

NYBYGG

DALSGRENDA 10 - HEGGLANDSDALSVEGEN 3XX A OG B

Ny 2-mannsbolig under oppføring | Barnevennlig beliggenhet | 4 soverom | Kort vei til skole



Eiendomsmegler
Vest

Nøkkelinformasjon

ADRESSE
Dalsgrenda 10 - Hegglandsdalsvegen 3XX A og B, 5211 Os

OMKOSTNINGER
Kr 13.590,-

PRIS
Kr 4.990.000,-

TOTALPRIS INKL. OMK. FRA
Kr.5.003.590,-

Felleskostnader inkluderer:

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.
** Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger.
*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

BOLIGTYPE
2-mannsbolig

BRA-I/BRA
142 m² / 147 m²

EIERFORM
Eiet

ANTALL SOVEROM
4 soverom***

TOMT
1083 m²

BYGGEÅR
2025

PARKERING
1 plass i carport, 1 plass utenfor

ENERGIMERKING
Energiloven stiller krav til at alle boliger som blir solgt skal ha en energiattest. Energiattesten skal vise bygningens energistandard. Endelig energiattest skal foreligge og være en del av sluttdokumentasjonen på innflytningstidspunktet.

Innholdsfortegnelse

Om Prosjektet	9
Leveransebeskrivelse	10
Område	10
Økonomi	11
Kjøpsbetingelser	13
Øvrige kjøpsforhold	15
Kontakt	18
Plantegninger	19
Vedlegg	33
Kjøpetilbud	47







Dalsgrenda 10 plantegning 1. etg



Dalsgrenda 10 plantegning 2. etg

Det du må vite

Om Prosjektet

PROSJEKTET

Dalsgrend er planlagt med selveiende boliger. Boligene blir oppført i flere bygge- og salgstrinn. Utbygger og selger er Gamo Eiendom AS, org.nr.: 921388861.

PROSJEKTNAVN:

Dalsgrenda 10 - Hegglandsdalsvegen 3XX A og B

OM PROSJEKTET

Hegglandsdalsvegen 3XX A og B er neste hus i boligprosjektet i Dalsgrenda, Hegglandsdalsvegen. Delprosjektet består av 1 stk. 2-mannsboliger.
Det vil komme ytterligere en 2-tomannsbolig på tomten vedsiden av denne.

Eiendomsmegler Vest har gleden av å presentere en spennende tomannsbolig i gode, barnevennlige omgivelser.
Kvaliteter og høydepunkt:
- Meget attraktiv og sentral beliggenhet
- Gode solforhold
- Carport for 1 bil under balkong.
- Utvendig bod ved carpor
- Innvendig bod
- 4 soverom
- 2 bad pluss vaskerom

Fordeler ved å kjøpe helt ny bolig:
- 5 års entreprenørgaranti
- Fast pris - slipp unna budrunder
- Lav dokumentavgift
- Du får en bolig som er bygget etter byggteknisk forskrift, TEK17
- Mulighet for å gjøre personlige tilpasninger
- Uteareralene leveres ferdig gruset, klar for opparbeidelse av egen, deilig hage.

Boligene selges som eierseksjoner.

Å kjøpe ny bolig gir mange fordeler. For mange er muligheten til å foreta individuell tilpassing en av hovedårsakene til at det stadig blir mer ettertraktet å kjøpe nyoppført bolig. Kommer du tidlig inn i byggefasen vil du som kjøper ha anledning til å gjøre tilvalg og endringer slik at boligen er tilpasset deg, og dine ønsker, allerede ved overtagelse.
Samtidig vil du overta en bolig med lave vedlikeholdskostnader, fem års entreprenørgaranti og, et ekstra pluss, betale en langt lavere dokumentavgift enn ved kjøp av brukt
bolig.

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommens adresse er i dag Dalsgrenda 10 - Hegglandsdalsvegen 3XX A og B.
Husnummer er ikke tildelt enda.

Adressen kan bli endret.

Bjørnafjorden kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

EIERFORM

Eiet

KJØPESUM

Kr 4.990.000,-

AREAL

Bra 147 m²
BRA-i 142 m²
BRA-e 5 m²
TBA 52 m²

AREALBEREGNINGER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023.
BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.
BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong.
BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.
Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Leveransebeskrivelse

Byggemåte
Utvendige vegger kledd med 6 toms D falset fabrikkmalt sort liggende kledning (synlige spikerhoder og endeved). Isolasjon iht. energiberegning.

Balansert ventilasjonsanlegg, avtrekks ventiler i kjøkken og våtrom, til luft ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat plasseres på vaskerom.
Fremlegg vann som rør i rør system til alle vann uttak.
1 stk utvendig spylekran pr. boenhet.
Baderoms møbler, blandebatteri, dusjhjørner - se vedlagt liste.
Vegghengt(e) wc.
Kjøkkenbatteri. m/avst. til oppvaskmaskin.
Automatisk vannstopp kjøkken.

Trelags vinduer med høy isolasjonsevne og vedlikeholdsfrie innad slående karmer.
Inngangsdør med vindu i malt utførelse.

Det blir lagt trekkrør fra BKK og Telenor til innvendig skap slik at det er for kjøper å bestille abonnement.
Stikkontakter og elektriske punkter ihht gjeldende krav og forskrifter.
1 sikringsskap med 12 kurser, 1 stk utvendig målerskap.
Fremlegg for EL-billader på vegg i carport.
Standard
Innredning på kjøkken leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør.
Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningen på kjøkken ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.
Kjøkken leveres med hvitevarer dersom annet ikke er spesifisert i kjøkkenleveransen.
På bad leveres med møbelpakke.
Fliser på gulv og vegger.
Kjøper kan gjøre egne valg.
Se leveransebeskrivelsen
I stue, soverom, ganger og kjøkken leveres laminat på gulv. Fliser på gulv i vindfang. Hvitmalte gipsvegger og hvitmalt gips i himling.

OPPVARMING
Varmekabler i vindfang, baderom og vaskerom.

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

ENERGIMERKING
Energiloven stiller krav til at alle boliger som blir solgt skal ha en energiattest. Energiattesten skal vise bygningens energistandard. Endelig energiattest skal foreligge og være en del av sluttdokumentasjonen på innflytningstidspunktet.
Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

EIENDOMSBETEGNELSE
Dalsgrenda 10 - Hegglandsdalsvegen 3XX A og B blir fradelt gnr.: 73, bnr.: 4 i Bjørnafjorden kommune.

Det endelige matrikkelnummeret vil være klart når eiendommen(e) er seksjonert/delt/sammenføyet.

Område

TOMT
1083 m² - Eiertomt. Eiet tomt som er felleseie med nabo.
Arealet er hentet fra reguleringskartet. Ved oppmåling kan arealavvik forekomme. Et arealavvik vil ikke få innvirkning på kjøpesummen.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ett etablert boligområde i Hegglandsdalen. Fra eiendommen er det gangavstand til både barnehage og skole. Det er kort vei til Os Sentrum hvor du finner alt av butikker-, service-, kultur- og serveringstilbud. Du får tak i kvalitetsmat på Osøyro Kolonial, nisjebutikker med håndplukket utvalg og bedrifter som strekker seg langt for å gi kundene den beste servicen. Os Sentrum kan også by på serverings steder med det lille ekstra. Eiendommen ligger i fantastiske naturomgivelser med turområde i umiddelbar nærhet, både gapahuk ved Knutabruo og dagsturhytte på toppen av Borgafjellet. Til Bergen kan man ta seg med 600 bussen fra Os Sentrum eller en rask 20 minutters kjøretur.

GARASJE / PARKERING

Gruset carport for 1 bil under altan.
Biloppstillingsplass for 1 bil ved på tomten.

Gjesteparkering
På egen tomt.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 4624_20040100 (Eldre reguleringsplan). Området er regulert til eneboliger og 2-mannsboliger, sammenbinding av landbruksveg og ny veg, offentlig veg, friluftsområde, område for kommunaltekniske anlegg og fellesområder for kjøre- og gangveg, lekeområde for barn og naturområde. Tomten er regulert til boligformål.
Reguleringskartet er inntatt i prospektet.

RADONMÅLING

Utføres i hht bestemmelsene i plan- og bygningsloven, samt TEK17.

LEGALPANT

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Økonomi

FELLESUTGIFTER

Sameierne fastsetter dette når boligene er ferdig

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene og andre driftskostnader.

USOLGTE ENHETER

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene, for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Fastsettes av kommunen når eiendommen er ferdigstilt.
Kommunale avgifter fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.
Det er pt ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4624/73/4:
06.10.1835 - Dokumentnr: 900485 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1835 - Dokumentnr: 900486 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1894 - Dokumentnr: 900089 - Utskifting
Gjelder innmark
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1902 - Dokumentnr: 900189 - Utskifting
Gjelder inn- og utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1903 - Dokumentnr: 900099 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1906 - Dokumentnr: 900117 - Utskifting
Overutskiftning over utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1913 - Dokumentnr: 900169 - Utskifting
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1940 - Dokumentnr: 3737 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:13
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1943 - Dokumentnr: 904577 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1953 - Dokumentnr: 7365 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:18
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1958 - Dokumentnr: 5296 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1961 - Dokumentnr: 7299 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:23
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:24
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1967 - Dokumentnr: 455 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1993 - Dokumentnr: 769 - Erklæring/avtale
om at Os Elektrisitetsverk får rett til å legge 1 stk 24 KV kabler over d.e. samt til å ha stående 1 stk transformator-
kiosk på d.e. Vederlag kr. 2.220.- en gang for alle.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2000 - Dokumentnr: 9768 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2003 - Dokumentnr: 7944 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2019 - Dokumentnr: 486709 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Gjelder også tilhørende kabelanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2021 - Dokumentnr: 1059162 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Senit Eiendom AS
Org.nr: 968 099 698
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2022 - Dokumentnr: 1365042 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:99
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2022 - Dokumentnr: 1365042 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:99
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2023 - Dokumentnr: 271655 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:100
Bestemmelse om solidaransvar

14.03.2023 - Dokumentnr: 271655 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2023 - Dokumentnr: 271655 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:100
Bestemmelse om solidaransvar

14.03.2023 - Dokumentnr: 271655 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Eiendommen har følgende tinglyste pengeheftelser/servitutter:

Kopi av bestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli/kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Boligene er selveiende og kan fritt leies ut/leies ut i henhold til eventuelle bestemmelser inntatt i vedtektene til sameiet.

FORSIKRING

Forsikringsselskap: Selger forsikrer boligen i byggetiden. Kjøper er selv ansvarlig for å forsikre både bolig og inventar fra overtageslsedagen.

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Utkast til vedtekter er inntatt bak i prospektet/som vedlegg til prospektet.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt når boligene er tinglyst på ny eierl.
Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Kjøpsbetingelser

PRISER

Se den til en hver tid gjeldende prisliste.
Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Selv om leilighetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.». Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Eiendomsmegler Vest AS sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressat for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet

Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

OMKOSTNINGER

Kjøper betaler dokumentavgift kun av tomteverdien, kr.500.000,- pr. enhet.
Dokumentavgift 2,5% av kr.500 000,- er kr.22.500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr.545-
Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr.545,-
Dette utgjør samlet kr. 13 590,-

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesum kr.4.490.000,-
Omkostninger kr.13.590,-
Til sammen kr.5.003-590,-

FINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Vest etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring tlf: 91505555.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Vest formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Vest.

FINANSIERINGSBEVIS

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

TILVALG/ENDRINGER

Straks etter signering av kjøpekontrakt vil kjøper bli innkalt til møte med prosjektleder for Gamo Eiendom AS. Her vil dere bli informert om hvilke muligheter kjøper har for tilvalg og endringer. I etterkant av dette

møte vil kjøper få en tid til å vurdere hvilke endringer man eventuelt ønsker. Kjøper vil deretter fylle ut endringsskjema sammen med prosjektleder og signere dette som en bindende tilleggsavtale.

Det er kun mulig å gjøre endringer på de tilvalg og oppgraderinger som ikke enda et satt i bestilling på tidspunkt for signering.

Det kan ikke påregnes å kunne gjøre flere endringer eller trekke tilbake endringer etter signering av endringsskjema. Endringene vil straks etter signering bli innarbeidet i den ordinære byggeprosessen med boligen.

Priser:
I leveransebeskrivelsen er det listet opp en del priser på parkett og fliser. Ved endring vil disse prisene være utgangspunktet for fratrekk i kontraktssummen.

Gamo Eiendom AS har i utgangspunktet ikke mulighet til å hente eller finansiere varer som kjøper ønsker å handle hos andre leverandører enn våre faste leverandører. Kjøper må i slike tilfeller selv besørge leveransen frem til byggeplass. Det gis bare fratrekk for komponenter som er priset i leveransebeskrivelsen. Vi gjør spesielt oppmerksom på at i VVS leveransen er det bare baderomsmøbelet som gir tilgang på fratrekk i pris, om kjøper bytter ut andre komponenter gir ikke det fratrekk i prisen.

Angående VVS-leveransen, kan rørlegger nekte å montere utstyr som er vannførende og som rørlegger selv ikke leverer. Er det ønske om endringer av f.eks. blandebatteri eller dusjgarnityr, må det avklares med rørlegger på forhånd.

Ved endring som gjøres direkte med entreprenør, må tilleggsvederlaget avtales direkte med utførende entreprenør.

Det kan bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper.
Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen.
Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %.
Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.
Det kan bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper innbetaler hele kjøpesummen ved overtagelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

SALGSBETINGELSER

Boligen selges til fast pris, men med justeringer dersom kjøper gjør endringer og/eller tilvalg. Selger kan endre pris på usolgte enheter uten forutgående varsel.
Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det skal foreligge ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Dersom ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger på overtagelsesdagen fraråder megler kjøper å overta boligen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon/ Kjøpere må signere egenerklæring om konsesjonsfritak ved kontraktsinngåelse.

Øvrige kjøpsforhold

VISNING

Se boligavisen eller internett: www.emvest.no eller www.finn.no. Ellers etter avtale med megler.

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med utbygger.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Dersom kjøper selger kontrakten videre før overtagelse, betaler kjøper et transportgebyr til selger og megler på til sammen kr.50.000,-. Kostnader til salg og bruk av megler kommer i tillegg.
Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg.

Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova.
Ved eventuell avbestilling legger man til grunn bustadoppføringslova § 52.
Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider, samt garantier, betales i sin helhet.
Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr.50.000,-
Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

KJØPEKONTRAKT

Eiendomsmegler Norge sin kjøpekontrakt etter bustadoppføringslovas bestemmelser skal benyttes ved kjøpet.
Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er inntatt i som vedlegg til prospektet.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Planlagt ferdigstillelse midten av desember 2025. Nærmere tidspunkt vil bli gitt når byggearbeidene er påbegynt.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. 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.

Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse. Det foreligger godkjent reguleringsplan for området.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere

kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.
Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.
Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/leiligheten eier man eksklusivt. Leiligheter med terrasse på takhagene/bakkeplan/garasjetak, sportsboder og garasjeplass vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første, 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om gjennomføring av nødvendige kundetiltak fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll, plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen.
I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr.: 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

EIENDOMSMEGLER VEST

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest, avd. Nybygg, org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Vest i 1974. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane. Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens

verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 71.562,-inkl. mva. pr. solgte enhet.

Kontakt

EIER

Gamo Eiendom AS

ANSVARLIG MEGLER

Pål Huun Monsen Eiendomsmegler MNEF
Tlf 952 65 865

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, økonomiske og juridiske forhold.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

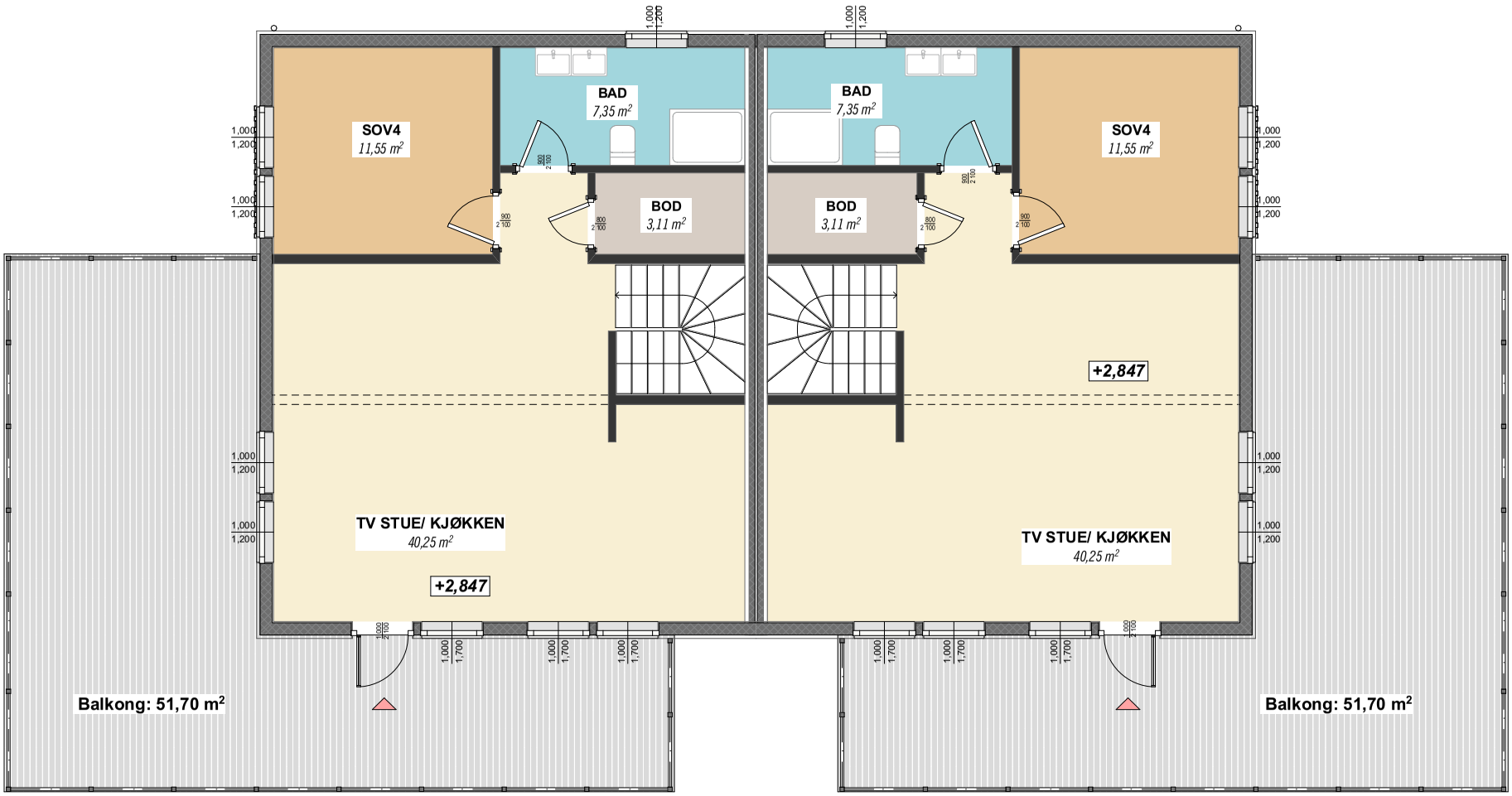
Plantegninger

1. Etasje



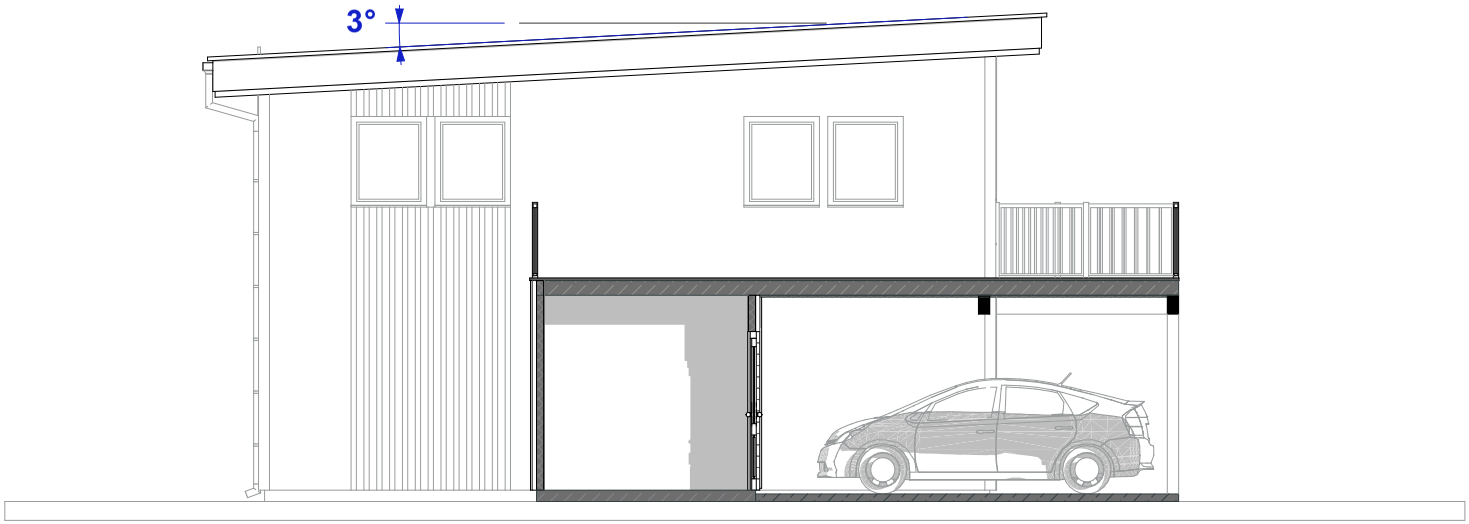
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **Plan 1. Etasje**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

2. Etasje



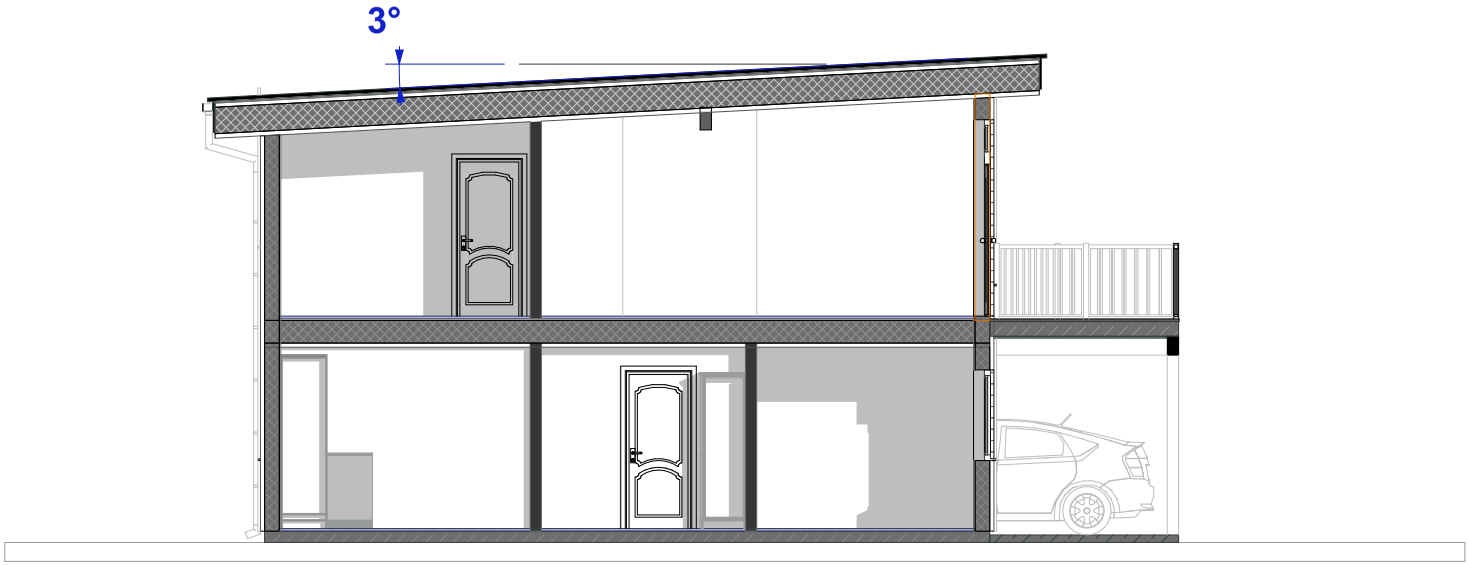
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **Plan 2. Etasje**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
SNITT 1-1



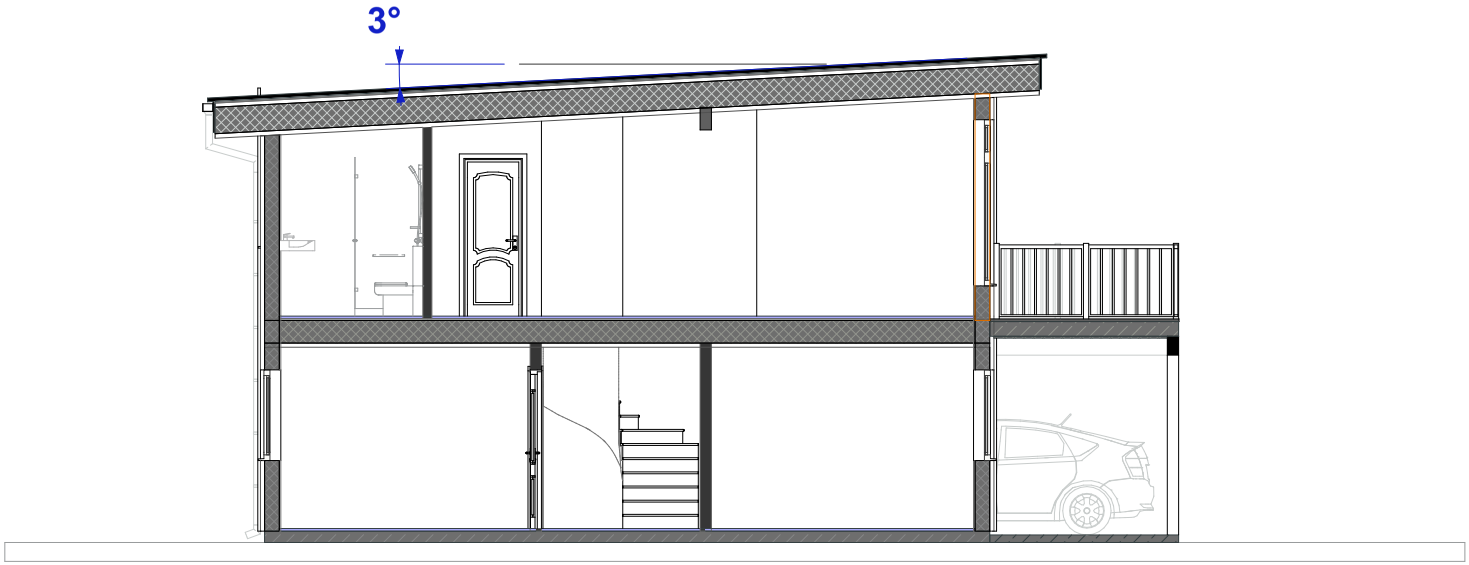
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **SNITT 1-1**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
SNITT 2-2



Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **SNITT 2-2**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
SNITT 3-3



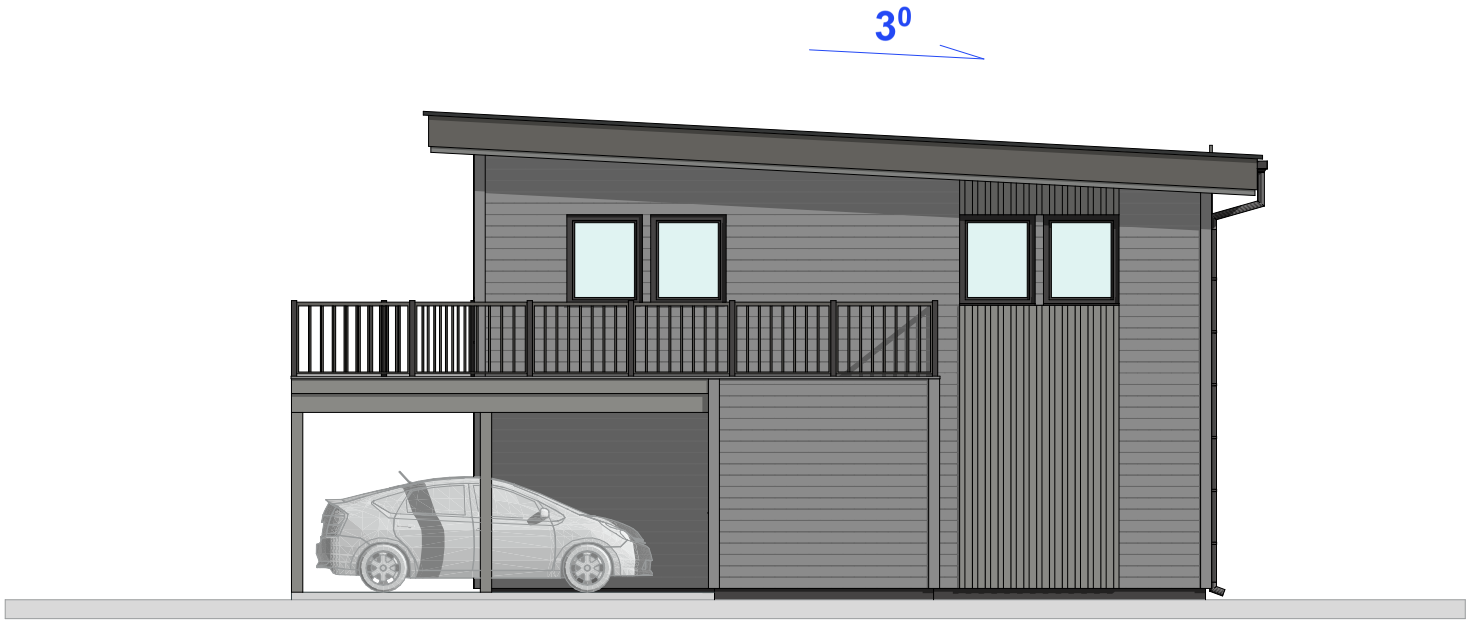
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **SNITT 3-3**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
FASADE



Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **FASADE**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
FASADE



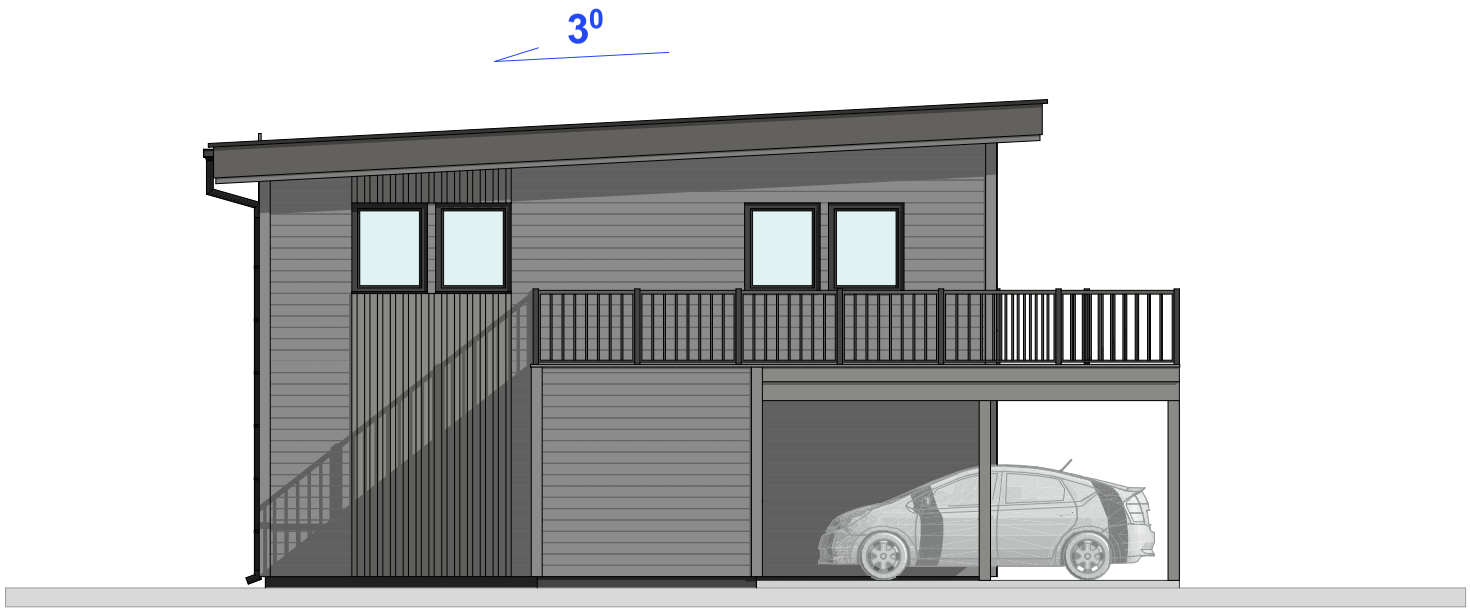
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger**	Tlf.:**+47 959 21005**
			Gnr./Bnr.: **-- / ---** / Tegningsnr.: **E-1**	Dato: 04 / 2025
			Type tegning : **FASADE**	Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
FASADE



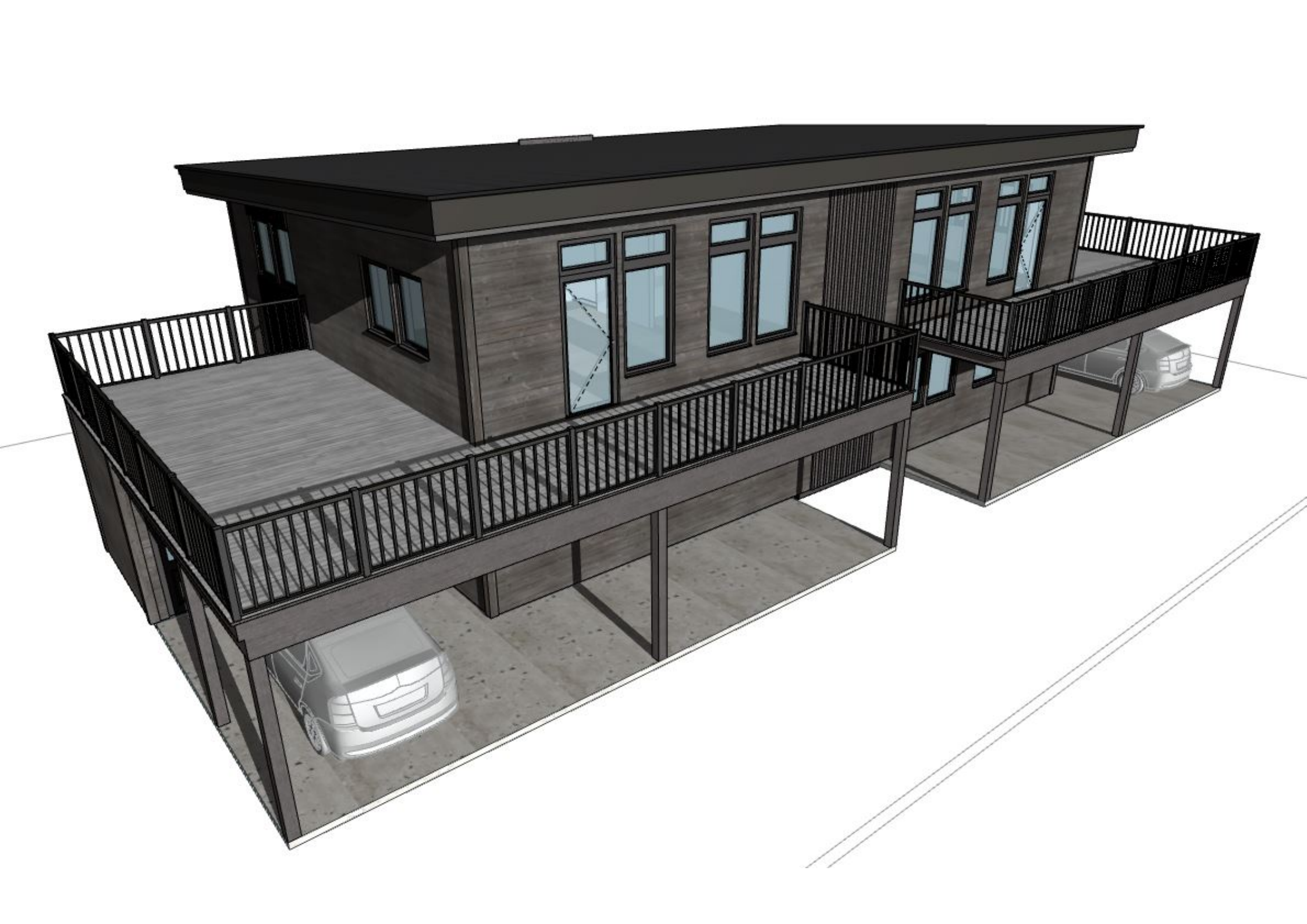
Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger**	Tlf.:**+47 959 21005**
			Gnr./Bnr.: **-- / ---** / Tegningsnr.: **E-1**	Dato: 04 / 2025
			Type tegning : **FASADE**	Målestokk: M 1:100; A4

Type tegning
FASADE



Revisjonsnummer : **27 / 04 / 2025**	**BB Bolig**	Tiltakshaver : **BB Bolig** Prosjekt : **Holt, Dalsgrenda 10**	Fase: **Søknadtegninger** Gnr./Bnr.: **-- / ---** Tegningsnr.: **E-1** Type tegning : **FASADE**	Tlf.:**+47 959 21005** Dato: 04 / 2025 Målestokk: M 1:100; A4









Vedlegg

Leveransebeskrivelse Dalsgrenda tomt 10, gnr/bnr 73/4

BYGGEBESKRIVELSE							
Ansvarlig søker	Gamo eiendom as			Tiltak nr			
Kontaktperson	Børge Moberg			Mobil		95921005	
Adresse	Ulvenveien 32			Telefon			
Postadresse	5210	Os		Fax			
Tiltakshaver	Gamo eiendom as			Mobil			
Adresse	Ulvenveien 32						
Postadresse	5210	Os		G nr	8	Br nr	607
Adresse byggeplass	Hegglandsdalsvegen		Kommune	OS I Hordaland			

Hus

Grunnarbeider	Planert og gruset for parkering og nødvendig tilkomst
Grunnmur / betong	Ringmur ihht tegning, isolert ihht energiberegning, støpt gulv 1. etg.
Ytre tak, vegger, utvendige dører og vinduer	Pulttak av I-bjelker, isolert ihht. energiberegning. Utvendig lufting og taktekking med asfalt papp Utvendige vegger kledd med 6 toms dobbelt falset fabrikkmalt liggende kledning (synlige spikerhoder, endeved kan være ubehandlet samt at det kan oppstå mindre sår under produksjon). Isolasjon ihht energiberegning. Tre lags vinduer med høy isolasjonsevne og vedlikeholdsfrie innad slående karmer. Inngangsdør med vindu i malt utførelse.
Rør, varme, ventilasjon	Fremlegg vann som rør i rør system til alle vann uttak 1 stk utvendig spylekran pr boenhet Baderoms møbler, blandebatteri, dusjhjørner - se vedlagt liste Vegghengt(e) wc. Kjøkkenbatteri. m/avst. til oppv.mask. Automatisk vannstopp kjøkken Balansert ventilasjonsanlegg, avtrekks ventiler i kjøkken og våtrom, til luft ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat plasseres på vaskerom.
Elektriske installasjoner	Stikkontakter og elektriske punkter ihht gjeldende krav og forskrifter. 1 sikringsskap med 12 kurser, 1 stk utvendig målerskap. Fremlegg for EL-bil lader på vegg i carport. Varmekabler i vindfang, baderom og vaskerom.
Kjøkken og bad	Kjøkkeninnredning leveres i henhold til tegninger fra leverandør. Det tas forbehold om justeringer av den viste løsningen ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger. Kjøkken leveres med hvitevarer.
Malerarbeider innvendig	Malerarbeid utføres etter standard tek 2015, med listefri utførelse mellom tak/vegg og vindu. Det kan velges inntil 3 farger pr boenhet, enkelte fargevalg og glansgrader kan medføre tillegg i pris.
Trapper, rekkverk osv	Stryntrappa Fauna leveres grunnet hvit med eikefarget trinn i furu.

BOENHET

Innvendige flater /rom	Gulv	Vegg*	Himling*	Skrå himling*	Dører	Listverk	Annet	Innredning
Stue	Laminat eik 1 stavs Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmalt glatt 12*58 mm e.l		
Soverom	Laminat eik 1 stavs Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmalt glatt 12*58 mm e.l		
Vindfang	Gulv fliser i vindfang Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett Malt ytterdør m/vindu	Hvitmalt glatt 12*58 mm e.l		
Ganger	Laminat eik 1 Stavs Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmalt glatt 12*58 mm e.l		

Bad	Fliser på gulv mosaikk i dusjsone Pris 300,- pr/m2	Fliser på vegger Pris 300,- pr/m2	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmal t glatt 12*58 mm e.l		60 - 120cm baderomsmøbel hvit farge Se VVS leveranse for beskrivelse
Vaskerom	Fliser på gulv og sokkelflis Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmal t glatt 12*58 mm e.l		200 liter VVB plasseres ihht tegning Fremlegg vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg
Boder innvendig Ikke uteboder	Laminat eik 1 Stavs Pris 300,- pr/m2	Malt gips	Hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmal t glatt 12*58 mm e.l		
Kjøkken	Laminat eik 1 Stavs Pris 300,- pr/m2	Malt gips	hvitmalt gips/listefritt		Hvit slett	Hvitmal t glatt 12*58 mm e.l		Kjøkken ihht. plantegning
Uteboder	Støpt betongplate, eller tredekke				Malt tett dør			
Annet								

Dersom ikke spesifisert velger selger utforming .

Ved tilvalg og endringer vil opplyste priser legges til grunn for beregning av tillegg og fradrag.

Endringer og tilvalg

Dersom det ønsker endringer i forhold til leveransebeskrivelsen, kan det avtale endringer innenfor de følgende:

- Rominndeling hvor bærevegger og fasade ikke endres.
- Overflater vegger.
- Laminat og parkett.
- Fliser.
- Kjøkkeninnredning.
- Baderomsinnredning.
- Elektroleveranse, omfang punkter og lys/down lights
- Fremlegg vann, avløp, sluker ol.

Alle endringer skal være avklart senest 4 uker etter inngått kontrakt, selger vil innkalle kjøper til informasjonsmøte innen 1 uke etter ingått kontrakt. Endringsskjema og leverandørinfor sendes ut I forkant av møtet.

Huskjøper avklarer endringer med selger for overflater, øvrige endringer avklares direkte med leverandør for følgende leveranser:

- Elektro
- Rørlegger/baderomsinnredning
- Kjøkken
- Trapp
- Flislegger

Søknadspliktige endringer kan ikke gjennomføres.

Dersom prosjektet allerede har startet kan det være begrensninger i forhold til mulige endringer.

Dersom noe er uklart eller dere har andre spørsmål, ta gjerne kontakt.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	73/4
Adresse:	Hegglandsdalsvegen 322, 5211 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	LNF/Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Delvis uregulert/delvis regulert iht reguleringsplan for Heggland (bustad mm)
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

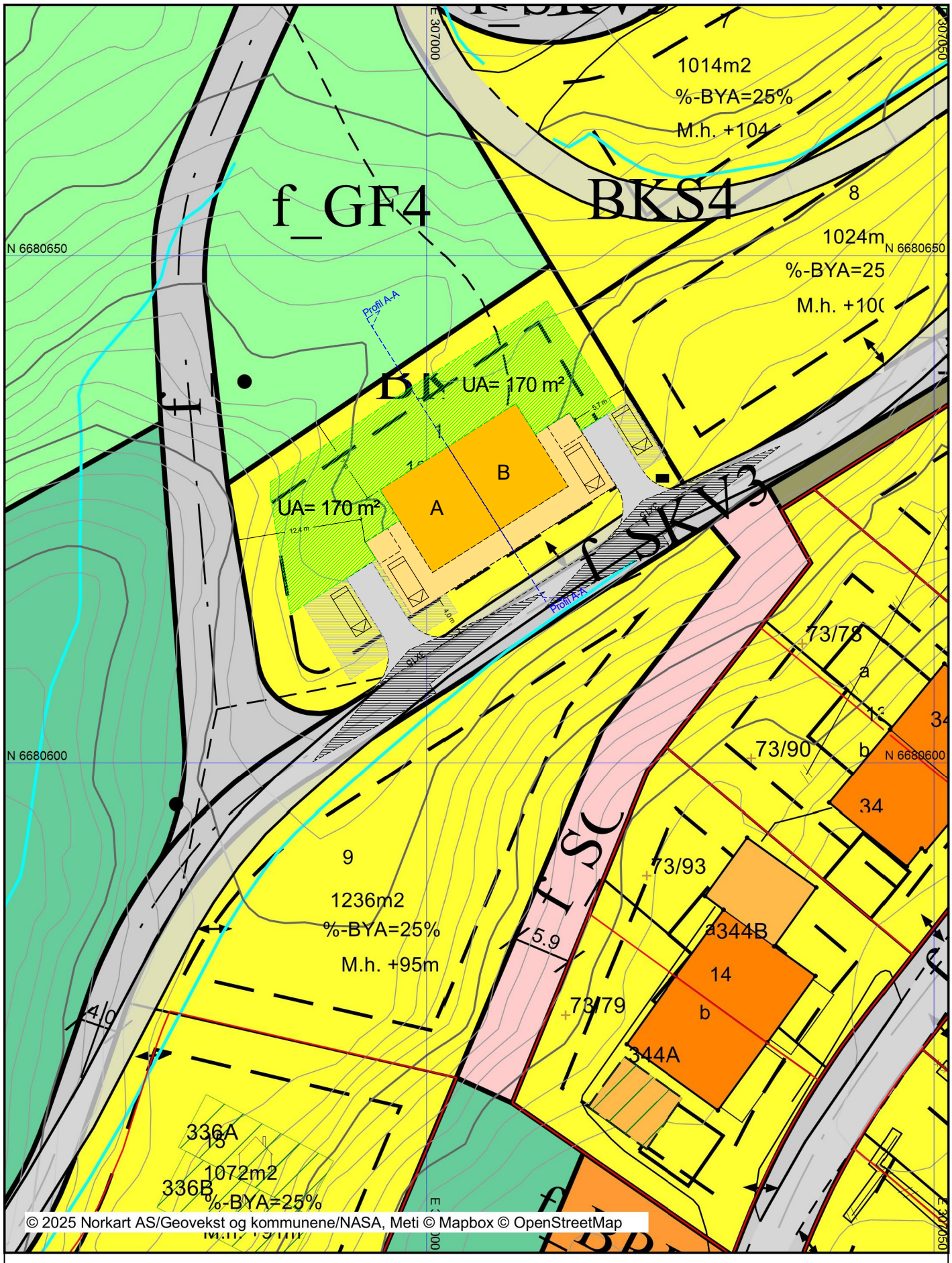
MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	20241300 Heggland 2

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Hegglandsdalsvegen

Dato: 17.03.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

REGULERINGSFØRESEGNER FOR
REGULERINGSPLAN, DEL AV GNR 73, BNR 4, HEGGLAND, OS KOMMUNE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart, datert 08.12.06, revidert 06.01.07, 22.03.07, 25.03.08 og sist revidert 05.06.08 (revisjon D).

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde, plb. § 25.1	Einebustader og tomanns-bustader.
Jordbruksområde, plb § 25.2	Samanbinding av landbruksveg og ny veg.
Offentlege trafikkområde, plb. § 25.3	Offentleg veg.
Friområde, plb. § 25.4	Friluftsområde.
Spesialområde, pbl. § 25.5	Område for kommunaltekniske anlegg.
Fellesområde, plb. § 25.6	Felles kjøreveg. Felles gangveg. Felles leikeområde for born. Felles naturområde.

Fellesføresegner.

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er BYA 20 % for frittliggjande einebustader og 20 % for tomannbustader.

BYA er definert som største lovlege bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje og andre bygningsdelar slik dette er definert i Miljøverndepartementet sin rettleiar av 1997.

1.02 På plankartet er det vist byggegrenser. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innanfor rammene i byggeforskriftene.

1.03 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

§ 1.1 Bustader.

1.11 Alle som skal ha ansvar for utbygging (tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med eining for Arealbruk for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møte skal premissane for utbygginga avtalast.

1.12 Einebustader skal vera frittliggjande og førast opp i 1 etasje og ev. loft. Bruksareal på loft kan ikkje overstige 1/3 av underliggande etasje, loft kan nyttast til varig opphald. På eigne tabellar i plankartet er lista opp tomter der det også vert høve til underetasje der terrenget ligg til rette for det, innanfor rammene i byggeforskriftene. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

1.13 Byggeområda B6, B8 og B9 er disponerte til tomannbustader.
Bruksarealet går over 2 etasjar.
Det er ikkje høve til å ha kjellar og/eller utleigedel.
Ved handsaming av byggemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

1.14 Ingen kan starta bygging på tomtene før vegar m/ veglys og fortau er ferdig opparbeidde og asfaltert, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.

1.15 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogeleg.

1.16 I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn: For kvar bustadeining skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 2 biloppstillingsplassar på eigen grunn. Der det er gitt høve til kjellarhusvære er det same krav til parkering som for småhusvære.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

I område avsett til tomannsbustader (B6, B8 og B9) skal det innafor byggeområda, setjast av 3 biloppstillingsplassar pr. husvære over 60 m2 og 2 biloppstillingsplassar pr. husvære som er under 60 m2.

§ 2 JORDBRUKSOMRÅDE

2.1 Samanbinding for å oppretthalde rettar til landbruksveg. Området er merka J.

2.2 Andre vegar i planområdet, bortsett frå V4, kan ikkje nyttast til landbruksføremål av andre enn eigar av gnr 73 bnr 4.

§ 3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast med breidde og stigning som vist i planen og elles i samsvar dei krav Statens Vegvesen har og med reglane i kommunalteknisk norm for Os kommune.

3.2 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vere sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

§ 4. FRIOMRÅDE

4.1 Områda i planen som Fr1, Fr2, Fr3, Fr4 og Fr5, skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda.

Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre friområda sin karakter ikkje tillate.

§ 5. SPESIALOMRÅDE

5.1 Område som i planen er merka T skal nyttast til trafokiosk.

§ 6. FELLESOMRÅDE

6.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei breidder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Os kommune.

Veg V2 er felles for tomtene 11, 12, 13, 14, 22a, 22b, 23a, 23b, 24a, 24b, 25a, 25b.
Veg V3 er felles for tomtene 8, 9, 10, 15 og 16.
Veg V4 er felles for tomtene 1, 2, 3, 4, 5 og 6.
Veg V6 er felles for tomtene 7, 29 og for eksisterande bustader utanfor reguleringområdet.
Veg V6 skal også nyttast til og frå gardsdrift med tilhøyrande funksjonar og for evt. framtidige funksjonar som ikkje kan definerast i dag.
Veg V7 er felles for tomtene 20a, 20b, 21a og 21b.
Veg V8 er felles for tomtene 22a og 22b
Veg V9 er felles for tomtene 23a, 23b, 24a, og 24b.

Bustadtomtene pliktar drift og vedlikehald av veganlegga slik det er lista opp ovanfor med ein part for kvart husvære. Dette tyder at til dømes bustader med 2 husvære (kjellarhusvære + hovudhusvære) pliktar drift og vedlikehald av fellesvegar etc. tilsvarande 2 einingar.

6.2 Vegskjæringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vere sikra med gjerde før område vert teke i bruk.

6.3 Felles leikeplassar skal vere ferdig lagt til rette, før tilstøytande bustader blir tekne i bruk.

6.4 Fellesområda som i planen er merka med Fe1, Fe2, Fe3 og Fe4 skal opparbeidast som nærleikeplassar.

Fe1 er felles for bustadtomtene 1, 2, 3, 4, 5 og 6.
Fe2 er felles for bustadtomtene 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 28 og 29.
Fe3 er felles for bustadtomtene 11a, 11b, 12a, 12b, 22a, 22b,23a, 23b, 24a og 24b,
Fe4 er felles for bustadtomtene 13a, 13b, 19a, 19b, 20a, 20b, 21a, og 21b.

6.5 FeG1 og FeG2 er fellesområde der det kan opprettast gangsti.

§ 7. FELLESFØRESEGNER

7.1 Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå BKK Netet og godkjenning frå Os kommune.

7.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av eining for Kommunalteknikk.

7.3 Straum-, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.

7.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

7.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

7.6 Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.

7.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad vernast.

7.8 Det skal utarbeidast geologisk rapport i samband med generelle terrengtilhøve, før utbygging av området. Når fyllingar og skjeringar er utførte skal det utarbeidast geologisk rapport også om desse, og om naudsynt, utførast sikring.

7.9 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 08.12.06

rev. 06.01.07
rev. 22.03.07
rev. 25.03.08
rev. 05.06.08

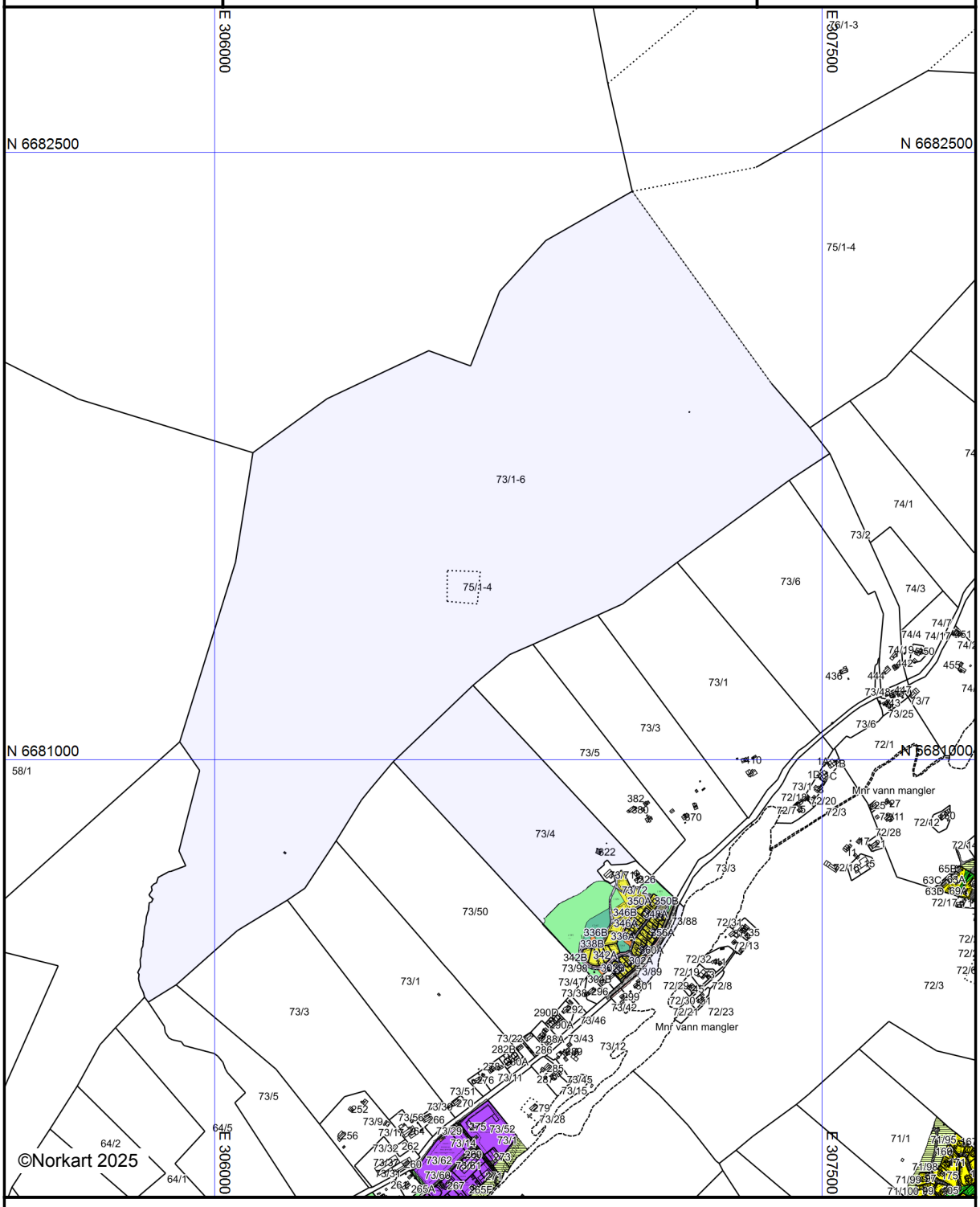
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/4
Adresse: Hegglandsdalsvegen 322
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Industri
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

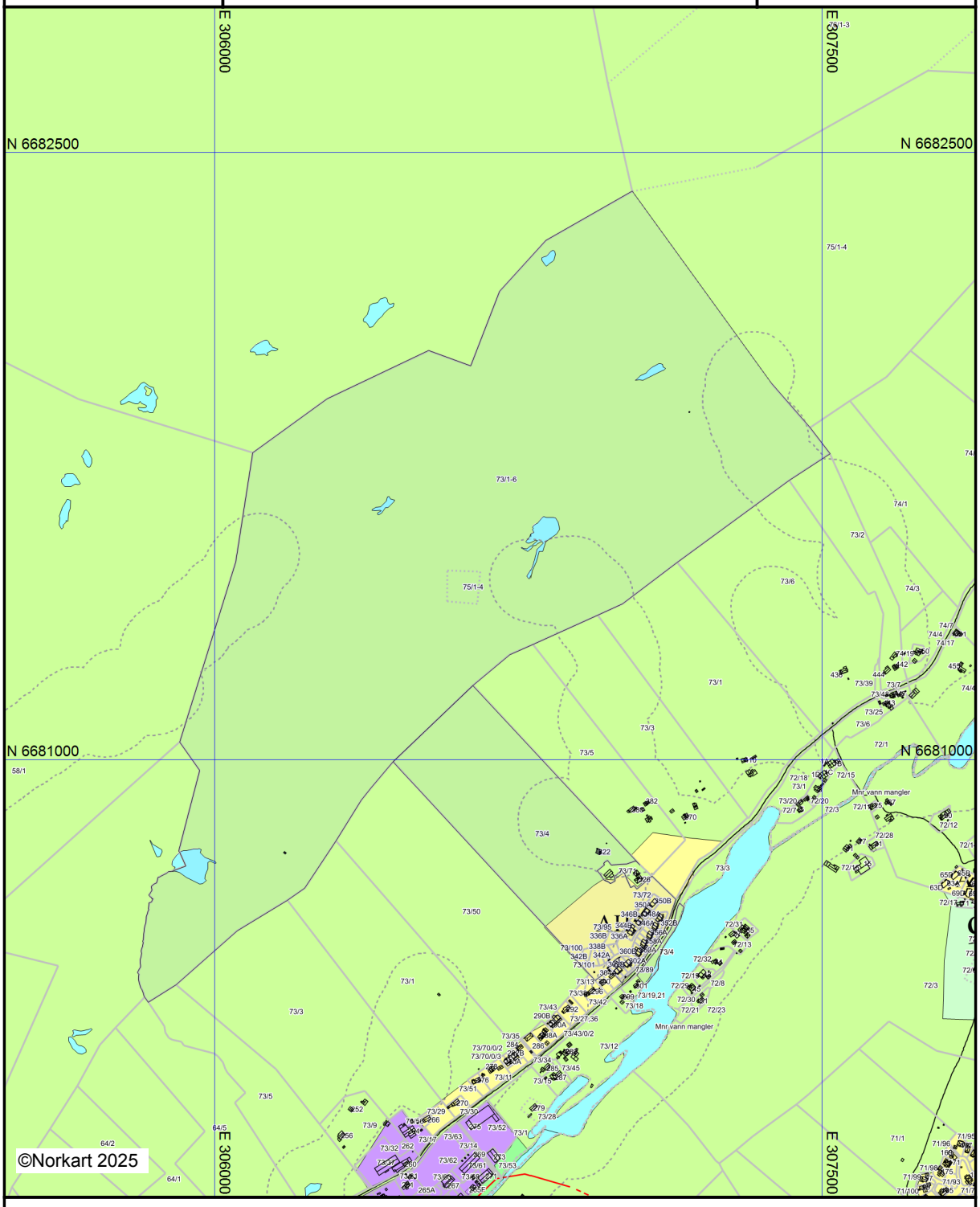
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/4
Adresse: Hegglandsdalsvegen 322
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:15000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20

Bustader - noverande

Næringsbygningar - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-

Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR-areal - noverande

LNFR-areal, spreidde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - framtidig

Hovudveg tunnel - framtidig

Samleveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Turveg/turdrag - framtidig

Farled - noverande

Abc Påskrift områdenamn

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bindende bekreftelse på kjøp

Kjøp av | Adresse DALSGRENDA 10 - HEGGLANDSDALSVEGEN 3XX A OG B, 5211 OS | Bolig nummer 15255048

Boligene skal oppføres på del av gårdsnummer | GNR 73 | bruksnummer | BNR 4

i kommune | Postnummer 5211 | Kommune OS

Jeg/vi legger herved inn et bud på norske kroner:

Siffer | Blokkbokstaver

+off.gebyrer, øvrige omkostninger samt evt. andel fellesgjeld i henhold til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kont.pers., tlf): | Kr

Kjøper er kjent med at avtalen er bindende for kjøper når denne er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse.
Ved forbrukerkjøp reguleres avtalen av bestemmelsene i "Bustadoppføringslova". Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakt basert på "Bustadoppføringslovas" bestemmelser når denne blir fremlagt for underskrift.
Dersom kjøper ikke skal benytte boligen selv, eller kjøper er et selskap eller en organisasjon, selges boligene etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer prospekt, prisliste, tegninger og selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet i salget.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Kryss av dersom du ønsker:

☐ Ønsker finansieringstilbud fra Sparebanken Vest

☐ Ønsker gratis og uforpliktende MeglerTakst fra Eiendomsmegler Vest

Kjøper 1 | Adresse

Fødselsnummer (11 siffer) | Postnummer | Sted

Kjøper 2 | Telefonnummer

Fødselsnummer (11 siffer) | E-post

Kjøper 1 signatur | **Sted/Dato** | **Kjøper 2 signatur** | **Sted/Dato**

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon budgiving

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.

Her 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 eventuelt 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, akseptfrist, finansieringsplan, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker nansiering, 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. 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 ere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe ere 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.

HVA MENES MED UNDERSØKELSESPLIKT?

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med en bygningskyndig person. Boligen selges i forevist stand, og etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.



Egne notater

Egne notater



Pål Huun Monsen

Eiendomsmegler MNEF

952 65 865
pal.monsen@emvest.no

Eiendomsmegler Vest Eiendomsmegler Norge, Bjørnafjorden

Brugården
5200 Os
Org.nr: 940 434 254

Eiendomsmegler Vest

Sist oppdatert 16.05.2025