



PRIVATMEGLEREN

# Bergen-Fana

---

Prosjekt : Skjoldnes

Adresse:	Sundts Veg 55 5221 Nesttun
Eiendomstype:	Selveierleilighet (Eierseksjon) Tomt: Felles eiet tomt
Arealer:	Fra 66 m <sup>2</sup> - 194 m <sup>2</sup>
Priser:	Fra kr.4 490.000,- til kr 19.490.000,-
Ansvarlig megler	Remy Brekke Mob: 98 68 67 87



## PRIVATMEGLEREN

---

**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.



PRIVATMEGLEREN

## Nøkkelinformasjon

### Adresse:

Prosjektnavn: Skjoldnes  
Adresse: Sundts Veg 55, 5221 Nesttun

### Betegnelse:

Del av Gnr. 40 bnr.55 og bnr. 112 i Bergen kommune.  
Eiendommen vil bli sammenføyet og seksjonert.

Byggene vil bli organisert i ett eierseksjonssameie – Sameiet Skjoldnes I  
Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse.  
Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel bolig/total BRA alle boligene.

### Eier / Hjemmelshaver:

Eier: Skjoldnes Utvikling AS  
Hjemmelshaver: Gnr.40 bnr.112 – Skjoldnes Utvikling AS  
Hjemmelshaver: Gnr.40 bnr. 55 – Skjoldnes Holding AS  
Prosjektledelse: Erstad og Lekven AS  
Entreprenør for boligene : Lab AS  
Entreprenør for miljølokk: NCC

### Ansvarlig megler:

Eiendomsmegler MNEF / Partner: Remy Brekke / Mobil: 98 68 67 87  
Ansvarlig megler MNEF/ Partner: Ximena Sagenes / Mobil : 936 80 586

Vikebø & Jørgensen Nybygg AS, 915 624 251  
Tlf.: 55 55 97 97  
Besøksadresse: Allehelgens gate 2

### Oppdragsnummer:

Hovedoppdragsnr.: 194 -16- 9008  
Underoppdrag: 194-16 0165 til 194-16-0233

### Beliggenhet/ Tilgjengelighet:

Fra Skjoldnes kan du se over til Troldhaugen, en av Norges største turistattraksjoner. Hit kan du ro, padle eller spasere og få din egen turistopplevelse hver dag, hele året.

Skjoldnes ligger på et vakkert og sjonært naturområde innerst i Nordåsvannet, med utsikt til Marmorøyene, Troldhaugen og Kyrkjetangen. Det nye boligområdet er anlagt på eiendommene til de to herskkelige villaene Villa Skjoldnes og Konow Lund Villaen, mellom Skiparviken og Skjoldabukten. Her kan du nyte det gode liv bare noen få minutters kjøretur fra Bergen sentrum.

Tilkomsten til Skjoldnes er via Sundts veg fra Nesttun sentrum. Nærmeste bybanestopp, Mårdalen, er bare 900 meter unna. Skjoldnes ligger sentralt til i forhold til by, shopping, kulturopplevelser, service- og tjenestetilbud, reiser, skole (Midttun, Skjold, Hop), barnehage (Ramstad Gård), fritidstilbud og mye mer. Innenfor gangavstand har du Nesttun sentrum med et godt utvalg av butikker, serveringssteder og kultur- og opplevelsestilbud. Det er kort kjøreavstand til Laguneparken, Fanafjellet, Bergen Lufthavn Flesland, Fana Golf og de store arbeidsplassene på Kokstad og Sandsli.



## PRIVATMEGLEREN

### Bebyggelsen

#### Beskrivelse av bebyggelsen:

Nærområdet består i dag for det meste av spredt eneboligbebyggelse. Like før man kommer til Skjoldnes, så finner man Ramstad Gård, et prosjekt som er oppført de siste 5 år. Ramstad Gård består av ca. 60 rekkehus og 40 leiligheter.

#### Beskrivelse av den fremtidige bebyggelsen:

Boligprosjektet Skjoldnes vil bli bygget ut i 3 byggetrinn. Byggetrinn I vil bestå av 59 enheter hvor det skal bygges 54 selveierleiligheter og 4 townhouses over 2 etasjer og en enebolig. Totalt i alle 3 byggetrinn vil det komme ca. 200-225 enheter. Til byggetrinn I vil det også bli bygget 2 parkeringshus under byggene.

#### Betegnelsen & etasjer:

Bygg 1:

1. og 2. etasje: L01-1. (ikke tilgjengelig for salg i markedet)

Bygg 2:

1.etasje: L01-2 til L02-2

2.etasje: L03-2

Bygg 3:

1.etasje: L01-3

2.etasje: L02-3

Bygg 4:

1. og 2. etasje: L01-4 til L04-4

Bygg 5:

1.etasje: L01-5 til L04-5

2.etasje: L05-5 til L06-5. (L06-5 er ikke tilgjengelig for salg i markedet)

Bygg 6:

1.etasje: L01-6 til L03-6

2.etasje: L05-6 til L15-6

3.etasje: L17-6 til L28-6

4.etasje: L29-6 til L36-6

5.etasje: L37-6 til L44-6

P-hus:

P1 vil være under Bygg 4 og 5, og inneholder 30 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere i Bygg 1-5.

P2 vil være hovedsakelig være under under Bygg 6, og delvis under bakkenivå, utenfor bygningslivet til bygg 6, og dette vil inneholde 62 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere i Bygg 6.

Bygg 1 og bygg 5: L01-1 og L06-5 er ikke tilgjengelig for salg i markedet.



## PRIVATMEGLEREN

### **Boligtype:**

Eierseksjoner / Selveier

### **Byggeår:**

2017-2019

### **Areal:**

BRA fra 66 - 194 m<sup>2</sup> jf. vedlagte tegninger

Bruksareal (BRA) er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger fratrukket piper, kanaler etc. som er over 0,5 m<sup>2</sup> (omsluttende vegger er yttervegger). Innvendige skillevegger måles med tykkelse inntil 0,5m<sup>2</sup>. For mer informasjon om areal pr. rom og pr. etasje se vedlagte tegninger.

P-ROM fra 60 - 189 m<sup>2</sup> jf. vedlagte tegninger

Er nettoarealet av rom beregnet for varig opphold inkludert innvendige delevegger.

Primærrom består generelt av:

stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og gang/entre.

Sekundære rom: Innvendig bod/teknisk rom.

Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å måle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts beregninger og vi gjør oppmerksom på at det vil kunne forekomme mindre avvik etter detaljprosjektering.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.

### **Byggemåte:**

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 10, stadfestet 01.07.2010 med lavenergiklasse 1.

Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. For ytterligere informasjon vedrørende byggemåte henvises til vedlagte byggebeskrivelse datert 19.09.2016

### **Arkitekt:**

3 RW Arkitekter AS

### **Ansvarlig søker:**

3 RW Arkitekter AS

### **Utbygger:**

Skjoldnes Utvikling AS

### **Totalentreprise boliger:**

LAB AS

### **Totalentreprise miljølokk:**

NCC

### **Tillatelser pr. I dag:**

- Det foreligger godkjent rammetillatelse for bygg 1 til 5 datert 01.09.2016.
- Det foreligger godkjent rammetillatelse for bygg 6 datert 01.09.2016.
- Det foreligger godkjent rammetillatelse for utomhusplan datert 01.09.2016.

Det tas forbehold for prosjektets gjennomføring at det gis rammetillatelse for andre felles utomhus arealer, rammetillatelse for miljølokk, endelig avtale med Statens Vegvesen om fremtidig drift og vedlikehold av miljølokk, og øvrige nødvendige offentlige godkjenninger for gjennomføring av



## PRIVATMEGLEREN

prosjektet. Videre tas det forbehold om nødvendige igangsettelsestillatelser. Utbygger vil søke om igangsettelsestillatelse på et senere tidspunkt. Det tas videre forbehold om tilstrekkelig forhåndssalg, og at det for utbygger oppnås tilfredsstillende kontrakter med entreprenørene.

### **Innhold:**

For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og byggebeskrivelse beskrivelse. 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. Illustrasjonene kan vise eksempler på møbler, skap mv. som ikke omfattes av standardleveransen, men som er tatt med av illustrasjonshensyn. Det er kun det som er beskrevet i byggebeskrivelsen – som inngår i standardleveransen. For data som danner grunnlaget for avtalen se byggebeskrivelse datert 19.09.16

### **Standard:**

Boligene vil få høy kvalitet og rause løsninger når det gjelder innredning, interiør og utstyr. Alle rom har ekstra takhøyde, noen helt opp mot 280 cm, noe som vil gi leilighetene et mer estetisk inntrykk og en åpen og luftig romfølelse. Valget av 240 cm høye inngangsdører til leilighetene, av type Swedoor eller tilsvarende kvalitet, går også utenfor normal standard.

Boligene vil få høy kvalitet og rause løsninger når det gjelder innredning, interiør og utstyr. Alle rom har ekstra takhøyde, noen helt opp mot 280 cm, noe som vil gi leilighetene et mer estetisk inntrykk og en åpen og luftig romfølelse. Valget av 240 cm høye inngangsdører til leilighetene, av type Swedoor eller tilsvarende kvalitet, går også utenfor normal standard.

Alle rom i boligen, unntatt bad, WC og vaskerom, blir levert med 1-stavs, eikeparkett i lys eller mørk utførelse. Lyse, luftige rom med store glassfasader mot Nordåsvannet, er vesentlig i den skjoldnesiske opplevelsen av komfort.

Komfort er også lettvinde boliger med bl.a smarthusteknologi i toppklasse. Alle leilighetene vil bli utstyrt med grunnpakken til Gira KNX Smarthus, og denne inneholder sentrale smarthusfunksjoner som kan betjenes fra lekre smarthusbrytere i Gira E2 design, eller via smarttelefon. Og boliger med atmosfære der du kan programmere automatiske innstillinger for morgenscene, dagscene, og nattscene.

Skjoldnes er på alle måter tilrettelagt for maksimal glede av den fabelaktige utsikten, for å gi deg orkesterplass til luften, lyset og vannspeilet over Nordåsvannet, og åpne opp for og slippe inn de vakre omgivelsene stedet har å by på.

### **Kjøkken:**

Mat og selskapelighet er en viktig ingrediens i det gode liv på Skjoldnes. Derfor har vi lagt stor vekt på at kjøkkenet skal bli et staselig sted for matlaging og kokkelering. Valget av kjøkkenløsning og innredning er gjort med aller største omhu med hensyn til utsmykning, anvendelighet og kvalitet. Resultatet er blitt et gourmethjem verdig.

Alle leiligheter i bygg 1 til 5 vil bli innredet med førsteklasses kjøkken fra Kvänum, og der Kvänums interiørarkitekt har valgt ut kjøkkentypen Lindø, spesielt for boligene på Skjoldnes. Du kan fritt velge mellom fire ulike fronter, uten tillegg i pris, og der valgene er hvit, askegrå, sortbeiset eik eller hvitbonet eik. De innvendige skuffene har heltre eikeramme, og bestikkinnlegget er i heltre eik.

Til Kvänum kjøkkenene er det valgt en Corian benkeplate, type Glacier White med 2 cm tykkelse. Alternativt, og uten tillegg i pris, så kan du velge en Silestone benkeplate i 2 cm tykkelse, modell Gris Expo eller Noka, eller du kan få levert en benkeplate i 2 cm heltre eik, da i naturfarget eik, eller i sort utførelse.



## PRIVATMEGLEREN

Gaggenau har en historie 333 år tilbake i tid, og er kanskje en av de aller mest velrenommerte leverandørene av hvitevarer. Til kjøkken i bygg 1-5, så har vi inkludert, stekeovn og platetopp, samt helintegrert kombiskap med kjøl/frys og oppvaskmaskin, fra nettopp Gaggenau.

Leilighetene i bygg 6 vil bli utstyrt med det ypperste av norsk design og kvalitet; kjøkken fra Sigdal. Sigdal har produsert kjøkken i mer enn 65 år, og det gode håndverket, teknologien og designet, har vært en bærebjelke for et av Norges mest velrenommerte kjøkkenmerker.

Til Skjoldnes har vi valgt deres elegante kjøkkeninnredning Horisont med grepsløse og slette hvite fronter. Alle skuffer og skap har demping, skapene leveres med hylleplater, og det medfølger skuff for avfallshåndtering under vask.

Til alle Sigdalkjøkken i bygg 6, har vi også her valgt Glacier White Corian benkeplate, med sømløst integrert kjøkkenkum. Ønsker du annen type benkeplate, så kan Sigdal også tilby et utvalg av benkeplater i både Silestone og heltre eik, uten tillegg i pris.

Alle hvitevarer er integrert i kjøkkeninnredningen, med oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, stekeovn og keramisk platetopp av aller beste kvalitetsmerke: Miele.

I plantegningene vil du se innhold og planløsning for det vi mener er standard for et kvalitetskjøkken på Skjoldnes. Et deilig kjøkken å oppholde seg på, nyte lange, sosiale måltider med plass til mange rundt bordet. Et inspirerende sted å lage mat, men også et presentabelt kjøkken hvis du vil hyre inn en profesjonell hjem-til-deg kokk for å gjøre ekstra stas på et godt vennelag.

### **Baderom:**

På baderommene i bygg 1-5 blir vegger og gulv belagt med keramiske fliser: Veggfliser planlegges med Piemme Geostone Tortura 30x60 cm, gulvflis Piemme Geostone Tortura 30x30 cm, og med Piemme Mosaikk 6x6 cm i dusjsone, eller tilsvarende kvalitet.

Baderomsinnredningen i bygg 1-5 er fra Kvänum, modell Lindø, og med de samme valgmulighetene på fronter som for garderobeskap og kjøkken. Vask monteres på Corian benkeplate i masterbad og det blir fritthengende vask for gjestebad/ekstra bad, type Alape, eller tilsvarende.

Baderom i bygg 6 planlegges levert med Marazzi Clayline 22x66 cm veggfliser og Marazzi Progress 33x 33 cm gulvfliser, og med 10x10 cm i dusjsone, eller tilsvarende kvalitet.

Baderomsinnredning i bygg 6 er fra Sigdal, med Faz fronter i glatt hvit utførelse, og med heldekkende servant fra Celio. På samme måte som med kjøkkeninnredningen fra Sigdal, så kan du alternativt velge baderomsinnredning av type Gloss, Scala eller Line, uten tillegg i pris.

For både bygg 1-5 og for bygg 6, så blir det blandebatterier og dusjgarnityr fra Grohe. Badene vi bli utstyrt med vegghengte wc fra Villeroy & Boch, type Subway, med propensete, lokk med demping og skjult innebygget sistene. Dusjhjørne/glassvegger blir levert av Gustavsberg/Porsgrund, eller tilsvarende kvalitet.

### **Soverom og garderobe:**

Soverommene i alle leiligheter får en-stavs eikeparkett som standard. Du kan velge lys eller mørk variant.

For bygg 1-5 leveres det som standard Kvänum garderober av type Lindø, der du kan velge dører i fargene hvit eller askegrå, eller du kan velge sortbeiset eik, eller hvitbonet eik.

Til leiligheter i bygg 6, så leverer Sigdal skyvedørgarderobe av typen Alu Light, i hvit farge, og med speil til alle soverom. Garderobeløsninger og størrelser leveres iht. plantegninger, og øvrige spesifikasjoner i Byggebeskrivelsen.



## PRIVATMEGLEREN

### Oppvarming:

Bygget tilknyttet fjernvarme fra BKK. Vannbåren varme via konvektor i himling ved stue/kjøkkendel, samt vannbåren varme i gulv på baderom.

Leiligheter som er plassert i etasjen over parkeringsetasje, og leiligheter med gulv på grunn, leveres med vannbåren varme i gulvet som oppvarmingskilde, i tillegg til bad.

Hver leilighet utstyres med energimålere som måler individuelt forbruk. Energimålere, termostater og termo-elektriske elementer til styring av varmeanlegget må kommunisere med Smarthusinstallasjonen.

Leilighetene kan leveres med gass peis, og dersom kjøper ønsker dette gjøres det som tilvalg. Stålskap for gassflasker blir da installert på terrassen, med oppbevaring av inntil 2 x 11 kg gassflasker.

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

### Parkering / Garasje

Det er reservert 1 stk. parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg til alle leilighetene. De største leilighetene har mulighet til å kjøpe 1. stk ekstra parkeringsplass, ihht oversikt som kan mottas av megler.

Pris pr. plass er kr. 300.000,- som kommer i tillegg til kjøpesum for leilighet.

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. Parkeringsplassene tildeles av utbygger. Rettigheten til p-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Parkeringsrettigheten kan ellers kun overdras til hjemmelshavere innen reguleringsområdet med arealplanid 173400000. Rettigheten kan ikke pantsettes.

Rettighetshavere til p-plasser må, på lik linje med andre rettighetshavere i garasjeanlegget, svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedringer. Dersom det er ledige parkeringsplasser er det mulig å kjøpe eller leie 1 ekstra parkeringsplass pr. bolig. Dette skal da godkjennes av utbygger. Utkast til vedtekter for p-anleggene/garasjelaget følger vedlagt.

### Heis:

Heis og trappeadkomst. Det vil bli direkte adkomst via heis fra inngangsparti og garasjedekke til alle leilighetsplan – universell utforming, dog med noen unntak.

- Det vil ikke komme heis i Town Housene eller enebolig. Town Housene har direkte adkomst fra bakkeplan, og ved adkomst via parkeringsanlegg, så kan man ta heis eller trapp i bygg 2, og deretter gå til boligene.
- Leilighetene L01-6, L02-6 og L03-6 ligger på bakkeplan i bygg 6 har direkteadkomst fra bakkeplan. Ved adkomst fra parkeringsanlegget, så går man gjennom felles utgang mot karpedam, like ved L03-6, og deretter direkte inn i leilighetene fra parksidene ved karpedammen.





## PRIVATMEGLEREN

### **Adkomst:**

Innkjøring til Skjoldnesprosjektet og Villa Skjoldnes er via Sundsveg på Nesttun. Følg Sundsveg innover og forbi de nye hvite rekkehusene på Ramstad Gård, til rundkjøringen. Der tar du til venstre og følger veien de siste vel 450 meterne til Villa Skjoldnes.

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt fram til prosjektet.

### **Fellesareal/Hage**

#### **Tomtetype/areal:**

Felles eiet tomt / ca.10 280kvm

Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel leilighet/ totalt BRA alle leiligheter. Tomten vil i hovedsak bli felles eiet for sameiet.

Enkelte boliger i 1. etasje vil ha seksjonert rett til deler av tomt som befinner seg like utenfor seksjonen. For informasjon om størrelse på slik tomt se plantegninger. Utformingen av slikt uteareal vil f.eks kunne bli med delvis beleggingssten/tre/heller/flis, plen, jordpålagte arealer, terrasse, o.l. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme slik utforming for en helhetlig utvikling av området.

#### **Beskrivelse av tomt/hage:**

Tomten for vil bli opparbeidet ihht godkjent plan for utenomhusarealene. Dette innbefatter parkareal mellom byggene 1-5 og bygg 6, herunder vannspeil der hvor eksisterende karpedam er beliggende i dag.

På toppen av miljølokket vil det bli opparbeidet grøntarealer, og det vil bli etablert tennisbane (med merking for badminton i tillegg), ballbinge (med merking for basketball og bandy), boulebane og det vil bli etablert turstier. I forbindelse med bygging av byggetrinn 1, så vil hele lokket bli bygget konstruksjonsmessig. På toppen av lokket, så vil den del av lokket som ligger på nordsiden av tilførselsveien over lokket, bli opparbeidet som grøntareal (inkludert tennisbanen). Den øvrige delen av parken på miljølokket, vil bli opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av byggetrinn 2.

#### **Fellesområder til bruk for samtlige sameier/alle byggetrinn:**

Sameiet Skjoldnes I er ett av flere sameier (pt. er det planlagt 3 stk. sameier) som vil opprettes innenfor planområdet: Fana, gnr.40, bnr.55 mfl. Skjoldnes boligområde med arealplanid 173400000. Heretter benevnt «planområdet».

Hvert av sameiene som opprettes innenfor planområdet vil få egne gårds- og bruksnumre. Det vil dog innenfor planområdet være grunnarealer som ikke skal tilhøre de enkelte sameiene men tjene flere av sameienes felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «andre fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles.

De andre fellesområdene er planlagt organisert i to (2) tingsrettslige realsameier som i hovedsak skal eie og forestå den overordnede forvaltning av alle utendørs grunnarealer/fellessanlegg innenfor planområdet som ikke eies av noen av sameiene særskilt. Selger forbeholder seg retten til annen formålstjenlig organisering. Disse tingsrettslige sameiene vil få navnene Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

Sameiet Skjoldnes I er, sammen med sameiene for Byggetrinn II og III innenfor planområdet obligatoriske sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I. Videre vil Sameiet Skjoldnes I, sammen med sameiet for Byggetrinn II, være obligatorisk sameier i Sameiet Skjoldnes Vel II. Vedlagt følger kart som med fargekoder viser en foreløpig angivelse av de andre fellesområdene og eiendommene til sameiene for byggetrinn I-III.



## PRIVATMEGLEREN

Selger forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av utomhus arealene som inngår i Skjoldnes-prosjektet på den måte som selger finner hensiktsmessig. De ulike sameiene med deres eiere av seksjonene vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder. Vedlagt følger foreløpig utkast til sameieavtale for Sameiet Skjoldnes Vel I. det er planlagt utarbeidelse av egen sameieavtale for Sameiet Skjoldnes Vel II. Se vedlagte utkast til vedtekter for viktige retter og plikter og områdeinndeling for sameiene.

### **Miljølokket:**

Skjoldnes vil bestå av 3 byggetrinn med beliggenhet på begge sider av Fritz C. Riebers veg. Disse vil bli knyttet sammen av et ca. 220 meter langt miljølokk over motorveien sør for Troldhaugtunnelen. På miljølokket vil det bli anlagt parkanlegg med beplantning, benker og gode aktivitets- og rekreasjonsfasiliteter. Miljølokket vil lette adkomsten til Skjoldnes, frigi arealer og bedre tilgjengeligheten til sjø- og strandområdene innerst i Nordåsvannet.

Når utbygger har bygget og bekostet miljølokket, så vil dette bli overlevert vederlagsfritt til Statens Vegvesen, sammen med et engangsvederlag som skal dekke fremtidig drift og vedlikehold av det innvendige miljølokket.

Parkområdet på toppen av miljølokket er regulert til offentlig friområde, og vil være tilgjengelig for allmennheten. Området er felles for sameiene i Byggetrinn I - III, og de respektive sameiene vil være ansvarlig for å drifte og vedlikeholde dette arealet på toppen av lokket. For kart over områder se vedlagte situasjonsplan for oppdelingen av området og sameiene.

### **Sameiet**

Da sameiet har flere enn 21 boligseksjoner vil sameiet være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

### **Forretningsfører:**

Det vil av selger opprettes sameie etter overtagelse finner sted.

### **Beskrivelse av sameiet:**

Sameiet vil totalt bestå av 59 boligseksjoner. Det er mulig at L01-1 vil bli skilt ut på eget gnr/bnr. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike, med eventuelle endringer som selger finner at er nødvendige for en hensiktsmessig organisering av sameiet, blir bindende for kjøperne.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Videre en forholdsmessig andel (etter sameiebrøken) av Sameiet Skjoldnes I sine forpliktelser ovenfor Sameiet Skjoldnes Vel I & II. A-konto beløpet kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen etter nærmere bestemmelser fra styret.

Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt, bli informert fra Skjoldnes Utbygging AS om overtagelse 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.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner, § 22, tredje ledd.



## PRIVATMEGLEREN

### Offentlige forhold:

#### Vei/vann/avløp:

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.

#### Kommunale avgifter:

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune.

Eksempel på årsgebyr 2016 – eksempelet tar utgangspunkt i abonnementsgebyr – fastsettes pr. kvm BRA.

Pris 2016: Eksempel på bolig med størrelse på 95 m<sup>2</sup>:

Vann: kr. 3 543,-

Avløp: kr. 4 529,-

Renovasjon: kr. 3 720,-

Totalt kr. 11 792,-

#### Tinglyste servitutter/rettigheter:

Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Det vil bli tinglyst bruksrett til arealet som skal driftes av Sameiet Skjoldnes Vel II for sameiet som opprettes i byggetrinn 3.

Servitutter i grunn:

Gnr. 40 bnr. 112

10.09.1929 – 900495: Bestemmelse om gjerde

19.11.1929 – 902001: Vilkår i kjøpekontrakt. Bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om vei, mfl. Bestemmelser.

30.09.1930 – 901066: Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om vannrett

09.10.1948 – 305525: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver 1201/40/258

20.10.1948 – 305766: Bestemmelse om veg

01.11.2006 – 528653: Bestemmelse om båtplass. Rett til utlegging av flytebrygge, mfl. Bestemmelser.

Gnr. 40 Bnr. 55

19.11.1929 – 902005: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: 1201/40/112. Mfl. Bestemmelser.

21.12.1962 – 308132: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: 1201/40/798. Mfl. Bestemmelser.

21.12.1963 – 308201: Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne matrikkelenhet mfl.

24.09.1985 – 29611 – Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger med mer.

19.03.2014 – 227037 – Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver Bergen Kommune.

Bestemmelse om adkomstrett, bebyggelse, spillvann, overvann og vannledning. Rett for kommunen å anlegge og vedlikeholde ledninger med mer.

#### GRUNNDATA

Gnr. 40 bnr. 112

10.09.1929 – 900495: Registrering av grunn. Denne matrikkel er utskilt fra 1201/40/20



## PRIVATMEGLEREN

09.10.1948 - 305525: Registrering av grunn. Denne matrikkel er utskilt fra 1201/40/258  
01.09.1977 – 18352: Registrering av grunn. Denne matrikkel er utskilt fra 1201/40/1233.  
eiendommen er veggrunn.

Gnr. 40 Bnr. 55

10.11.1915 – 900348: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er utskilt fra 1201/40/1  
23.11.1962 – 905864: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er utskilt fra 1201/40/798  
17.09.1963 – 911470: Sammenslått med denne matrikkelenhet Bnr. 797 utskilt fra D.E.  
01.09.1977 – 18353: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er utskilt fra 1201/40/1234.  
Eiendommen er veggrunn.  
12.11.2015 – 1056715: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er utskilt fra 1201/40/1825  
20.04.2016 – 348202: Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet er utskilt fra 1201/40/1820

### EIENDOMMENS RETTIGHETER:

#### Servitutter:

Gnr. 40 bnr. 112

10.09.1929 – 900495: Bestemmelse om veg. Reggighet hefter i: 1201/40/20. Bestemmelse om  
kloakkledning.  
19.11.1929 – 902005: Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: 1201/40/55. Mfl. Bestemmelser.  
30.09.1930 – 901064: Bestemmelse om vannrett. Rettighet hefter i 1201/40/1. Mfl. Bestemmelser

Gnr. 40 Bnr. 55

10.11.1915 – 900348: Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: 1201/40/1  
19.11.1929 – 902004: Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: 1201/40/20 . Mfl. Bestemmelser.  
21.12.1962 – 308132: Bestemmelse om vann/kloakkledninger. Rettighet hefter i: 1201/40/798.  
Bestemmelse om bebyggelse.  
21.12.1963 – 308200: Bestemmelse om vann/kloakkledning. Rettighet hefter i: 1201/40/195  
03.08.2011 – 609144: Bestemmelse om vann7kloakkledning. Reggighet hefter i 1201/40/1768 til  
12/40/1799. Gjelder også framtidige utskilte parseller fra Gnr. 40 Bnr. 1751. Bestemmelse om anlegg  
og vedlikehold av ledninger med mer. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne  
matrikkelenhet med flere.

### Reguleringsforhold:

#### Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 17340000 – Fana. Gnr.40 Bnr 55 m.fl. Skjoldnes boligområde

#### Reguleringsformål:

- Naturområde 34,2 %
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 25,1 %
- Annet uteoppholdsareal 17,2 %
- Kjøreveg 7,6 %
- Turvei 5,9 %
- Gangveg/gangareal 5,8 %
- Uthus/naust/badehus 4,1 %
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### Hensynssoner:

- Bevaring kulturmiljø

#### Reguleringsplaner under grunnen

- Fana. Gnr 40 bnr 55 m.fl., Skjoldnes Boligområde
- Ytrebygda/Fana. Gnr. 119 m.fl., endring av reguleringsplan E39/Rv 580 Rådal – Sørås



## PRIVATMEGLEREN

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)  
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse  
- Annen veggrunn - teknisk anlegg

### **Støysone:**

Iht. rammetillatelse som er gitt fra Bergen Kommune har selger fremlagt en støyrapport fra Sweco Norge AS datert 24.05.16 og kravene vedr. støy i reguleringsbestemmelsene skal oppfylles.

### **Økonomi:**

Pris fra kr. 4.490.000,- til kr. 19.490.000,-. Prisliste følger vedlagt.

### **Omkostninger:**

Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Tomteverdi kr. 1 500 000,-  
Dokumentavgift kr. 37 500,-  
Tinglysning Skjøte: kr. 525,-  
Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 525,-  
Panteattest: kr. 172,-  
Oppstartskapital til sameiet: kr. 5 000,-

### **Priseksempel:**

Leilighet L07-6 kr.6.590.000,-

### **Omkostninger:**

Dokumentavgift: kr.37 500,-  
Tinglysing skjøte: kr. 525,-  
Tinglysing pantedok: kr.525,-  
Panteattest: kr 172,-  
Oppstartskapital til sameiet kr.5 000,-

Totale omkostninger: kr.43 722,-

Total kjøpesum inkl. omkostninger : kr.6.633.722,-

### **Meglernes vederlag/utlegg:**

Meglernes vederlag og utlegg betales av selgeren.

### **Fellesutgifter:**

Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. Kjøperne må delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, drift og vedlikehold av sameiets utenomhusarealer og øvrige driftskostnader.

Man må regne med at det legges til grunn en andel fellesutgift i størrelsesorden kr. 25 - 30,- pr. kvm pr. mnd. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Dette inkluderer ikke fremtidig drift/vedlikehold av realsameiet.

Se vedlagt prisliste for estimerte fellesutgifter pr.leilighet.

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



## PRIVATMEGLEREN

pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt din andel av fellesutgifter.

### Data og Tv:

Det vil bli levert fiberkabel fra BKK eller tilsvarende leverandør. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 3 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Selger vil søke å fremforhandle markedsmessige gode avtaler og sameierne vil være forpliktet til å delta i grunnpakke ved betaling av denne. Kostand for dette vil komme i tillegg til fellesutgifter.

### Alminnelige løpende kostnader:

Faste alminnelige kostnader ved eierseksjoner er blant annet: fellesutgifter sameiet, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm etter forbruk, forsikring innbo, fellesutgift til drift og vedlikehold av andre fellesområder eiet/driftet av Skjoldnes Vel I & II og fellesutgifter til garasje for dem som har garasjeplass eller bod i garasje.

For informasjon om fellesutgifter sameiet pr. leilighet se prisliste.

For informasjon om kommunale avgifter/eiendomsskatt se punktet kommunale avgifter.

Fellesutgifter for andre fellesområder eiet/driftet av Skjoldnes Vel I & II fastsettes etter sameiebrøk hver leilighet / sameiebrøk alle leiligheter i planområdet. Dette er estimert til ca. kr. 3,- pr. BRA pr. mnd.

Fellesutgift garasjeanlegg estimeres til ca. kr. 1.500,- pr. år pr. p-plass og ca. kr. 300,- pr. år pr. bod.

### Oppgjør:

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

7-14 dager etter kontraktsunderskrift	10 % av kjøpesum
Ved overtagelse	90 % av kjøpesum

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantier etter bustadoppføringsloven. Herunder skal selger før innbetalingen av de 10 % har stilt § 12 garanti. Sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd vil i utgangspunktet ikke gis ved delinnbetaling til megler. Denne delinnbetalingen vil være kjøpers midler og vil stå på sperret konto hos megler og være utilgjengelig for så vel selger som megler inntil sikkerhetsstillelse eventuelt skulle bli gitt eller overtagelse skjer. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garantistillelse.

Når det gjelder oppgjøret av resterende kjøpesum er det en forutsetning at selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på meglers klientkonto inntil overtagelse og overskjøting har funnet sted.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom uten omhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

### Finansiering:

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

### Ligningsverdi:

Ligningsverdien er ikke fastsatt da byggene er prosjektert. I forbindelse med statsbudsjettet for 2010



## PRIVATMEGLEREN

er det vedtatt innført en ny metode for å beregne ligningsverdi på boliger. Som kjøper må du fylle ut et spesielt skjema (RF – 1282 – gjerne via [www.altinn.no](http://www.altinn.no) eller [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for å fylle ut elektronisk eller på papir.) Man vil da få en ligningsverdi for boligen.

Eksempel:

Leilighet med kvm P-rom – brukt som primærbolig = ligningsverdi kr.1 022 300,- iht. Skatteetatens kalkulator for beregning pr.31.12.2015. Endelig verdi kan avvike.

### **Forsikring:**

Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp. Kjøper må selv tegne innboforsikring for sin eierseksjon etter overtagelse.

### **Energiattest:**

Byggene blir planlagt å oppfylle minimum energiklasse B. Energimerking skal foreligge innen overtagelse. Da energiklasse er stipulert må det påregnes noe avvik.

### **Garantistillelse:**

Ved kontraktens underskrift utsteder selger garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til kjøperne for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. §12. Garantiene blir oversendt til megler for oppbevaring. Frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

## **Diverse**

Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. Utleie av garasje plass er kun tillatt til beboerne i de respektive byggene i byggetrinn I og skal godkjennes av styret i sameiet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tekniske beskrivelse 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.

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

Utbygger forholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene

Boligene leveres i bygg rengjort stand. Kjøper må påregne utvask etter 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.

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.

Kjøper er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og



## PRIVATMEGLEREN

overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

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.

Avbestilling reguleres av bustadoppføringslovens § 52 og §53.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Ved motstrid mellom byggebeskrivelsen og tegninger gjelder byggebeskrivelsen.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

### **Særskilte vilkår / Forbehold**

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av Byggetrinn I:

- 70 % av verdien av leilighetene/boligene i Byggetrinn I er solgt innen 30.06.2017
- Alle offentlige godkjenninger og tillatelser, herunder, men ikke begrenset til, rammetillatelse for samtlige bygg omfattet av Byggetrinn I, foreligger innen 30.06.2017
- Byggestart vedtas av byggherre innen 30.06.2017

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 30.06.2017 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. Dog har likevel utbygger mulighet til å starte byggearbeidene selv om kravet til forhåndssalg ikke er innfridd, i et slikt tilfelle vil kjøper motta en skriftlig melding om at byggearbeidene er, eller vil bli igangsatt.

Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som vesentlig forringer verdien av boligen. Dog innenfor bustadoppføringslovens rammer.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt/ sammenføyet, det foreligger § 12 garanti, det foreligger midlertidig brukstillatelse og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Dog innenfor bustadoppføringslovens regler.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene.

### **Tilvalg / Endringer:**

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

Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura direkte til byggherre og leverandører. Forfall på faktura skal være innen overlevering av boligen. Alternativt kan utbygger stille §47 garanti for tilvalgsarbeidene og tilvalgsfaktura kan sendes via megler fortløpende.

Selger utarbeider en tilvalgsliste som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider som vil bli utlevert kjøperne på et senere tidspunkt





## PRIVATMEGLEREN

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

### **Ferdigstillelse:**

Ferdigstillelse for miljølokket og boligprosjektet er stipulert til **Q4 2019**, basert på en forventning om oppstart bygging av miljølokket i **Q1 2017**. Dette er kun stipulert og faktisk ferdigstillelse kan avvike fra dette. Herunder vil overlevering senere enn dette tidspunkt ikke gi kjøper rett på dagmulkt eller andre misligholdsbeføyelser.

Utbyggingen av byggetrinn I vil skje i to parallelle faser.

Arbeidene med miljølokket vil starte innen 60 dager etter at kravet til forhåndssalg er innfridd eller at selger velger oppstart uten nødvendig salg, samt at alle offentlige tillatelser er på plass, og at det er gitt nødvendige igangsettelsestillatelser for prosjektet. Arbeidene med bygging av boligene antas å starte ca. 10 mnd. etter igangsetting av miljølokk. Estimert byggetid for byggetrinn I boligdel vil være 24 mnd.

Maksimal total byggetid av miljølokk og boliger er 36 mnd. etter at selger har hevet sine forbehold, regnet fra den dagen byggearbeidene startes.

Kjøperne er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid. Dog slik at kjøper likevel ikke er forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid.

Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne kan skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må boligkjøperne påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen. Tilsvarende må boligkjøperne påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med de ulemper dette kan medføre, ved utbyggingen av byggetrinn II og III.

Når det gjelder andre fellesområder eiet og driftet av Sameiet Skjoldnes Vel I & II vil slike ferdigstilles trinnvis og det må påregnes at arbeid på slike kan skje etter at samtlige byggetrinn er avsluttet.

### **Øvrige kjøpsforhold:**

#### **Lov om hvitvasking:**

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

#### **Eierskifteforsikring:**

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

#### **Budgivning:**

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



## PRIVATMEGLEREN

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på PRIVATmeglerens nedlastbare "app." og på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no).

Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

### **Sentrale lover / kontrakt:**

Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

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

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

Selger kan akseptere at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Dersom kjøper ønsker å videreselge/transportere sin kontraktsposisjon før overtakelse skal dette skriftlig forhåndsgodkjennes godkjennes av selger. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 75 000,- som betales til utbygger, av den som etter kontrakten er kjøper, men som da selger ovenfor ny erverver av boligen. Det opplyses 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 kommer i utgangspunktet ikke til anvendelse ved denne transaksjonen.

Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt.

Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan påberopes:

-§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54.

-Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.

### **Bilag:**

- Byggebeskrivelse datert 19.09.2016
- Situasjonsplan
- Forslag til vedtekter for sameiet Skjoldnes I
- Forslag til budsjett for sameiet Skjoldnes I
- Forslag/utkast sameieavtale, Sameiet Skjoldnes Vel I
- Forslag/utkast vedtekter P. hus.
- Plankart og reguleringsbestemmelser og kart over sameiene
- Prislister
- Kjøpstilbud skjema / Budskjema

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og byggebeskrivelse, er det den endelige byggebeskrivelsen som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.



PRIVATMEGLEREN