



aktiv.

Stølsvegen 35, 5260 INDRE ARNA

**4 nye leiligheter m/ parkering, heis og gode uteplasser. Vannbåren varme og gode kvaliteter. Ingen forskudd!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

**Kim Stavang Olsen**

**Mobil** 976 76 303

**E-post** kim.olsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra - til:** 7 500 000 - 9 700 000  
**Omkost. fra - til:** 25 092 - 25 092  
**Selger:** Stølsvegen 35 AS  
Tangerås Invest AS

**Org.nummer:** 926875523  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**P-rom:** 110 - 119 m<sup>2</sup>  
**BRA:** 110 - 119 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 1329m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 287, bnr. 331  
**Oppdragsnr:** 1501235045  
**Sist oppdatert:** 17.03.2025

## 4 nye leiligheter m/ parkering, heis og gode uteplasser. Vannbåren

Stølsvegen 35 - et unikt prosjekt som består av 4 store leiligheter.

Tangerås Invest AS er utbygger. J. Tangerås AS står for grunn og betongarbeid.  
Forventet ferdigstillelse 3 kvartal 2026.

Ingen forskuddsbetaling!

Det er tilrettelagt for trappefri adkomst via heis i bygget. Egen kjeller hvor hver leilighet disponerer egen oppmerket garasje plass. Nydelig beliggenhet med fin utsikt og svært gode solforhold. Alle leiligheter er av god størrelse (mellom ca. 110kvm - 119kvm) med bl.a. 3 soverom og 2 bad. Leilighetene i 1 etasje har stor uteplass fra ca. 33 - 49 kvm. Balkong på ca. 15 kvm for leilighetene i 2 etasje.

Betongarbeidet på tomten er nå ferdig og det er mulig å avtale visning for å se på både utsikt og utforming av leilighetene. OBS: Kun etter avtale, man må ikke ta seg inn på byggeplassen uten avtale. Nybygget 4-mannsbolig med heis og parkeringsanlegg i kjeller blir etablert. Det foreligger rammetillatelse på prosjektet.

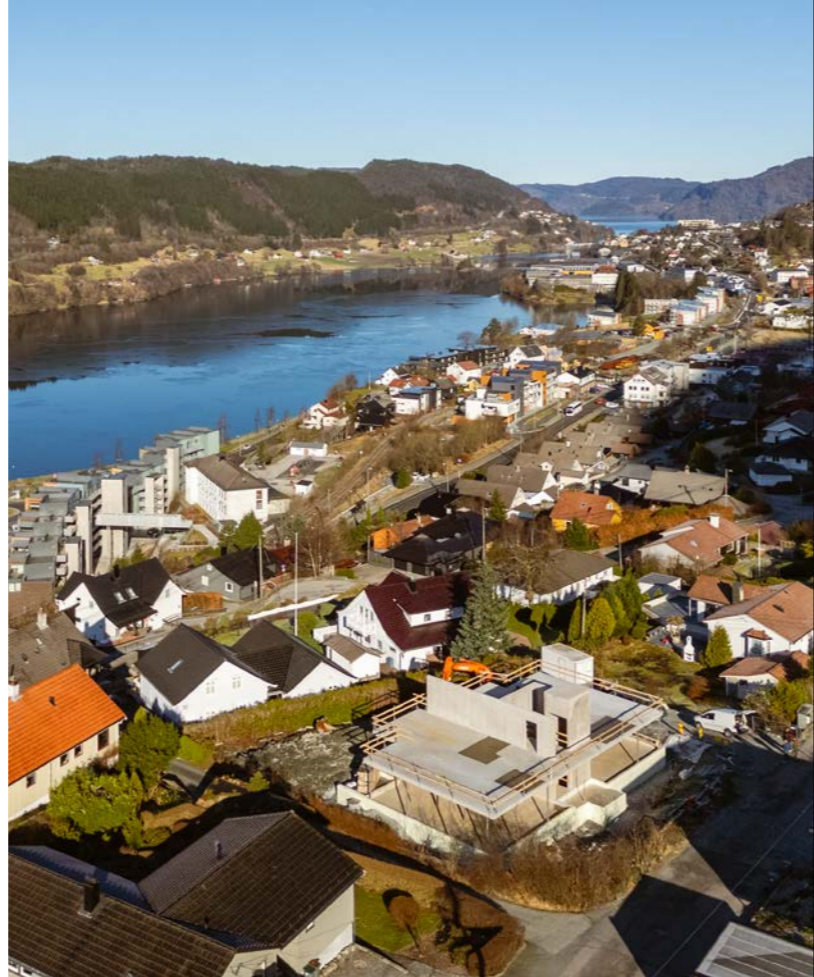
Stølsvegen 35 ligger svært sentralt i Indre Arna med kort gangavstand til senteret Øyrane Torg med de fleste servicetilbud samt togstasjonen hvor toget kun bruker 10 min til Bergen sentrum.





Stue leilighet 2B, 2 etasje. Illustrasjon,  
avvik kan forekomme.

Sentral beliggenhet med gangavstand til det man trenger i Indre Arna





Bygget ligger vendt mot vest og har meget gode sol- og utsiktsforhold.



Her ligger også togstasjonen - toget tar deg til Bergen sentrum på under 10 minutter.



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Stølsvegen 35 - et unikt prosjekt som består av 4 store leiligheter.

Tangerås Invest AS er utbygger. J. Tangerås AS står for grunn og betongarbeid. Forventet ferdigstillelse 3 kvartal 2026.

Ingen forskuddsbetaling!

Det er tilrettelagt for trappefri adkomst via heis i bygget. Egen kjeller hvor hver leilighet disponerer egen oppmerket garasje plass. Nydelig beliggenhet med fin utsikt og svært gode solforhold. Alle leiligheter er av god størrelse (mellom ca. 110kvm - 119kvm) med bl.a. 3 soverom og 2 bad. Leilighetene i 1 etasje har stor uteplass fra ca. 33 - 49 kvm. Balkong på ca. 15 kvm for leilighetene i 2 etasje.

Betongarbeidet på tomten er nå ferdig og det er mulig å avtale visning for å se på både utsikt og utforming av leilighetene. OBS: Kun etter avtale, man må ikke ta seg inn på byggeplassen uten avtale.

Nybygget 4-mannsbolig med heis og parkeringsanlegg i kjeller blir etablert. Det foreligger rammetillatelse på prosjektet.

Stølsvegen 35 ligger svært sentralt i Indre Arna med kort gangavstand til senteret Øyrane Torg med de fleste servicetilbud samt togstasjonen hvor toget kun bruker 10 min til Bergen sentrum. Videre finner man nydelig turterreng, skoler, barnehager, busstopp,

nærbutikk, idrettsplass m.m. like ved. Vestvendt og solrik beliggenhet med sol til sein kveld midtsommers. Fra leilighetene blir det fin utsikt mot Arnavågen.

Leilighetene selges til fast pris etter "første mann til mølla" prinsippet. Skriftlig kjøpetilbud skal foreligge og være mottatt hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke betales forskuddsbetaling. Fullt oppgjør ved overtagelse.

Utbygger er Stølsvegen 35 AS - herunder Tangerås Invest AS. J. Tangerås AS står for grunn og betongarbeid.

Ta kontakt med oss for å avtale en privatvisning, eller book et møte med oss for en gjennomgang av prosjektet. Husk å meld din interesse.

Beliggenhet og adkomst  
Stølsvegen 35 ligger svært sentralt i Indre Arna med kort gangavstand til togstasjonen hvor toget kun bruker 10 min til Bergen sentrum. Videre finner man nydelig turterreng, skoler, barnehager, busstopp, nærbutikk, idrettsplass m.m. like ved. Fra leilighetene nyter man fin utsikt over Arnadalen og Arnavågen. Svært gode solforhold fra morgen til sein kveld midtsommers.

Areal fra - til  
P-rom: 110 - 119 m<sup>2</sup>  
BRA: 110 - 119 m<sup>2</sup>

Garasje/Parkering  
1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Boder  
Sportsbod til hver enhet i kjeller. Sportsboden er mellom 4,5 - 5 kvm. NB! Denne boden leveres som redskap-/sportsbod for oppbevaring av utstyr som må tåle fuktighet.

Fremdriftplan og ferdigstillelse  
Eiendommen er forventet ferdigstilt i Q3 2026, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 18 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal

protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Byggene er ikke detaljprosjekttert på salgstidspunkt. Det kan være avvik mellom de planskisser, snitt tegninger, planløsninger, vindusstørrelser og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inni husene. Dette gjelder bla. vindusstørrelser, bærekonstruksjoner, utføringer av vegger og sjakter samt innkassinger av tekniske

installasjoner.

I nye bygg vil det normalt slå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter innvendige hjørner, overganger tak/vegg og sammenføyninger, pga setninger og uttørking av materialer. Dette kan ikke kreves utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Tomtetype  
Eiet

Tomteareal  
1329 m<sup>2</sup>

Fellesareal/utomhus/infrastruktur  
Eventuelle forstøtningsmurer utføres i betong. Skråninger blir pålagt med jord. Det leveres ikke beplantning. Utbygger tar ikke ansvar for eventuelt ugress, uønskete planter etc. som eventuelt vil vokse på eiendommen. Gruses rundt hus. Vei ned til parkeringsgarasje asfalteres. Areal utenfor hovedinngangsdør asfalteres. Det leveres flettverksgjerde på murkanter hvor det er krav til sikring.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

## Leveranse

Kjøkken  
Sigdal Kjøkken.

Bad  
Leveres helfliset.  
Leveres med baderomsmøbel, vegghengt wc, dusjdører.  
Det leveres ikke badekar.

Andre oppholdsrom  
Som standard leveres 1-stavs eikeparkett.  
Bad leveres med fliser på vegger og gulv.  
Vaskerom/bod leveres med gipset og malte vegger med fliser på gulv. Fliser : PRO CARNABY 20x20cm.  
Vvb. Opplegg til vaskemaskin. Ventilasjons aggregat plasseres i bod.  
Vegger og tak leveres gipset og malt.  
Det leveres listefritt i overgang tak/vegg.  
Gulvlister og lister rundt dører/vinduer blir levert som hvite slette lister med synlige spikerhull.  
Se romskjema.

Garderobe-fasiliteter  
Det leveres ikke garderobeskap.

Diverse  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å

gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det vil bli montert sprinkleranlegg i leilighetene og fellesareal. Fremforhandlet vedlikehold og inspeksjonsavtale vil bli overført til sameiet.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra byggetegninger og det er ikke oppmålt. Avvik kan derfor forekomme.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 25-30 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, abonnement kabel-tv/internett, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Kjøper vil kunne gjøre tilvalg dersom leveransen ikke allerede er igangsatt.  
Tilvalgene vil være innenfor:

- Parkett
- Farge innervegger
- Kjøkken
- Baderomsinnredning
- Elektro
- Sanitær

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i husene, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt utføring av vegger og sjakter samt innkassinger av tekniske installasjoner. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegninger, men vil være iht. tekniske forskrifter. I forbindelse med skjult teknisk anlegg må det monteres inspeksjonsluker. Dette vil være synlige luker med en størrelse på ca 30x30 cm som kan bli plassert i vegg og himlinger.

Konstruksjon  
Byggegrunn er sprengsteinfylling. Parkeringskjeller, etasjeskiller, trappehus og heissjakt oppføres i betong. Fasaden blir oppført med trekledning. Tak tekkes med papp eller folie. Bygget blir levert



med innvendige taknedløp.

Fasade  
Fasader leveres med fasadeplater og mørkgrå kledning.

Yttertak  
Tak tekkes med papp eller folie.

Balkonger/terrasser/uteplasser  
Gulv av impregnert material. Glassrekkverk i 2 etasje. Spilerekkeverk/tett rekkverk der det er nødvendig/hensiktsmessig 1. etasje. Elektrisk stikk.

Trapper  
Ganger leveres med beleg, mørk grå. Trapper og repos i betong. Vegger av betong. Himling av betong eller malt gips.

Heiser  
1 stk heis som leveres ihht. krav. Utbygger vil inngå avtale med leverandør av heisalarm. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

Ventilasjon  
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon er ikke prosjektert på salgstidspunkt så plassering av ventilasjonsaggregat er ikke avklart. Det må påregnes at ventilasjonsaggregat blir plassert på vaskerom/bod eller et annet egnet sted.

Sanitær  
Vaskerom leveres med 200 liter vvb  
Det leveres vaskemaskin kran. Det leveres ikke vaskekar.

Dører og vinduer  
Vinduer leveres med aluminiumsbelagte karmen utvendig. Dører blir levert av normal god kvalitet og bestemmes i videre prosjektering. Innerdører leveres som hvite slette dører.

Overflater og kledning  
Som standard leveres 2-stavs parkett.  
Bad leveres med fliser på vegger og gulv.  
Vaskerom/bod leveres med gipset og malte vegger med fliser på gulv.  
Vegger og tak leveres gipset og malt.  
Det leveres listefritt i overgang tak/vegg.  
Gulvlister og lister rundt dører/vinduer blir levert som hvite slette lister med synlige spikerhull.  
Se romskjema.

Bodløsninger  
Hver leilighet vil disponere egen gitterbod i felles garasjekjeller. NB! Denne boden leveres som redskap-/sportsbod for oppbevaring av utstyr som må tåle fuktighet.

Garasjeport  
Garasjeport med 1 stk aut. portåpner pr leilighet.

Postkasser  
Nødvendig skilting av bygninger, med adressemerking, merking av postkasser, nummer på boder og parkeringsplass leveres.

Porttelefon og adgangskontroll  
Utvendig ringeknapp v/inngangsdør.

Kabel-TV/bredbånd  
2 stk Kat 6 uttak pr. leilighet. Tilrettelagt tv og bredbånd. Ett i sikringsskap og et ved tvuttak.  
Utbygger vil inngå avtale med eventuell

fiberleverandør i området. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

Energimerking  
Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg  
Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot brann/lydvegger, fellesarealer, parkeringskjeller og boder.  
Antall punkt som leveres er ihht gjeldende krav.  
Det leveres ingen lamper eller panelovner.  
Se egen beskrivelse.

Oppvarming  
Det leveres vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad og gang (entre).

## Økonomi

Info kommunale avgifter  
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Info eiendomsskatt  
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Informasjon formuesverdi  
Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. En gjør oppmerksom på at for felles private veier, stikk og avløpsledninger påhviler det et solidarisk vedlikeholdsansvar.  
Den enkelte eier vil også være pliktig til å bidra til vedlikehold av privat vei frem til offentlig vei.  
Utvendig vann og avløp er ikke prosjektert på salgstidspunkt. En må påregne at det kan bli etablert pumpekum for avløp på eiendommen.

Velforening  
Eierseksjonene vil inngå i Sameiet Stølsvegen 35. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantsikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i ett og samme sameie.

Tilbud på lånefinansiering  
Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

4601/287/331:

28.04.1965 - Dokumentnr: 502188 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

10.11.1964 - Dokumentnr: 506134 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:287 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 711105 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:287 Bnr:331

28.04.1965 - Dokumentnr: 202188 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:287 Bnr:36

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. En gjør oppmerksom på at for felles private veier, stikk og avløpsledninger påhviler det et solidarisk vedlikeholdsansvar.

Den enkelte eier vil også være pliktig til å bidra til vedlikehold av privat vei frem til offentlig vei. Utvendig vann og avløp er ikke prosjektert på salgstidspunkt. En må påregne at det kan bli etablert pumpekum for avløp på eiendommen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Reguleringsplaner under grunnen:

Planid: 201703. E16 OG VOSSEBANEN, ARNA - STANGHELLE, STATLIG REGULERINGSPLAN. Status: Endelig vedtatt arealplan. Dekningsgrad 60,9%. Reguleringsformål (under grunnen) Trase, jernbane, annen banegrund. Hensynssoner (under grunnen) Andre sikringsoner.

Reguleringsplan under arbeid:

Planid: 63130000. ARNA. GNR 286, 287 OG 301, INDRE ARNA, OMRÅDEREGULERING. Dekningsgrad 100%.

Kommuneplan:

Planid: 65270000 . KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Dekningsgrad 100%. Arealformål:

Sentrumsformål / byfortetningssone.

Hensynssone gjennomføringssone i kommuneplanen: Gjennomføringssone, omforming Indre Arna.

Hensynssone Gul støy i kommuneplanen. Støysone vei støy - gul sone. Dekningsgrad 35,3%.

Planer i nærheten av eiendommen:

20040000 ARNA. GNR 302 BNR 5, ÅDNAMARKA, BOLIGOMRÅDE A . Saksnr. 190510753  
71180000 35 ARNA. GNR 287 BNR 12 MFL., INDRE ARNA-VEGEN. Saksnr. 202227188  
3030000 30 ARNA. VOLLAVEGENS FORLENGELSE 3. Saksnr.  
9940000 21 ARNA. KDP INDRE ARNA. Saksnr. 2000000921.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

287/301 139353935-1 Tilbygg Enebolig  
Igangsettingstillatelse 20.03.2014. Saksnr. 201408956  
287/95 139351835-1 Tilbygg Enebolig

Igangsettingstillatelse 06.07.2016. Saksnr. 201611531

Hele eller dele av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstillter og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

## Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelse entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller

vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

**Salgsbetingelser og kjøpstilbud**  
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i

salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

**Betalingsbetingelser**  
Kjøpesum + omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Det skal ikke betales noe forskudd.

Videresalg og overføring/transport av kontrakt skal godkjennes av selger og garantist. Gebyr for slik overføring er satt til kr. 75 000,- og tilfaller selger. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon

kommer i tillegg til dette.

**Arealberegninger**  
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarende bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

**Forbehold fra utbygger**  
Det tas forbehold om at utbyggerselskapets styre vedtar igangsetting av prosjektet.

Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg på minimum 3 boliger i prosjektet og styrebeslutning om igangsetting.

Det tas forbehold om åpning av byggelån. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning.

Selger tar forbehold om at offentlige tillatelser som igangsettingstillatelse for byggearbeidene blir gitt uten vilkår eller krav om vesentlige endringer av prosjektet eller de enkelte boligene.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger skal senest innen 1 juli 2024 skriftlig varsle kjøperne om et / flere av forbeholdene nevnt påberopes. Dersom selger må påberope et/flere av forbeholdene vil inngåtte kjøpekontrakter annulleres, 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 kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Leveransebeskrivelse og kontraktsytelser er basert på dagens avgifter, lover og regler. Beskrevet utstyr som går ut av produksjon i tiden fra leveransebeskrivelsen lages og til bygging utføres, vil måtte endres til nye produkter med samme kvalitet og ytelse. Det har også oppstått mangel på visse materialer grunnet Covid 19, det kan bety at vi må finne erstatningsmaterialer (uten at det vil ha betydning for byggets kvalitet).

Byggene er ikke detaljprosjektert på salgstidspunkt. Det kan være avvik mellom de planskisser, snitt tegninger, planløsninger, vindusstørrelser og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inni husene. Dette gjelder bla. vindusstørrelser, bærekonstruksjoner, utførelser av vegger og sjakter samt innkassinger av tekniske installasjoner.

I nye bygg vil det normalt slå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter innvendige hjørner, overganger tak/vegg og sammenføyninger, pga setninger og uttørking av materialer. Dette kan ikke kreves utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

#### Tilvalg og endringer

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 75 000,- inkludert mva. som vil tilfalle selger. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

#### Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova §54 et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Ved en avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter §53.

#### Viktig informasjon

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtagelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelse vil utsettelsen ikke gi

kjøper rett på dagmulkt. Selger tar forbehold om at omfanget og konsekvensene av coronaviruset kan føre til forsinket overtagelse, og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtagelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtagelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtagelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har

rett til å kreve.

Dersom overtagelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- dagmulkt
- heve avtalen
- kreve erstatning
- tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Vedlegg til kjøpekontrakt

1. Leveransebeskrivelse
2. Plantegninger
3. Utkast sameievedtekter
4. Utkast kjøpekontrakt

Oppdragsansvarlig  
Kim Stavang Olsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
kim.olsen@aktiv.no  
Tlf: 976 76 303

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato  
17.03.2025





Utsikt fra byggets 2 etasje



Sentral beliggenhet med gangavstand  
til det man trenger i Indre Arna





# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

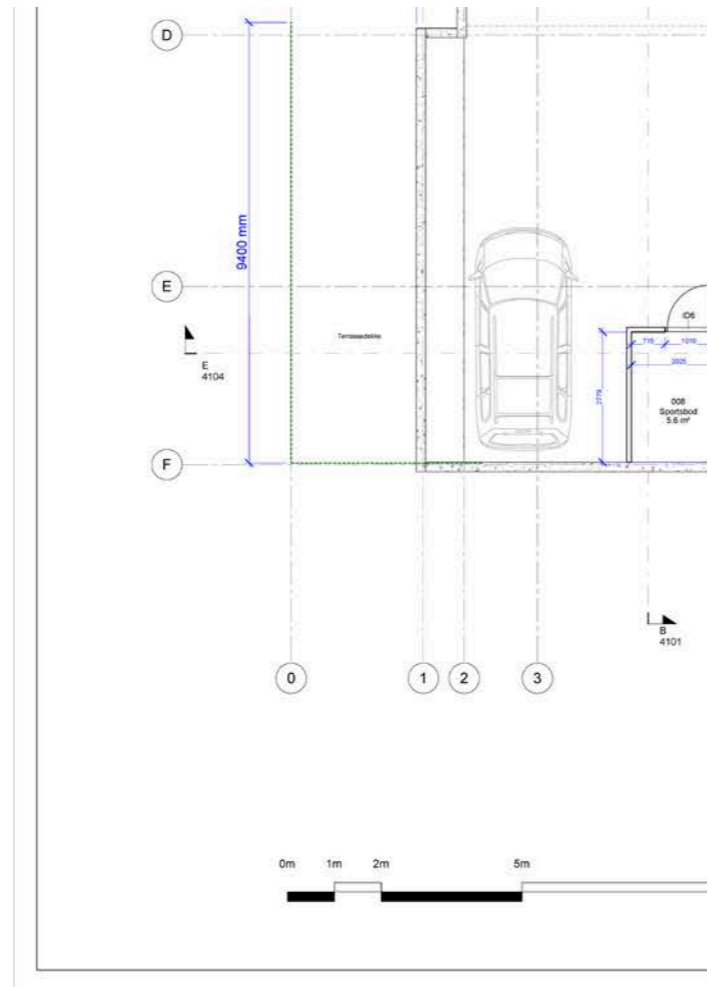
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.







Nr	Beskrivelse	Dato	Av
Revisjoner			
Jostein Tangerås Murerservice AS			
Sløtsvegen 35			
Plan 1			
Skala	1:100	Forlaget	AS
Forlaget	WVS		
Prosjektleder	YS		
Dato	08.09.2023	2515	3501
Arkitekt			
ARKITEKTER MINAL			
Forum Arkitektur AS Damagårdsvæien 15 5018 Bergen			
Tlf: 55 16 59 00 E-post: info@forumarkitektur.no			

# Stølsvegen 35

Nabolaget Indre Arna - vurdert av 103 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚶 Roknetoppen Linje 90	10 min 🚶 0.7 km
🚶 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 0.7 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	28 min 🚶 25.9 km
✈️ Bergen Flesland	33 min ✈️

## Skoler

Ådnamarka skule (1-7 kl.) 325 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 449 elever, 32 klasser	7 min 🚶 3.3 km
Arna videregående skole 200 elever	7 min 🚶 2.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	18 min 🚶 14.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Øyrane Torg, Bergen	13 min 🚶
🚗 Recharge YX 7-Eleven Øyrane Torg	14 min 🚶

«Luftig, stille og rolig med gode kommunikasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

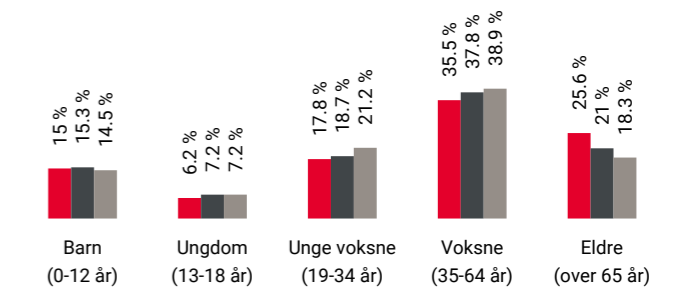


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

📚 Kvalitet på skolene  
Bra 74/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Arna	2 035	944
Indre Arna	7 112	3 150
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Ådnanipa barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 🚶 0.5 km
Indre Arna barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 🚶 0.9 km
Kidsa Øyrane (1-5 år) 111 barn	13 min 🚶 1 km


## Dagligvare


Kiwi Indre Arna	8 min 🚶
Rema 1000 Øyrane Torg	14 min 🚶

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

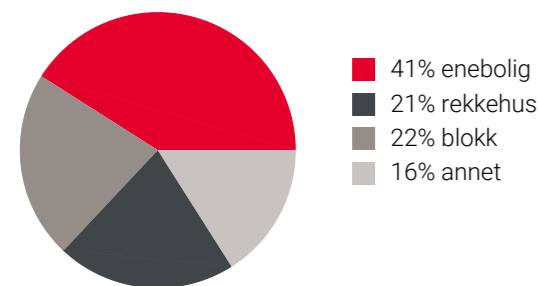
 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

 Gateparkering  
Lett 84/100

## Sport

-  Sentralidrettsanlegg Arna 7 min   
Fotball, friidrett 0.6 km
-  Indre arna skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Aktiv365 Arna 24 min 
-  Arna Treningssenter 25 min 

## Boligmasse



«Frisk luft, rolige omgivelser, nærme alt du kan tenke deg av handel 10 minutter unna. :) Bergen 8 minutter med tog, masse deilig regn. :)»

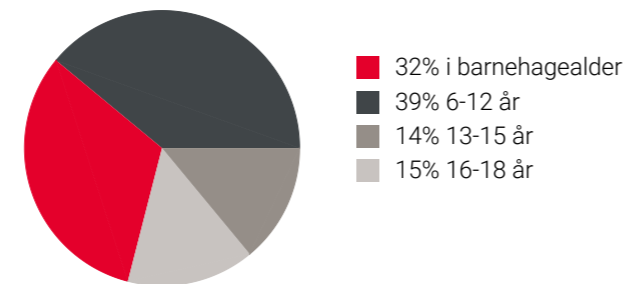
Sitat fra en lokalkjent



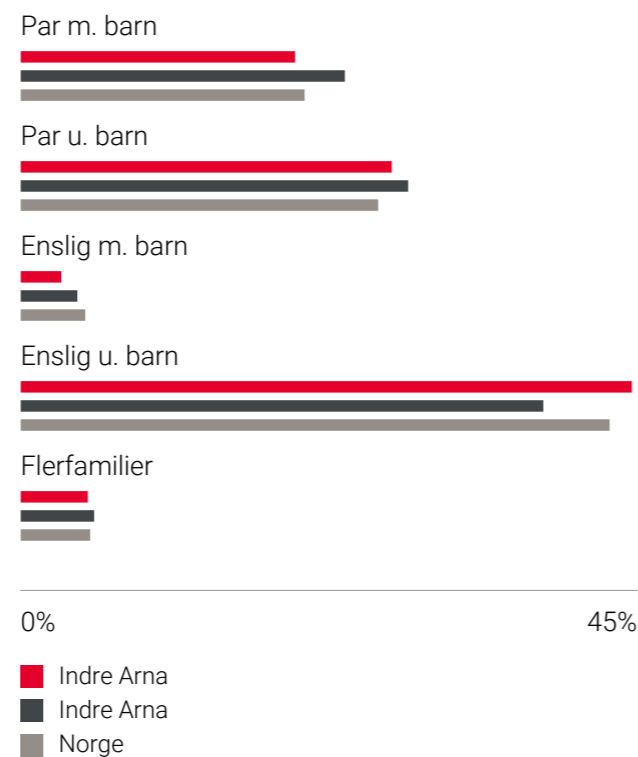
## Varer/Tjenester

-  Øyrane Torg 14 min 
-  Apotek 1 Arna 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

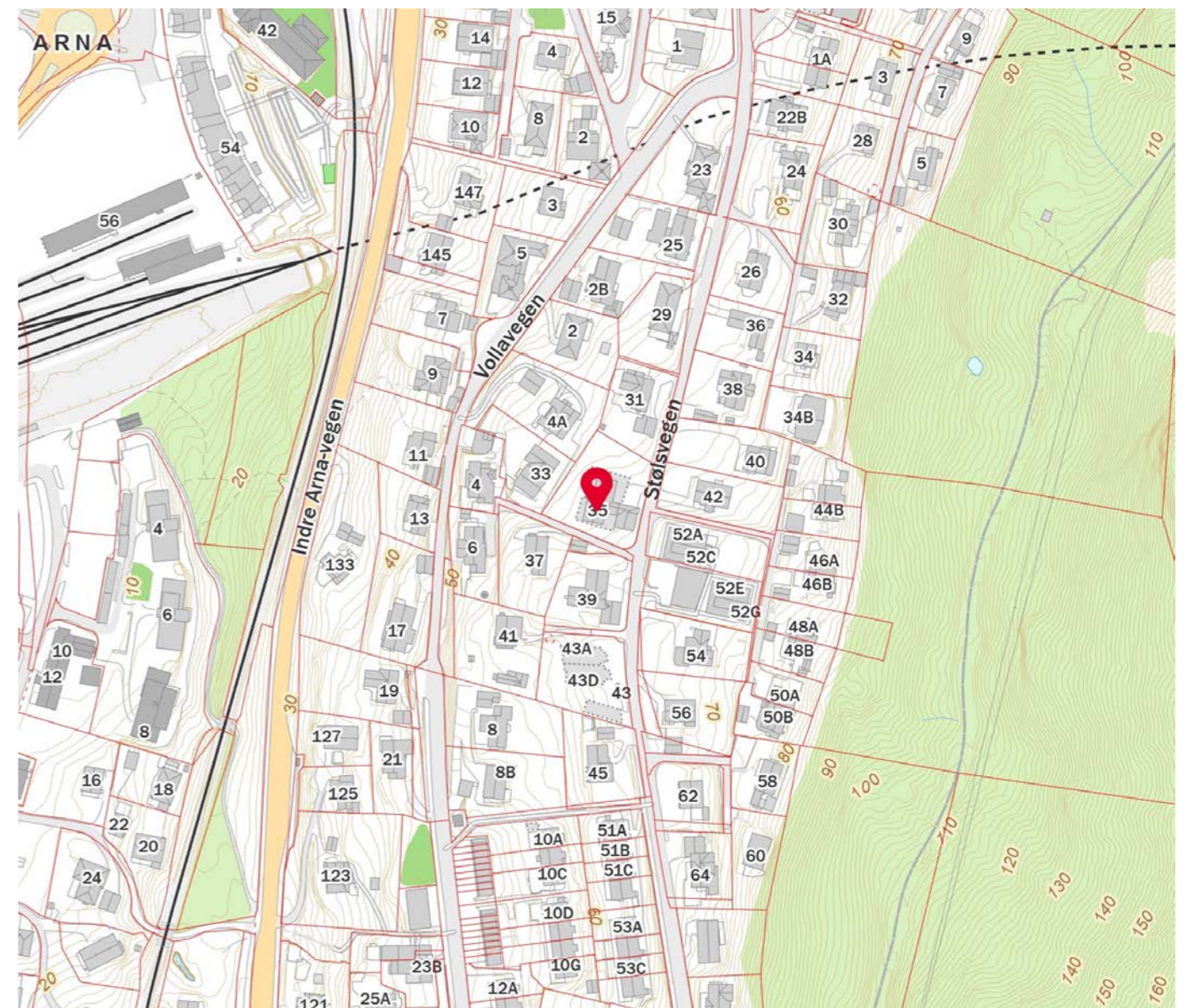
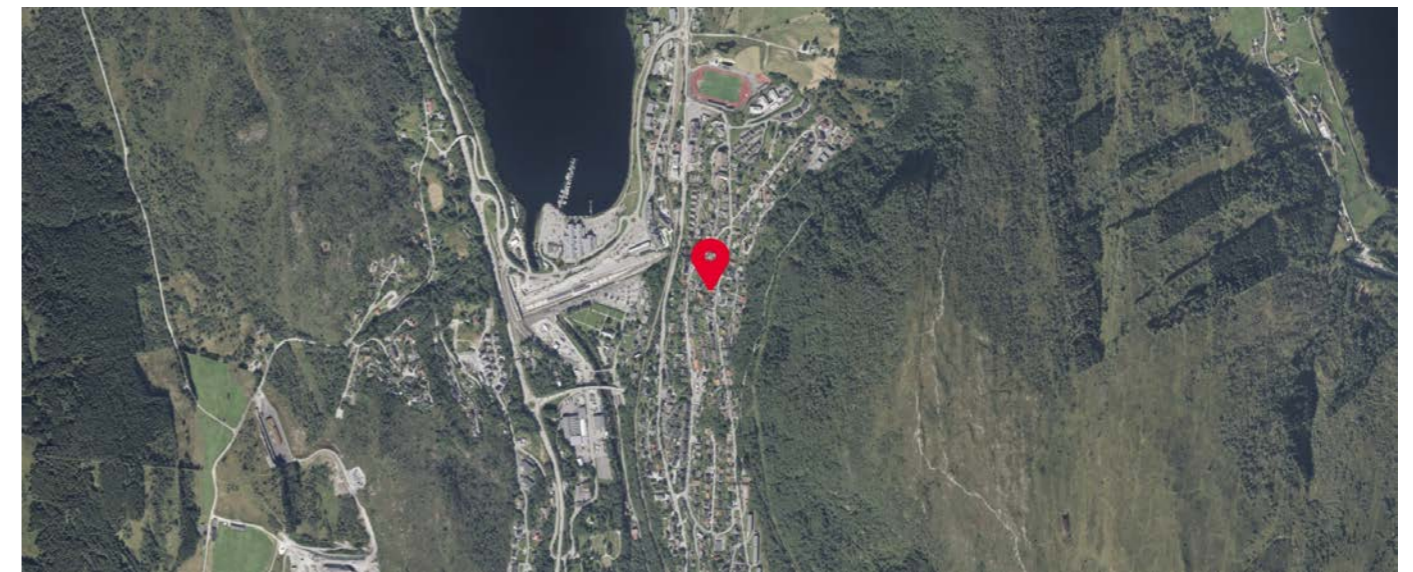


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Leveransebeskrivelse  
Stølsvegen 35

**Utvendig leveranse**

Byggegrunn er sprengsteinfylling. Parkeringskjeller, etasjeskiller, trappehus og heissjakt oppføres i betong. Fasaden blir oppført med trekledning.

Tak tekkes med papp eller folie. Bygget blir levert med innvendige taknedløp.

**Vinduer/dører**

Vinduer leveres med aluminiumsbelagte karmen utvendig. Dører blir levert av normal god kvalitet og bestemmes i videre prosjektering. Innerdører leveres som hvite slette dører.

**Gulv, overflater og listverk innvendig i leiligheter.**

Som standard leveres 2-stavs parkett.

Bad leveres med fliser på vegger og gulv.

Vaskerom/bod leveres med gipset og malte vegger med fliser på gulv.

Vegger og tak leveres gipset og malt.

Det leveres listefritt i overgang tak/vegg.

Gulvlister og lister rundt dører/vinduer blir levert som hvite slette lister med synlige spikerhull.

Se romskjema.

**Kjøkken**

Sigdal Kjøkken

Se egen beskrivelse

**Bad**

Leveres helfliset.

Leveres med baderomsmøbel, vegghengt wc, dusjdører.

Det leveres ikke badekar.

Se romskjema.

**Vaskerom/bod**

Vaskerom leveres med 200 liter vvb

Det leveres vaskemaskin kran.

Det leveres ikke vaskekar.

**Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon er ikke prosjektert på salgstidspunkt så plassering av ventilasjonsaggregat er ikke avklart. Det må påregnes at ventilasjonsaggregat blir plassert på vaskerom/bod eller et annet egnet sted.

**Elektrisk**

Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot brann/lydvegger, fellesarealer, parkeringskjeller og boder.

Antall punkt som leveres er ihht gjeldende krav.

Det leveres ingen lamper eller panelovner.

Se egen beskrivelse.

**Oppvarming**

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad og gang (entre).

**Garderobeskap**

Det leveres ikke garderobeskap.

**Tv/Fiber**

Utbygger vil gjøre avtale med eventuell fiberleverandør i området.

Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

**Heisalarm**

Utbygger vil gjøre avtale med alarmleverandør. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

**Sprinkler**

Det vil bli montert sprinkleranlegg i leilighetene og fellesareal. Fremforhandlet vedlikehold og inspeksjonsavtale vil bli overført til sameiet.

**Utomhusarbeider**

Eventuelle forstøtningsmurer utføres i betong.

Skråninger blir pålagt med jord. Det leveres ikke beplantning. Utbygger tar ikke ansvar for eventuelt ugress, uønskete planter etc. som eventuelt vil vokse på eiendommen. Gruses rundt hus. Vei ned til parkeringsgarasje asfalteres.

Areal utenfor hovedinngangsdør asfalteres.

Det leveres flettverksgjerde på murkanter hvor det er krav til sikring.

### **Parkering**

1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Se tegning.

### **Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. En gjør oppmerksom på at for felles private veier, stikk og avløpsledninger påhviler det et solidarisk vedlikeholdsansvar.

Den enkelte eier vil også være pliktig til å bidra til vedlikehold av privat vei frem til offentlig vei.

### **Forbehold**

Byggene er ikke detaljprosjektert på salgstidspunkt.

Det kan være avvik mellom de planskisser, snitt tegninger, planløsninger, vindusstørrelser og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inni husene. Dette gjelder bla.vindusstørrelser, bærekonstruksjoner, utforinger av vegger og sjakter samt innkassinger av tekniske installasjoner.

I nye bygg vil det normalt slå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter innvendige hjørner, overganger tak/vegg og sammenføyninger, pga setninger og uttørking av materialer. Dette kan ikke kreves utbedret , så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

### **Tilvalg**

Kjøper vil kunne gjøre tilvalg dersom leveransen ikke allerede er igangsatt.

Tilvalgene vil være innenfor:

- Parkett
- Farge innervegger
- Kjøkken
- Baderomsinnredning
- Elektro

- Sanitær

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i husene, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Kjøkkenleveranse Stølsvegen 35

Sigdalkjøkken

Front : Uno snø

Benkeplate: F 32 laminat plate 20 mm i farge kull

Håndtak : Hekken håndtak cc 128 i rustfritt stål

Vask : Underlimt vask fra Franke i sort matt farge

Hvitevarer fra Elektrolux:

STEKEOVNER: Stekeovn, varmluft, 60x60, A+, mekanisk kontr, AquaClean, 72 l, svart	1,000	stk
KOMBISKAP: Int.kombiskap, 1780x560x550, 196+73L, E, 34 dB(A)/B, Sliding, Statisk LowFrost, Elektronisk, døralarm på kjøl, sideLED, 2 halvskuffer, høyrehengslet (kan hengsles om), 1 kompressor, 500 Cold Sense	1,000	stk
OPPVASKMASKINER: Helint., 60 cm, 13 kuvert, 49 dB, E20: E, 5 progr, AirDry, Sliding, 300 -	1,000	stk
PLATETOPPER: Combobob, 80cm, induksjonstopp m/ventilator, 4 soner, bridge, slider, A+, 630 m3/t, pot detection control, resirkulasjonsmodus	1,000	stk

Elektroleveranse for leiligheter:

<b>Tilbudet omfatter følgende installasjoner</b>	<b>Antall</b>
Ordinære el-punkter (lampepunkt, brytere, stikkontakter og røykvarsler)	70.0
El. Punkt for teknisk kurs opp til 2/25A (komfyr, platetopp)	1.0
<b>Modulskap</b> med jordfeilautomater, <b>10 kursør</b> , overlastvern	1.0
Kursframlegg fra hovedtavle garasje til sportsbod garasje	1.0
Ringanlegg, komplett med trafo, klokke og knapp	1.0
Inntakspunkt for telefon (rør og boks)	1.0
Dobbelt Cat6 data/ telepkt	2.0
Rørfremlegg avsluttet i boks: Trykkvakt ventilasjon	2.0
Jordingsanlegg	1.0
Seriekobla røykvarslar tilknytt 230V punkt	2.0
<b>Varme:</b>	
Framlegg og tilkobling av vannvarme og sirk.pumpe, 3fase	1.0
<b>Lamper ferdig montert:</b>	
Bad og kjøkken: Innfelt spot i tak, med dimmer pr. sone.	11
Lampe i Sportsbod: Enøk E27 med Led lyskilde	1
Utvendig ved terrasse (vegg) Sg Uno med LED farge svart, evt i tak: SG Primo LED svart	1
<b>Sikkerhetskrav i NEK 400:2010:</b>	
Ved TV uttak og data uttak: Fivern kl. I	2.0
Komfyrvakt	1.0

Elektroleveranse for fellesarealer :

<b>Fellessanlegg:</b>	<b>ANTALL</b>
Utelys fasade: Sg Uno med LED farge svart, evt i tak: SG Primo LED svart, inkl. el. pkt	6.0
Garasje: Led Lysarmatur i tak, inkl. el. punkt	10.0
Garasje: El. punkt stikk og bevegesedet.	3.0
Garasje/ trappehus: Føringsveier kabelstige	40.0
Trappehus: Belysning inkl. el. pkt,	9.0
Trappehus: El. punkt stikk og bevegesedet.	5.0
Heis: Kursframlegg inntil 10 meter, funksjonsikker kabel	1.0
Nødlis: Lede- og merkningslys trappehus og garasje (avsjekk brammkonsept)	8.0

**OPPTELLING AV PUNKT**

Mrk.: Leiligheter Stølsvegen 95  
Pr. boenhet Bolig 1A og 2A

	Lampepkt. stikk v/ tak	Brytere	Stikk.	Stikk. (VVB)	Ovner, v.k. og eswa	Innfelt spot	Tif./ data	Ant. kont.	Seriek. røykv.	Avslutn. i rør/boks	Kommentarer
<b>1. plan:</b>											
Entre ca. 8m2	3	2	2						1		
Bad 1: 5,4m2	1	2	1			3					
Bad 2: 4,3m2	1	2	1			3					
Bod/ vaskerom 4,8m2	1	1	2	1							
Sov 1: 13,8m2	1	1	4								
Sov 2: 7m2	1	1	3								
Sov 3: 7,5m2	1	1	3								
Kjøkkendel ca. 20m2	2	2	10			5					
Stuedel ca. 40m2	2	1	10				1		1		
U.etg: Garasje	Fellesanlegg										
U.etg: Sportsbod	1	1	1								
Utvendig	1	1	1								
Ventilasjon			1	1			1				2? Plassering på vaskerom
			0								
SUM:	15	16	39	1		11	2		2	2	
SUM 230V PKT.:	<b>71</b>										

- BYGGMESTER:	71	11	2	0	2	2
= BYGGHERRE:		0	0	###	0	0

**Lamper:**

Rom	Lampe	Ant.	El.nr.	I Tilbud	Ekstra
Sjå pristilbud					

**Varme:**

Rom	Type/ Effekt	Ant.	El.nr.	I Tilbud	Ekstra
Sjå pristilbud					

**OPPTELLING AV PUNKT**

Mrk.: Leiligheter Stølsvegen 95  
Pr. boenhet Bolig 1B / 2B

	Lampepkt. stikk v/ tak	Brytere	Stikk.	Stikk. (VVB)	Ovner, v.k. og eswa	Innfelt spot	Tif./ data	Ant. kont.	Seriek. røykv.	Avslutn. i rør/boks	Kommentarer
<b>1. plan:</b>											
Gang 5,8m2	3	2	2						1		
Bad 1: 5,5m2	1	2	1			3					
Bad 2: 5,3m2	1	2	1			3					
Bod/ vaskerom 4,8m2	1	1	2	1							
Sov 1: 14,3m2	1	1	4								
Sov 2: 7,6m2	1	1	3								
Sov 3: 9m2	1	1	3								
Kjøkkendel ca. 20m2	2	2	10			5					
Stuedel ca. 35m2	2	1	10				1		1		
U.etg: Garasje	Fellesanlegg										
U.etg: Sportsbod	1	1	1								
Utvendig	1	1	1								
Ventilasjon			1	1			1				2? Plassering på vaskerom
			0								
SUM:	15	16	39	1		11	2		2	2	
SUM 230V PKT.:	<b>71</b>										

- BYGGMESTER:	71	11	2	0	2	2
= BYGGHERRE:		0	0	###	0	0

**Lamper:**

Rom	Lampe	Ant.	El.nr.	I Tilbud	Ekstra
Sjå pristilbud					

**Varme:**

Rom	Type/ Effekt	Ant.	El.nr.	I Tilbud	Ekstra
Sjå pristilbud					

Oppdragsnummer: 1501235045  
Formidlingsnummer:

## KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

### Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 826 756 802

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Stølsvegen 35 AS v/Svein Håkon Tangerås

Org.nr: 926 875 523

Tlf: 97 18 80 18

E-post: svhaa-online.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## 1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Stølsvegen 35 AS

Orgnr.: 926 875 523

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt med adresse cv Stølsvegen 35, gnr. 287, bnr. 331 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod på ca. 4,8 kvm i garasjeanlegg.
- 1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder og parkeringsplasser, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

\_\_\_\_\_  
Selger

side 1 av 11

\_\_\_\_\_  
Kjøper

\_\_\_\_\_  
Selger

side 2 av 11

\_\_\_\_\_  
Kjøper



## 2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

**Kr x kroner** kroner + omkostninger kr. 25 092,- per enhet.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kjøpesum	x
<b>Totalt kr.</b>	<b>x</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 585,- og attestgebyr kr 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

## 3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496  
Tlf: 913 17 607  
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **3525 25 22458**, Aktiv Arna & Åsane AS og merkes med følgende KID: 150123504527.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper oppgjører renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 3525 25 22458, Aktiv Arna & Åsane AS, merkes med KID: 150123504527, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis

Selger

side 3 av 11

Kjøper

Selger

side 4 av 11

Kjøper

meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## 5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

## 6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Arna & Åsane AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det panttatten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Selger

side 5 av 11

Kjøper

## 7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Arna & Åsane AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Arna & Åsane AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. OVERTAKELSE

*Eiendommen er forventet ferdigstilt iløpet av Q4 2025 basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 18 måneder etter at forbehold er bortfalt.*

*Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.*

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til punkt 15.

Selger

side 6 av 11

Kjøper

## 9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstave).

## 10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

## 11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

## 12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

## 13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

## 14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

## 15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer iht. vedlagte foreløpige utomhusplan/beskrivelse.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

## 16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

## 17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

Tilføyelse mars 2020: Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

## 18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 25-30 pr. kvm. for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

## 19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 75.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 15 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

## 20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 75.000,- (inkl. mva.).

## 21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## 22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

## 23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

## 24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnbokskrift datert 03.10.2023.
- Utkast til vedtekter for sameiet

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stølsvegen 35 AS .

\_\_\_\_\_  
Selger

side 11 av 11

\_\_\_\_\_  
Kjøper

## VEDTEKTER FOR SAMEIET STØLSVEGEN 35

### §1 Sameiet

#### 1.1

Sameiets navn er Sameiet Stølsvegen 35 – heretter kalt Sameiet, og omfatter av eiendommen gnr X bnr Y i Bergen kommune, Vestland, med påstående av 4 leiligheter.

Sameiebrøken for den enkelte seksjon fastsettes ved seksjonering av bygget. I samsvar med dette skal den enkelte seksjon svare for sin part av sameiets samlede økonomiske forpliktelser.

#### 1.2

Fellesarealene for sameiet er interne veier og tun samt areal angitt som fellesarealer i tinglyst seksjonering. Hver enkelt eier er selv ansvarlig for innvendig og utvendig vedlikehold av sin seksjon.

### §2 Formål

#### 2.1

Sameiets formål er å forvalte sameiet og sameiernes felles interesser i henhold til bestemmelser i lov, vedtekter og vedtak fattet i sameiermøte.

### §3 Medlemskap og organisering av Sameiet

#### 3.1

Eier av en seksjon blir medlem av Sameiet når fullt oppgjør for kjøp av seksjonen har funnet sted. Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av en seksjon. Ven andre former for overdragelse av en seksjon, for eksempel ved arv eller gave, blir den nye eier av en seksjon medlem av Sameiet når personen(e) kan godtgjøre sitt eierforhold.

#### 3.2

Medlemskap opphører automatisk når seksjonseier har overdratt seksjonen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den.

#### 3.3

En person eller juridisk enhet kan ikke eie flere enn 2 seksjoner uten etter samtykke fra samtlige andre seksjonseiere.

#### **§4 Rettslig rådighet over seksjonen**

##### 4.1

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende rettigheter, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som fremgår av vedtektenes §3.

#### **§ 5 Bruken av seksjonene og fellesarealer**

##### 5.1

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin egen seksjon og fellesarealene i samsvar med den seksjonen og fellesarealene er beregnet eller vanlig brukt til. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon – både innvendig og utvendig.

##### 5.2

Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere. Det kan ikke finne sted næringsvirksomhet fra en seksjon uten etter styrets samtykke

##### 5.3

Fellesarealene må ikke av en sameier brukes på en slik måte at andre sameiere hindres i tilsvarende bruk. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

##### 5.4

Ved tvist bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøter etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

#### **§6 Vedlikehold og påkostninger**

##### 6.1

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen de eier. Den enkelte sameier har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra felles forgrening og inn til sin bolig. Det samme gjelder alle elektriske ledninger. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre seksjoner, eller ulempe for andre sameiere.

##### 6.2

Alt vedlikehold av fellesarealene og fellesanlegg påhviler sameierne i felleskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

##### 6.3

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig ordinært vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til fond ment brukt til standardheving. Når avsetning til fond er vedtatt, skal beløpene innkreves sammen med ordinære felleskostnader etter vedtektenes §7.

#### **§7 Fordelingen av felleskostnader – ansvaret utad**

##### 7.1

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved fellesarealenes drift og vedlikehold. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen av de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

##### 7.2

Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøkene, herunder men ikke uttømmende:

- a) Nødvendige utgifter til ettersyn av fellesarealer og vedlikehold av vei, herunder, men ikke uttømmende, brøyting og asfaltering av vei.
- b) Påkostninger på fellesarealene som er i felles interesse og vedtatt i sameiermøte med 2/3 flertall.
- c) Nødvendige utgifter til ettersyn, vedlikehold av tekniske installasjoner og anlegg, herunder men ikke uttømmende: vann og avløpsanlegg og elektriske anlegg
- d) Regnskap, revisjon og administrasjon/forvaltning
- e) Offentlige avgifter

##### 7.3

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

#### **§8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

##### 8.1

Sameiet har etter eierseksjonsloven §12 lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svaret til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## §9 Sameiermøter

### 9.1

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

### Berammelse og innkalling

### 9.2

Ordinært sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i sameiermøtet.

### 9.3

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig og etter at frist til å innlevere saker til behandling er utgått. Innkalling skal skje med minst fjorten, og høyst tyve dagers varsel. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har meddelt Sameiet.

### 9.4

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal angis i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre samtlige sameiere møter og samtykker i dette. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 9.5

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal utsendes til alle sameier med kjent adresse senest syv dager før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

### 9.6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel enn nevnt i punkt 9.3, dog ikke med mindre enn tre dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

### Deltakere

### 9.7

Eventuelle styremedlemmer som ikke er eiere, forretningsfører eller revisor, har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

### 9.8

Sameierens ektefelle, samboer eller husstandsmedlem har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

### 9.9

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så tilfelle fremlegge skriftlig fullmakt.

### 9.10

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### Ledelse og protokoll

### 9.11

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

### 9.12

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes til samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne hos styrets formann eller på forretningsførerens kontor.

### Stemmeberegning og flertallskrav

### 9.13

I sameiermøte regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

### 9.14

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 9.15

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av fellesarealene som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

9.16

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som ellers innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

#### Inhabilitet

9.17

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

9.18

Det ordinære sameiermøte skal:

- A) Behandle styrets årsberetning
- B) Behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- C) Fastsette budsjett for kommende år
- D) Velge styreleder når lederen er på valg
- E) Velge styremedlemmer som er på valg
- F) Behandle forslag fra styret og andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§10 Styrets oppgaver og myndighet**

#### Styrets oppgaver og myndighet

10.1

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styre treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak so ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas i sameiermøte.

10.2

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

#### Valg av styre

10.3

Styre skal bestå av 3 medlemmer inkludert styrets leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

10.4

Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

10.5

I forbindelse med valgene fastsetter sameier møtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

10.6

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

#### Styremøter

10.7

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som nødvendig. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, skal styret velge en møteleder.

10.8

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

10.9

Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### Inhabilitet

10.10

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøtet, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.



## Representasjon

### 10.11

Styre representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

### 10.12

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiernes på samme måte som styret.

## **§11 Mindretallsvern**

### 11.1

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §43 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§12 Forretningsfører og funksjonærer**

### 12.1

Sameiet er forpliktet til å ha en autorisert forretningsfører, fordi de har 10 eller flere eiere/seksjoner. Styret velger forretningsfører og ansetter andre funksjonærer, fastsetter honorar /lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styre som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed. Tomteutbygger inngår avtale med autorisert regnskapsfører før oppstart utbygging av feltet.

## **§13 Regnskap og revisjon**

### 13.1

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

### 13.2

Sameierne kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **§14 Vedtektsendringer**

### 14.1

Disse vedtekter er bindende for den enkelte seksjonseier inntil endring besluttet i ordinært sameiermøtet. Vedtektene kan bare endres ved to tredjedels flertall.

For eiendommen:

**Adresse:**  
Stølsvegen 35, 5260 Indre Arna  
gnr. 287, bnr. 331 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**  
1501235045

**Meglerforetak:** Aktiv Arna & Åsane AS  
**Saksbehandler:** Kim Stavang Olsen

**Telefon:** 976 76 303  
**E-post:** kim.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

*Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.*

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir kjøpetilbud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

#### Forbrukerinformasjon om budgivning

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

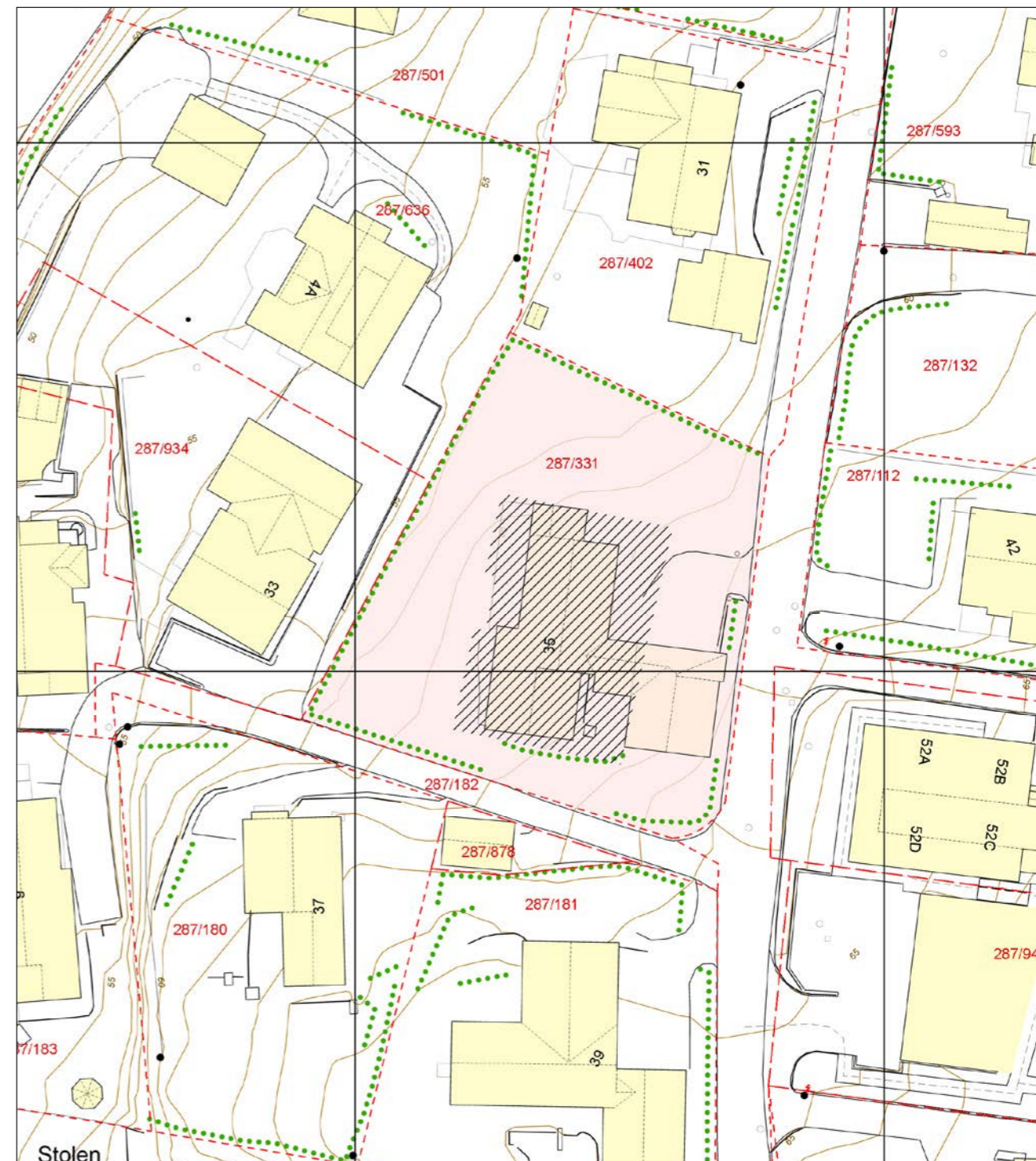
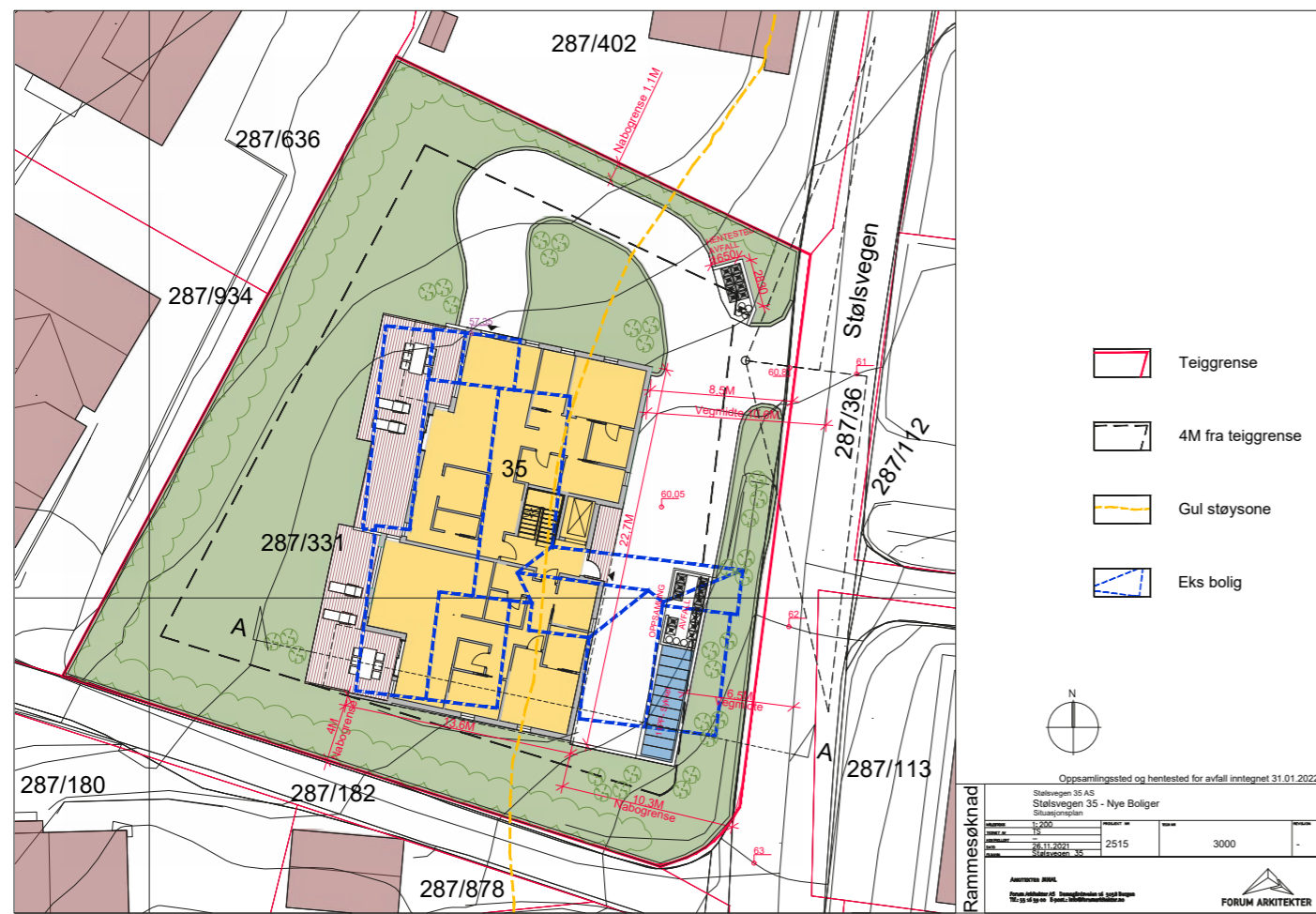


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 16.10.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 287/331/0/0  
Adresse: Stølsvegen 35, 5260 INDRE ARNA



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre
- ⊙ Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

**aktiv.**  
Nybygg