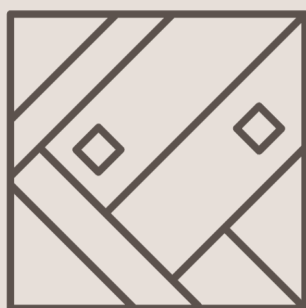




FOLLDALSHEIA

Vedleggshefte

Follðalsheia BB6 Skrenten

Innhold

VEDLEGG SHEFTE

Folldalsheia BB6 Skrenten

Nøkkelinformasjon	3
1 Fakta	3
2 Kort om prosjektet	4
3 Bebyggelsen	6
4 Arkitekt / entreprise	8
5 Fellesarealer / hage	10
6 Sameiet	11
7 Offentlige forhold	12
8 Økonomi	17
9 Øvrige kjøpsforbehold	24
10 Bilag	26

Nabolagsprofil	28
----------------	----

Budsjett	30
----------	----

Vedtekter	33
-----------	----

Budskjema	44
-----------	----

Nøkkelinformasjon

FOLLDALSHEIA

Bergen 8. oktober 2026

1 Fakta

Adresse	Folldalsheia, 5239 Rådal
Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
Tomt	Eiet
Arealer BRA	50 m2 – 152 m2
Ansvarlig megler	Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586
Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene og sette seg inn i slike.

2 Kort om prosjektet

Velkommen til det siste trinnet, av utbyggingen i Folldalsheia, levert av kvalitetsleverandøren Trident Bolig.

Prosjektet Folldalsheia vil huse 44 moderne eierleiligheter fordelt på 5 bygg. De 5 bygningene vil være på henholdsvis 2 – 4 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong.

Det etableres felles parkeringsanlegg under bygg 2 og 3 og under deler av bygg 4, som vist på godkjent garasjeplan. Det vil bli mulighet for særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra østside på bygg 2.

- | | |
|------------------|--|
| Bygg 1A: | Består av 6 eierleiligheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra nord-øst siden av bygget. |
| Bygg 1B: | Består av 6 eierleiligheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra nordsiden av bygget. |
| Bygg 2-3: | Bygg 2-3 består av 17 eierleiligheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra sørsiden av bygget. |
| Bygg 4: | Bygg 4 består av 9 eierleiligheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus, felles med bygg 5. Hovedinngang fra sørsiden av bygget. |
| Bygg 5: | Bygg 5 består av 6 eierleiligheter i bygg som går over 2 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus, felles med bygg 4. Hovedinngang fra sørsiden av bygget. |

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr. Det vil bli levert 2 roms til store 5-roms leiligheter med varierende størrelser og planløsninger tilpasset en variert beboersammensetning – perfekt for både unge kjøpere, barnefamilier og voksne som ønsker en enklere hverdag.

2.1 Adresse

Prosjektnavn:	Folldalsheia BB6 – Skrenten
Adresse:	Folldalsheia 48 – 50, 5239 Rådal
Bygg 1A:	Folldalsheia 48
Bygg 1B:	Folldalsheia 48A
Bygg 2 og 3:	Folldalsheia 50B
Bygg 4:	Folldalsheia 50A
Bygg 5:	Ikke klart

2.2 Betegnelse

Gnr. 120, bnr. 519 i Bergen kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer for hver bolig vil tilkomme. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

Byggene vil bli organisert i eierseksjonssameie – Sameiet Folldalsheia BB6-2

2.3 Eier / Hjemmelshaver

Trident Bolig AS

Prosjektsjef: Knut Lavik

2.4 Oppdragsansvarlig

Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251

Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN

Ansvarlig eiendomsmegler:

Eiendomsmegler MNEF: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586

Eiendomsmegler MNEF: Joakim Ellingsen Bøkenes / Tel. 995 61 235

2.5 Oppdragsnummer

Hovednr.: 194-25-9008

Underoppdrag: 194-25-0279 til 194-25-0323

2.6 Beliggenhet

Folldalsheia er et nytt og spennende boligprosjekt i et attraktivt og etablert område i Rådal. Boligene får en solrik beliggenhet med flotte utsiktsforhold, og mange av leilighetene vil ha sør- eller vestvendte terrasser som inviterer til lange og lyse ettermiddager. Her bor du med naturen tett på, samtidig som du har kort vei til alt du trenger – kjøpesentre, kollektivtransport, barnehager, skoler og turområder.

Uteområdene vil bli pent opparbeidet i henhold til utomhusplan med grøntanlegg, beplantning og sosiale soner som skaper et inkluderende og trivelig bomiljø.

Folldalsheia kombinerer det beste av to verdener – rolig og naturnært, men med urbane kvaliteter og enkel tilgang til bylivet. Et sted å trives, vokse og bo godt i mange år fremover.

2.7 Beskrivelse av nærområde / fasiliteter

Prosjektet har en attraktiv beliggenhet i Rådal, Ytrebygda bydel. Herfra har du det meste du måtte trenge innen gang- og sykkelavstand. Dagligvareforretninger finner man i nabolaget, hvor man har Rema1000 Råstølen, Kiwi Sørås eller Bunnpris Steinsviken. Skulle du ønske et bredere utvalg har du Lagunen Storsenter, et bybanestopp unna. Fra prosjektet har man en opparbeidet og belyst sti, som veldig enkelt tar deg ned i hovedveien, hvor du har veldig lett adkomst til både dagligvare og bybane.

Området har god offentlig kommunikasjon, med ca. 8 minutters gange til nærmeste bybanestopp. Herfra kan du ta deg inn til bysentrum eller Flesland i motsatt ende. I samme område har man også flere busstopp.

Råstølen er et familievennlig område og herfra er det kort vei til barnehager og skoler. Eksempelvis er det hele tre barnehager innen 10 minutters gange fra boligen. Det er ellers trygg gangvei til Søråshøgda barneskole, Skeie barneskole, Rådalslien ungdomsskole, Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg videregående skole.

Området byr videre på fin natur med turmuligheter som Siljustøl og Smøråsen. Nordåsvannet ligger også i nærheten hvor man kan bade og slukfiske. Det er ellers gode fritidstilbud og idrettsanlegg som blant annet Slåtthaug idrettsanlegg, Sandsli idrettshall og Fana stadion. Populære Fana golfklubb, som er en av de beste banene i Bergen, ligger også i området.

3 BEBYGGELSEN

3.1 Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde

Nærområdet består av tilsvarende boligkomplekser og småhus bestående av 4 mannsboliger og tomannsboliger/rekkehus.

3.2 Bygninger

Bygg 1A:	1.etasje: Bolig 1 og 2 2.etasje: Bolig 3 og 4 3.etasje: Bolig 5 og 6
Bygg 1B:	1.etasje: Bolig 7 og 8 2.etasje: Bolig 9 og 10 3.etasje: Bolig 11 og 12
Bygg 2-3:	1.etasje: Bolig 13 og 14 / 20 – 22 2.etasje: Bolig 15 – 16 / 23 – 25 3.etasje: Bolig 17 – 18 / 26 – 28 4.etasje: Bolig 19 og 29
Bygg 4:	1.etasje: Bolig 30 2.etasje: Bolig 31 – 34 3.etasje: Bolig 35 – 38
Bygg 5:	1.etasje: Bolig 39 – 41 2.etasje: Bolig 42 – 44

Underetasje (2, 3 og deler av bygg 4): Parkering / Eksterne boder

3.3 Boligtype

Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

3.4 Betegnelse / Etasjer

Prosjektets bygninger vil ha fra 2 til 4 hovedplan

3.5 Byggeår

2027 – 2029

3.6 Areal

Totalt BRA	fra 50 – 152 m ² jf. vedlagte tegninger
BRA-i	fra 45 – 147 m ² jf. vedlagte tegninger
BRA-e	5 m ² jf. vedlagte tegninger
TBA	fra 8 – 88 m ² jf. vedlagte tegninger
BRA-i	Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.
BRA-e	Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.
TBA	Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.

BRA er summen av BRA-i + BRA-e.

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

For mer informasjon om areal samt hvilket rom som inngår i arealet pr. leilighet, vennligst se vedlagte salgstegninger og prisliste.

3.7 Byggemåte

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø og konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.

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.

Byggene er planlagt, oppført med bærekonstruksjonene utført i betong, stål og bindingsverk. Se vedlagte leveransebeskrivelse for nærmere informasjon.

4 ARKITEKT / ENTREPRISE

Arkitekt	Trident Arkitekter
Ansvarlig søker	Ansvarlig søker ved utarbeidelsen av salgsoppgaven er Trident Arkitekter. Søkefunksjonen kan senere bli overført til totalentreprenøren eller annet kvalifisert foretak
Utbygger	Trident Bolig AS Prosjektsjef: Knut Lavik

4.1 Tillatelser

Det foreligger rammetillatelse på vilkår datert 10.06.2026, for nybygg bolig felt BB6. Søknaden gjelder oppføring av 4 boligblokker (bygg 1a, 1b, 2-3 og 4) og tilhørende parkeringsanlegg i kjeller. Totalt bruksareal er 5132 m² og antall boenheter er 38.

Det foreligger igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket datert 10.07.2026. Denne gjelder for grunnarbeider tomt og fjellsikring i berg.

4.2 Innhold

For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Folldalsheia.

Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse for Folldalsheia og bygningstegninger.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og er ment som eksempler og slikt inventar og utstyr leveres ikke.

4.3 Oppvarming

Samtlige leiligheter i boligprosjektet blir levert med vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang. Elektriske varmekabler for komfortvarme på bad.

Det er planlagt for felles varmeanlegg koblet mot energibrønner som leverer energi til vannbåren gulvvarme og forbruksvann. Kostnader til vannbåren varme fra felles varmeanlegg til gulvvarme og tappevann fordeles individuelt etter måling til sluttbruker. Eviny betaler sameiets hovedfaktura fra sameiets energi leverandør og utsteder betalingsanmodninger til beboerne.

Balansert ventilasjonsanlegg. Friskluften filtreres og forvarmes før den tilføres leilighetene.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

4.4 Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Folldalsheia.

Det etableres felles parkeringsanlegg under bygg 2 og 3 og under deler av bygg 4, som vist på godkjent garasjeplan. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass.

- Ved kjøp vil tildeling av parkeringsplass bli fordelt av utbygger
- Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og skal være forberedt åpning via telefon, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat.
- Fri høyde vil være minst 2,15 m
- Parkeringsplassene klargjøres for elbillading ved at nødvendig kabling føres frem til den enkelte plass. Ladeboks tilbys som tilvalg og tilknyttes anleggets felles system for laststyring og måling.
- Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering. Merk at denne ikke befinner seg i garasje, men i eget rom utenfor samt i 1. etasje i bygg 4.

De som kjøper parkeringsplass, vil få en eierandel eller bruksrett i parkeringsanlegget. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres og forretningsfører holder oversikt over hvem som disponerer de ulike p-plassene.

Garasjen er prosjektert på tidspunkt for rammetillatelse, og den angir bredde på parkeringsplassene på mellom 2,5 og 2,6 m. Dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra slike mål og være noe mindre enn angitt bredde, samt at det for enkelte parkeringer vil være søyler og/eller vegger ved p-plass. Interessenter/budgivere er kjent med og aksepterer slike bredder på p-plasser.

Det er enkelte tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC- plasser). Dersom noen uten nedsatt funksjonsevne disponerer en HC-parkering kan de bli pliktig å bytte fra en HC- plass til en ordinær plass. Se vedtekter for nærmere regulering.

Det er 1 stk. gjesteparkering i garasjeanlegget.

4.5 Heis

Det leveres 1 stk. heis/trappehus i samtlige boligblokker.

Man har heisadkomst fra garasjeanlegg til alle leilighetsplan i alle bygg fra 2-5. For bygg 1A og 1B må man gå ut av garasjeanlegget for å komme til inngangsparti og heis.

5 FELLESAREALER / HAGE

5.1 Adkomst

Fra Danmarks plass:

Følg E39 til sjølinjen og avkjørsel mot Hop/Nesttun. Hold deg på RV 580 mot Lagunen Storsenter. Like før Lagunen Storsenter skal du ta avkjøringen mot Nordås/Sørås. I rundkjøringen tar man 2. avkjørsel og kjører inn på Steinsvikvegen. Følg denne veien og ta så 4 avkjørsel mot høyre inn på Folldalsheia. Følg veien til toppen av bakken, følg veien rett frem. Du skal kjøre inn en smal vei foran Folldalsheia 52A

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.

5.2 Tomtetype / Arealer

Felles eiet tomt / Estimert areal 5581 m².

Tomten vil for det meste bli bebygget. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet ihht. utomhusplan.

5.3 Beskrivelse av tomt/hage:

Felles uteområder opparbeides med beplantning og utstyr i hovedsak i samsvar med godkjent utomhusplan. Plantevalg, antall og plassering av benker og bord kan justeres ved detaljprosjektering. Privat møblering og løs beplantning inngår ikke.

Fellesarealet skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, med mindre annet fremgår særskilt.

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

5.4 Beskrivelse av garasje -og bod anlegg

Det etableres felles parkeringsanlegg under bygg 2 og 3 og under deler av bygg 4, som vist på godkjent garasjeplan.

Organisering av garasjeanlegg /parkering er p.t. ikke endelig avklart. Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning, og at organiseringen vil tilpasses til hva som er hensiktsmessig, eventuelt nødvendig for godkjenning. Dette medfører at parkeringsplassene kan tenkes organisert som bruksretter, som eierandeler av en parkeringsseksjon eller en anleggseiendom under grunn eller som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Parkeringsplassens rettslige organisering, overdragelsesadgang og eventuell adgang til særskilt pantsettelse vil fremgå av kjøpekontrakten, vedtektene og endelige seksjoneringsdokumenter. Dersom plassen knyttes til boligen, kan den bare overdras sammen med boligen. Rettighetshavere til p-plasser og boder må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, fra og med overtagelse svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer.

6 SAMEIET

6.1 Forretningsfører

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

6.2 Beskrivelse av sameiet

Folldalsheia, vil totalt bestå av 44 boligseksjoner samt eventuelt egen seksjon for parkering.

Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/ behov tilknyttet prosjektet.

Det foreligger forslag til budsjett, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift. Den estimerte størrelsen på fellesutgifter pr. leilighet fremkommer av vedlagte prisliste. Kjøpere av leiligheter må betale fellesutgifter fra tidspunktet for overtagelse av leiligheten.

Kjøperne vil etter overtagelse av boligene, samt at fellesarealet er overtatt, bli informert av selger om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

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

Da sameiet har 44 seksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

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

7 OFFENTLIGE FORHOLD

7.1 Vei / Vann / Avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig nett for vann og avløp. Vann via privat stikkledning fra offentlig nett, avløp via borehull. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt knyttet solidarisk vedlikeholdsplikt, jf. Bergen kommune.

Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei og inn på privat stikkvei, ifølge Bergen kommune.

Den private vei vil bli opparbeidet og delvis utbedret/fornyset. Det er felles vedlikeholdsplikt for feltene BB6-1 og BB6-2. Disse utgiftene vil være dekket av vedlikeholdspost i vedlagte budsjett.

7.2 Faste løpende kostnader

- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie
- Innboforsikring
- Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgift pr. leilighet
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter parkeringsanlegg dersom man har kjøpt p-plass, kr. 200,- pr, måned.

7.3 Kommunale avgifter

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Endelig avgift for den enkelte bolig kan ikke fastsettes pr. dags dato, da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt.

For nærmere opplysninger henvises det til Bergen kommune og BIR.

Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på to ulike leilighetsstørrelser og gjeldende gebyrer for 2026. Beregning av vann- og avløpsgebyr er basert på stipulert forbruk. Størrelsen på de kommunale avgiftene vil blant annet avhenge av boligens bruksareal, renovasjonsløsning og antall tømminger av restavfall.

Eksempel på bolig med størrelse på 50 m² (stipulert forbruk):

Vann:	ca. kr 1 300,- pr. år
Avløp:	ca. kr 1 780,- pr. år
Renovasjon:	kr 5 238,- pr. år i minimumsgebyr/grunnpris. Gebyret inkluderer 12 tømminger av restavfall per år. Eventuelle ytterligere tømminger kommer i tillegg.

Eiendomsskatt kommer i tillegg og vil bero på boligens til enhver tid gjeldende skattegrunnlag og Bergen kommunes eiendomsskattesats. For 2026 er eiendomsskattesatsen for bolig 2,6 promille, og det gis et bunnfradrag på kr 750 000 per godkjente boenhet. For nye boliger hvor Skatteetaten ennå ikke har fastsatt boligverdi, kan eiendommen bli taksert av kommunen.

Med et illustrativt anslag på ca. kr 6 000,- i eiendomsskatt vil de samlede kommunale avgiftene utgjøre ca. kr 14 300,- pr. år. Avvik vil forekomme.

Eksempel på bolig med størrelse på 130 m² (stipulert forbruk):

Vann:	ca. kr 3 380,- pr. år
Avløp:	ca. kr 4 630,- pr. år
Renovasjon:	kr 5 238,- pr. år i minimumsgebyr/grunnpris. Gebyret inkluderer 12 tømminger av restavfall per år. Eventuelle ytterligere tømminger kommer i tillegg.

Eiendomsskatt kommer i tillegg og vil bero på boligens til enhver tid gjeldende skattegrunnlag og Bergen kommunes eiendomsskattesats. For 2026 er eiendomsskattesatsen for bolig 2,6 promille, og det gis et bunnfradrag på kr 750 000 per godkjente boenhet. For nye boliger hvor Skatteetaten ennå ikke har fastsatt boligverdi, kan eiendommen bli taksert av kommunen.

Med et illustrativt anslag på ca. kr 8 600,- i eiendomsskatt vil de samlede kommunale avgiftene utgjøre ca. kr 38 000,- pr. år. Avvik vil forekomme.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet også vil være ansvarlig for betaling av eventuelle kommunale avgifter knyttet til fellesarealer og fellesanlegg, eksempelvis garasjeanlegg. Slike kostnader vil kunne inngå i sameiets felleskostnader og fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med sameiets vedtekter og gjeldende fordelingsprinsipper.

7.4 Fellesutgifter

Siden byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt er fellesutgifter kun stipulert basert på budsjett. Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.

Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad.

Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, drift av fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, og øvrige drifts og forvaltningskostnader.

Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse og vil blant annet bero på hvilke tjenestenivå som ønskes av sameiet.

Pliktig medlemskap med Telenor på TV-basispakke og internett, med bindingstid på mellom 3-5 år og stipulert kostnad kr 399 per måned pr bolig. Denne kostnad er inkludert i felleskostnad.

Dersom man kjøper parkeringsplass vil det tilkomme en felleskostnad på kr. 200,- pr mnd. Denne sum kommer i tillegg til oppgitte felleskostnader.

Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant på inntil 2 G i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

7.5 Tinglyste servitutter / rettigheter

Legalpant iht. pantelovens § 6-1 for eiendomsskatt, avfallsgebyr, feiegebyr og gebyr for vann og avløp.

Legalpant iht. eierseksjonslovens § 31. Sameiet/de øvrige seksjonseiere har lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, ved krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

TINGLYST PÅ GNR.120, BNR.519 PR. I DAG:

1947/305486-2/106 Bestemmelse om gjerde tinglyst 18.10.1947

1953/303581-2/106 Bestemmelse om veg tinglyst 16.05.1953

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr.: 120 Bnr.: 67. Gjelder denne registerenheten med flere

1955/303703-2/106 Bestemmelse om veg tinglyst 11.05.1955

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr.: 120 Bnr.: 77

Bestemmelse om vannrett. Gjelder denne registerenheten med flere

1956/305569-2/106 Bestemmelse om veg, vann, m.m. tinglyst 28.11.1956

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr.: 120 Bnr.: 91

Bestemmelse om kloakkledning. Gjelder denne registerenheten med flere

1959/307305-1/106 Skjønn Elektriske kraftlinjer tinglyst 21.12.1959

2016/559227-1/200 Erklæring/avtale tinglyst 21.06.2016

Rettighetshaver: BKK AS Org.nr: 976944801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

2017/50217-1/200 Bestemmelse om veg, vann, avløp tinglyst 17.01.2017

RETTIGHETSHAVER: diverse eiendommer i området.

2017/635430-1/200 Bestemmelse om vannledning, adkomstrett og bebyggelse, tinglyst 15.06.2017

Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/871610-1/200 Bestemmelse om veg, vannledning, kloakkledning, fiber-, data- og telekabel, elektriske ledninger/kabler, tinglyst 14.08.2017

Rettighetshaver er fremtidig fradelt parsell BB 1

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/959348-1/200 Bestemmelse om vannledning, kloakkledning tinglyst 05.09.2017

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr:120 Bnr: 67

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2198447-1/200 Bestemmelse om veg, vann, avløp, elektriske ledninger/kabler, fiber-, data- og telekabel, tinglyst 06.03.2020

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 120 Bnr: 511

KAN IKKE SLETTES ELLER ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN KOMMUNE ORG.NR.: 964 338 531

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2445214-1/200 Bestemmelse om veg, vann/kloakk, elektriske ledninger/kabler, fiber-, data- og telekabel, tinglyst 12.05.2020

Kan ikke slettes uten samtykke fra: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr: 120 Bnr: 512

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

2026/249363-1/200 Bestemmelse om veg, vann/kloakk, fiber-, data- og telekabel, elektriske ledninger/kabler, Tinglyst 04.03.2026

Kan ikke slettes uten samtykke fra: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531

Rettighetshaver: Knr: 4601 Gnr.: 120 Bnr.: 519

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

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet.

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

7.6 Reguleringsforhold

Reguleringsplan på grunnen:

YTREBYGDA, GNR 120 BNR 14 MFL, FOLLDAJSHEIA 1. Nasjonal arealplan-ID 1201 16540000; reguleringsplanen ble endelig godkjent i mars 2015. Reguleringsformål er boligbebyggelse/blokkbebyggelse med dekningsgrad 99,9% og resterende del med reguleringsformål naturområde-grøntstruktur, gangveg, lekeplass.

Planen gjelder også for omkringliggende eiendommer og har også formål som offentlige og private grøntområde, gang- og sykkelveier, interne adkomstveier, veier, felles utearealer, lek, m.m.. Planen danner det juridiske grunnlaget for boligprosjektet på Follidsheia.

Reguleringsplaner under grunnen:

YTREBYGDA/FANA, GNR 119 MFL, ENDRING AV REGULERINGSPLAN E39/RV 580 RÅDAL – SØRÅS (planID 62000000, vedtatt 19.09.2012). Reguleringsformål: Annen veggrunn, teknisk og anlegg. Dekningsgrad 41,8%.

Andre reguleringsplaner i nærområde:

- YTREBYGDA, NORDÅS OMRÅDE ØST (planID 47000000, vedtatt 14.04.1980, dekning ca. 18,6 %)
- YTREBYGDA, GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL, FOLLDAJSHEIA 2 (planID 17200000, vedtatt 19.06.2006, dekning ca. 2,2 %)

- YTREBYGDA, GNR 120 BNR 13, 35 MFL., FOLLDALSDALEN (planID 17200001, vedtatt 23.04.2007, dekning ca. 0,5 %)
- Samt mindre deler som inngår i SPÅRAS og NORDÅS VEST, med svært lav dekningsgrad (<1 %).

Kommuneplan

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (planID 65270000, vedtatt 19.06.2019).

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til:

- Byfortettingssone – ca. 99,9 %
- Grønnstruktur – ca. 0,1 %

Oppsummering

Området på Folldalsheia er godt regulert for boligformål og utvikles i tråd med gjeldende planer. Det legges vekt på gode bokvaliteter med grønne omgivelser, trygge gangforbindelser og fellesområder som fremmer trivsel og sosialt samvær.

8 ØKONOMI

8.1 Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte oversikt

8.2 Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For hver leilighet se vedlagte prisliste.
- Dokumentavgift pr. parkeringsplass ved særskilt kjøp kr. 3 000,-
- Tinglysning Skjøte: kr. 545,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: 3 måneders fellesutgift
- A konto innbetaling garasje/startkapital: kr. 1 000,- (Gjelder dem som kjøper garasjeplass)

Innbetalingen av 3 måneders fellesutgift ved overtagelse, anses som oppstartstartkapital for sameiet. Dersom innbetaling skjer til meglers klientkonto skal megler overføre beløpet til eierseksjonssameiets konto så snart denne er opprettet, forutsatt at øvrige betingelser for oppgjør er oppfylt.

8.3 Oppgjør

Oppgjøret vil bli foretatt av:

Vestoppgjør AS – Foretaksregisteret 920 376 355

Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun

Tlf.: 55 32 11 00

Epost: post@vestoppgjør.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

Innen 14 dager etter kontrakts underskrift: 10%, forutsatt at det er stillet § 12 garanti

Innen overtagelse: 90% + eventuell parkeringsplass, tilvalg og omkostninger

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet til kjøper. Alternativt kan selger stille § 47 garanti etter bustadoppføringsloven.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter selger å levere ferdigattest etter at de siste arbeidene i planområdet er fullført samt at planbestemmelser er oppfylt i nødvendig grad. Kjøpere gjøres oppmerksom på at utstedelse av ferdigattest basert på dette er avhengig av andre prosjekter og parter. Midlertidig brukstillatelse er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhus arbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsppliktige utomhus arbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse kan det engasjeres en bygningskyndig eller takstmann for å vurdere kostnader for ferdigstilling og det vil deponeres en forholdsmessig del av kjøpesummen til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.

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

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 utover lagring av løsøre. Å bebo boligen uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse. Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve kontrakten. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

8.4 Finansiering

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

8.5 Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

8.6 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen fullverdiforsikret av selger.

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

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

8.7 Energiattest

Boligene prosjekteres med sikte på energikarakter A. Endelig energimerke og oppvarmingskarakter for den enkelte bolig vil fremgå av energiattesten ved ferdigstilling.

8.8 Adgang til utleie

Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. 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 pr år er ikke tillatt. Med kortidsutleie 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.

8.9 Garantistillelse

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud.

Hvis selger har tatt forbehold om antall salg eller igangsettelsestillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggarbeidene starter. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

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

Innbetalinger til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

Kjøpers delbetaling etter varslet byggestart er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delsinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøting, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).

Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalinger gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse og beløpet kan utbetales til selger.

8.10 Særskilte vilkår og diverse

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

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 har innvirkning på forespeilet standardnivå og kvalitetsnivå.

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 nevneverdig grad.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i utforming. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, utsiktsbilder og datagenererte bilder, plantegninger og bilder i prospektet, samt video, 3D boligvelger og 3D visningsleilighet, bilder og illustrasjoner på hjemmesider og i nettannonser, er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, produkter, møblering, beplantning, byggenes plassering og arkitektoniske detaljer, mv. som ikke inngår i leveransen i prosjektet eller den enkelte leilighet. Det henvises til kontraktstegning, leveransebeskrivelse og romskjema for hva som inngår i leveranse. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og kontrakts tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Plantegninger i prospekt 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 kontrakts tegning 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.

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

Selger har tildelt boder. Det følger av egen oversikt.

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

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

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

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge.

Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

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

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Leiligheter under 50 m² kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet selv om leiligheten har trinnfri adkomst.

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

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 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.

Kjøper aksepterer at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggarbeider med tilhørende støv, støv og anleggstrafikk etter overtakelse.

8.11 Særskilte forbehold

Selger tar følgende forbehold:

- 50 % av prosjektets salgsverdi er solgt innen 31.03.2027
- Offentlige tillatelser foreligger innen 31.03.2027, se eget pkt. for bygg 5
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet innen 31.03.2027

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.03.2027 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

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.

8.12 Særskilt om bygg 5

Det tas forbehold om at det gis rammetillatelse for bygg 5.

Kjøpere av boliger i bygg 5 er gjort uttrykkelig oppmerksom på at utbygger ved salgsstart har søkt om rammetillatelse for bygget, men at søknaden på salgstidspunktet ikke er ferdigbehandlet av Bergen kommune. Rammetillatelse forventes å foreligge omkring månedsskiftet januar/februar 2027.

Dersom rammetillatelse ikke gis, eller dersom tillatelsen gis på vilkår som medfører vesentlige endringer i prosjektet, må kjøper i bygg 5 påregne at den inngåtte kjøpeavtalen kan bli hevet, eller at det kan bli nødvendig å gjøre endringer i den boligen som er kjøpt. Herunder kan Selger heve forbehold for bygg 1-4, men ikke for bygg 5.

Dersom prosjektet må endres som følge av kommunens behandling, vil utbygger gjennomgå konsekvensene med den enkelte kjøper. Dersom den opprinnelig avtalte boligen ikke kan leveres som forutsatt, vil kjøper bli informert om dette og, der det er aktuelt, få tilbud om å inngå en ny avtale basert på de reviderte forutsetningene og vilkårene for prosjektet.

8.13 Tilvalg/Endringer

Totalentreprenøren eller selgers leverandør forestår den praktiske kundebehandlingen ved tilvalg og endringer på vegne av selger. Tilvalgsavtalen inngås etter den avtalemодellen selger fastsetter. Selgerens ansvar overfor kjøper etter kjøpekontrakten og bustadoppføringslova påvirkes ikke av hvem som utfører kundebehandlingen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen.

Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/ending som kjøper forutsetter å få levert av Selger.

Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 15 % fra entreprenør. Ved endringsforespørsler ut over endringer/tilvalg i tilvalgsbrosjyre kan det tilkomme et administrasjonsgebyr. Et slikt gebyr må betales uavhengig av om endringen bestilles.

Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggssarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.

Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal ikke være før overlevering av boligen har funnet sted. Innbetaling skjer til meglers klientkonto sammen med resterende del av oppgjøret.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggssarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

8.14 Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Prosjektet forventes ferdigstilles etappevis i løpet av perioden 2028–2029. Boligene i byggene 1A og 1B estimeres ferdigstilt først med forventet ferdigstilling innen 1. kvartal 2028. Forventet ferdigstillelse gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Byggetiden er ulik for bygg 1–5. Regnet fra forbeholdene blir hevet er den planlagte ferdigstillingen for de ulike byggene følgende:

Bygg 1A og 1B er planlagt ferdigstilt mellom 13 måneder og maksimalt 17 måneder.

Bygg 2 er planlagt ferdigstilt mellom 14 måneder og maksimalt 18 måneder.

Bygg 3 er planlagt ferdigstilt mellom 20 måneder og maksimalt 24 måneder.

Bygg 4 er planlagt ferdigstilt mellom 24 måneder og maksimalt 28 måneder.

Bygg 5 er planlagt ferdigstilt mellom 26 måneder og maksimalt 30 måneder.

Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om uketall for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn oppgitt tidligste planlagt ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før tidligste planlagte ferdigstillelse.

3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med uketall for overtagelse og senest 10 dager før overtagelse vil man få eksakt dato for overtagelse. Slike varsler samt angitt maksimale planlagte ferdigstillelse, hensyntatt bustadoppføringslovens bestemmelser, danner grunnlag for når eventuell dagmulkt kan påløpe.

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

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

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

Selger vil i rimelig tid etter at Sameiet er stiftet kalle inn valgt styre i sameiet til en overtakelse av fellesarealer på vegne av alle sameiere. Etter en slik overtakelsesforretning anses derfor også fellesarealer med en naturlig tilknytning til boligen (eksempelvis vann- og avløpssystemer, elektriske anlegg, ventilasjon, tak/fasade, utomhus mv.) som overtatt

Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist, eller ved egnet årstid. Kjøper må påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.

9 ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

9.1 Samarbeid og tilknytning

Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring i IF, boligkjøperforsikring i IF, oppgjørstjenester, boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i If og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget.

Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmeglerenkjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Vestoppgjør AS som gjennomfører oppgjør for Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er delvis eiet av Vikebø & Jørgensen Nybygg AS.

Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og husforsikring med superdekning (enebolig/hytte). Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring.

9.2 Sikkerhetsstillelse

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

9.3 Kjøper er utenlands statsborger

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

9.4 Lov om hvitvasking

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

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

9.5 Personopplysninger

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

9.6 Rett til fritt å velge megler

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

9.7 Eierskifteforsikring

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

9.8 Budgivning

Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på boligportalene.

9.9 Sentrale lover/kontrakt

Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS kontrakt.

Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

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

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

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

9.10 Omsetning av prosjektert eiendom

En prosjektert eiendom vil ikke være mulig å fysisk besikte for hverken interessenter, eiendomsmegler eller selger. Ved beskrivelsen av boligens kvaliteter, eiendommens opparbeidelse, et eventuelt større planområde, fremdrift ved utbygging, m.m. vil man derfor måtte støtte seg til selgers skriftlige materiale samt planer og ikke det som er fysisk konstaterbart. Det vil derfor ved prosjekter normalt tas forbehold om at diverse forhold og kvaliteter kan måtte endres underveis i prosjektets oppføringstid og kjøpere må være forberedt på at dette kan inntreffe. Hvordan dette skal håndteres vil reguleres i salgsoppgave og kjøpekontrakt.

Siden eiendommen ikke kan befares er det særdeles viktig at interessenter undersøker alle tilgjengelige informasjonskilder om prosjektet før kjøpetilbud inngis, som for eksempel salgsoppgave med alle vedlegg, nettsiden til prosjektet, annen salgsinformasjon fra utbygger, m.m. Konferer med megler før kjøpetilbud inngis slik at man er sikker på å ha mottatt all informasjon.

10 Bilag

- Situasjonsplan (se salgsoppgave)
- Vedtekter
- Budsjett
- Budskjema

Dette dokumentet er et vedlegg til salgsoppgaven som inneholder plantegninger og leveransebeskrivelse. Interessenten er selv ansvarlig for å påse at komplett salgsoppgave med samtlige tilhørende vedlegg er mottatt.

Nabolagsprofil

Folldalsheia 19

Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	11 min 0.7 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	8 min
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	13 min 1.2 km
Stend videregående skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storheia Linje 22	6 min 0.6 km
Råstølen Linje 1	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Eventus Kvernslåtten barnehage (1-... 107 barn	8 min 0.7 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sørås	9 min
Rema 1000 Råstølen	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📦 Lagunen Storsenter	19 min	🚶
🏪 Apotek 1 Lagunetoppen	14 min	🚶
🍷 Lagunen Vinmonopol	19 min	🚶

SPORT

⚽ Nordåsbråttet	5 min	🚶
⚽ Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg)	6 min	🚶
🏊 SATS Lagunen	19 min	🚶
🏊 EVO Nordås	19 min	🚶

«Rolig, barnevennlig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

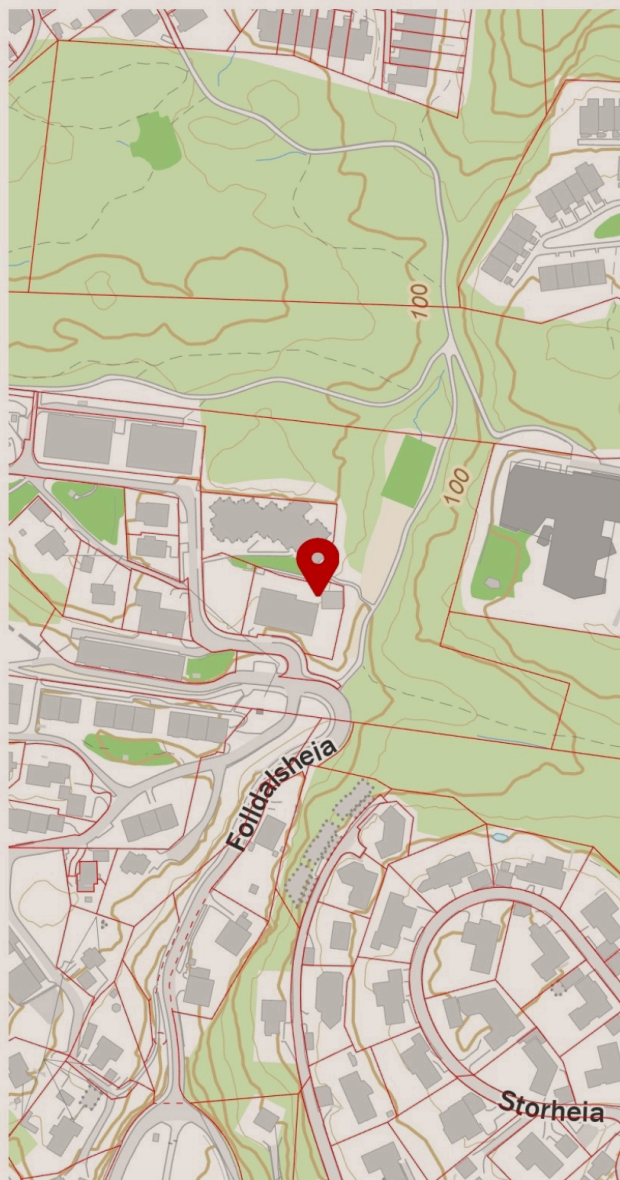
Veldig bra 89/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Budsjett

FORSLAG TIL BUDSJETT – FOLLDALSHEIA BB6-2

DRIFTSINNTEKTER	Sum
Innkrevde felleskostnader	1 516 872
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 516 872
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	19 000
Styrehonorar	100 000
Revisjonshonorar	10 000
Forretningsførerhonorar	100 000
Konsulent og forvaltn.tjen	20 000
Drift og vedlikehold	495 000
Forsikringer	130 000
Festeavgift	0
Kommunale avgifter	0
Kostnader sameie	0
Energi / fyring	80 000
Bredbånd (Telenor)	210 672
Andre driftskostnader	268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 432 672
DRIFTSRESULTAT	84 200

Forutsetninger:	Kommentar	
Antall leiligheter	44	
Areal totalt for Bolig (nevner i se-brøk)	3 335	
Antall p-plasser	44	
Felleskostnader:		
1 – Felleskostnader	30	pr kvm pr mnd
2 – Digital-Tv/bredbånd	399	pr leil pr mnd
3 – Felleskostnader garasje	200	pr p-plass pr mnd

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normal drift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Kostnader til kommunale avgifter og eiendomsskatt forutsettes fakturert til den enkelte seksjonseier.

Utarbeidet pr. 22.09.2026

Leilighet	Brøk	Felleskostnader brøk	TV og internett	Totale felleskostnader
1	66	1 980	399	2 379
2	88	2 640	399	3 039
3	66	1 980	399	2 379
4	89	2 670	399	3 069
5	66	1 980	399	2 379
6	89	2 670	399	3 069
7	87	2 610	399	3 009
8	97	2 910	399	3 309
9	88	2 640	399	3 039
10	85	2 550	399	2 949
11	88	2 640	399	3 039
12	98	2 940	399	3 339
13	61	1 830	399	2 229
14	82	2 460	399	2 859
15	61	1 830	399	2 229
16	82	2 460	399	2 859
17	61	1 830	399	2 229
18	82	2 460	399	2 859
19	100	3 000	399	3 399
20	91	2 730	399	3 129
21	55	1 650	399	2 049
22	61	1 830	399	2 229
23	91	2 730	399	3 129
24	55	1 650	399	2 049
25	61	1 830	399	2 229
26	91	2 730	399	3 129
27	55	1 650	399	2 049
28	61	1 830	399	2 229
29	147	4 410	399	4 809
30	73	2 190	399	2 589
31	69	2 070	399	2 469
32	55	1 650	399	2 049
33	57	1 710	399	2 109
34	81	2 430	399	2 829
35	69	2 070	399	2 469
36	55	1 650	399	2 049
37	57	1 710	399	2 109
38	81	2 430	399	2 829
39	105	3 150	399	3 549
40	45	1 350	399	1 749
41	67	2 010	399	2 409
42	105	3 150	399	3 549
43	45	1 350	399	1 749
44	67	2 010	399	2 409

Driftskostnader for garasje kommer i tillegg

Vedtekter

FOR SAMEIET FOLLDALSHEIA BB6-2

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Folldalsheia BB6-2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XXX.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr.120 Bnr 519 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal og eksterne boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Parkering

Parkering foregår i lukket garasjeanlegg. Noen seksjoner har utseksjonerte p-plasser som tilleggsareal til egen seksjon. Noen seksjoner er tildelt parkeringsrettighet på fast plass i næringsseksjon X. Det er HC plasser i garasjeanlegget. Dersom det oppstår en situasjon med beboere med dokumentert behov for HC plass er innehaver av HC plass forpliktet til å bytte plass så lenge HC behovet eksisterer.

Det henvises også til Eierseksjonsloven §26, 2.ledd hvor det er lovpålegg knyttet til dette punktet.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Styret beslutter valg av leverandør omfang ved kollektiv avtale.

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, og vannbåren viftekonvektor et fordeles iht.målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Budskjema

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

For eiendommen: Folldalsheia
Gnr. 120 Bnr. 519 Snr. (foreligger ikke) i Bergen kommune
Oppdragsnummer: 194-25-9008

Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea?

*JA ☐ NEI ☐

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

Ønskes uforpliktende verdivurdering av egen eiendom fra Privatmegleren

JA ☐ NEI ☐

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

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

Navn:

Adr./Postnr.:

Fødsels-og personnr.:

E-post:

Tlf./mob.:

Tlf. arb.:

Dato:

Sign.:

Navn:

Adr./Postnr.:

Fødsels-og personnr.:

E-post:

Tlf./mob.:

Tlf. arb.:

Dato:

Sign.:

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr. _____

Sted/ dato: _____

Sign.: _____

Betalingsplan

10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger og evt. tilvalg betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

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

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

Kostnader ved avbestillinger:

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

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 545,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 555,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Formidling:

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