DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sandviksveien 150

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

Partene
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.

Navn **Adresse** **Fødselsdato/Org.nr.**

Tlf: **E-post:**

heretter kalt **selger**, og

Navn **Adresse** **Fødselsdato/Org.nr.**

Tlf: **E-post:**

heretter kalt **kjøper**

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
Kontrakten gjelder kjøp av

[X] bolig i eierseksjonssameie, heretter kalt boligen

Eiendommen oppføres på tomt som skal sammenslås; Gnr. 168 Bnr. 379, 377 og 2131 i Bergen kommune. Boligen vil bli tildelt ett bruksnummer av kommunen.

Tomten er:

[X] eiet
[ ] festet

Selger besørger og bekoster sammenføyning av tomten samt seksjonering. Boligens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som bolig/leilighet nr. C304 .

Det medfølger:

- Bod

Hjemmelshaver til Eiendommen er

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

Selger: Sandviksboder 78 AS Org.nr: 915248004

Prosjektet er planlagt med 77 boligenheter.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke boligens andel av de månedlige felleskostnadene.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligen overdras for en kjøpesum stor – syvmillionerethundretusenkroner heretter kalt "kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:	kr.	7 100 000
10 % av kjøpesummen innbetales til megler innen 2 uker etter at kjøpekontrakten er undertegnet, men ikke før §12 garanti foreligger.	kr.	710 000
Sluttoppgjør innbetales senest 3 virkedager før overtagelsesdagen	kr.	6 390 000
Kjøpesum	kr.	7 100 000

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger senest på overtagelsesdagen:		
Dokumentavgift av til Staten (2,5 % av tomteverdien)	kr.	28 450
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr.	500
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr.	500
Omkostninger i alt	kr.	29 450,00

I tillegg betaler kjøper oppstartskapital til sameie. (3 x Felleskost.)	kr.	8 652
Kjøpesum, omkostninger og oppstartskapital, i alt	**kr.**	**7 138 102**

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og at avgiftsgrunnlaget godkjennes av Statens Kartverk. For mye innbetalt dokumentavgift blir tilbakebetalt kjøper, dersom Statens Kartverk krever høyere dokumentavgift må kjøper innbetale tilsvarende.

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER
Selger skal, umiddelbart etter bortfall av forbehold og senest ved igangsetting, stille garanti etter buofl § 12. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Frem til det er stilt garanti iht. buofl § 12 har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (Inntil 90%) av kjøpesummen før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova §47 for utbetalingen.

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

Skjøte på boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det er avtalt at kjøper skal betale forskudd. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti/deponert pengesum etter buofl § 12.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers
Klientkonto nr.: 3633 25 27007 innen frister som fremgår av betalingsplanen i kontraktens pkt. 2, eller etter anvisning i betalingsanmodning utarbeidet av megler.

Oppgjørsavdelingen kan nåes på følgende adresse: Eiendomsmegler Vest Oppgjør, Postboks 7999 5020 BERGEN. Tlf: 05560. Epost: oppgjor@emvest.no. Organisasjonsnummer: 940 434 254. Ved kontakt ref. til saksnr.: 81240124

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.
Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

5. TILLEGGSLEVERANSER/ENDRINGER
Kjøper kan ikke kreve utført endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer som fellesbetegnelse) som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jfr. buofl. §9. Det gjøres oppmerksom på at endringsmuligheter vil falle bort i takt med prosjektets fremdrift da bestilling og utførelse av arbeider må gjennomføres uten fare for forsinkelser av prosjektet i sin helhet.

Partene er enige om at alle endringer til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelse av kjøpekontrakten.

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

Selger kan kreve tilleggskjøpesum/påslag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, for eksempel ved bestilling av endringer, jfr. buofl. § 43

Fakturering/betaling av endringer 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 endringer finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /utbygger går konkurs. Kjøper anbefales å ikke betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, evt. inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

6. HEFTELSER
Utskrift av boligens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

- [x] Boligen overdras fri for pengeheftelser.
- [ ] Boligen overdras fri for pengeheftelser, med unntak for følgende dokumenter:

.....

.....

Pengeheftelser som ikke skal følge med boligen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører boligen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri panteheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Andre heftelser:

- [x] Det er ikke tinglyste pengeheftelser på boligen som følger med ved salget, men der er tinglyst servitutter vedr. bebyggelse, div. dispensasjoner, vann- og avløpsledninger og gjerde.
- [x] Følgende andre heftelser er tinglyst på boligen, og skal følge med ved salget:
  1937/618-1/106 22.01.1937 ERKLÆRING/AVTALE Vilkår for oppførelse av en innkjørselsbro

  941/1589-1/106 27.02.1941 ERKLÆRING/AVTALE Refusjonsplikt til kommunen

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

1945/419-1/106 27.01.1945 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på boligen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp samt andre forhold som er nødvendig for gjennomføring og ferdigstillelse av prosjektet.

7. TINGLYSING/SIKKERHET
Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene aksepterer at eiendomsmegler påfører bruksnummer (bnr.) og/eller seksjonsnummer (snr.) når dette er klart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsdokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt ta hånd om pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand i god tid før overtagelse.

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

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

Kjøperen mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. OVERTAKELSE
Byggearbeidene er beregnet til å ta ca.24 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting.

Forventet ferdigstillelse er 01.09.2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Hvis Selger ikke har angitt tidsintervallet på tre måneder etter utløpt dato for forbehold, vil «forventet ferdigstillelse» + 2 etterfølgende måneder regnes som «overtakelsesperioden»

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 boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere boligen til kjøper i ryddig og bygg rengjort stand uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen leveres ledig for kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres i overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet 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 boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

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

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

11. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

12. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD
Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller tidspunkt kan selger kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. FORSIKRING
Selger er forpliktet til å holde boligen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.
Dersom boligen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

14. AVBESTILLING
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 5%. Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53.

15. SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER
Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget fordrer dette samtykke fra selger. Om slik samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigsillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de feller hvor samtykke gis. 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.

16. FORBEHOLD
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At det oppnås igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad.
2. At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 40 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste innen 01.12.2024.
3. At det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
4. At det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
5. At endelig beslutning om igangsettelse i utbyggers styre foreligger.

EiendomsmeglerVest

KJØPEKONTRAKT
om rett til selveiet bolig under oppføring med tomt

Selger sign. Oppdragsnr. 81240124 Omsetningsnr. 81240140 Kjøper sign.

De ovenfor/i prospektet nevnte forbehold gjelder frem til selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.12.2024. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Kjøpers forbehold:
Mulighet for parkering. Hvis ja stiller jeg meg på liste.

17. BILAG
Partene bekrefter ved signatur på denne kontrakt å være forelagt og har lest følgende vedlegg:

1. Salgsoppgave/prospekt
2. Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
3. Forslag vedtekter for Sameiet
4. Forslag budsjett for Sameiet
5. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
6. Matrikkelbrev/arealbekreftelse
7. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
8. Informasjonsbrosjyren: Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring.
9. Bustadoppføringslova
10. Annet .....

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Bergen, den

Selger **Kjøper**

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
[redacted]	[redacted]	BANKID	17.06.2024 08:39
		BANKID	12.06.2024 08:32

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova

Utførelsestid No 16925 **Reklamasjonstid No 16926**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:
Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Leil. nr. C304 - Sjøbodene - Sandviken

Beneficiant:

[redacted] F.nr. [redacted]

Garanti debitor:

[redacted] Org.no. [redacted]

Kontraktsforpliktelse:
Kontraktssum: NOK 7 100 000
Prosjektnavn: Sjøbodene - Sandviken
Prosjektadresse: Sandviksboder 78, 5035 Bergen
Entreprisebeskrivelse: Gnr. 168 Bnr. 379 i Bergen kommune

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Utførelsestid 3%	213 000	07/06/2024 - 01/09/2026
Reklamasjonstid 5%	355 000	02/09/2026 - 01/09/2031

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:
Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:
Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:
Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:
Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.
Tlf: +47 67 55 25 00 E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:
Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:
Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:
Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:
- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: +47 67 55 25 00

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: +47 48 20 36 60

Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: 23131960, Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 07/06/2024

For Atlas Garanti AS:



Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS

SJØ BOD ENE

SANDVIKEN



SALGSOPPGAVE

UTARBEIDET: 09.04.2024

SJØ BOD ENE

SANDVIKEN



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

PRISLISTE SJØBODENE

BOLIG	LEIL.	ETG.	ROM	BRA-I	ALH	TERRASSE	BALKONG	HAGE	TAKTERRASSE	PEIS	PRIS	FELLESKOST PR. MND **	OMK. (DOK. AVG TINGL, ETABL.)	TOTALPRIS INKL. OMK.
A	A101	1	3	91,0		11,6 + 2,5	4,8	15,8 + 14,2			12 000 000	3 908	39 357	12 039 357
A	A102	1	3	58,1		11,8		11,5			5 750 000	2 499	25 309	5 775 309
A	A103	1	3	64,0		10,2 + 8,5		7,8 + 12,4			6 100 000	2 751	27 828	6 127 828
A	A104	1	2	36,9		10,2		13,2			3 600 000	1 591	16 256	3 616 256
A	A105	1	3	71,2		11,1 + 6,2		12,1 + 16,8			6 200 000	3 060	30 902	6 230 902
A	A201	2	3	92,0			10,3 + 2,5				13 500 000	3 951	39 784	13 539 784
A	A202	2	3	70,3			8,3				7 400 000	3 021	30 518	7 430 518
A	A203	2	3	74,0			5,4 + 10,2				7 800 000	3 180	32 098	7 832 098
A	A204	2	2	37,3			10,0				3 750 000	1 603	16 427	3 766 427
A	A205	2	3	71,5			2,4 + 11,0				6 700 000	3 073	31 031	6 731 031
A	A301	3	3	92,0			10,3 + 2,5				14 000 000	3 951	39 784	14 039 784
A	A302	3	3	70,3			8,3				7 600 000	3 021	30 518	7 630 518
A	A303	3	3	74,0			10,2 + 5,4				8 000 000	3 180	32 098	8 032 098
A	A305	3	3	71,7			11,0 + 2,4				6 900 000	3 081	31 116	6 931 116
A	A402	4	3	70,3			8,3				7 900 000	3 021	30 518	7 930 518
A	A403	4	3	74,0			5,4 + 10,2				8 300 000	3 180	32 098	8 332 098
A	A404	4	2	37,3			10,0				3 950 000	1 608	16 427	3 966 427
A	A405	4	3	71,6			11,0 + 2,4				7 200 000	3 077	31 073	7 231 073
A	A501	5	4	139,6	24,5		8,3 + 10,3		5,2	JA	20 000 000	5 990	60 109	20 060 109
A	A502	5	3	96,6	7,7		10,2 + 5,4		8,2		12 700 000	4 148	41 748	12 741 748
A	A503	5	2	62,1	8,3		11,0				6 000 000	2 670	27 017	6 027 017
B	B201	2	2	44,8			6,6				4 300 000	1 929	19 630	4 319 630
B	B203	2	2	47,2			4,4				4 600 000	2 032	20 654	4 620 654
B	B204 *	2	2	42,1			4,4				3 950 000	1 813	18 477	3 968 477
B	B301	3	2	44,8			6,6				4 500 000	1 929	19 630	4 519 630
B	B302 *	3	2	50,4			10,8				5 250 000	2 169	22 021	5 272 021
B	B303	3	2	47,2			6,1				4 850 000	2 032	20 654	4 870 654
B	B304 *	3	2	42,1			4,4				4 150 000	1 813	18 477	4 168 477
B	B401	4+5	5	166,6	3,8		6,6 + 10,8		10,8	JA	19 000 000	7 146	71 638	19 071 638
B	B402	4+5	3	96,5			4,4 + 6,1				10 000 000	4 144	41 706	10 041 706
C	C101	1	3	70,4		14,3		8,3			6 900 000	3 026	30 561	6 930 561
C	C102	1	2	41,6		10,4		10,5			3 950 000	1 792	18 263	3 968 263
C	C103	1	2	59,6		15,3		4,6			5 200 000	2 563	25 949	5 225 949
C	C104	1	3	67,1		13,2		12,0			6 600 000	2 884	29 152	6 629 152
C	C105	1	3	78,6		25,2		20,9			7 500 000	3 377	34 062	7 534 062
C	C201	2	3	70,4			9,6				7 200 000	3 026	30 561	7 230 561
C	C202	2	2	41,6			8,6				4 200 000	1 792	18 263	4 218 263
C	C203	2	3	68,2			10,9				6 800 000	2 931	29 621	6 829 621
C	C204	2	3	67,1			9,0				6 900 000	2 884	29 152	6 929 152
C	C205	2	2	38,1			11,5				3 950 000	1 642	16 769	3 966 769
C	C206	2	3	81,1			8,1				8 350 000	3 484	35 130	8 385 130
C	C301	3	3	70,4			9,6				7 400 000	3 026	30 561	7 430 561
C	C302	3	2	41,6			8,6				4 400 000	1 792	18 263	4 418 263
C	C303	3	3	68,2			11,0				7 000 000	2 931	29 621	7 029 621
C	C304	3	3	67,1			9,0				7 100 000	2 884	29 152	7 129 152
C	C305	3	2	38,1			11,5				4 150 000	1 642	16 769	4 166 769
C	C306	3	3	81,1			8,0				8 800 000	3 484	35 130	8 835 130
C	C401	4	3	91,5					15,3 + 13	JA	10 900 000	3 929	39 571	10 939 571
C	C402	4	3	60,5	2,9		11,0				6 600 000	2 602	26 334	6 626 334
C	C403	4	3	66,6			9,0				7 500 000	2 863	28 938	7 528 938
C	C404	4	4	106,6	3,5		11,5		13,2	JA	12 500 000	4 576	46 018	12 546 018
D	D101	1	3	97,9		17,0	4,3	24,6			11 750 000	4 204	42 303	11 792 303
D	D102	1	4	109,1		29,7		13,8			13 700 000	4 683	47 086	13 747 086
D	D103	1	2	54,9		13,9					4 950 000	2 362	23 942	4 973 942
D	D202	2	4	109,5			2,7 + 8,8				15 000 000	4 700	47 257	15 047 257
D	D203	2	3	70,0			8,3				8 050 000	3 008	30 390	8 080 390
D	D301	3	3	97,9			4,5 + 10,2				14 000 000	4 204	42 303	14 042 303
D	D302	3	4	109,5			2,7 + 8,8				16 000 000	4 700	47 257	16 047 257
D	D303	3	3	70,0			8,3				8 450 000	3 008	30 390	8 480 390
D	D401	4+5	5	161,3	39,9		10,2 + 4,5		18,4	JA	23 750 000	6 919	69 375	23 819 375
D	D402	4	4	109,5			8,8 + 2,7			JA	17 000 000	4 700	47 257	17 047 257
D	D403	4+5	4	102,5	7,4		8,3		14,3	JA	13 500 000	4 401	44 268	13 544 268
E	E101	1	3	87,7		13,5		22,9			10 500 000	3 767	37 948	10 537 948
E	E102	1	4	107,2		13,4	4,3	23,9			12 750 000	4 602	46 274	12 796 274
E	E103	1	2	53,1		13,9		8,9			4 900 000	2 285	23 174	4 923 174
E	E201	2	3	87,7			9,8				11 650 000	3 767	37 948	11 687 948
E	E203	2	3	69,4			10,4				6 950 000	2 983	30 134	6 980 134
E	E301	3	3	87,7			9,8				12 500 000	3 767	37 948	12 537 948
E	E303	3	3	69,4			10,4				7 300 000	2 983	30 134	7 330 134
E	E401	4	4	120,0	10,8		8,4 + 3,2		11,1	JA	17 500 000	5 150	51 740	17 551 740
E	E402	4	3	87,1	6,3		8,2		13,7	JA	12 000 000	3 741	37 692	12 037 692

* Ikke tilgjengelig boenhet

** Estimerte felleskostnader

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

SALGSOPPGAVE
SJØBODENE - SANDVIKEN

Utstedelsesdato: 09.04.2024

Selger/oppdragsgiver:
Utbygger og selger for prosjektet er Sandviksboder 78 AS, org. 915 248 004
c/o Gjelsten Bolig AS, Postboks 2 Lilleaker, 0216 Oslo

Eiendomsmegler
Eiendomsmegler Vest AS, Nybygg Bergen
Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen
Pb 7999, 5020 Bergen
org.nr. 940 434 254

Ansvarlig megler
Tina Elise Beisland. E-post: tina.beisland@emvest.no mobil: 994 40 588

Megler
Jan Kristoffer Sletteland. E-post: jan.sletteland@emvest.no mobil: 486 02 322
Andreas Tveit. E-post: andreas.tveit@emvest.no mobil: 908 25 130

Eiendommen
Adresse ved salgsstart er Sandviksboder 78 C, 79 og 80, 5035 Bergen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Tomten har i dag gnr. 168, bnr. 379, 377, 2131 i Bergen kommune og totalt tomteareal på ca. 4000 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 168 bnr. 379, 377, 2131 er Sandviksboder 78 AS.

Eierforhold
Selveierleiligheter.

Boligtype
Leiligheter.

Tomtetype
Eiet tomt.

Kort om prosjektet
Prosjektet Sjøbodene Sandviken, vil bestå av 5 leilighetsbygg med til sammen 77 leiligheter med størrelser fra 37 – 162 kvm. Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn.

Arkitekt og ansvarlig søker er Link Arkitektur AS.

Byggemåte
Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasademateriell samt takoverflater er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger. Det er sammenhengende kjeller under blokk B og C med boder og sykkelparkering. Det er også sykkelparkering i 1. etasje i blokk B. Det vises for øvrig til kvalitetsbeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven.

FELLESAREALER, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Fellesarealer
Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Sportsboder
Det følger med en sportsbod iht. TEK17 per leilighet. Leiligheter over 50 kvm BRA får ca. 5 kvm sportsbod og leiligheter mindre enn 50 kvm BRA får sportsbod på ca 2,5 kvm. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Kajakkbod
Det legges til rette for kajakklagringsplasser i Holmefjordboden, Sandviksbodene 78B, gnr/bnr 168/376. I 3 år fra ferdigstillelse av prosjektet vil inntil 20 plasser kunne disponeres av Sameiet uten kostnad. Etter 3 år vil sameiet og/eller enkeltpersoner kunne videreføre denne leien til en markedsmessig pris.

Parkeringsplasser
Parkeringsplasser vil være tilgjengelig for leie/kjøp på den nærliggende «Saltimporttomten», med adresse Sandviksbodene 77C, gnr. 168 bnr. 373.

Totalt har prosjektet 34 P-plasser tilgjengelig for leilighetskjøperes eksklusive bruk. I tillegg vil det anlegges 4 HC-plasser, 4 bildelingsplasser og 6 gjesteplasser.

Parkeringsplassene vil være midlertidig plassert ute på et lukket/inngjerdet område på «Saltimporttomten». Plassene leveres med el-bil lader.

Rettigheten til P-plass vil være ordnet gjennom en leierett som følger leiligheten. Denne kan ensidig sies opp av leietaker/boligkjøper med 6 mnd. varsel. Forslag til leieavtale fås ved henvendelse til megler.

Den midlertidige ordningen vil avløses av permanente P-plasser i nytt innendørs P-anlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen av «Saltimporttomten». Med hver leierett følger en forkjøpsrett til fast plass i den permanente ordningen. Det er foreløpig vanskelig å estimere et eksakt tidspunkt for når utbygging av et permanent innendørs P-anlegg skal etableres. Leietaker vil bli holdt løpende orientert om fremdriften.

Det må påregnes at de midlertidige P-plassene flyttes én eller flere ganger innenfor gnr./bnr. som følge av utbyggingen og etableringen av den permanente løsningen.

Vann og avløp
Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for vann og avløp. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i tilfelle påregnes.

EIERFORM OG ORGANISERING

Sameiet
«Sameiet Sjøbodene, Sandviken» vil bestå av 5 bygg og er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie med ca. 77 boligseksjoner (antallet seksjoner/sameier kan evt. bli justert gjennom salgsprosessen). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet (Sameiet) og følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer.

Sameiet vil bli ledet av et styre som kan velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Når Sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/Sameiets leder til ferdigbefaring/overtakelse av sameiets fellesarealer. Dersom Sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeid, både inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Offentlig areal
Det offentlige arealet skal overdras til Bergen kommune som vil ta ansvar for drift og vedlikehold. Forutsetningen for overtakelse er at arealet utformes i henhold til de krav kommunen setter.

Vedtekter og budsjett
Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller Sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre hensiktsmessige eller nødvendige forhold frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Forretningsfører
Selger har inngått Forretningsføreravtale med Obos Eiendomsforvaltning AS. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp. Det er avtalt 6 mnd gjensidig oppsigelsestid. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader
Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring av byggene, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. er inkludert. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann kreves det inn et akontobeløp som avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Iht. utkast til budsjett vil et forventet nivå på forbruk ligge på ca. kr. 8,- pr. kvm BRA pr. måned. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris kr 10,- per leilighet. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av Sameiet før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at Sameiet har avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt
Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bergen Kommune. Det settes et bunnfradrag på 750 000 kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er på 2,6 promille. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.bergen.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt megler.

ANDRE FORHOLD

Fremdriftsplan og overtakelse
Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 01.09.2024. Byggetiden er forventet å være ca. 24 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Forventet ferdigstillelse er 01.09.2026, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Når Selger har opphevet forbeholdene angitt i punktet «Selgers forbehold», eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt 01.12.2024, skal Selger angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på tre måneder. Selger skal på dette tidspunkt, skriftlig varsle kjøper om når «overtakelsesperioden» begynner og slutter. Senest ca. 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor «overtakelsesperioden». Hvis Selger ikke har angitt tidsintervallet på tre måneder etter utløpt dato for forbehold, vil «forventet ferdigstillelse» + 2 etterfølgende måneder regnes som «overtakelsesperioden».

Selger skal informere kjøper dersom det påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av blant annet endrings- og tilleggsarbeider bestilt av kjøper. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Selger vil holde kjøper informert om fremdriften.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. I forbindelse med innflytting vil Selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

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.

Utleie
Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. 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 årsmøte.

Forsikring
Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.
Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Salgsrisikoforsikring
Sandviksboder 78 AS har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med noe lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil NBBL Fulltegningsforsikring i det vesentligste overta ansvaret for eventuelt usolgte leiligheter i forbindelse med overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at usolgte leiligheter kan leies ut frem til de blir solgt. Kontakt megler for detaljer knyttet til salgsrisikoforsikringen.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Legalpanteretten har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad gnr./bnr. 168/379 per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen:

1937/618-1/106 22.01.1937	**ERKLÆRING/AVTALE** Vilkår for oppførelse av en innkjørselsbro
1941/1589-1/106 27.02.1941	**ERKLÆRING/AVTALE** Refusjonsplikt til kommunen
1945/419-1/106 27.01.1945	**ERKLÆRING/AVTALE** Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentlig-rettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift, vedlikehold og kostnader av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Sjøbodene, Sandviken er regulert til bolig gjennom reguleringsplan for Sandviksbodene ID 4601_64780000 vedtatt 31.05.2023.

Rammetillatelse
Rammesøknad i samsvar med reguleringsplan/bestemmelser for eiendommen er sendt inn og det forventes at Plan- og bygningsetaten gir rammetillatelse innen lovpålagt frist.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum
Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsling.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 500,-
- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.
- Oppstartskapital til sameiet. Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til hver enkelt sameier. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 427,- pr. kvm BRA.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for Sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysingsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av total kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12, med 14 dagers frist for betaling. Betaling vil bli fakturert fra megler og betaling skal skje til meglers klientkonto.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet blir å anse som et forskudd og utbetales av megler til Selger mot dokumentasjon av garanti, jf. bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

20 % av total kjøpesum forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette kan bli sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når Selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag er avtalt til kr 39.000,- eks mva pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av Selger. Utlegg, markedsføring og eventuelt bonuser kommer i tillegg.

Energimerking
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

SELGERS FORBEHOLD

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene.

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:
- at det oppnås igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad.
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 40 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste innen 01.12.2024.
- at det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- at det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- at endelig beslutning om igangsettelse i utbyggers styre foreligger.

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 01.12.2024, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte fristen.

Selger tar forbehold om gjennomføring av kontrakten dersom det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempel på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån eller uforutsette offentlige krav.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt.

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet henvises det til kontraktstegning for den enkelte leilighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

AVBESTILLING/VIDERESALG

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før heving av forbeholdene i salgsoppgaven er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesum for leiligheten. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil normalt utgjøre kr 100.000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

Konferer megler for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12 andre ledd.
Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (inntil 90 %) av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Siste daterte prisliste
2) Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
3) Kontraktstegning i kontraktsvedlegg
4) Foreløpig vedtekter for Sameiet
5) Foreløpig budsjett for Sameiet - fås ved henvendelse til megler
6) Prospekt
7) Reguleringsplan m/bestemmelser
8) Matrikkelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til megler
9) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 09.04.2024

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer
Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5 % mindre eller større enn det markedsførte.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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 avtalte 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. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

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 kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og Selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig bruks-tillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Salgsprosessen
Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi gjør oppmerksom på at Prospektet ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der Prospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema og kundekontrollskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boligene uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig. Det er ikke anledning til at mer enn to seksjoner erverves av sammen person eller juridiske person med samme eier jf Eierseksjonsloven § 23.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra Selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til Selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

LEVERANSEBESKRIVELSE
SJØBODENE SANDVIKEN

Denne beskrivelsen må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet.

GENERELT
De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Leilighetene og fellesarealene leveres i byggrengjort stand.

LEILIGHETEN INNVENDIG
Nedenfor beskrives prosjektets standardleveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten.

GULV
Parkett:
Det leveres 1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, minimum høyde 12,5 mm, matt lakkert hvitpigmentert av type Tarkett Professional Oak Cream Plank eller tilsvarende.

Gulvlist:
Det leveres finerte gulvlister i 15x60 mm tilpasset parkettvalget mht. farge innenfor det lagerførte sortiment som er tilgjengelig for finerte gulvlister fra parkettleverandøren. Gulvlist og dørgerikt tilpasses mht. dimensjoner.

Gulvflis:
Som standard leveres gulvflis av typen La Fenice Amazing Bianco eller tilsvarende i formatet 30x30 cm, i nedsenket dusjsone leveres La Fenice Amazing Bianco 5x5 cm eller tilsvarende. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger/typer fra La Fenice Amazing serien, uten ekstra kostnad.

VEGG
Vegg:
Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Vegger i leiligheter med romtypene bad, bod med vaskemaskin og WC-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom boenhetene og mot fellesarealer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Standard malingsfarger følger av romskjema, i tillegg kan det velges blant 7 ekstra forhåndsdefinerte farger uten ekstra kostnad, med begrensning på en farge per rom.

Veggfliser:
Som standard leveres veggfliser på bad av typen La Fenice Amazing Bianco 30x60 cm, eller tilsvarende. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra La Fenice Amazing serien, med forutsetning om at det er samme farge/type som på gulv, uten ekstra kostnad.

Innerdører:
Det leveres innvendige dører i leiligheten av typen Sweedor Stable advance-line eller tilsvarende kvalitet i farge klassisk hvit, NSC S-0500 N. Karmer i samme farge som dører og dørvridere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm eller tilsvarende. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter, med synlig stift. Gerikter leveres slette i ca. 15x70 mm i hvit farge.

Kjøkken
Som standard leveres kjøkkeninnredning med Sigdal Line Palett i farge Hav (NCS S8005-R80B) med Fold sort 160 mm håndtak i underskap, og push i overskap. Benkeplate Laminat 643 hvit Levanto Marble, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Det kan velges blant 14 andre «Palett» farger fra Sigdal, uten ekstra kostnad.

I leveransen inngår:
- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- Takhøye overskap med høyde ca. 228 cm fra gulv, forskjellige leiligheter har forskjellige mengder overskap. Se salgstegningen for hva som gjelder for din leilighet. Leilighet E401 leveres med lave overskap pga skråtak
- 1 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- I noen leiligheter leveres 2 høyskap, der det er kjøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre høyskapet
- Stålvask nedfelt i benkeplate
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med eik bestikkinnlegg
- Benkearmatur type Tapwell Arm 184 i krom med avstenging til oppvaskmaskin, eller tilsvarende type benkearmatur
- Sigdal kjøkkenforing, høyde maks. 35 cm, i samme farge som kjøkken, mellom tak og overskap 228 cm fra gulv. Der foring krever mer enn 35 cm fra overskap til tak leveres gipsforing malt i veggens farge, takets farge eller tilnærmet kjøkkenets farge etter arkitektens valg. I kjøkkenrom med stor takhøyde over 2,6 m og skråtak kan gipsforing utgå dersom det er hensiktsmessig og i henhold til tekniske krav. Dette avgjøres av arkitekt i samarbeid med kjøkkenleverandør mht. det arkitektoniske og fremføring av ventilasjon og sprinkler
- Kjøkkenhette Franke slimline m/ fettfilter og kullfilter (omluftsventilator) eller tilsvarende. Leilighet A502 leveres med benkeventilator med kullfilter
- Komfyrvakt ferdig montert
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
- Induksjon platetopp
- Stekeovn i sort utførelse med display
- Helintegrert oppvaskmaskin
- Helintegrert kjøl/frys kombiskap

Det tas forbehold om at det kan leveres hvitevarer av annet merke.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg. Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan- og kjøkkentegninger.

Et utvalg andre kjøkkenfarger og benkeplater kan leveres uten tillegg i pris evt. som tilvalg, konferer megler.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skapplassering i boligen og tar ikke hensyn til for eksempel spinklere eller lignende.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden, bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

Bad og WC-rom
På bad leveres baderomsinnredning type Hafa Go hvit med skuffer og heldekkende vask i bredde 60, 80 eller 100 cm. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett og vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten. Det kan velges blant flere standard farger på fronter på baderomsinnredning, som tilvalg mot tillegg i pris. Det leveres speil type Hafa «Speil Store Rundt Led» med integrert lys i diameter 70 eller 100 cm, tilpasset baderomsinnredning.

Annen leveranse bad:
- Vegghengt toalett: Duravit m/ softclose Basic toalettsete eller tilsvarende
- Servantbatteri: Tapwell TAP071 krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200 takdusj i krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjvegger (dusjhjørne): Hafa Igloo 90x90 dusjhjørne eller tilsvarende kvalitet
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Hvit eller matt krom
- Sentersluk dusj: Design Firkant 20x20 eller tilsvarende

I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80x80 cm på grunn av plassbegrensninger. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling. Plass til og opplegg for en vaskemaskin og en tørketrommel (oppå vaskemaskin) er avsatt i ett bad eller i en bod. Plassering fremkommer av salgstegning.

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad og baderomsmøbel av type Hafa servantskap Go 1 hvit 450 dør med håndvask og servantbatteri tilpasset størrelsen på baderomsmøbelet. Hafa Go speil 450x750 med LED list over håndvask og enkel stikkontakt.

Som tilvalg er det mulig å velge andre toalettskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Himling
Himling leveres som sparklet og malt betonghimling, uten synlige V-fuger, i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom . Foring mellom kjøkkenets overskap og tak er omtalt i avsnittet om kjøkken. Det kan forkomme ekstra nedhimling helt eller delvis i oppholdsrommene som følge av teknisk løsninger i form av fremføring av ventilasjon, sprinkler og annet teknisk.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i bad, bod, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,30 m. Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

Alle leiligheter leveres med Led downlights med dimmer i nedforet gipshimling på bad, WC-rom og i gang/entré.

Led downlights i kjøkken/stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg og aksept av lavere himlingshøyde). Uten tilvalg leveres et enkelt stikk i vegg oppunder himling per rom. Stue og kjøkken er separate rom selv om det er åpen løsning.

Overgangene mellom himling/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Himling males i farge hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,52-2,60 m. I leiligheter i øverste etasje med skråtak vil himlingshøyden være variabel, hvor noen rom har nedsenket horisontal gipshimling mens andre kan ha skråhimling. Himlingsplan kan fås ved forespørsel til megler.

Elektrisk peis
I leiligheter som det er vist «el-peis» leveres El-peis av merke Vivente Pluss 75 eller tilsvarende.

Innvendig trapp
I leiligheter som det er vist innvendig trapp leveres Stryntrappa Horisont eller tilsvarende, med tette opptrinn, iht. arkitektens valg.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke:
Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og svarapparat uten monitor/skjerm oppe i leiligheten. Fargeskjerm på svarapparatet i hver leilighet kan leveres som tilvalg.

Elektrisk anlegg:
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med dimmere, brytere og stikkontakter i hvit utførelse fra SG eller tilsvarende. Dimmere og brytere kan leveres med SG smart som tilvalg. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan deler av det elektriske anlegget bli lagt åpent med utenpåliggende stikk. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter, skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entré eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres vanlige downlights av god kvalitet, med lysfarge på 2700 Kelvin med dimmer på baderom, WC-rom og i gang/entré. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av liggende lyslist under overskap, uten baldakin.

I bod leveres LED armatur av type Disc 290 fra SG i hvit eller tilsvarende.

Det leveres også utvendig lampe med nedlys av type SG Spike med integrert stikkontakt eller separat stikkontakt i sort utførelse eller tilsvarende. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK400.

TV/bredbånd:
Det leveres fiberkabel trukket frem til hver leilighet som avsluttes i tilknytning til sikringsskap/ bredbåndsskap med fiberkontakt til ruter. Som standard løsning for videre fordeling og distribusjon internt i boenheten leveres utstyr fra signalleverandøren som gir trådløs signaldistribusjon, dvs. kun WIFI-opplegg. Dersom det er behov for forsterkning av WIFI-signalene i form av repeatere etter signalforsterkere så er dette ikke inkludert.

TV-plasseringer som er vist på plantegninger er derfor kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom ikke NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter er tilstrekkelig.

Dersom kjøper ønsker kablede nettverkspunkter og tilhørende stikkontakter, må dette bestilles som tilvalg iht. NEK700/NEK400. Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, telefon og TV eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger:
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. På hovedbad leveres Unopax med integrert fordelerskap for boligens vann- og varmesystem, eller tilsvarende produkt. Unopax leveres med front i hvitt glass som standard.

Brann:
Det monteres røykdetektorer og sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

Oppvarming og tappevann:
Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme dekkes av eget sentralanlegg, produsert primært av sjøvannsvarmepumpe. Baderom kan få enten vannbåren gulvvarme eller elektrisk gulvvarme. Bod og soverom leveres uten gulvvarme.

Energimålere:
Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.
For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avlesning, forberedt for fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

Ventilasjonsanlegg:
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet vil bli plassert i bod, gang/entré, WC-rom eller baderom avhengig av hva som er hensiktsmessig. Aggregatet leveres som enten takmontert i himling eller montert på vegg. Aggregatets endelige plassering avklares under detalj-prosjekteringen.

Kjøkkenavtrekk blir omluftventilator under overskap med viftemotor, fettfilter og kullfilter. Filtrert luft går tilbake til rommet. Dette vil ikke påvirke luftbalansen i leilighetene. Se avsnitt kjøkken for nærmere beskrivelse.

BYGNINGER UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger av tre. Fasademateriell i tre etter arkitektens anbefalinger.

Markterrasser, balkonger og takterrasser:
Terrasser utføres med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betong-elementer med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord og skjult dekkeforkant. Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk. Der det eventuelt er skillevegger leveres dette som spilekledning, avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg. Det kan forekomme innslag av spilerekkverk, spesielt på franske balkonger.

Balkongenes underside vil være betong. Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hovedtakene og hver balkong/terrasse.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Vinduer og balkong-/terrassedører:
Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendige lakkerte aluminiumsbeslag. Vinduenes karmer og rammene er i en mørk farge innvendig og etter arkitektens valg utvendig. Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 20 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkong-/terrassedører bygger i overkant 2,2 m over ferdig gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det er minimum ett åpningsbart vindu og/eller balkong-/terrassedør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Postkasser:
Det leveres felles postkassestativ, primært i forbindelse med inngangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen etter Postens krav og retningslinjer, og arkitektens valg.

Hovedinngangsdører til hvert hus:
Hovedinngangsdører er utstyrt med dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, eksempelvis brannkrav mm.

FELLESANLEGG

Utomhus:
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. arkitektens beskrivelse.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti:
Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater med E-kant.

Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium og med håndløper i eik. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Heis:
Det leveres heis til alle boligetasjer fra inngangsplanet. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som båreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1x2,1 m. Alarmoverføring til vaktsentral.

Sykkelparkering:
Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs i 1. etg i Hus B, og eventuelt i kjeller under hus B og C. Omfang av antall sykkelstativ avtales med sameiet etter overlevering.

Sportsboder:
Sportsboder leveres i bodanlegg i kjeller under Hus B og C med inndelingssystem i utførelse stålplater/nettingvegger eller som plassbygde tømmervegger/gipsvegger/betongvegger, eller en kombinasjon. Vegger leveres av brannteknisk e årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, avløpsrør og lignende).

Låssystem:
Det leveres eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, postkasse og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Bøttekott:
Det leveres ett bøttekott i kjeller under Hus B og C med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask.

Renovasjon:
Det er avsatt plass ute til felles nedgravde containerløsninger for restavfall, papp/papir, matavfall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

Vann og avløp:
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for avløp, samt pumpekum for grunn- og dreneringsvann.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon:
Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon. Denne vil blant annet inneholde en drift- og vedlikeholdsinstruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten, i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlige for prosjektets ulike arbeider. FDV-dokumentasjon kan leveres webbasert.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet:
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene,

herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser samt eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standardnivå og kvalitetsnivå.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindus-utforming/-inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

På salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på baderom eller i bod og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplanting tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg og må plantes på riktig årstid.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

Oslo/Bergen 09.04.2024

ROMSKJEMA

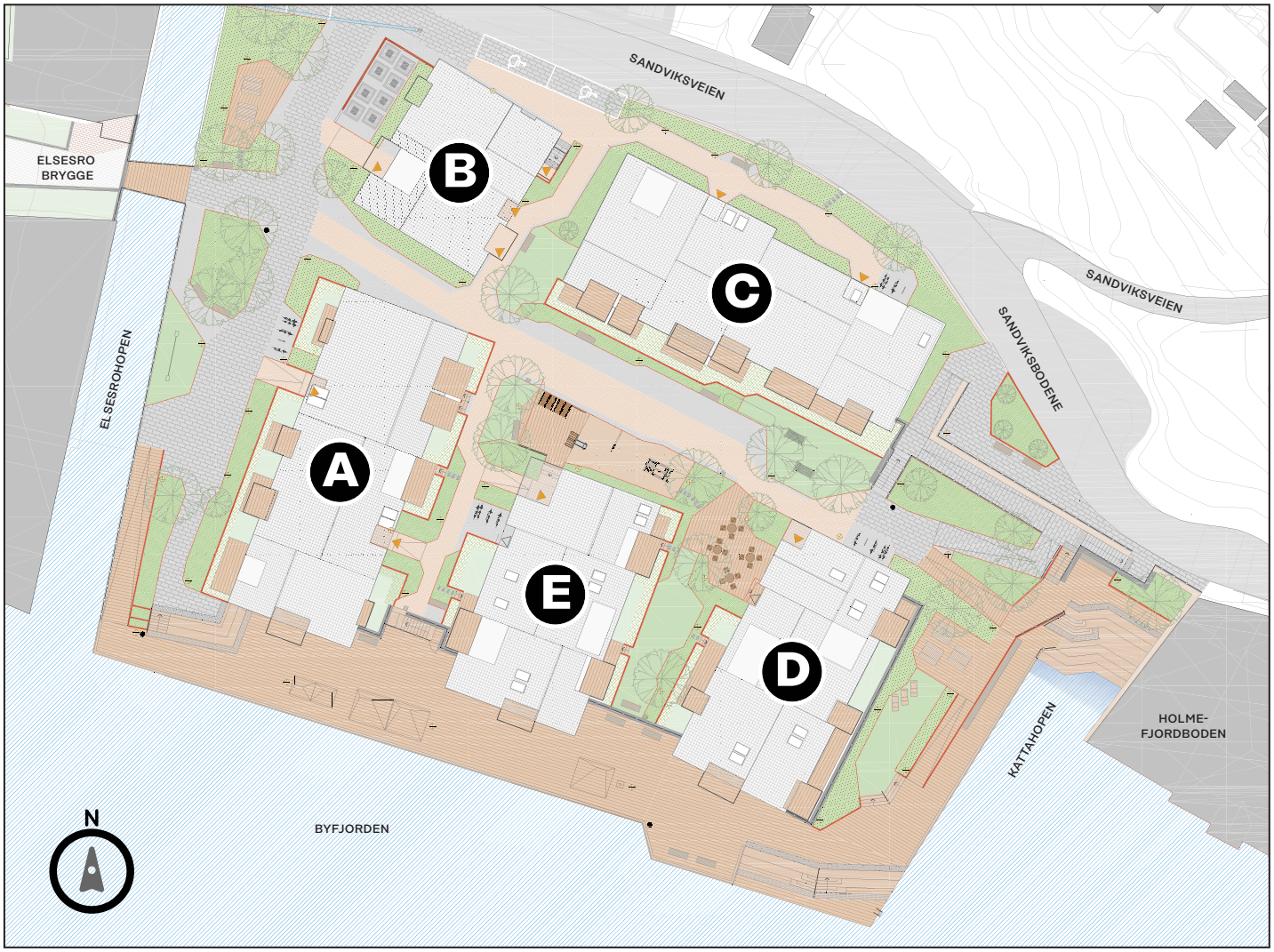
Rom	Fast Innredning	Gulv	Vegger
STUE/ KJØKKEN	Sigdal Line Palett i farge Hav. (NCS S8005-R80B) Integrerte hvitevarer fra Siemens.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
ENTRÉ	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
GANG	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
SOVEROM	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
BAD	HAFA Go baderomsinnredning. Hafa speil rundt LED.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende.	La Fenice Amazing Bianco 30x60 cm, eller tilsvarende. Fug tilpasset flisfarge.
BOD **med vaskemaskin**	Avsatt plass til garderobeskap.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis 50 mm med toppfug Tilpasset flisfarge.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
BOD **uten vaskemaskin**	Avsatt plass til garderobeskap.	Parkett. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
WC Rom	Hafa servantskap Go 1 hvit 450.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis 50 mm med toppfug	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.

Tak	Belysning	Oppvarming
Sparklet og malt gips/betong. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	Led stripe under overskap på egen dimmer. 1 stikk oppunder tak per rom.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedsenket himling	Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	1 stikk oppunder tak per rom.	Panelovn kan velges som tilvalg.
Sparklet og malt gips. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	Elektrisk gulvvarme. Termostat med gulvføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Rund LED-armatur med med hvit ramme.	
Sparklet og malt gips/betong. Ingen v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Rund LED armatur med med hvit ramme.	
Sparklet og malt gips. Ingen synlige v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

UTOMHUSPLAN





OMRÅDESKISSE

Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering. Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

EiendomsmeglerVest

KJØPSTILBUD - SJØBODENE

SJØ BOD ENE SANDVIKEN

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på bolig i prosjektet Sjøbodene - Sandviken, i Bergen kommune, basert på salgsoppgave datert 09.04.2024 som følger:

Alternativ 1: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 2: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 3: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

I tillegg tilkommer omkostninger i henhold til prisliste datert 09.04.2024.

Hvis mulig ønsker jeg/vi:

☐ Leie av parkeringsplass med opsjon til å kjøpe parkeringsplass.

Betalingsplan:

Forskuddsbeløp på 10% (fri egenkapital) skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt § 12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse.

Finansieringsplan:

Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr._____
- Lån i egen bolig kr._____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd kr._____
- Egenkapitaldel i egen bolig kr._____

Lån

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Vedståelsesfrist:_____

Kjøper 1:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Kjøper 2:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Adresse:_____ Postnr/Sted: _____

Tlf. privat:_____Mobil:_____ E-mail:_____

Sted:_____ Dato:_____

_____ _____

Underskrift kjøper 1: Underskrift kjøper 2

Tina Elise Beisland
Regionsdirektør / Eiendomsmegler
E: tb@emvest.no / T: 99 44 05 88


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme






Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme




Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme




Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse med tilvalg • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

GJELSTEN
BOLIG



EiendomsmeglerVest

Tina Elise Beisland
Regionsdirektør / Eiendomsmegler
E: tb@emvest.no / T: 99 44 05 88

Jan Kristoffer Sletteland
Salgsansvarlig / Eiendomsmegler
E: jks@emvest.no / T: 48 60 23 22

Andreas Tveit
Eiendomsmegler
E: at@emvest.no / T: 90 82 51 30

EIENDOMSMEGLER VEST
NYBYGG BERGEN
Jonsvollsgaten 2 / 5011 Bergen

www.sjøbodene.no

Forskuddsgaranti §47, etter Bustadoppføringslova

No. 16927

Selvskyldnergarantien gjelder retten til å motta tilbakebetaling på innbetalt forskudd knyttet til entreprenørs brudd på kontraktsmessige forpliktelser i henhold til avtale om kjøp av eiendom som angitt under, herunder for sen betaling og inkassokostnader, frem til datoen for ferdigstillelse av entreprisen i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:
Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Leil. nr. C304 - Sjøbodene - Sandviken

Beneficiant:

[redacted] F.nr. [redacted]

Garanti debitor:

[redacted] Org.no. [redacted]

Kontraktsforpliktelse:
Kontraktssum: NOK 7 100 000
Prosjektnavn: Sjøbodene - Sandviken
Prosjektadresse: Sandviksboder 78, 5035 Bergen
Entreprisebeskrivelse: Gnr. 168 Bnr. 379 i Bergen kommune

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Forskuddsbetaling 10%	710 000	07/06/2024 - 01/09/2026

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §47.

Garanti omfang:
Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til overleveringsdato eller hjemmelsoverføring. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:
Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Melding om krav:
Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.
Tlf: +47 67 55 25 00 E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:
Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:
Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:
Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:
- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: +47 67 55 25 00

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: +47 48 20 36 60

Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: 23131960, Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 07/06/2024

For Atlas Garanti AS:



Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.