 %
	Sum totale kostnader			1 030 080	100,00 %
	Overskud for sameiet - oppbygging av kapital, utover avseting til fremtidig vedlikehold			-	

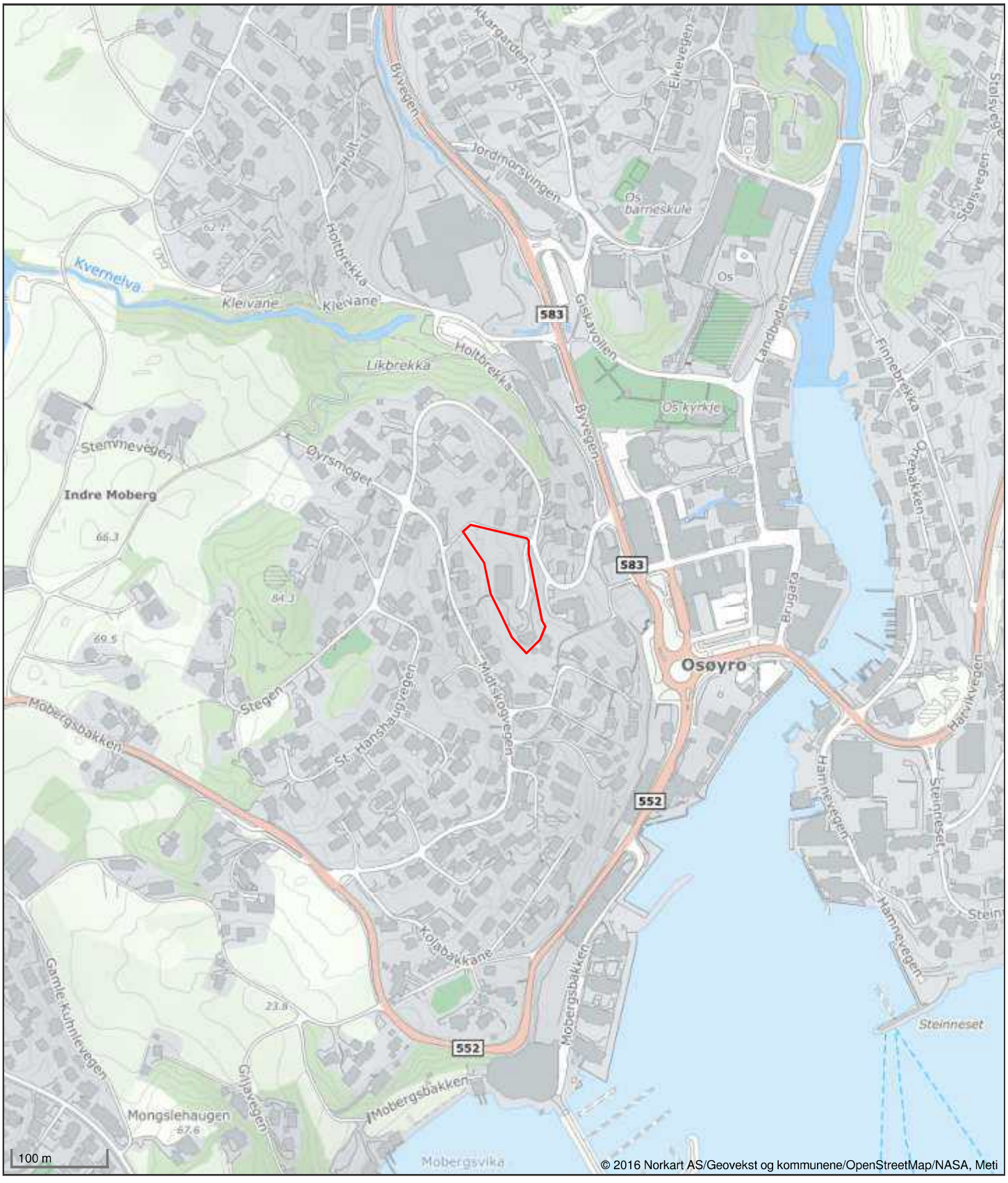
Følgende kommer på faktura fra direkte til hver seksjonseier:
Bergen Fiber:
eksempel på valgmuligheter:

- Bare TV-pakke kr 299,-
- Bare bredbånd fra kr 349,- (fra 100/100mb)
- Pakker TV og bredbånd fra kr 499,-

Kommunale avgifter kommer i tillegg og faktureres direkte til seksjonseiere

Utskriftsdato: 12.03.2024

Oversiktskart for eiendom 4624 - 52/516//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

OS KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

PLANNAVN: OS SENTRUM VEST

Saksnr. 2011000130
Nasjonal arealplanID 1243_20111100
Vedtatt dd.mm.åå 16.06.2015
Sist revidert 22.06.2023

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 05.05.2015

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg
(Pbl. § 12-5 nr. 1)
- Bustader – Frittliggjande
- Bustader – Blokk
- Sentrumsformål
- Institusjon
- Forretning/kontor/tenesteyting/bustad
- Forretning/Kontor/Tenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl. § 12-5 nr. 2)
- Køyreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Gangveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Anna veggrunn – grøntareal
- Trase for nærare angitt kollektivtransport
- Kollektivterminal
- Kollektivhaldeplass
- Parkering

Grøntstruktur
(Pbl. § 12-5 nr. 3)
- Grøntstruktur
- Naturområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder
(Pbl. § 12-5 nr. 5)
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

§ 1
FELLES FØRESEGNER

1.1 Krav om detaljregulering

1.1.1 Det kan ikkje setjast i gang arbeid og tiltak nemnd i Pbl. § 20-1, med unntak av mindre tiltak på bygd eigedom, før det er utarbeidd detaljert reguleringsplan for området jmf. Pbl. § 12-3. Dette gjeld følgjande områder:
- BB3
- BB4
- BB5
- SE2
- SE3
- SE4

For BB3 og BB4 er det krav om felles planlegging, for samordning av tilkomst og parkering. For BB6 gjeld føresegnene med mindre anna er fastsett i punkt 2.10 BB6.

1.2 Generelt

1.2.1 For område der byggjegrensa ikkje er vist i plankartet, er byggjegrensa samanfallande med formålsgrensa.

1.2.2 Straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

1.2.3 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle inngrep i eksisterande landskap skal utførast skånsamt.

1.2.4 Murar over 1 m skal meldast som tiltak. Det skal primært ikkje setjast opp murar høgare enn 2 m. Dersom det er absolutt naudsynt med høgare murar enn 2 m, skal dei terrasserast. Murar skal vera utforma slik at dei står fram som estetisk akseptable.

1.2.5 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnestyresmaktene underrettast, jmf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.2.6 Det skal sikrast at anleggsarbeid som følgje av planlagd utbygging ikkje medfører nedslamming, forureining eller auka tilførsel av partiklar til Kvernelva.

1.3 Rekkefølgje

1.3.1 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nye bygningar innanfor BB1, BB2, BB3 og FKT før o_KV4, o_KV6 med tilhøyrande rundkjøring på o_KV1, o_FT10, o_SS4, o_GG9 og o_SGT er opparbeidd fram til avkjøringa til det aktuelle området.

1.3.2 Før utbygging av område BB1-BB6 og SE2-SE4 skal det ved behov, setjast av tomt for trafokiosk etter tilvising frå BKK Nett og godkjenning frå Os kommune.

1.3.3 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av utbyggingsområdet.

1.3.4 Felles leikeareal i samsvar med krav i 3.2.1 skal vera ferdig opparbeidd før bustadane vert teken i bruk.

1.3.5 Det kan ikkje gjevast bruksløyve til nytt parkeringsanlegg innanfor område o_P1 før det er gjennomført skjermingstiltak mot gravplassen i sør.

1.4 Dokumentasjon til byggemelding

1.4.1 Ved innsending av søknad om tiltak skal det leggast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profil og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det skal gjerast greie for avkjørsel, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, høve til nabobygg, murar, trapper, gjerder og grøntareal.

1.5 **Tilgjenge**

1.5.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, offentlig trafikkanlegg, uteareal m.m.

1.5.2 Minimum 5 % av alle parkeringsplassar, skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang. Tilkomst og aktuell del av parkeringsanlegg for rørslehemma, skal ha nødvendig høgde for kjøretøy for rørslehemma.

1.6 Parkering

1.6.1 Med mindre anna vert fasett i desse føresegnene eller som følgje av detaljregulering skal parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013 leggjast til grunn.

1.7 Sykkelparkering

1.7.1 Krav til sykkelparkering skal følgje parkeringsnorm for Os datert 21.01.2013

1.7.2 Det skal innanfor område BB1- BB6, FKT- FKTB og SE1-3 etablerast tjuverisikker sykkelparkering og sykkelparkering skal i størst mogleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind.

1.7.3 Sykkelparkering skal gjevast ei plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

1.7.4 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknyting til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/ garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

§ 2
BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

2.1 Generelt

2.1.1 **Støy**

Støynivå på uteoppholdsareal og utanfor fasadeelement som kan opnast (vindauge, dører og ev. ventilar) til rom med støyfølsamt bruksformål skal ikkje overstige L_{den} =55 dB i ei berekningshøgd på minst 1,5 meter over golv/bakkenivå.

2.1.2 Støynivå utanfor soverom, natt kl 23-07 skal ikkje overstige L_{5AF} 70dB for 10 eller fleire hendingar.

2.1.3 Støynivået innandørs må tilfredstille krava i byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C.

2.1.4 Alle støyfølsame bygg skal ha ei stille side.

2.1.5 Fellesområde/ minsteuteopphaldsareal skal ha tilfredstillande støynivå.

2.1.6 Planløysing skal lagast slik at minst halvparten av alle soverom i kvar bueining har vindauge på stille side.

2.1.7 Det skal føreligge ei støyfagleg utgreiing som tek i vare føresegnene vedkommande støy.

2.2 Krav til leike- og uteopphaldsareal

2.2.1 Norm for felles leike- og uteopphaldsareal datert 01.06.2014 skal leggast til grunn for bustader i planområdet.

2.3 Bustader – frittliggjande, BF1

2.3.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

2.3.2 I felt BF1 kan det førast opp einebustader og tomannsbustader. Der terrenget ligg til rette for det vert det og høve til underetasje.

2.3.3 Dersom det vert innreidd separat bustadeining i underetasje, kan denne ha eit bruksareal på inntil 60 m2.

2.3.4 Maksimal utnytting er 40 % BRA.

2.3.5 Maksimal mønehøgd er sett til kote +41.

2.3.6 Garasjebygg i bustadområde BF1 skal maksimalt ha 70 m^2 grunnflate og kan plasserast inntil 2 meter frå nabogrense.

2.4 Bustader – Blokk, BB1-BB5

Generelt

2.4.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.

2.4.2 For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgd med inntil 1,2 meter.

2.4.3 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg o.l. skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.

2.4.4 Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen til bygga, eventuelt under terreng.

2.5 BB1

2.5.1 I felt BB1 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkering jmf. 3.4.4.

2.5.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.

2.5.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +32.

3.2.1 Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.

2.5.4 Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.

2.6 BB2

2.6.1 I felt BB2 kan det førast opp inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
2.6.2 Maksimal utnyttingsgrad er 200 % BRA.
2.6.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +32.
2.6.4 Det skal i område settast av minimum 1,2 parkeringsplass pr. bustadeining.
2.6.5 Det skal settast av minimum 1 sykkelparkering pr. bustadeining.
2.6.6 Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.

2.7 BB3

2.7.1 I felt BB3 kan det førast opp inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
2.7.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
2.7.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
2.7.4 Området kan få tilkomst frå o_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna med avkjøring til BB4 frå Stegen.

2.8 BB4

2.8.1 I felt BB4 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
2.8.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
2.8.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +26.
2.8.4 Området kan få tilkomst frå o_SGT inntil endeleg tilkomst vert fastlagt i felles detaljregulering for område BB3 og BB4. Tilkomst skal ved ferdig utbygging vere samordna for område BB3 og BB4 frå Stegen.

2.9 BB5

2.9.1 I felt BB5 kan det førast opp bustadblokk inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf 3.4.4.
2.9.2 Maksimal utnyttingsgrad er 150 % BRA.
2.9.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.

2.10 BB6

2.10.1 I felt BB6 kan det førast opp inntil 3 bustadblokker inkludert underliggande parkeringsanlegg, jf. 3.4.4
2.10.2 Maksimal utnyttingsgrad er sett til 125 % BRA.
2.10.3 Maksimal mønehøgd:
Bygg A: Byggehøgd = k+38,5
Bygg B: Byggehøgd = k+43
Bygg C: Byggehøgd = k+44
Heis og tekniske installasjonar er tillatt utover oppgitt byggehøgd.

2.10.4 Følgjande krav gjeld for parkering av bil og sykkel:

	Kriteria	Bilplassar min./maks.	Sykkel min.
Bustader under 50 m²	Pr. bueining	0,5	1
Bustader under 50 -80 m²	Pr. bueining	0,5-1,0	2
Bustader over 80 m²	Pr. bueining	1,0-1,2	2

2.10.5 Illustrasjonsplan datert 15.06.2023 er retningsgivande
2.10.6 Øvste etasje skal trekkjast inn på bygg B og C.
2.10.7 Det skal sikrast siktkorridorar mellom bygga
2.10.8 Det skal setjast av minimum 15 m² per bueining til felles uteopphaldsareal. Kvalitetskrav følgjer av gjeldande norm. Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal areala vere ferdig opparbeid. Krav til kvartalsleikeplass fell bort då området ligg tett på sentrale idrettsanlegg på Osøyro.
2.10.9 Det skal setjast av minimum 15 m² per bueining til privat uteopphaldsareal. Alle bueiningar skal ha direkte tilgang til privat uteopphaldsareal på minimum 8 m² på terreng, balkong eller terrasse.
2.10.10 Byggegrense er vist i plankartet. Der den ikkje er vist går byggegrense i formålsgrense. Terrassar og balkongar kan førast opp utanfor byggegrense, men innanfor føremålet.
2.10.11 Gangveg GG3 skal vere tilgjengeleg for ålmenn ferdsel
2.10.12 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.
2.10.13 Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen til bygga, eventuelt under terreng.
2.10.14 Det kan ikkje gjevast midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye bueiningar innanfor BB6 før f_KV12, RA, o_GG1, f_GG3, f_GG4 og o_FO15 er opparbeidd i samsvar med plankart datert 22.06.2023.

2.11 Sentrumsformål - SE1-SE4
Generelt

2.11.1 I felt SE1 og SE2 kan det førast opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, tenesteyting, kontor, parkering og bustader.
2.11.2 I felt SE3-SE4 kan det førast opp bygg for sentrumsformål som rommar formåla forretning, kontor, tenesteyting, parkering m.m.
2.11.3 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. For uterom tilhøyrande sentrumsområda, skal uterom ha arkitektoniske kvalitetar.
2.11.4 For takterrassar er det tillate at gjerde eller heva gesims overstig maksimal byggjehøgd med inntil 1,2 meter.
2.11.5 Høgda på trappehus, heishus og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
2.11.6 Det skal leggjast til rette for fotgjengarbru o_Ga4 mellom område SE2 og SE3. Fotgjengarbrua skal ha minimum fri høgd over kjøreveg o_KV1 på 5 meter.
2.11.7 Fasadar på gateplan i område SE1, SE2 og SE3 skal i hovudsak vere opne og nyttast til publikumsretta aktivitetar.

2.12 SE1

2.12.1 I felt SE1 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
2.12.2 Maksimal utnyttingsgrad er 250 % BRA
2.12.3 Maksimal mønehøgd er sett kote +19.

2.12.4 Før eksisterande bygg kan rivast skal bevaringsverdien av bygg vurderast og dokumenterast.

2.13 SE2

2.13.1 I felt SE2 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
2.13.2 Maksimal utnyttingsgrad er 220 % BRA
2.13.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +22.

2.14 SE3

2.14.1 I felt SE3 kan det førast opp bygg for sentrumsformål.
2.14.2 Maksimal utnyttingsgrad er 400 % BRA
2.14.3 Maksimal møne-/gesimshøgd er sett til kote +20.
2.14.4 Det skal innanfor SE3 leggjast til rette for samanføying med fotgjengarbru til SE4.
2.14.5 Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE3.

2.15 SE4

2.15.1 I felt SE4 kan det etablerast bygg over kollektivterminal o_KTE1, o_KTE2 og o_KTE3 og fortau o_FTA12 og o_FTA16.
2.15.2 Maksimal utnyttingsgrad er 300 % BRA
2.15.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +19.
2.15.4 Grunnplan for SE4 skal ha minimum frihøgd på 5 meter over kollektivterminal o_KTE1, og o_KTE3.
2.15.5 Det er ikkje krav til parkeringsdekning innanfor SE4.

2.16 Institusjon (o_IN)

2.16.1 Område o_IN er sett av til bygg for offentlige formål.
2.16.2 Maksimal utnyttingsgrad er 40% BRA
2.16.3 Maksimal mønehøgd er sett til kote +24.

2.17 Forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad

2.17.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
2.17.2 Alle nye tiltak i FKTB skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
2.17.3 Avlaupsvatn som kan innehalde bensin, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnettet via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
2.17.4 I felt FKTB kan det førast opp bygg for forretning/Kontor/Tenesteyting/Bustad. Bygg kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og bustader/utleigebustader.
2.17.5 Maksimal utnyttingsgrad er 120 % BRA.
2.17.6 Maksimal mønehøgd er sett til kote +18

2.18 Forretning/Kontor/Tenesteyting, FKT
Generelt

2.18.1 Bygningane skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og god materialbruk, som speglar dagens bygningsteknologi og arkitektur. Høgda på trappehus, heis, rekkverk og nødvendige tekniske installasjonar kan overstige maksimal mønehøgd med 2,8 meter. Takoppbygg for heis og ventilasjonsanlegg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.
2.18.2 Alle nye tiltak i FKT skal formgjevast slik at krav om universell utforming og likskap i yrkesdeltaking vert sikra.
2.18.3 Avlaupsvatn som kan innehalde bensin, olje m.m. skal førast inn på avlaupsnettet via oljeutskiljar. Fetthaldig avlaupsvatn skal førast inn på nettet via fettavskiljar.
2.18.4 Maksimal utnyttingsgrad er 300% BRA.
2.18.5 Maksimal mønehøgd er sett til kote +30.

§ 4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

3.1 Utforming av trafikkområde

3.1.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og i samsvar med vegnormal 017.
3.1.2 Nye vegar, gater og opne plassar skal ha universell utforming og sikra god og trygg tilkomst for alle.

3.2 Anna veggrunn – grøntareal

3.2.1 Det kan innanfor formålet plasserast veglys, murar, rekkverk, naudsynt støyskjerming og anna turvande føremål som har tilknyting til vegen sin funksjon.

3.3 Parkering

3.3.1 Det kan innanfor o_P1 leggast til rette for parkeringsbygg i to plan.

§ 5
Grønnstruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 3)

4.1 Grøntstruktur, G

4.1.1 Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande. Grønstruktur og eksisterande vegetasjon må sikrast.

4.2 Naturområde, NA

4.2.1 Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og stiar er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikkje tillate. Vidare skal det visast varsemd ved iversetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknande.
4.2.2 Kvernelva som renn gjennom området skal oppretthaldast som opent vassdrag og der forholda ligg til rette for det skal eksisterande kulvert opnast.
4.2.3 Det kan etter avtale med Os kommune oppførast kvernhus langs elva. Dette skal oppførast på om lag

same stad og med same storleik som tidlegare kvernhus som stod langs Kvernelva.

4.2.4 Det kan i naturområde NA1 etablerast ny tursti langs Kvernelva

§ 6
OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

5.1.1 **Frisiktsone**
Frisiktsoner er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid være fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sine plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

5.2 Gul støysone (H220) ihht. støyretningsline T-1442/2012

5.2.1 Det skal innanfor støysone H-220 sikrast at bustader og tilhøyrande uteområde tilfredstiller støykrava i T-1442 jmf. Støyfagleg rapport datert 05.07.2013. Dette skal gjerast før bustader kan takast i bruk.

5.3 Flomfare (H320).

5.3.1 Ved plassering av bygg innanfor omsynssone H320 flaumfare skal det sikrast at alle byggverk som vert bygde, utvida eller får endra bruk skal ha varig, tilstrekkeleg tryggleik for flaum, i forhold til flaumsone kartlagt i Flaumsonekart Kvernelva-Osøyri datert 30.10.2013

§ 7 Føresegnsområde

Innanfor føresegnsområdet er det tillat å opparbeida biloppstillingsplass for 52/315

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
23/40979	23/2273	Ole Jørgen Flesland post@bjornafjorden.kommune.no https://bjornafjorden.kommune.no/		06.07.2023

Vedtak om løyve til forenkla endring av detaljregulering for Os sentrum vest

Delegert saksnr. Utval
690/2023 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

Reguleringsplan: Endring av reguleringsplan for Os Sentrum Vest
Eigedom: gnr. 52/bnr. 516
Forslagsstillar: BOiOS AS
Plankonsulent: ABO Plan & Arkitektur AS

Følgjande vedtak er gjort i saka:
Endring av reguleringsplan for Os Sentrum Vest blir godkjent i samsvar med føresegna datert 05.05.2015 med siste revisjon 22.06.2023, og plankart datert 22.06.2023. Endringa har plan-id 20111100.

Endringa gjeld den delen av reguleringsplan for Os sentrum Vest som ligg utanfor planavgrensinga til områdereguleringa for Osøyro sentrum.

Endringa går ut på:
• Bygningsmassen blir splitta i 3 bygg.
• Tal bueiningar er auka frå 37 til 39.
• Utnyttingsgrad blir auka frå 100% BRA til 125% BRA, men arealet sett av til bustadføremål blir redusert. Endringa fører til ein auke i lovleg utbygging frå 5676m^2 til 5812m^2. Dette utgjer ein faktisk endring på ca. 2.4% og ikkje 25%.
• Bygg A er planlagt med 3 etasjar og bygg B og C med 3 etasjar + ein fjerde etasje som er trekt inn. Kotehøgd for bygg B og C blir økt.
• Bygg A er trekt nordover.
• Biloppstillingsplass for 52/315 er sikra ved innkøyring til Stegen 12.
• Krav til parkeringsdekning blir redusert.
• Renovasjon er flytta frå avkøyrsel og til areal sør på tomta.
• Det vert etablert fortau ned mot Stegen 10 og kopling mot gangveg mot Laksavegen.

Vedtaket kan påklagast, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 28. Vedtaket om endring er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, og reglement for delegering av mynde for Bjørnafjorden kommune, jf. kommunelova § 23 nr 4.

Grunngjeving
«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen forøvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506.70.74685
Org.nr.: 844 458 312

viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9», jf. Plan- og bygningsloven § 12-14 annet og tredje ledd.

Kunngjering og klagefrist
Råka parter skal bli underretta om vedtaket, klageadgang og klagefrist. Vedtaket blir kunngjort i lokalavisa og på Bjørnafjorden kommune sine heimesider.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen. Du har klagerett dersom du er part eller har rettsleg klageinteresse.

Vedtaket kan påklagast innan 3 veker frå du mottar dette brevet. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønsker.
Klagen skal sendast skriftleg til post@bjornafjorden.kommune.no.

Mynde
Mynde til å vedta planendringar etter forenkla prosess er delegert til administrasjonen i vedtak 49/19. Saka er difor handsama og avgjort administrativt.

Planstatus
Eigedommen er regulert til bustadføremål i reguleringsplanen for Os Sentrum Vest og er også avsett til bustadføremål i KDPA for Bjørnafjorden Vest.

Endringa gjeld
Plan vedteke 16.06.2015 la opp til liknande bustadutbygging på denne tomta som det nå er foreslått. Endring av plan inneber at:
• Bygningsmassen blir splitta i 3 bygg.
• Tal bueiningar er auka frå 37 til 39.
• Utnyttingsgrad blir auka frå 100% BRA til 125% BRA, men arealet sett av til bustadføremål blir redusert. Endringa fører til ein auke i tillat utbygging frå 5 676m^2 til 5 812m^2. Dette utgjer ein endring på ca. 2.4% og ikkje 25%.
• Bygg A er planlagt med 3 etasjar og bygg B og C med 3 etasjar + ein fjerde etasje som er trekt inn. Kotehøgd for bygg B og C blir økt.
• Bygg A er trekt nordover.
• Biloppstillingsplass for 52/315 er sikra ved innkøyring til Stegen 12.
• Krav til parkeringsdekning blir redusert.
• Renovasjon er flytta frå avkøyrsel og til areal sør på tomta.
• Det vert etablert fortau ned mot Stegen 10 og kopling mot gangveg mot Laksavegen.

Det er gjort ei rekke justeringar i plankart og føresegnene slik at desse er oppdaterte. Endringane går fram av vedlagt søknad om endring.

Varsling
Varsel om endring av reguleringsplanen vart sendt ut til naboar og aktuelle høyringsmyndigheter 24.03.2023. Det er kome inn fire uttaler frå offentlege mynde og 20 private merknader. Sjå vedlagt merknadskjema.

Vurdering

Vurdering av om endringa kan bli behandla etter forenkla prosess

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506.70.74685
Org.nr.: 844 458 312

Endring av reguleringsplan kan bli behandla etter forenkla prosess i tilfelle der endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudrammene i planen, og heller ikkje råker omsyna til viktige natur- og friluftsområde.

Endringane påverkar ikkje gjennomføringa av planen for øvrig, da dei ikkje medfører nokon endring for andre område i planen. Arealføremålet for dette arealet er allereie avklart i den eksisterande planen og endringane det her er tale om vil ikkje utgjere nokon forskjell i høve natur- eller friluftsinteresser.

Endringane går ikkje utanfor hovudrammene i planen. Det er allereie avklart i eksisterande plan at det kan bli bygga bustadblokker på arealet som er omfatta av endringa. Saka fører til at det er lovleg med høgare bygg enn det som er tilfellet i dag, men bygningskroppen blir samstundes delt opp i tre bygg, der det er krav om siktkorridorar mellom bygga. Terrengforskjellen mellom dette prosjektet og eksisterande bustader som ligg i nærheita gjer at naboar i liten eller ingen grad mister sol til sine tomtar. Fleire naboar mister noko utsikt meir utsikt som følgje av planendringa, men ikkje meir enn det som må bli forventa i eit sentrumsområde i vekst. Endringane er for øvrig av liten karakter.

Medverkingsrunden man har fått gjennom den forenkla prosessen har vore tilstrekkeleg til at kommunen har kunne ta stilling til endringane det søkt om.

Det har kome inn nabomerknad der nabo meiner endringa ikkje oppfyller vilkåra for å kunne bli behandla etter forenkla prosess. Det står i prop. 149 L (2015-2016) at det avgjerande utgangspunktet for vurderinga av om ein plan kan bli behandla etter forenkla prosess bør vere *«om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling.»* og vidare «*Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten.»*

Vår vurdering er at endringane er i tråd med nyleg vedtatt KDPA for Bjørnafjorden vest, som legg opp til stor grad av fortetting av områdane som ligg i fortettingssona, spesielt i og rundt Osøyro.

Vi viser samstundes til uttala frå Statsforvaltaren i Vestland der dei skriv at dei ikkje har vesentlege merknader til endringa. Dette tolkar vi som at Statsforvaltaren i Vestland og er samde om at dette er ei sak som kan bli behandla etter forenkla prosess.

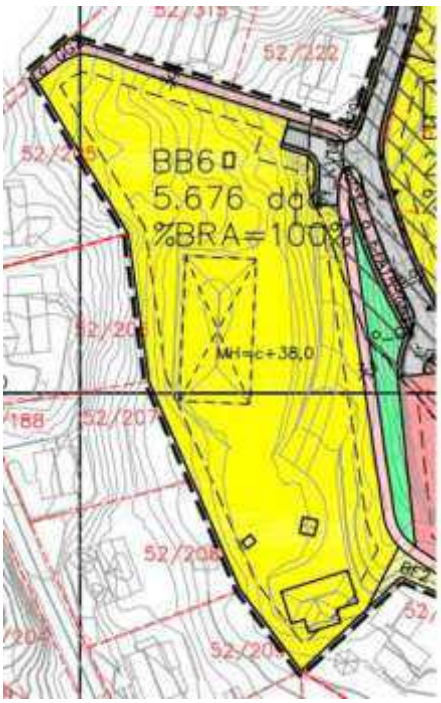
Endring av kart
Endringane viser intern infrastruktur for BB6 i større grad enn gamal plan. Merk at denne endringa medfører at arealet sett av til bustad blir redusert. Endringa i auke frå utnyttingsgrad på 100% BRA til 125% BRA medfører dermed ikkje ein faktisk auke i bygningsmasse på 25%, men på 2,4%.

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

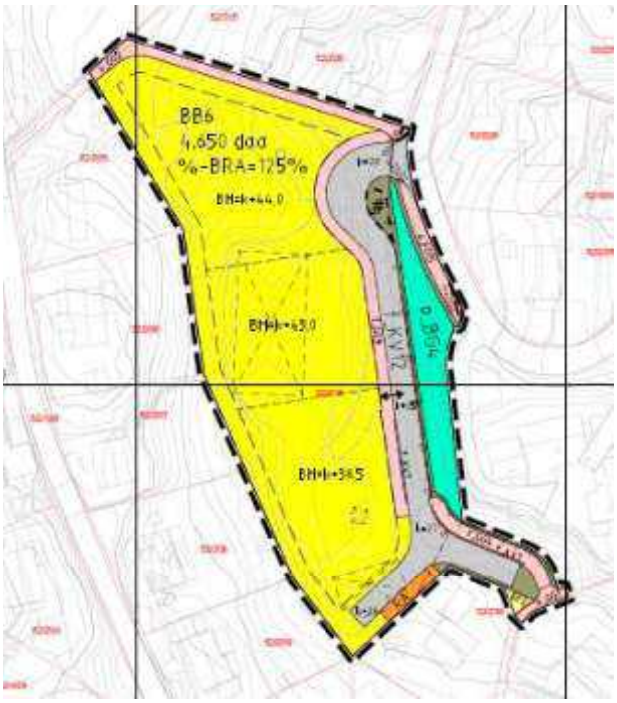
Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506.70.74685
Org.nr.: 844 458 312



Gamal plan



Revidert plan

Endring av føresegn
Kotehøgd blir endra. I gamle føresegn var kotehøgda satt til +38 for eit samanhengande blokkhus. I nye føresegn er det differensiert kotehøgdar i tre bygg, der kotehøgdane er satt til 38,5 for bygg A, 43 for bygg B og 44 for bygg C.

Utnyttingsgrad blir endra frå 100% BRA til 125% BRA. Merk at arealet satt av til bustadområde samstundes blir redusert fordi infrastruktur er teikna inn i det nye plankartet. Endringa medfører likevel ein mindre auke i utnyttingsgrad der planen i dag gir 5676 m^2 tilgjengeleg BRA, mens ny plan gir 5812 m^2 BRA. Dette er ein auke på om lag 2,4 % BRA.

Krav til biloppstellingsplassar blir redusert til same tal som ligg i den tilgrensande områdeplanen for Osøyro (ikkje endeleg vedtatt). Kravet er og tilnærma likt det som ligg i nyleg vedtatt KDPA for Bjørnafjorden vest.

Det blir lagt til eit føresegnsområde i plankartet med tilhøyrande føresegn som definerer plassering av biloppstillingsplass for gbnr. 52/315.

Krav til uteoppholdsareal og kvartalsleikeplass blir endra i samsvar med den tilgrensande områdeplanen for Osøyro (ikkje endeleg vedtatt).

Det blir lagt inn rekkjefølgekrav om at f_KV12, o_GG1, f_GG3, f_GG4 og o_FO15 skal vere ferdig opparbeida før MB/FA.

Tilkomst, avkøyrsle og parkering
Nytt plankart viser infrastrukturen i planområdet.
Avkøyrsle blir som før.
Krav til tal på parkeringsplassar blir redusert.

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506.70.74685
Org.nr.: 844 458 312

Konsekvensar av endringa
Planendringa fører til betre kvalitet i bustadprosjektet på felt BB6. Endringa har nokre endra konsekvensar for naboar til prosjektet, da planen nå godtek høgare kotehøgde enn før. Samstundes blir bygningskroppen delt i tre, med krav om siktkorridorar mellom bygga. Utsiktstapet er uansett ikkje større enn det ein må forvente i eit sentrumsområde i vekst. Endringane er i tråd med KDPA for Bjørnafjorden vest.

Gebyr
I samsvar med gebyrregulativ for Bjørnafjorden kommune vert det sendt ut faktura til forslagstillar for handsaming av planendring etter forenkla prosess.

Innsending av oppdatert planmateriell
Vi ber om at kart med vedtaksdato, samt SOSI-fil vert sendt inn til post@bjornafjorden.kommune.no for oppdatering av kommunen sitt planregister, innan 3 veker.

Ta gjerne kontakt med sakshandsamar dersom du har spørsmål til dette brevet.

Med vennleg helsing

Jannicke Ane Sem-Onarheim
Plansjef

Ole Jørgen Flesland
Arealplanleggar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Bjørnafjorden kommune
Postadresse:
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Besøksadresse:
Bjørnafjorden rådhus,
Torggata 7, 5200

https://bjornafjorden.kommune.no/
post@bjornafjorden.kommune.no

Bankgiro: 1506.70.74685
Org.nr.: 844 458 312

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Hva gjør jeg med boligen jeg eier i dag?

Når du nå har kjøpt- eller vurderer å kjøpe ny bolig er det viktig å ha en god plan for hva du skal gjøre med boligen du eier i dag før salg.

Det første du bør gjøre er å få en verdivurdering (e-takst). Da får både du og banken din et estimat på hva din nåværende bolig er verdt i dagens marked. Dette er viktig for å vite hva du kan låne til kjøp av ny bolig og dermed ofte en forutsetning for å få finansieringsbevis.

Vi tilbyr alle interessenter på nybyggprosjekter hos PrivatMegleren Nyeboliger kostnadsfri og uforpliktende verdivurdering (ordinær pris kr 3.500,-).

I forbindelse med verdivurderingen vil vi også kunne gi gode råd om eventuelle oppgraderinger som bør gjøres før et salg, samt legge en plan for salget tilpasset overtakelse av ny bolig.

Når bør jeg kontakte megler?
Så snart som mulig! Det er ikke uvanlig å utsette prosessen med salg av egen bolig – og mange venter for lenge med å komme i gang. Den som starter salgsprosessen tidlig, har god tid til å sørge for at boligen fremstår fra sin beste side ved salg. I tillegg unngår man som regel unødvendige kostnader til eksempelvis mellomfinansiering.

Fordelen med erfaring
Vår megler har god erfaring med kunder som har kjøpt ny bolig og skal selge eksisterende. Vi tilpasser din salgsprosess til nettopp ditt boligkjøp. I mange tilfeller starter vi prosessen med presentasjonen av boligen nesten ett år før annonsering. Har du overtagelse i januar kan det eksempelvis være hensiktsmessig å ta bilder av hagen og uteområdene til boligen sommeren året før.

Vi kan dette, la oss hjelpe deg!



Eiendomsmegler MNEF
Synnøve Sletten Karlsbakk
Tlf. 918 81 574
ssk@privatmegleren.no

Nordea



Vi finansierer din nye bolig!

Privatmegleren og Nordea samarbeider tett for å kunne gi deg den beste kundeopplevelsen.

Uavhengig av om du er på jakt etter ny bolig, eller du skal kjøpe din første leilighet så er vi klar for å hjelpe deg med finansiering.

Vi i Nordea kan tilby dere solid rådgivning, gode digitale løsninger og ikke minst konkurranse dyktige priser på boliglån!

Jonas Kjørsvik - Jonas.bjoroy.kjorsvik@nordea.no - Tlf 24010682, Mobil 95475091

Ta kontakt med meg for et uforpliktende tilbud og ikke minst en hyggelig prat!

Renteeksempel på boliglån pr 01.01.2024: Nom.rente 5,55% p.a., eff.rente 5,72% p.a., 4 mill. o/25 år. Tot.kostn. kr 7.424.434

39 leiligheter – 3 bygg

STEGEN 12

Bjørnafjorden



INNHOLD

1. Velkommen
2. Området
3. Tegninger
4. Kontakt oss

VELKOMMEN TIL STEGEN 12!

Det er svært gledelig å kunne presentere ett nytt prosjekt for BoiOs på tomten til den gamle barnehagen i Stegen. Sameiet Stegen 12 vil bestå av tre punkthus, der bygg A og B vil være koblet sammen med en underliggende garasje.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr. Det vil være flere varianter av 3-roms leiligheter og noen vil ha mulighet for et ekstra soverom.

Her vil du bo høyt og fritt med nydelig utsikt mot nærområdene.



Illustrasjonsbilde. Endringer og avvik kan forekomme.

SLIK BLIR DITT NYE HJEM

Kjøkkenet er som regel et av høydepunktene i en bolig, og hva er vel bedre enn et nytt kjøkken med et smakfullt design og praktiske løsninger? Disse boligene kan skilte med akkurat dette.

Her får du et lekkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH med slette fronter i fargen beige som standard leveranse, med en laminat benkeplate i mange fargevariasjoner.

Det er håndplukket en flott fargepalett av materialer og farger som enkelt kan styles med dagens trender. Ved kjøp av bolig kan du være med å påvirke hvordan ditt nye hjem skal bli!

Ved alle illustrasjoner kan det forekomme avvik i henhold til endelig leveranse og utbygger henviser til leveransebeskrivelsen for detaljert beskrivelse.

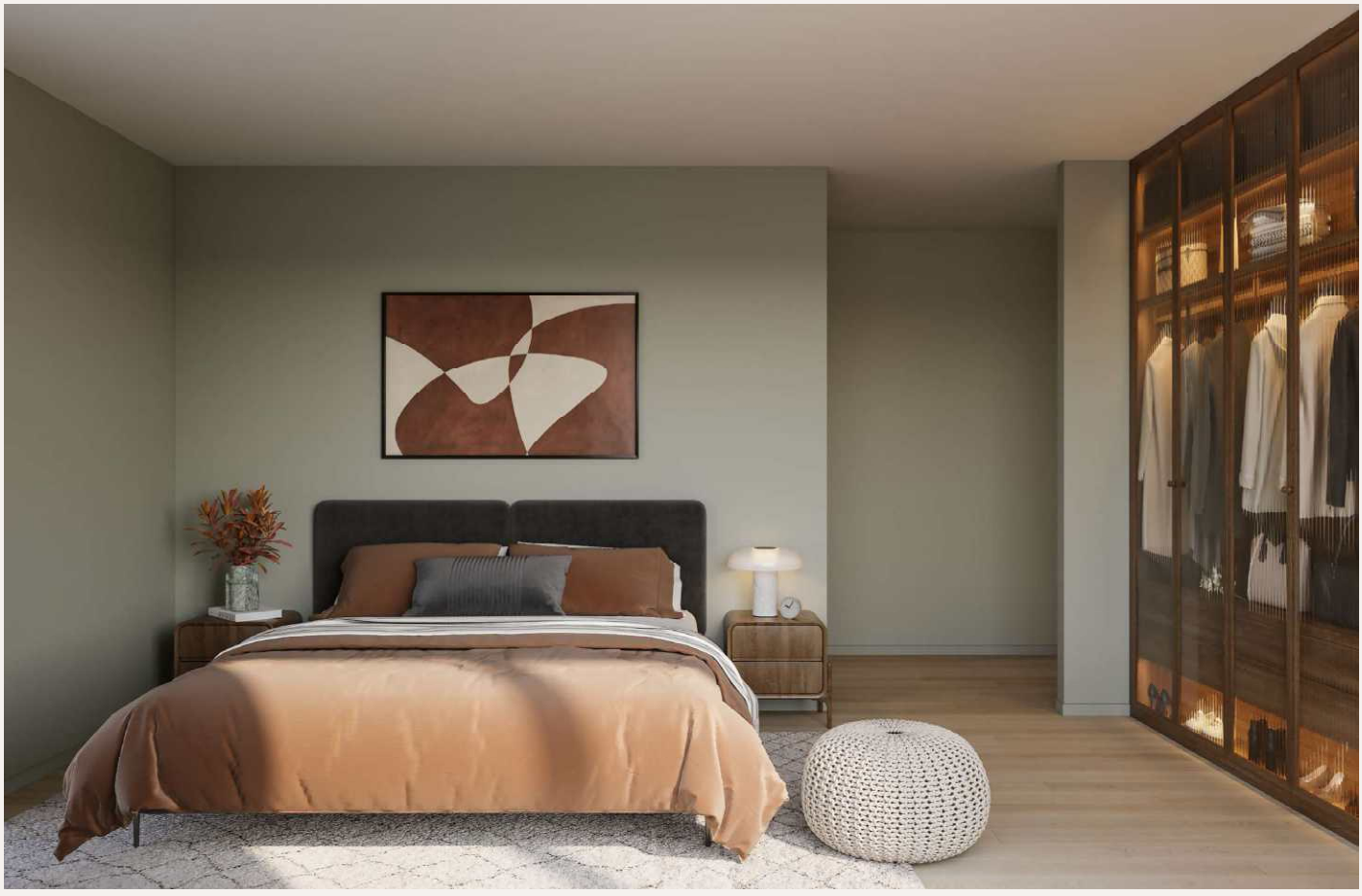


Illustrasjonsbilde. Endringer og avvik kan forekomme.

SOVEROM

I de forskjellige leilighetene vil det være romslige soverom, dog varierende i størrelse avhengig av leilighetstype.

Soverommene vil være i behagelige fargetoner som sørger for en god atmosfære og maksimal avslapning for nattesøvnen. Det leveres ikke garderobeskap, men det er avsatt plass for garderobe.



Illustrasjonsbilde. Endringer og avvik kan forekomme.

STUE

Stuen vil få en åpen løsning mot kjøkkenet som er med på å skape et sosialt allrom. Stuen oppleves som lys og lett, med store vindusflater som trekker inn flott dagslys og gir deg nydelige utsiktsforhold.

Her vil det være romslig utforming og de fleste leiligheter får god plass til både spise- og sofagruppe.

Fra stuen vil man ha utgang til en privat og solrik balkong. Balkongen blir fort en utvidelse av stuen og et hyggelig samlingspunkt for familie og venner.

Her kan man sette frem utemøbler og nyte fantastiske omgivelser i godt lag!





Illustrasjonsbilde. Endringer og avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde. Endringer og avvik kan forekomme.



Området

BO LETTVINT OG BEHAGELIG PÅ ET SENTRALT STED

Stegen 12 ligger svært sentralt, bare et steinkast unna Os sentrum. Her finner du et godt utvalg av serveringssteder, kafeer, butikker og frisørsalonger. I tillegg er Oseana Kunst og Kultursenter rett i nærheten, med kunstutstillinger, konserter, kino og restaurant.

Naturelskere vil sette pris på de mange turmulighetene i Os kommune, inkludert Ulven, Osmarka, Raudlivatna og Gåssand, samt den populære Kyststien langs sjøen.

For trening både innendørs og utendørs er det flere alternativer i området, som Aktiv 365 Xpress, Sprek & Blid, og St. Hanshaugen Nærmiljøanlegg med ballplass. En av Norges største Padel-senter ligger også like i nærheten.

Osbadet ligger også innen rekkevidde for de som ønsker en svømmetur, og med den nye tunnelen til Bergen tar det bare 15 minutter å kjøre til Lagunen. Kollektivtilbudet er også godt utviklet, slik at det er enkelt å komme seg rundt i området.





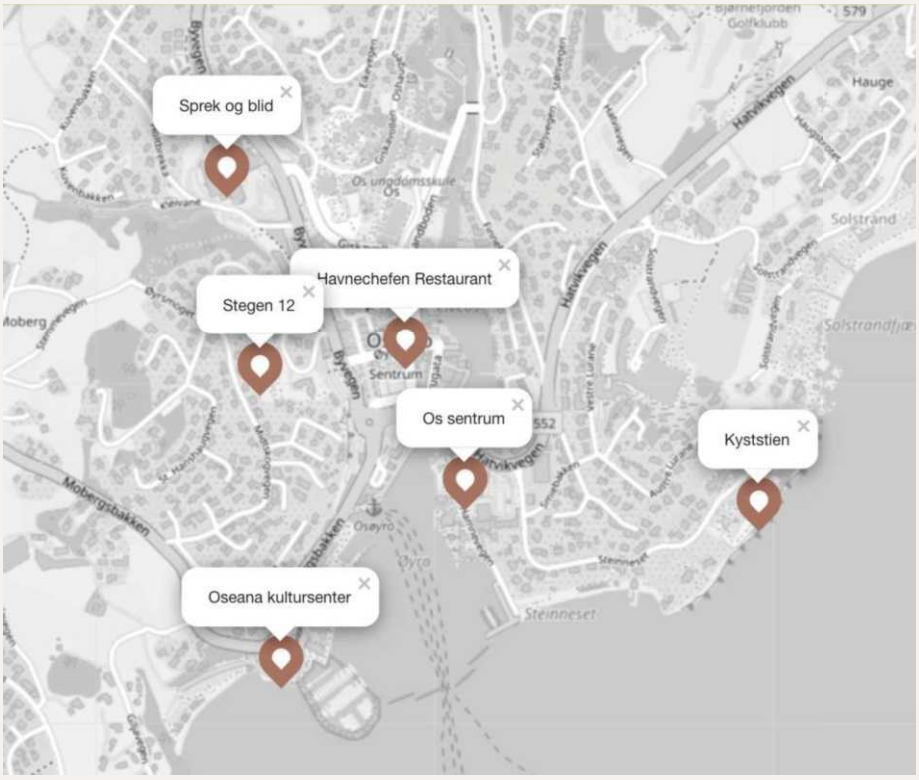
KORT AVSTAND TIL DET MESTE

Med gangavstand til det meste, og busstopp like i nærheten, vil mange av beboerne klare seg uten bil. Likevel vil beboere som ønsker litt firhjult frihet, få garasjeplass i underetasjen.

I sentrum er det blant annet et godt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder, kafeer, interiørbutikker og frisørsalonger.

Om du ikke ønsker å lage maten selv kommer det godt med at det er et rikt utvalg av gode spisesteder i gangavstand.

Ønsker en flere butikker, er det ikke langt med bil eller buss til kjøpesenteret Amfi Os med over 40 butikker.







NABOLAGSPROFIL

Dette er området for deg som som er på jakt etter et komfortabelt liv med nærhet til alle servicetilbud, frisk luft og vestlandsk natur. I tabellen til høyre finner du en oversikt over avstander til transport, handel, barnehager og skoler, samt aktivitetstilbud i området.

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Os barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 365 elever, 15 klasser	8 min 0,6 km
Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 230 elever	4 min 2,5 km
Kuventræ skule (1-7 kl.) 234 elever, 12 klasser	5 min 2,4 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	17 min 1,4 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyrkjeflaten	4 min
Rådhuset, Os i Hordaland	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Osøyro terminal Totalt 9 ulike linjer	4 min 0,3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje 41, 43, 45	27 min 27,4 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Os barnehage (0-5 år) 59 barn	0 Km
Banktjørnhaugen barnehage (0-6 år) 54 barn, 3 avdelinger	4 min 2,5 km
Kuvågen barnehage (0-6 år) 6 avdelinger	5 min 2,7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Osøyro	3 min
Kiwi Haugsneset	9 min

VARER/TJENESTER

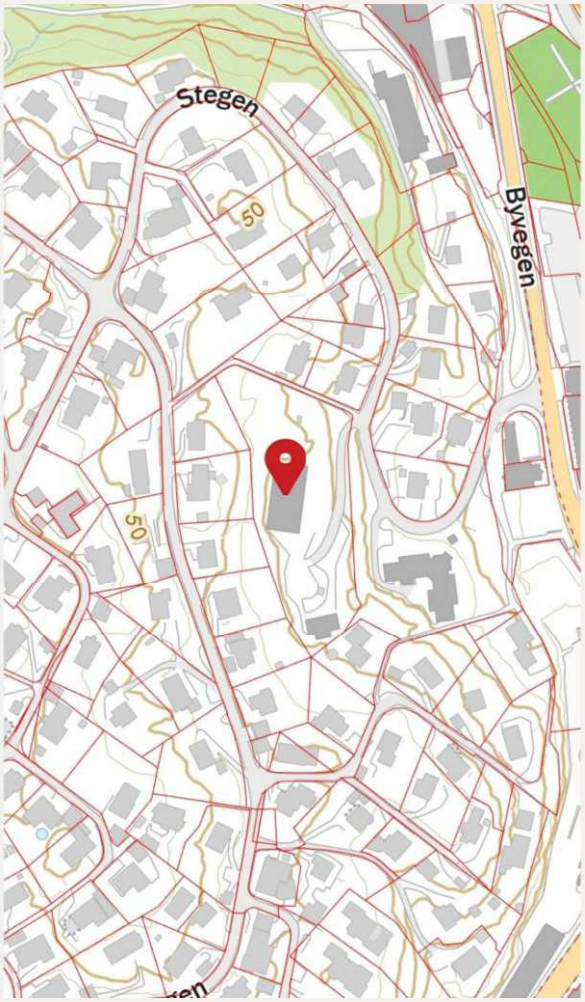
AMFI Os	6 min
Apotek 1 Os	8 min
Os Vinmonopol	8 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

St Hanshaugen nærmiljøanlegg, m.m	6 min
Os barne- og ungdomsskole	8 min
Aktiv365 Xpress Os	5 min
Sprek & Blid Os Treningssenter	6 min



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2018



BoiOs

BoiOs: Bygg for Fremtiden

BoiOs er et resultat av et samarbeid mellom Vestbo BBL og ByBo AS, to ledende selskaper med lang erfaring og kompetanse innen boligutvikling og drift. Vestbo har en historie som strekker seg tilbake til 1946, og representerer trygghet og kontinuitet for sine medlemmer og kunder. ByBo, etablert i 1998, har bygget over 900 boliger i Bergensområdet og er kjent for sin satsing på energi- og miljøvennlige løsninger.

Våre Fokusområder: Klima, Miljø og Bærekraft

Både ByBo og Vestbo legger stor vekt på klima, miljø og sosial bærekraft i sine boligprosjekter. Vi har en felles ambisjon om å tilby boliger som møter klimautfordringene og skaper trivelige og bærekraftige bomiljøer.

Vårt Engasjement i Bjørnafjorden Kommune

BoiOs er dedikert til å støtte opp om Osøyro som region- og kommunesenter. Vi planlegger å tilby varierte boligformer i nærheten av sentrum og andre områder i kommunen. Vårt mål er å skape trygge og grønne bomiljøer som fremmer høy livskvalitet og tilpasses alle livets faser. Vi vil være tilstede i Bjørnafjorden kommune med flere store boligprosjekter i årene som kommer, med sikte på å tilby egen bolig til så mange som mulig.

39 BOENHETER, 3 BYGG

Totalt vil det være 39 boenheter med tilhørende boder og parkeringsanlegg, hvor alle boligene vil ha markterrasse eller balkong. Prosjektet inkluderer felles garasjeanlegg under Bygg A og B, med én parkeringsplass per bolig.

Bygg A har 12 enheter over tre hovedplan med en heis/trappehus.

Bygg B har 14 enheter over fire hovedplan med samme fasiliteter.

Bygg C har 13 enheter over fire hovedplan med felles bodareal på første plan.



Fra venstre: Bygg A – Bygg B – Bygg C

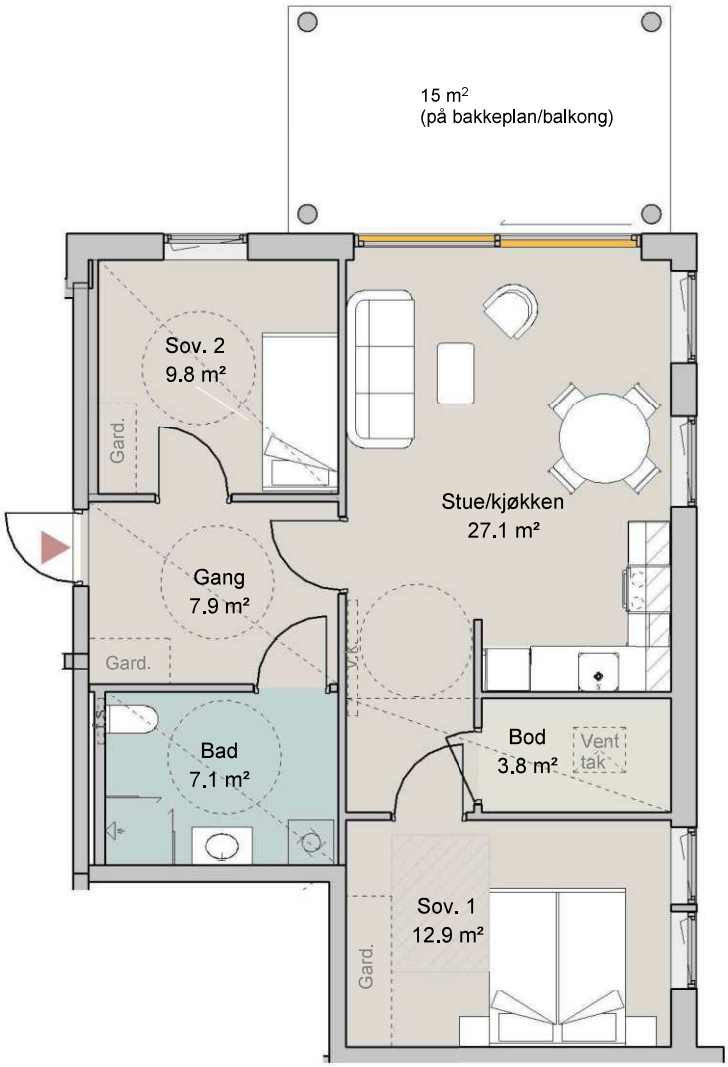
Leilighet:

A

Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr A1-1, A2-1 og A3-1

Bygg C, 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C2-1 og C3-1



Skala 1:100



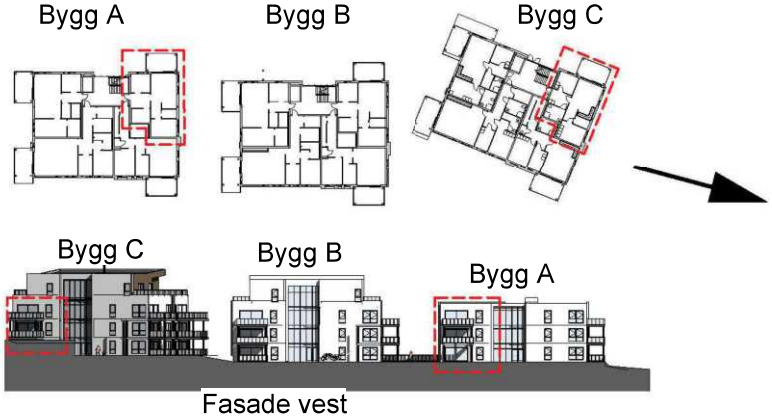
Meter

BRA-i= 71,4 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Parkeringsplass: 1

fs	Fordelerskap bad
v.k	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Fasade vest

Stegen 12

BOiOS

Dato:	Målestokk:
19.03.2024	1:100

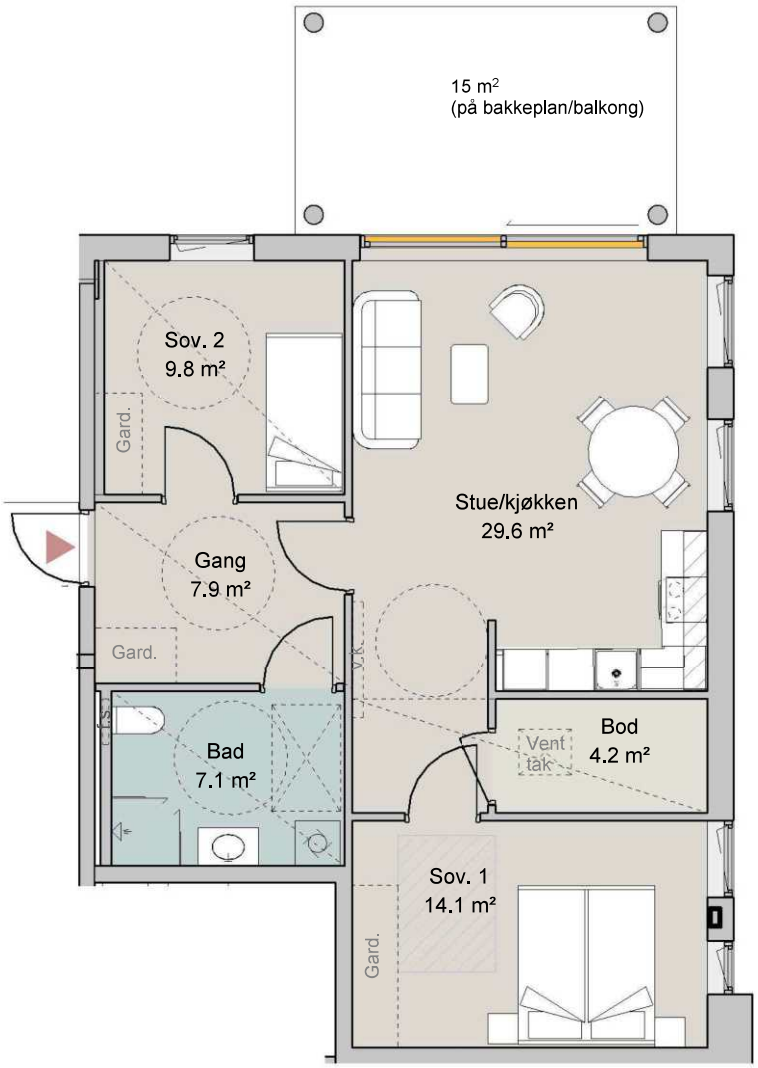
LARS JØNSSON AS se arkitektur

Leilighet:

A2

Type: 3-roms

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-1, B2-1 og B3-1



Skala 1:100

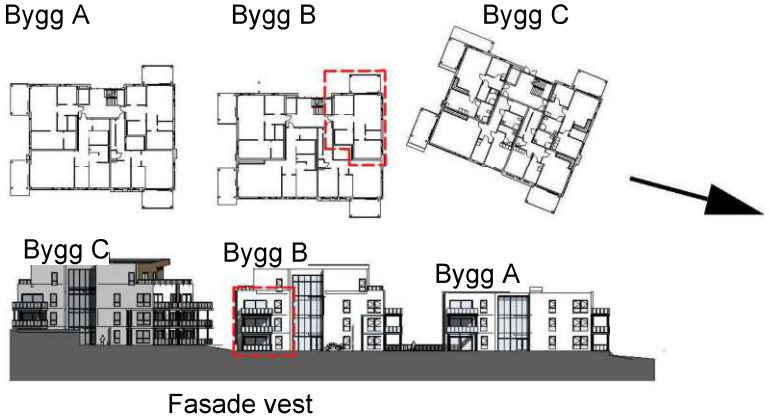
0 1 2 3 4 5
Meter

BRA-i= 75,6 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Parkeringsplass: 1

fs	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Fasade vest

Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

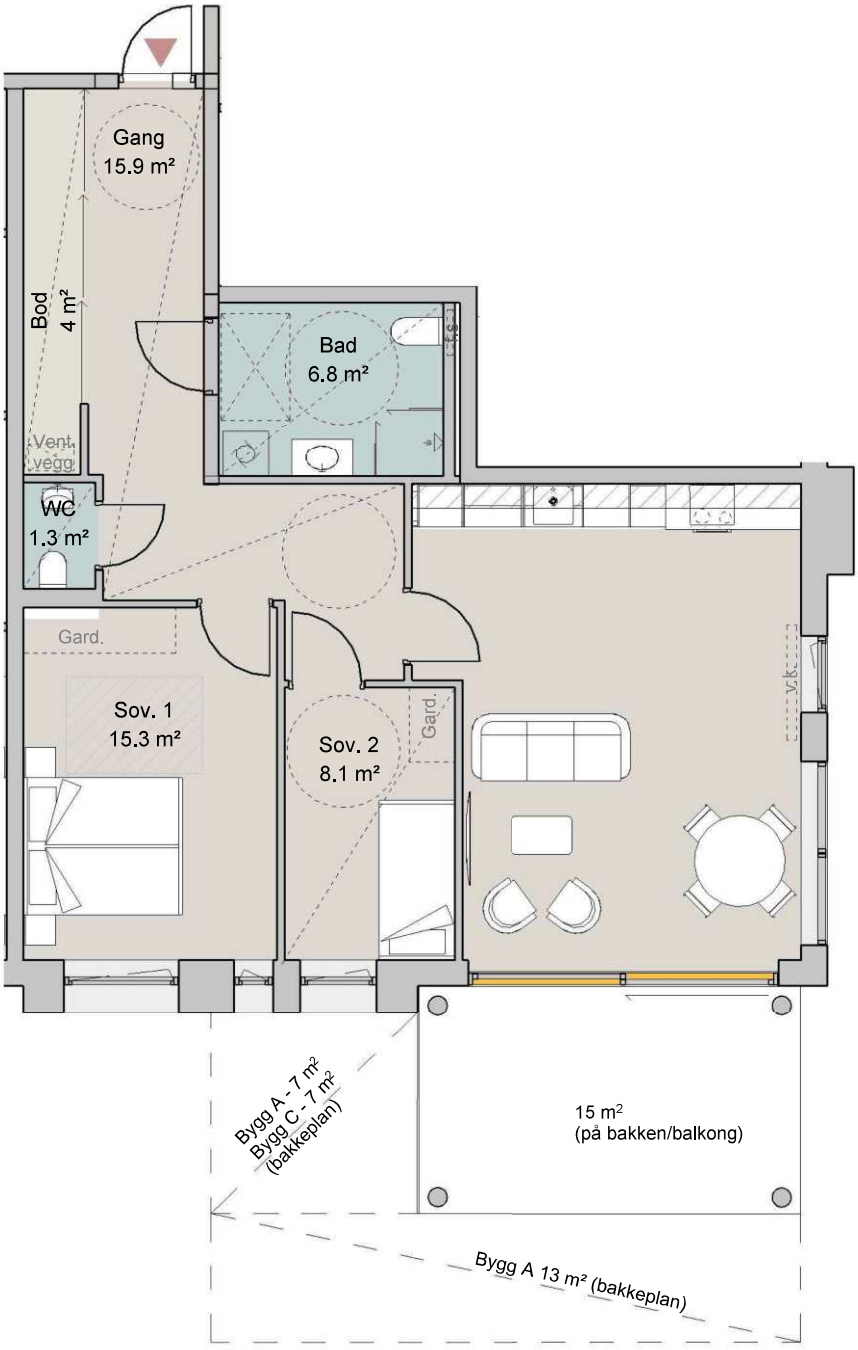
Leilighet:

B

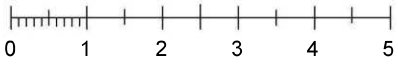
Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. A1-2, A2-2 og A3-2

Bygg C, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C1-1, C2-2 og C-3-2



Skala 1:100



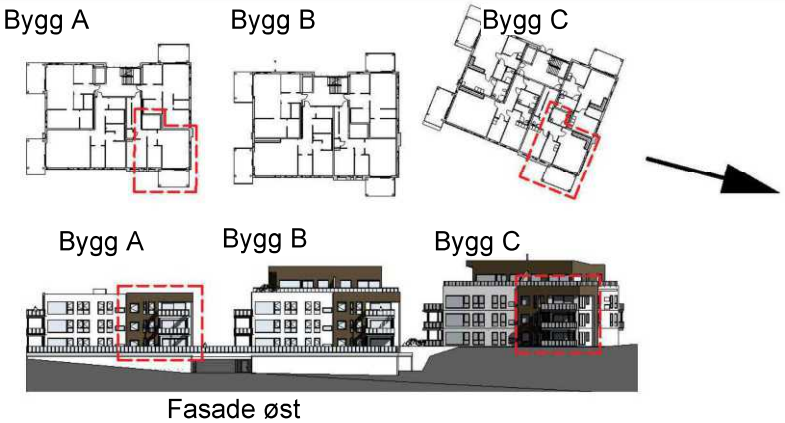
BRA-i= 85,1 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Uteplass på bakkeplan: Bygg A= 35 m² - Bygg C=22 m²

Parkeringsplass: 1

fs	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Fasade øst

Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

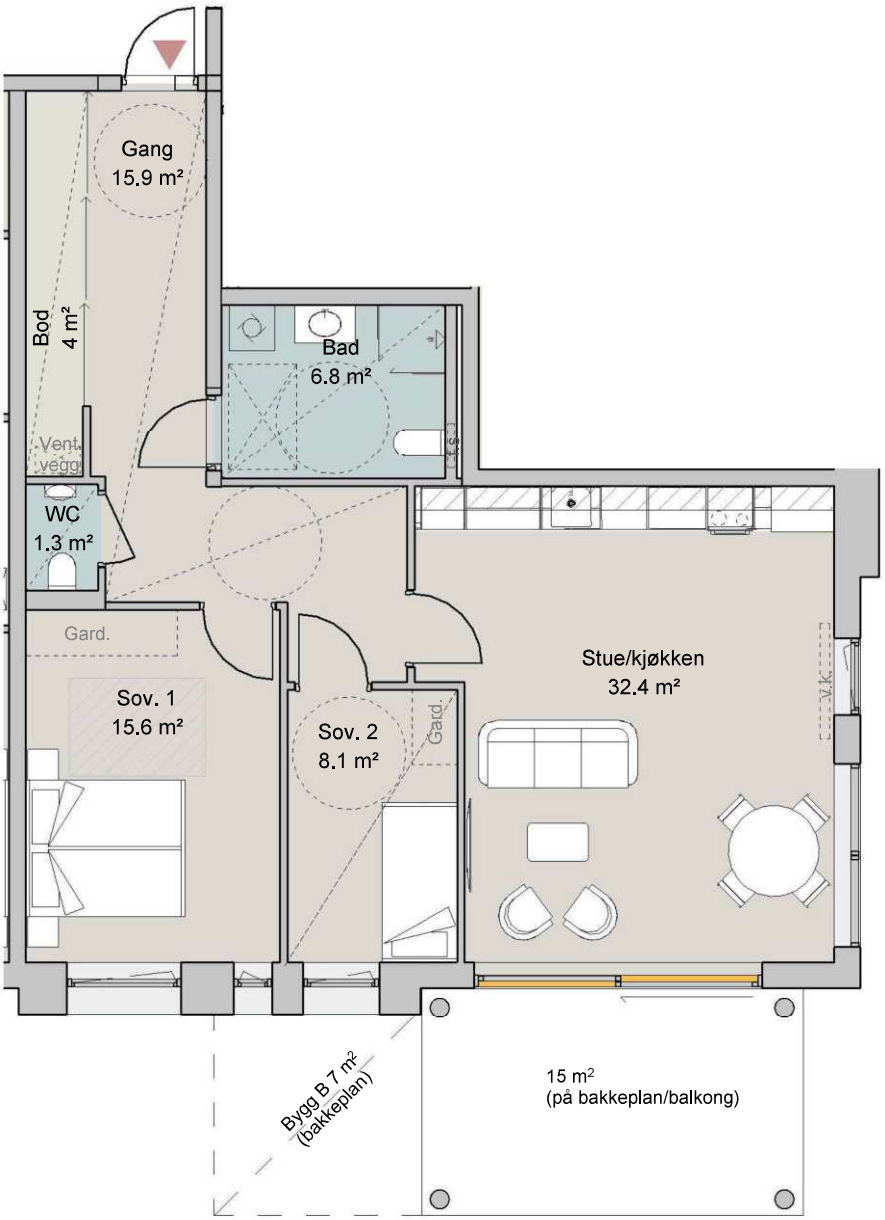
LARS JØNSSON AS se arkitektur

Leilighet:

B2

Type: 3-roms

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-2, B2-2 og B3-2



Skala 1:100

0 1 2 3 4 5

Meter

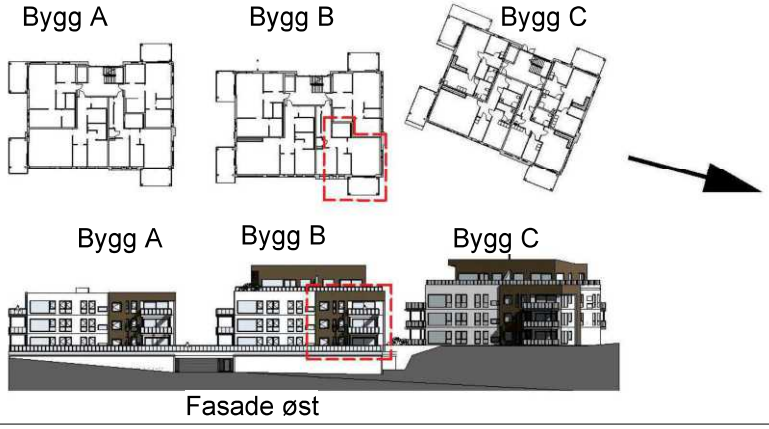
BRA-i= 86,9 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Uteplass på bakkeplan: 22 m²

Parkeringsplass: 1

fs	Fordelerskap bad
v.k	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Fasade øst

Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

Leilighet:

C

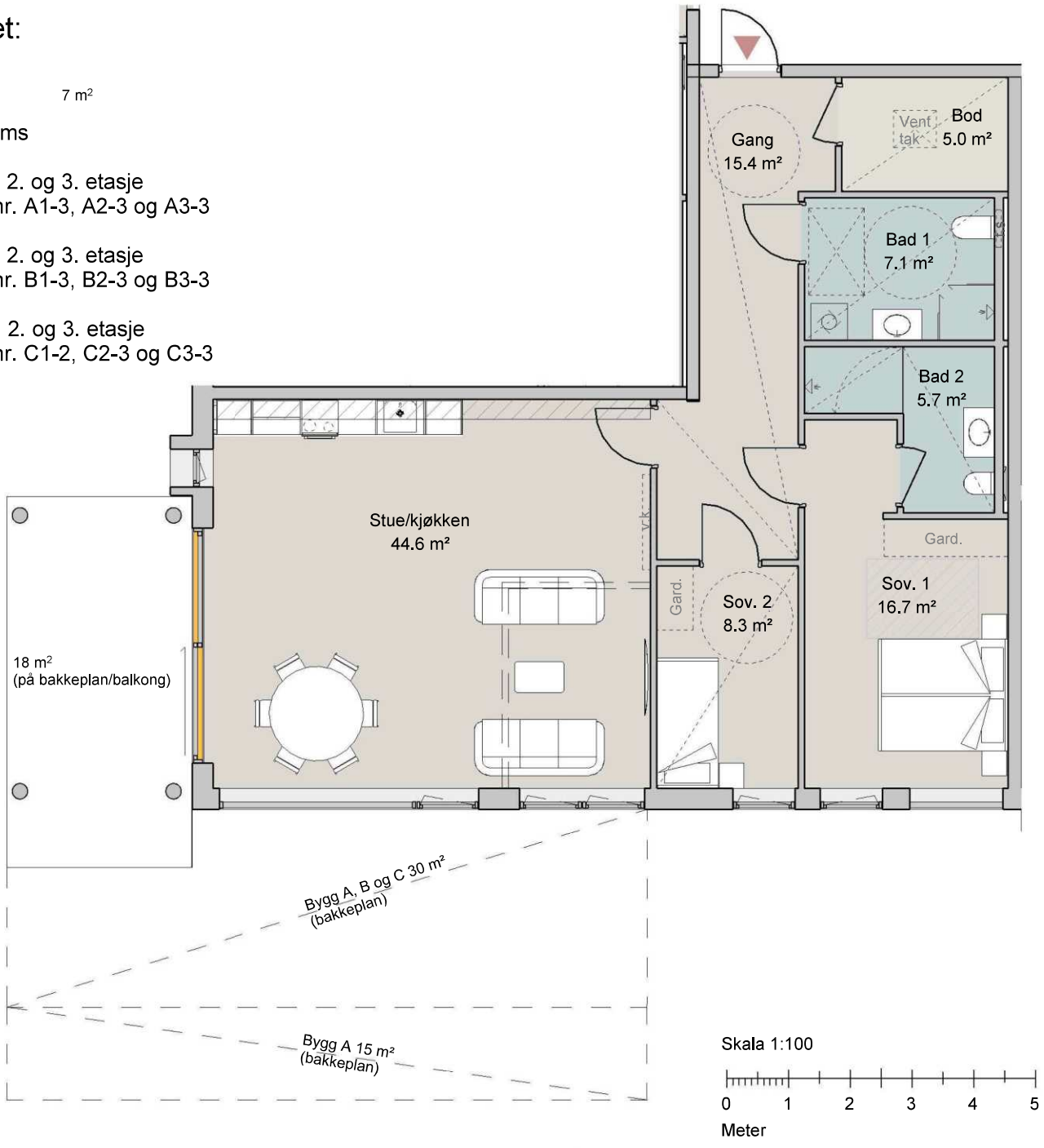
7 m²

Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. A1-3, A2-3 og A3-3

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-3, B2-3 og B3-3

Bygg C, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C1-2, C2-3 og C3-3



BRA-i= 107,1 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 18 m²
Uteplass på bakkeplan: Bygg A=63 m² - Bygg B og C=48 m²

Parkeringsplass: 1

f.s. Fordelerskap bad

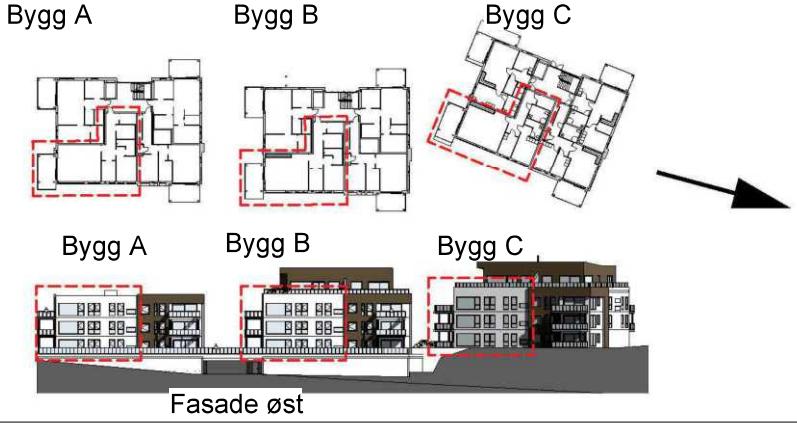
v.k. Viftekonvektor på vegg

Vent. tak Ventilasjonsaggregat i tak

Vent. vegg Ventilasjonsaggregat vegg

Kasse for føringer ventilasjon

Himling i rom



Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

Leilighet:

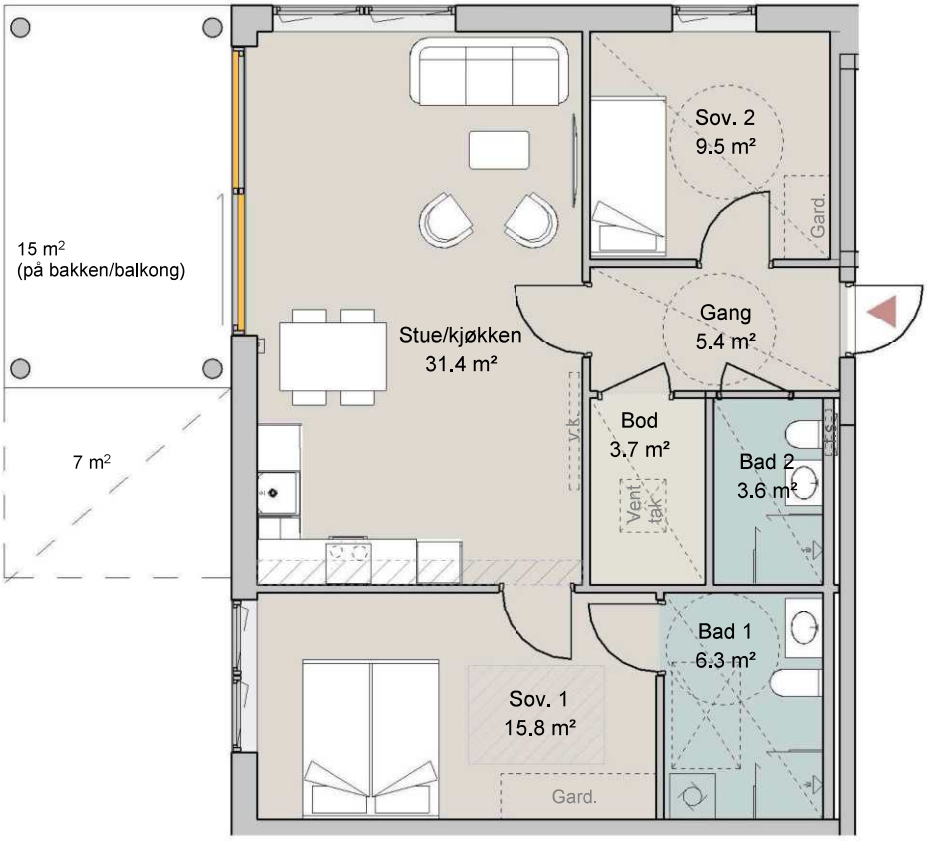
D

Type: 3-roms

Bygg A, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. A1-4, A2-4 og A3-4

Bygg B, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. B1-4, B2-4 og B3-4

Bygg C, 1. 2. og 3. etasje
Leilighetsnr. C1-3, C2-4 og C3-4



Skala 1:100



Meter

BRA-i= 79,6 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Balkong: 15 m²
Uteplass på bakkeplan: Bygg A, B og C = 22 m²

Parkeringsplass: 1

fs Fordelerskap bad

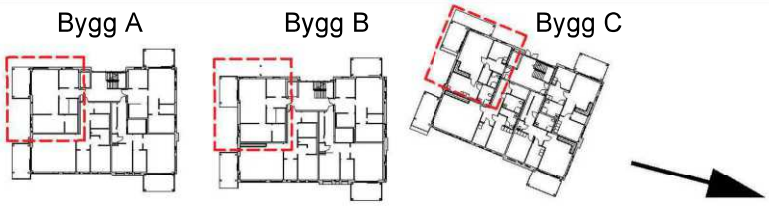
v.k. Viftekonvektor på vegg

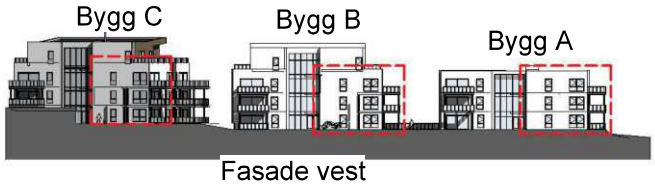
Vent. tak Ventilasjonsaggregat i tak

Vent. vegg Ventilasjonsaggregat vegg

Kasse for føringer ventilasjon

Himling i rom





Fasade vest

Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

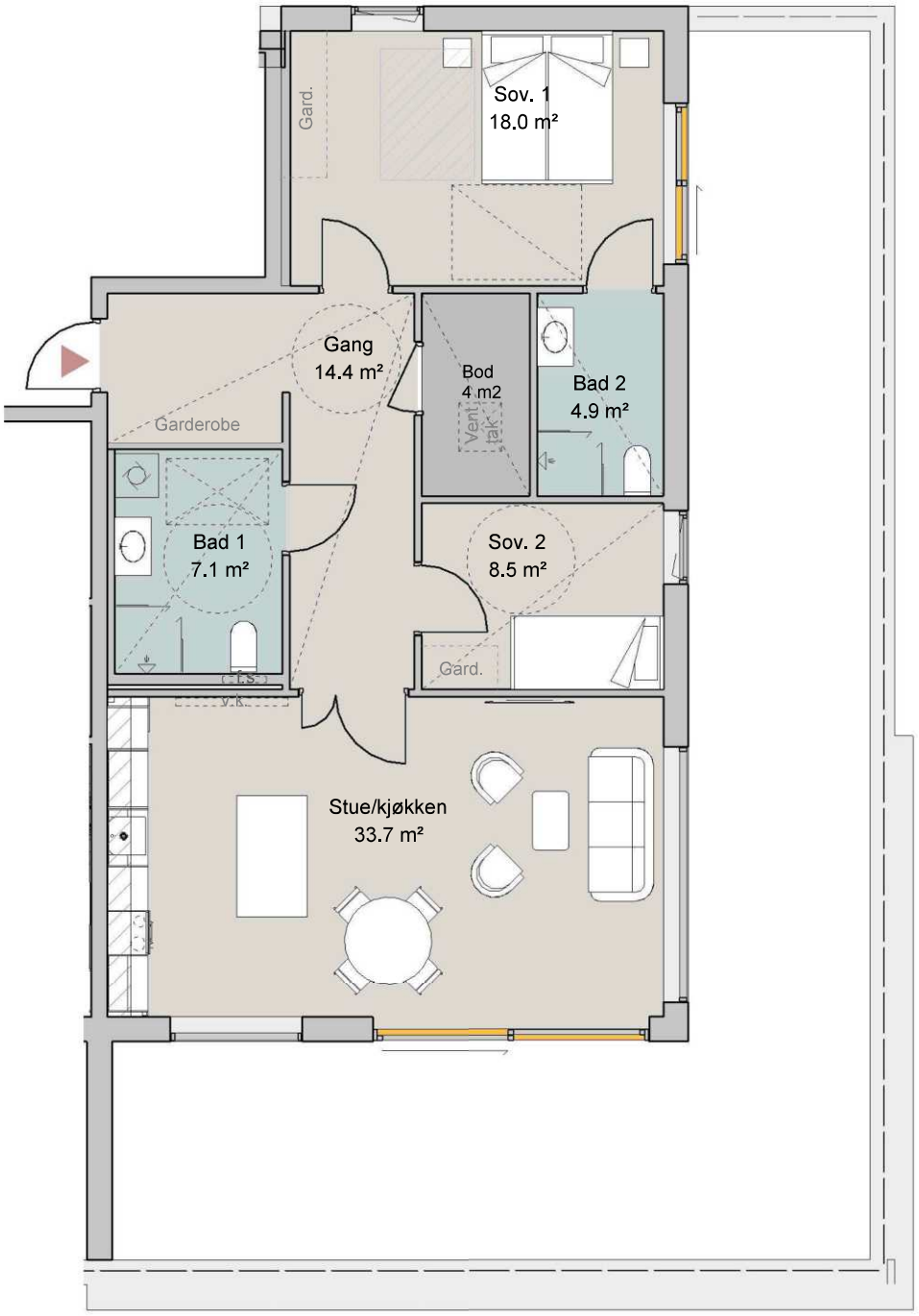
Leilighet:

E

Type: 3-roms

Bygg B 4. etg
Leilighetsnr. B4-1

Bygg C 4. etg
Leilighetsnr. C4-1



Skala 1:100

0 1 2 3 4 5

Meter

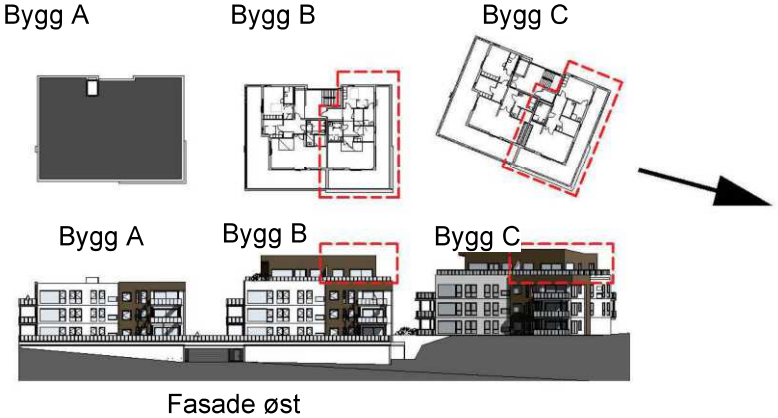
BRA-i= 90,3 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Terrasse bygg B: 64,5 m²
Terrasse bygg C: 57,2 m²

Parkeringsplass: 1

f.s.	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Fasade øst

Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

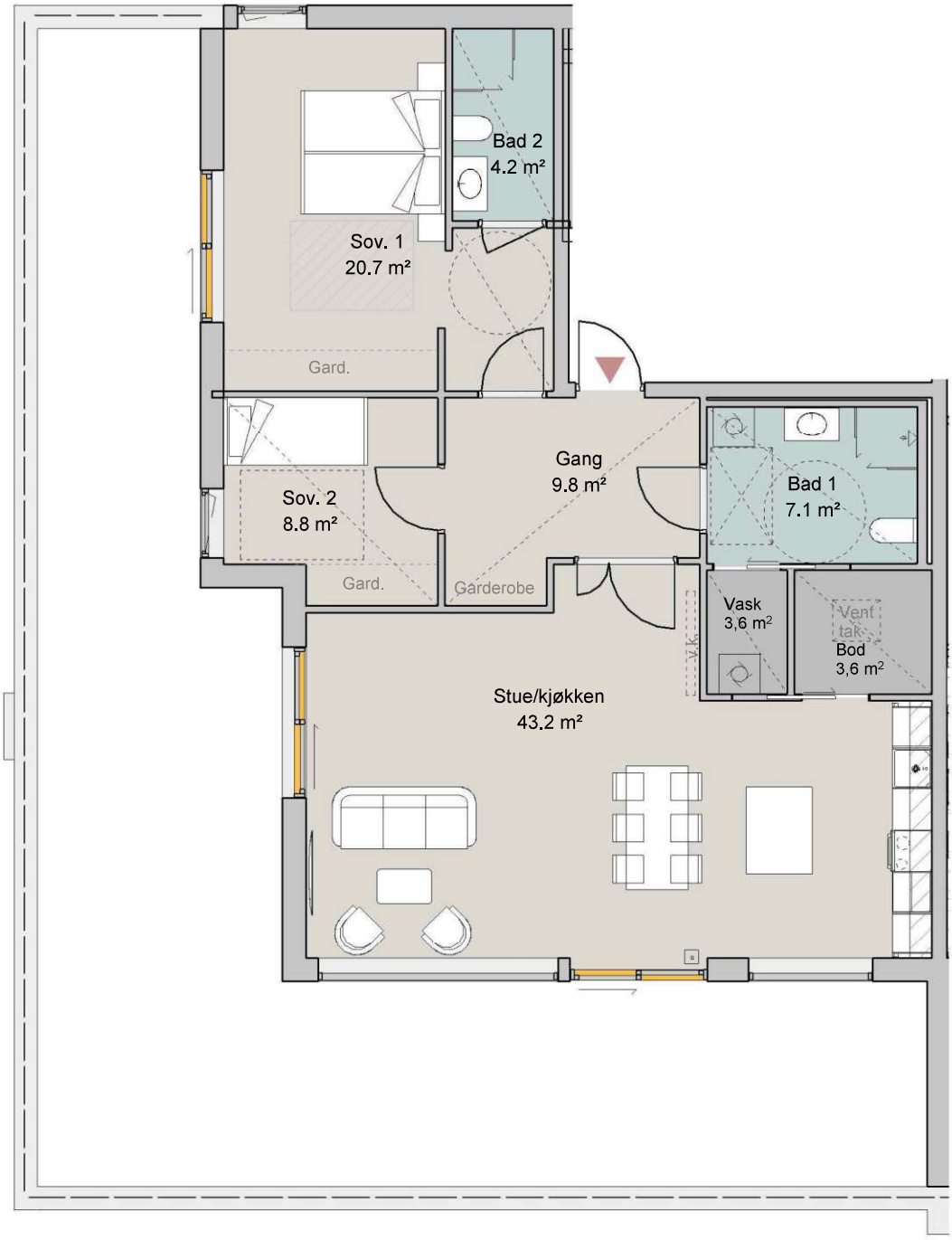
Leilighet:

F

Type: 3-roms

Bygg B 4. etg
Leilighetsnr. B4-2

Bygg C 4. etg.
Leilighetsnr. C4-2



Skala 1:100

0 1 2 3 4 5

Meter

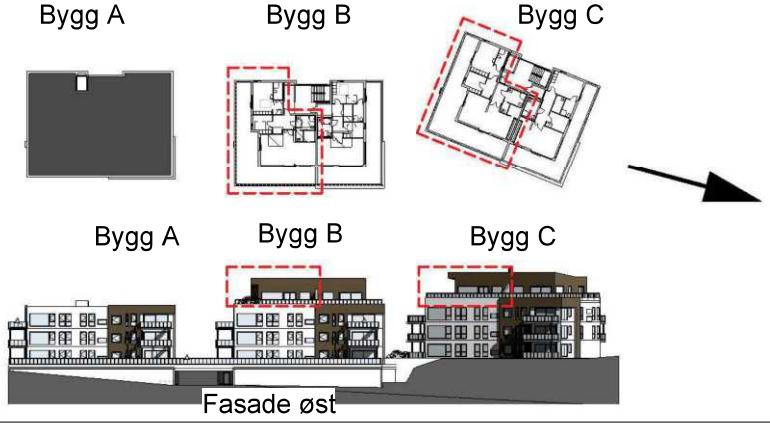
BRA-i= 104 m²

BRA-b og sum BRA- se arealoversikt

Terrasse bygg B: 77,8 m²
Terrasse bygg C: 77,8 m²

Parkeringsplass: 1

fs	Fordelerskap bad
v.k.	Viftekonvektor på vegg
Vent. tak	Ventilasjonsaggregat i tak
Vent. vegg	Ventilasjonsaggregat vegg
	Kasse for føringer ventilasjon
	Himling i rom



Stegen 12

BOiOS

Dato: 19.03.2024

Målestokk: 1:100

LARS JØNSSON AS se arkitektur

EN INVESTERING I LIVSGLEDE

Valg av bolig er en avgjørelse med stor betydning, både økonomisk og for livskvaliteten. Med en eldre bolig følger ofte tidkrevende vedlikehold og oppussing. Velger du nytt, kan du glede deg over mange år med minimalt vedlikehold.

Kanskje er du på et punkt i livet ditt, hvor du ønsker og forlate den store eneboligen eller rekkehuset til fordel for en lettstelt leilighet? Kanskje ønsker du å bo mindre, større eller sammen?

Stegen 12 tilfredsstiller de nyeste TEK17-standardene med moderne og miljøvennlige løsninger, god isolasjon og energieffektiv oppvarming. Fastpriser sikrer deg mot uforutsigbare budrunder, og kjøp av ny bolig betyr lavere omkostninger sammenlignet med bruktboliger, med potensielle besparelser på flere hundre tusen kroner.

Å flytte inn i en helt ny bolig, uten tidligere beboere, gir en unik opplevelse og frihet til å sette sitt eget preg på hjemmet.

Prosjektet vil få en positiv klima- og miljøeffekt som vil gi kjøpere mulighet for å søke om grønn finansiering.



KONTAKT MEGLER



Karianne Hovden Igelkjøn

Eiendomsmegler MNEF/Partner

91 00 11 61

khi@privatmegleren.no



Remy Brekke

Eiendomsmegler MNEF/Partner

98 68 67 87

remy.brekke@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

www.stegen12.no

Stegen 12A

Nabolaget Indre Moberg - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Os barneskule (1-7 kl.) 206 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 309 elever, 14 klasser	5 min 2.9 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Osøyro terminal Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 28.1 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Os barnehage (0-5 år) 101 barn	19 min 1.7 km
Kuvågen barnehage (1-5 år) 109 barn	23 min 1.9 km
Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 ... 96 barn	24 min 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Osøyro	5 min
Coop Extra Irisgården	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Os	5 min
Apotek 1 Os	6 min
Os Vinmonopol	8 min

SPORT

St Hanshaugen nærmiljøanlegg,ballp	6 min
Os barne- og ungdomsskole	7 min
Aktiv365 Xpress Os	6 min
Sprek & Blid Os Treningssenter	7 min

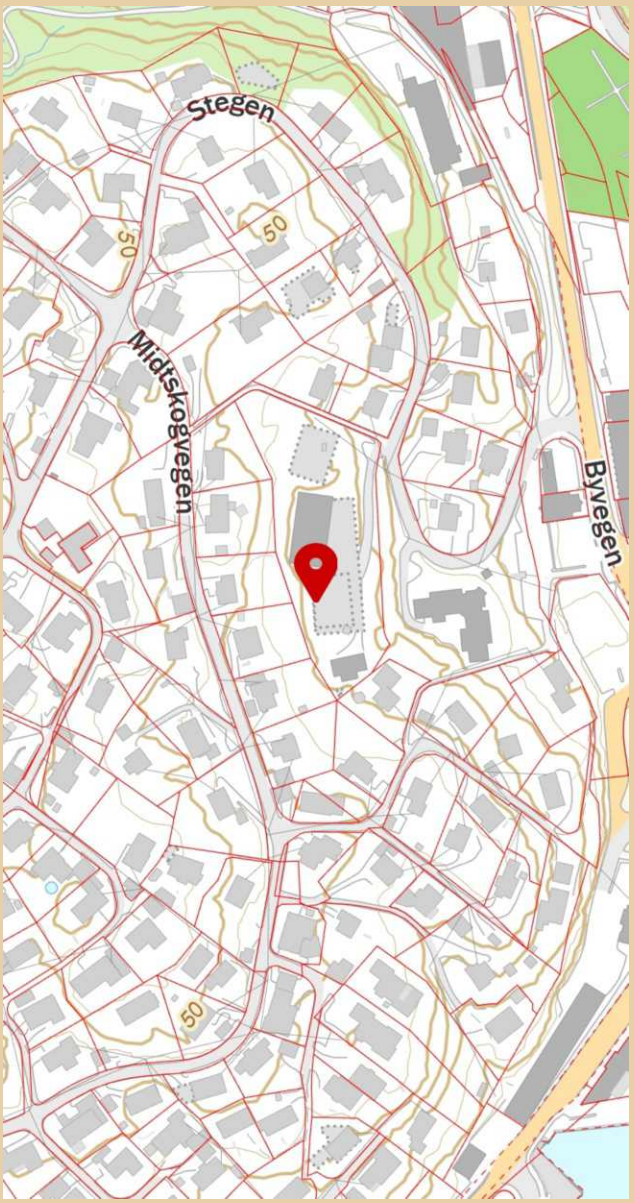
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stegen 12 A, 5200 Os
Gnr. 52, Bnr. 516, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
194251003

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Karianne Hovden Igelkjøn

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 910 01 161

E-post: karianne.igelkjon@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.
