



aktiv.

Nyhavn 4, 5042 BERGEN

**Salg av kontraktsposisjon!  
Moderne 3-roms eierleilighet med  
gode kvaliteter og balkong.  
Parkeringsplass. Innflytting Q1**



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

## Fabian Haukedal

**Mobil** 906 35 728

**E-post** fabian.haukedal@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 500 000,-

**Omkostn.:** Kr 77 798,-

**Total ink omk.:** Kr 6 357 450,-

**Felleskostn.:** Kr 1 450,-

**Selger:** Dennis Leknessund  
Gjerstad

Steinar Farestvedt Gjerstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2024

**BRA-i/BRA Total** 58/63 kvm

**Tomtstr.:** 1796 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 168, bnr. 1899

**Oppdragsnr.:** 1505240325

# Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Nyhavn 4! En lekker og moderne leilighet under oppføring.

Boligen er en del av prosjektet Nyhavn 4 som består av 23 boligseksjoner. Her får du en splittet ny leilighet med romslig balkong, flott 1-stavs parkett, lysmalte vegger og godt lysinnslipp fra store vindusflater.

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Oppgradert kjøkken

Balkong på 9 m<sup>2</sup>

Se vedlagt leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	26
Andre vedlegg .....	29
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, to soverom, bad, entrè

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Uteareal

Leiligheten leveres med balkong. Balkonger utføres med betongoverflate på gulvet. Balkonger leveres med rekkverk av stål eller aluminium. Der det eventuelt er skillevegger mellom balkonger/terrasser leveres disse i trepanel/spileledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg. Betongkantene kles med beslag.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1796 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Nyhavn er et av de områdene i Bergen hvor utbyggingen langs sjøsiden har vært størst de senere år. Her ligger alt til rette for en bekymringsløs hverdag med ny bebyggelse

og flotte fellesarealer i sjøkanten.

Nabolaget passer for alle aldersgrupper og livsfaser. Enten det er studenter, par med eller uten barn, etableringsklare eller godt voksne vil nærområdet møte de aller fleste behov. Dagligvarebutikk, treningscenter, skoler og barnehager ligger i kort avstand fra leiligheten. Når det også er kort vei til sentrumskjernen, jobb eller studiested har du frihet til å legge opp dagen slik du ønsker.

Nærmiljøet har et unikt fritidstilbud. Stemmemyren idrettsanlegg, Just Padel Sandviken, NR1 Fitness og Lehmkuhlhallen klatre- og treningscenter ligger i kort avstand fra leiligheten. Er du mer glad i natur og fjell er turområder som Sandviksfjellet, Stoltzekleiven og Fløyen aktuelle.

Av dagligvarebutikker finner man søndagsåpne Joker Nyhavn i nabobygget. Ellers er Rema 1000 i Helleveien en kort spasertur unna.

Bussholdeplass noen minutters gange fra leiligheten med hyppige avganger mot både mot sentrum og mot Åsane. Det er ellers tilrettelagt med gang/sykelsti hele veien til sentrum.

### **Byggemåte**

Bæresystem og byggegrunn: Hovedbæresystem i stål og betong, etasjeskiller leveres i betong. Byggegrunn av oppfylt sprengstein med fundamenter i stål/betong, iht videre detaljprosjektering. Forurensede masser i grunnen blir masseutskiftet i tråd med godkjent tiltaksplan fra Bergen Kommune.

Fasader: Fasader består i hovedsak av trekledning. Brannsikker fasadekledning mot nabobygg.

Yttertak: Takkonstruksjon isoleres og dimensjoneres iht. energiberegninger. Tak tekkes med papp eller folie.

Vinduer og innvendige dører: Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Vinduene har ytelses i tråd med prosjektets energirammeberegning. Det leveres ikke lister rundt vindu, foringen leveres i gips og overgang sparkles og males. Innvendige dører leveres fabrikkmalt i farge NCS 0502-y. Listverk og utforinger/tilsetninger rundt innvendige dører leveres i farge NCS 0502-y med synlig stift.

Dørene leveres med dørterskel med luftespalte for ventilasjon.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Nyhavn 4! En lekker og moderne leilighet under oppføring.

Boligen er en del av prosjektet Nyhavn 4 som består av 23 boligseksjoner. Her får du en splitter ny leilighet med romslig balkong, flott 1-stavs parkett, lysmalte vegger og godt lysinnslipp fra store vindusflater.

Kjøkkenet vil leveres av Designa kjøkken og er oppgradert fra opprinnelig standard. Kjøkkenet vil leveres med grå innredning, laminat benkeplate og sort, underlimt komposittvask. Integrerte hvitevarer fra Siemens.

Delikate bad med flott innredning og lyse fargetoner.

Heis, egen sportsbod og felles sykkelparkering.

Det vil også være en flott felles takterrasse i byggets 2.etasje.

Her kan du bo i umiddelbar nærhet til sjø, badeaktiviteter og samtidig ha kort vei til alt av butikk - og servicetilbud i Bergen sentrum. Her er det kort vei til dagligvare, kollektivtransport, treningssenter, skole og barnehager.

For ytterligere informasjon se vedlagt leveransebeskrivelse.

#### **Kjøkken leveranse**

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

#### **Baderom leveranse**

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Det vil medfølge fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i sykkelbod og garasjeanlegg i bygningens første etasje.

#### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingslova. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og prospektet som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre entreprenøren aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at entreprenøren godkjenner overdragelsen til kjøper.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk varmekabel med termostat leveres på bad/ wc. Oppvarming leveres ihht til krav fra TEK 17, vannbåren varme med viftekonvektor Plassering av viftekonvektor og energikilde vil bli besluttet i videre prosjektering og fremgår ikke av salgstegninger.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## Økonomi

### **Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 500 000

### **Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 5 790 000

### **Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 17 450

### **Omkostninger transportavtale**

Kr 50 000

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 212 202

### **Total prisantydning**

Kr 6 357 450

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter/ eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

### **Tilbud 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.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Månedlige fellesutgifter er et estimat og baserer seg på kr 25,- pr mnd. pr. kvm BRA. Kostnad til bred-bånd/TV, vannforbruk/varmtvann og eventuelle fellesutgifter til parkering kommer i tillegg. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike. Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområdet, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader. Det legges opp til at sameiet har felles avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale (grunnpakke) vil ha en bindingstid og inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 450

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1899 i Bergen kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Megler er ikke kjent med at det foreligger noen offentligrettslige pålegg.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/168/1899:

06.12.1988 - Dokumentnr: 42413 - Best. om vann/kloakkledn.



Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.11.1990 - Dokumentnr: 32947 - Erklæring/avtale  
RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN. OVER  
D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 22956 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152  
Med flere bestemmelser

-----  
Transport  
Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1062  
Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070  
Til: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152

02.11.2017 - Dokumentnr: 1218252 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Gjelder også tilhørende installasjoner  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2148  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1218252 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/  
stikkrenner  
Rettighetshaver: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2148  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2021 - Dokumentnr: 236033 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:1

09.06.2023 - Dokumentnr: 599890 - Erklæring/avtale  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om ledninger  
Bestemmelse om solidaransvar

26.03.1987 - Dokumentnr: 9983 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070

01.01.2020 - Dokumentnr: 1256618 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:1899

25.02.2021 - Dokumentnr: 236000 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067  
Vederlag: NOK 1 600 000  
Omsetningstype: Fritt salg

25.03.2022 - Dokumentnr: 334016 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2148  
Elektronisk innsendt

30.06.2022 - Dokumentnr: 713815 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1062  
Vederlag: NOK 10 000  
Omsetningstype: Fritt salg

30.06.2022 - Dokumentnr: 713826 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070  
Vederlag: NOK 10 000  
Omsetningstype: Fritt salg

06.12.1988 - Dokumentnr: 42413 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067 Snr:15  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 22950 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1062  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:30  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:31  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:32  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:33  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:34  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:35  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:36  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:37  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:38  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:39  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:40  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:41  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:42  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:43  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:44  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:45  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152 Snr:46  
Tillatelse til bebyggelse som delvis ligger på bnr 1062  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2023 - Dokumentnr: 599890 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune  
Org.nr: 964 338 531  
Bestemmelse om ledninger  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om solidaransvar

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.  
Adkomst fra kommunal vei via felles privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 18200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MGL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

Reguleringsformål: Bolig/Forretning

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70480000

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanensarealdel 2018

Arealformål: Sentrumsformål.

Angitthensynssone: Bevaring Kulturmiljø

Kommunedelplan:

PlanID: 15770000

Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN –

FJELLSIDEN NORD

Arealformål: Sentrumsformål

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 70640000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091MFL., HEGRENESET

PlanID: 70480000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI

PlanID: 18740000

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

PlanID: 18200003

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN

PlanID: 18200001

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN

PlanID: 18200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

I Nyhavnsveien 10 er det midlertid botilbud for rusavhengige.

### **Adgang til utleie**

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut innenfor begrensningene som Lov om

eierseksjoner § 24 og sameiets vedtekter setter.

## Kontraktsgrunnlag

### Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingsloven. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til kjøper.

Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr. 700 000,-. I tillegg skal det betales kr. 5 871 508,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen.

Gebyrer, avgifter og øvrige kostnader er som følger:

Dokumentavgift (2,5 % av verdien av tomten): kr 16 370,-

Tinglysingsgebyr for tinglysing av skjøte: kr 500,-

Tinglysingsgebyr for tinglysing av pantedokument: kr 500,-

Oppstartskapital sameiet: kr: 5000,-

Tilvalg kjøkken: kr 9 058,-

Parkeringsplass: kr 390 000,-

Transportgebyr utbygger: kr 50 000,-

Total kjøpesum er kr 6 557 450 -.

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. bustadoppføringsloven § 12.

Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år.

Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til selger.

Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger

når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen. Ny kjøper (kjøper 2) trer inn i kjøpekontrakten 14 dager etter at det er inngått en bindende avtale om kjøp. Se eget punkt om betalingsbetingelsene for de ulike deloppgjør. Deler av forpliktelsene forfaller etter 14 dager. Resten ved overtakelse av selve boligen fra utbygger. Alle midler er sikret i perioden.

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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.

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

### **Overtakelse**

Forventet ferdigstillelse er Januar 2025.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Prosjektsalg  
500 000 (Pris)

---

Omkostninger  
12 500 (Dokumentavgift)  
5 000 (Oppstartkapital sameiet )  
240 (Panteattest kjøper)  
9 058 (Tilvalg kjøkken )  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
50 000 (Transportgebyr bortfester)

---

77 798 (Omkostninger totalt)

---

577 798 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 77 798

#### **Betalingsbetingelser**

Ved overtakelse/inntreden i kjøpekontrakten skal deler av kjøpesum og omkostninger gjøres opp. Dette gjelder allerede innbetalt forskudd stort kr 100 000,- som skal refunderes til kjøper 1. Innbetalte midler må være fri egenkapital da det



ikke kan tas pant i boligen som er under oppføring. Pant kan tas i boligen på ordinært vis når den er ferdigstilt og overtatt. Opprinnelig kjøper, selger av kontraktsposisjonen, dekker alle kostnader til megler. Se eget punkt om dette. Forskudd stort kr 100 000,- er sikret iht. bustadoppføringsloven § 47 med garanti stilt av entreprenøren. Garantien er stilt overfor kjøpere av prosjekt. Vederlag for kontraktsposisjonen og transportgebyr, betales fra kjøper (kjøper 2) til selger (kjøper 1). Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke. I slike tilfeller utbetales midlene straks kjøper ny kjøper har trådt inn i kjøpekontrakten. Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen. Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

### **Hvitvaskingsreglene**

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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Oppdragsansvarlig**

Fabian Haukedal  
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef  
fabian.haukedal@aktiv.no  
Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12  
5184 OLSVIK  
Tlf: 555 90 500

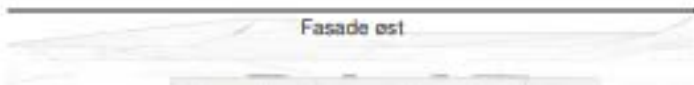
### **Salgsoppgavedato**

17.10.2024



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjekt: T21118	Tege navn: L-3.4	Tege nr.: A-26-00-014
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.4	BRA: 59,1 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 58,2 m <sup>2</sup>
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>

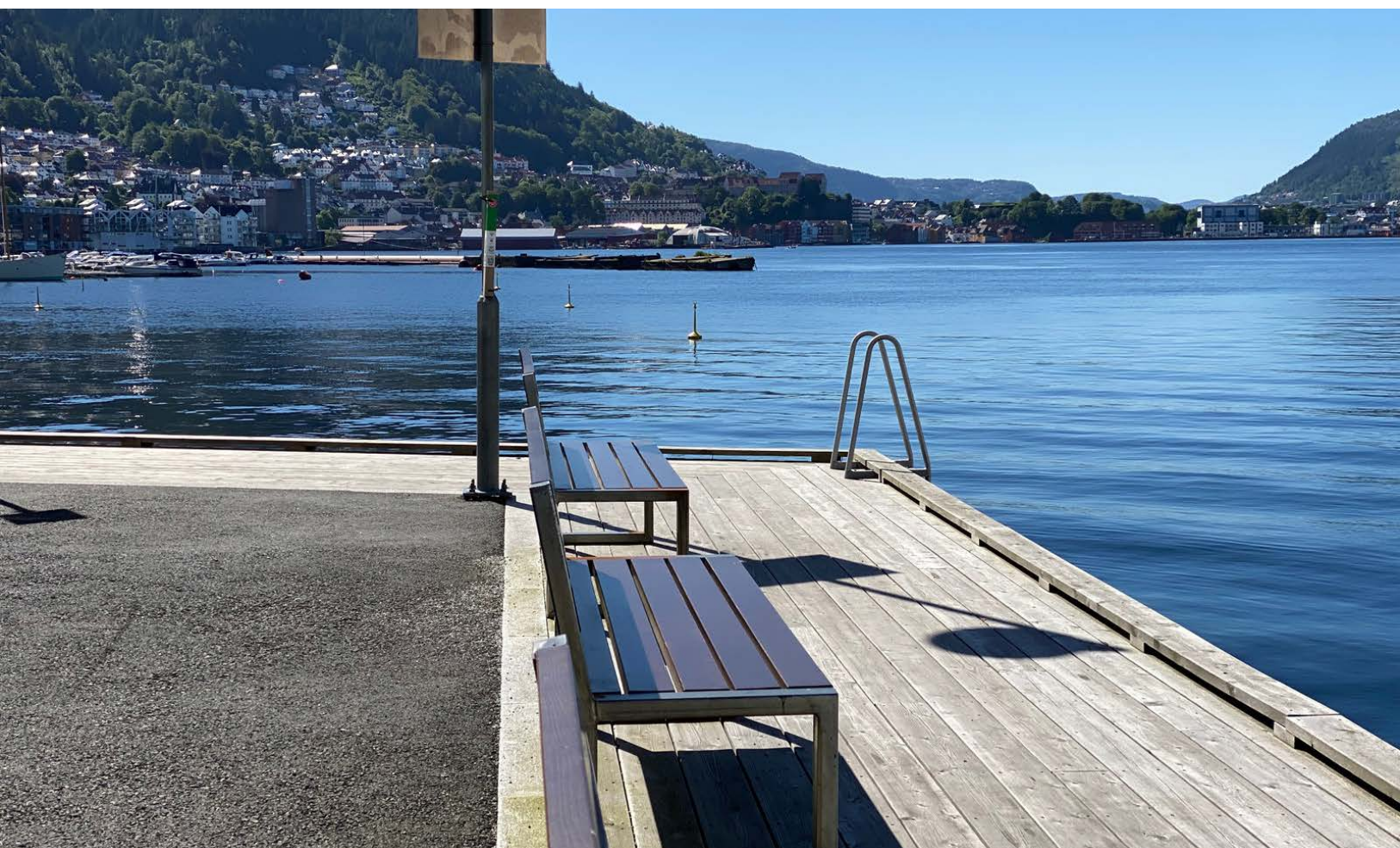








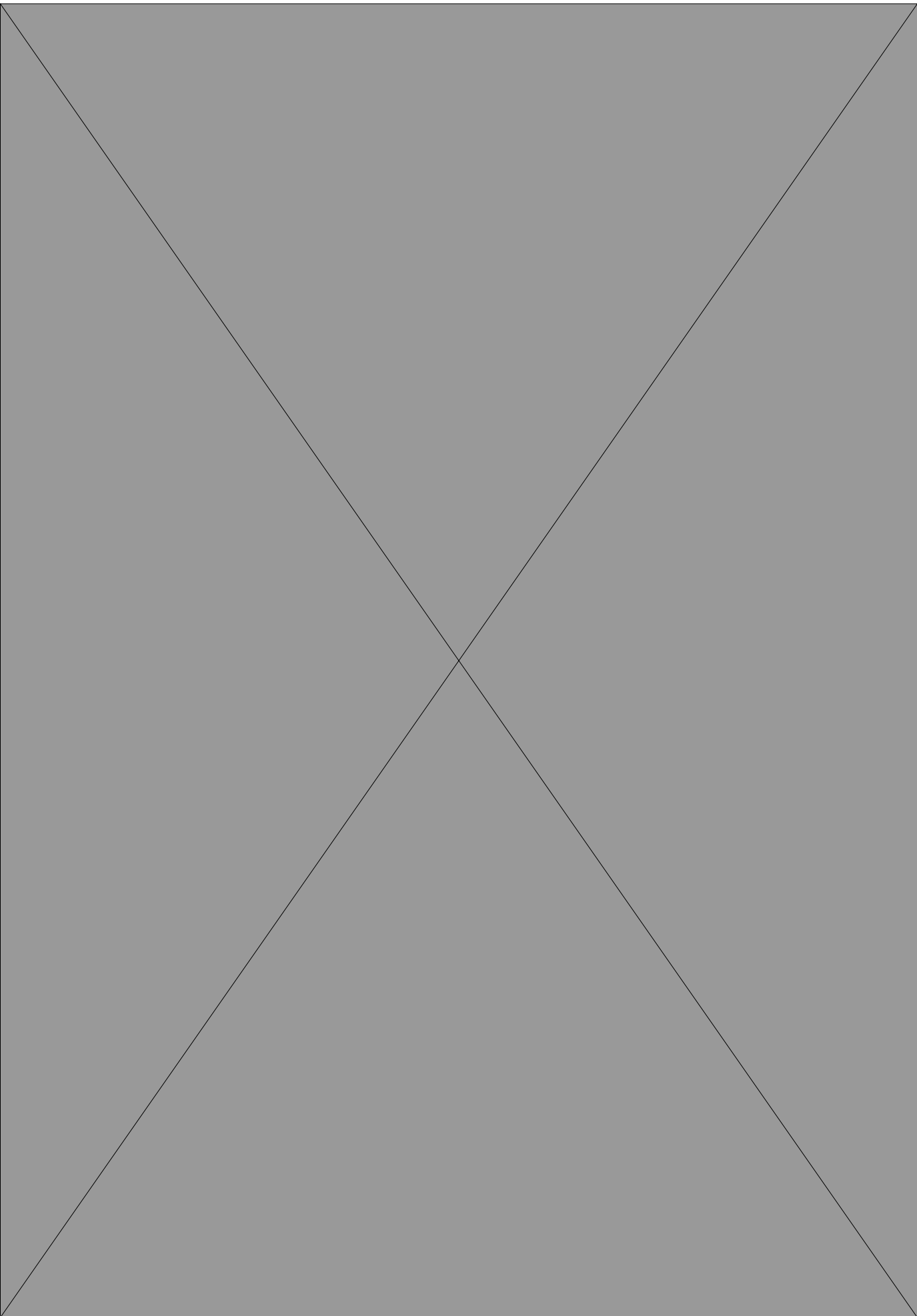






# Vedlegg







OPPDRAGSNR: 2042  
FORMIDLINGSNR: 2027

# Kjøpekontrakt

*Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.*

Mellom selger

Nyhavn Eiendom AS org nr 827252042

Nyhavn 4, 5042 BERGEN

og kjøperne

Steinar Farestvedt Gjerstad f dato 03.04.69

Dennis Leknessund Gjerstad f dato 05.10.97

Harald Sæverudsveg 41, 5237 Rådal

er det inngått følgende avtale:

## 1 . EIENDOM

Avtalen gjelder eiendomsretten til H-03-04 som skal føres opp på eiendommen gnr 168, bnr 1899 i Bergen kommune. Eiendommen skal seksjoneres og det er ventet at boligen vil få snr 14. Avtalen gjelder videre en parkeringsplass iht salgsprospekt.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

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

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

## 2 . FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder

- Tilstrekkelig forhåndssalg
- Offentlige godkjenninger
- Byggelånsfinansiering
- Vedtak om igangsetting i selskapets styre

### 3. MEGLER/OPPDRAGET

Det økonomiske oppgjøret mellom partene skal foretas av Advokat Vegard Nataas (org nr: 989301101, Kalfarveien 69A 5022 Bergen, vegard@nataas.no). Megler har særskilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling: <https://www.finanstilsynet.no/virksomhetsregisteret/detail/?id=138647>.

Meglernes vederlag og utgifter som spesifisert i vedlagte oppdragsavtale skal betales av Nyhavn Eiendom AS som ved signering av denne avtale samtykker til at beløpet kan dekkes av klientmidler.

Meglernes oppdrag er begrenset til å foreta det økonomiske oppgjøret mellom partene etter at avtalen var inngått. Megler har derfor ikke innhentet eller kontrollert nødvendige opplysninger om eiendommen, jf eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Megler kan samhandle digitalt med banker i forbindelse med elektronisk tinglysning av skjøte og pantedokument. Med mindre annet fremkommer av denne kontrakt skal tinglysning skje elektronisk.

### 4. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 5 400 000,00,- kroner femmillioner firehundretusen/00.

I tillegg til kjøpesummen må kjøperne betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift (2,5 % av verdien av tomten)	kr	16 370,00
Tinglysningsgebyr for tinglysning av skjøte	kr	540,00
Tinglysningsgebyr for tinglysning av pantedokument	kr	540,00
Oppstartskapital sameiet	kr	5 000,00
Sum omkostninger	kr	17 450,00
Parkeringsplass	kr	390 000,00
Kjøpesum og omkostninger	kr	5 812 450,00

Betaling skal skje fra kjøpernes bankkonto i norsk finansinstitusjon til meglernes klientkonto 95210861778. Ved kontraktsinngåelse skal kjøperne betale kr 323216. Betaling skal skje uten forbehold om panterett i eiendommen. Resten av kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal betales innen to virkedager før overtagelse. Betaling av restbeløpet skal skje uten andre forutsetninger enn at eierskiftet og panteretten skal få rettsvern og at heftelser som ikke skal overtas av kjøper skal slettes.

Kjøpesummen og omkostningene tilhører kjøperne inntil kjøperne har fått grunnbokshjemmel til eiendommen. Deretter vil kjøpesummen tilhøre selger.

### 5. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTI

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse.

Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har kjøperne rett til å holde tilbake hele kjøpesummen.

Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

## **6 . ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG**

Kjøperne kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperne ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg til kontrakten skal skje skriftlig.

For at megler skal kunne foreta denne justeringen må megler i god tid før overtagelse og senest tre uker før, motta en kopi av den samlede faktura eller de fakturer som selger har utsendt til kjøperne på egne vegne eller på egne og underleverandørens vegne. Faktura for endringer skal betales til meglers klientkonto som ellers er benyttet i denne kjøpekontrakten. I det tilfelle betaling skal betales direkte til selger eller dennes underleverandør, skal forfall settes til etter at hjemmel er bekreftet overført til kjøperne.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

Selger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

## **7 . TINGLYSING OG OPPGJØR**

Megler skal sørge for elektronisk tinglysing av skjøte og evt pantedokument når følgende forutsetninger er oppfylt:

- Kjøpesummen og omkostningene er betalt til meglers klientkonto,
- Panterett som skal tinglyses er gjort tilgjengelig for megler,
- Kjøperne har overtatt eiendommen og megler har mottatt signert overtakelsesprotokoll,
- Selger har stillet garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12.

Innføring i grunnboken vil normalt skje straks megler har sendt dokumentene til tinglysing, men megler skal ikke disponere over midlene før dagen etter, da eventuelle utleggs- og arrestforretninger går foran andre rettserverv som er registrert samme dag.

Dagen etter at eierskiftet er innført i grunnboken skal megler forsikre seg om at det ikke er etablert nye rettsstiftelser i eiendommen. Deretter skal megler sørge for å slette krav som er sikret med panterett i eiendommen, herunder eventuelle legalpant.

Kjøperne aksepterer å overta andre eventuelle heftelser som fremkommer av vedlagte grunnboksutskrift, herunder eventuelle heftelser som ikke er overført fra den manuelle grunnboken og eventuelle servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer.

For å sikre at eksisterende pengeheftelser på eiendommen som ikke skal overtas av kjøper blir slettet i grunnboken, skal megler som utgangspunkt innhente signert erklæring om sletting fra panthaver, før kjøpesummen disponeres på vegne av selger og benyttes til innfrielse/nedbetalning av det underliggende pengekravet. Megler kan likevel foreta utbetalinger mot inneståelseserklæring fra panthaver om sletting av pantet når panthaver er finansinstitusjon som har tillatelse til å drive slik virksomhet i Norge eller der stat eller kommune er panthaver. Megler skal på forhånd ha innhentet skriftlig oppgave fra panthaver over beløp som skal betales for at panteretten(e) skal slettes.

Selger aksepterer at megler kan foreta betaling av pantekrav i henhold til oppgave fra panthaver over restsaldo og renter/omkostninger. Den delen av salgssummen som ikke er benyttet til innfrielse av pantekrav skal betales til selgers konto i norsk finansinstitusjon iht skriftlig melding fra selger.

## 8. OVERTAKELSE

Byggearbeidene er beregnet til å ta cirka 18 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Forventet ferdigstilling er 4. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstilling vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold. Utbygger vil varsle overtakelsesperiode ved oppstart tømmer.

Senest 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. I innkallingen skal det fremgå om det er søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvis det er søkt om midlertidig brukstillatelse skal det i innkallingen opplyses om eventuelle uferdige arbeider slik at kjøperne kan vurdere om deler av kjøpesummen skal holdes tilbake. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene ikke nødvendigvis vil være ferdige samtidig med boligen på overtakelsesdagen.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeulingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Dersom hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger på overtakelsesdatoen bør overtakelsen utsettes. Megler fraråder kjøperne å overta eiendommen uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke tillatt å bruke boligen og det kan medføre betydelig risiko for kjøperne om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke gis.



Risikoen for eiendommen går over på kjøperne når kjøperne har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperne ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøperne, har kjøperne risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøperne før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og megler er uten ansvar for dette.

## **9 . BRUK AV PERSONOPPLYSNINGER**

I forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt vil selger innhente personopplysninger om kjøperne som er nødvendige for å gjennomføre avtalen, herunder navn, fødselsnummer og kontaktinformasjon.

Opplysningene er nødvendige for at Selger skal kunne levere det produkt og de tjenester man er forpliktet til i henhold til kjøpsavtale og leveransebeskrivelse. Opplysningene vil for dette formål bli utlevert til eksterne parter slik som forretningsfører, leverandør av strøm/tv/internett/renovasjonsløsning.

## **10 . ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

Epost kan anses som skiftelig dokumentasjon.

## **11 . SIGNERING**

Denne kontrakt signeres elektronisk av Steinar Farestvedt Gjerstad og Dennis Leknessund Gjerstad og Nyhavn Eiendom AS ved Magne Kandal ved Joakim Bakke iht fullmakt Samtidig signeres vedlagte oppdragsavtale av oppdragsgiver.

VEDLEGG:

- Firmaattest
- Fullmakt
- Grunnboksutskrift
- Leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Oppdragsavtale

## Firmaattest

Organisasjonsnr: 827 252 042  
Navn/foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nyhavn 4  
5042 BERGEN

Brønnøysundregistrene  
13.12.2022



Organisasjonsnummer: 827 252 042  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Stiftelsesdato: 05.05.2021  
Registrert i  
Foretaksregisteret: 11.06.2021  
Foretaksnavn: NYHAVN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Nyhavn 4  
5042 BERGEN  
Kommune: 4601 BERGEN  
Land: Norge  
Aksjekapital NOK: 91 000,00  
Styre: Magne Kandal  
Haukedalsveien 125  
5113 TERTNES  
Signatur: Styrets leder alene eller to  
styremedlemmer i fellesskap.  
Revisor: Godkjent revisjonsselskap  
Organisasjonsnummer 888 976 272  
BJØRGVIN REVISJON AS  
Solheimsgaten 11  
5058 BERGEN  
Vedtektsfestet formål: Investering, eie og drift av fast  
eiendom, investeringer i selskaper  
og eiendeler, samt å drive  
virksomhet som står i naturlig  
forbindelse med dette.

## FULLMAKT

Undertegnede, styreleder i Nyhavn Eiendom As, org. nr. 827 252 042 (Selskapet):

**Magne Kandal**

fødselsnr \_\_\_\_\_

gir herved

**Joakim Bakke**

fødselsdato 10.10.89

fullmakt til å tegne Selskapets signatur i forbindelse med salg av boliger på Selskapets eiendom:

**Nyhavn 4, Gnr. 168 Bnr. 1899 i Bergen kommune («Eiendommen»), og fremtidige matrikkelenheter skilt ut fra eller seksjonert på Eiendommen.**

Fullmakten omfatter rett til å signere aksept av bud og undertegne kjøpekontrakt.

Fullmakten er betinget av at bud/kjøpekontrakt inneholder forbehold om at styret i Selskapet skal vedta igangsetting av boligprosjekt på Eiendommen før Selskapet er bundet til å gjennomføre salg.

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

\_\_\_\_\_

**MAGNE KANDAL**

Styreleder

*Nyhavn Eiendom As*

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page  
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Magne Kandal

ObjectID: 2016-40e-a04e-803aa7ba171e - 2023-09-23 16:22:46 UTC -0300  
BankID: 20167ee-1a23-4819-945e-02295603200 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/665466-1/200

20.06.2022 21.00

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

NYHAVN EIENDOM AS

ORG.NR: 827 252 042

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/783568-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1988/42413-2/106

06.12.1988

#### BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1990/32947-1/106

09.11.1990

#### ERKLÆRING/AVTALE

RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSELDN. OVER

D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/22956-1/106

08.07.2005

#### BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152

Med flere bestemmelser

2020/2458987-1/200

14.05.2020 21.00

#### \*\* TRANSPORT

FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1062

FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1070

TIL: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152

2008/221312-1/200

14.03.2008

#### PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 9 000 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST

ORG.NR: 832 554 332

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/303579-1/200

18.04.2011

#### PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1 000 000

PANTHAVER: SPAREBANKEN VEST

ORG.NR: 832 554 332

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1218252-1/200

02.11.2017 21.00

#### BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE

ORG.NR: 964 338 531

Gjelder også tilhørende installasjoner

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/  
ledninger/kabler  
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:2148  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1218252-2/200**

02.11.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i  
nærhet av kabler/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger  
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:2148  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/236033-1/200**

25.02.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1067 SNR:1

**2022/783568-1/200**

14.07.2022 13.22

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 26 000 000  
PANTHAVER: FINANSPARTNER VEST AS  
ORG.NR: 952 633 732  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/783568-2/200**

14.07.2022 13.22

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: FINANSPARTNER VEST AS  
ORG.NR: 952 633 732  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

**1987/9983-1/106**

26.03.1987

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4601 GNR:168  
BNR:1070

**2020/1256618-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1201 GNR:168 BNR:1899

**2021/236000-1/200**

25.02.2021 21.00

**AREALOVERFØRING**

AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1067  
VEDERLAG: NOK 1 600 000

**2022/334016-1/200**

25.03.2022 12.29

**SAMMENSLÅING**

DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:4601 GNR:168  
BNR:2148  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/713815-1/200**

30.06.2022 21.00

**AREALOVERFØRING**

AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1062  
VEDERLAG: NOK 10 000

**2022/713826-1/200**

30.06.2022 21.00

**AREALOVERFØRING**

AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1070  
VEDERLAG: NOK 10 000

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.

## LEVERANSEBESKRIVELSE – Nyhavn 4.

### Om prosjektet:

Nyhavn 4 består av totalt 23 enheter, med parkeringsanlegg under tak og tilhørende utomhusanlegg.

Leilighetene er på ett plan med arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk, med terrasse/balkong.

Gjennom åpent parkeringsanlegg er det tilkomst til nabobygg.

Prosjektet er tegnet av TAG Arkitekter. Prosjektet leveres iht. byggeteknisk forskrift, TEK17.

### Om leveransebeskrivelsen:

Leveransebeskrivelsen angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er presisert særskilte avvik fra leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten, gjelder følgende for leveransen:

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i foreliggende leveransebeskrivelse.

### Bæresystem og byggegrunn:

Hovedbæresystem i stål og betong, etasjeskiller leveres i betong.

Byggegrunn av oppfylt sprengstein med fundamenter i stål/betong, iht videre detaljprosjektering.

### Fasader:

Fasader består i hovedsak av trekledning. Brannsikker fasadekledning mot nabobygg.



**Yttertak:**

Takkonstruksjon isoleres og dimensjoneres iht. energiberegninger. Tak tekkes med papp eller folie.

**Gulv:**

Boligene leveres med 1-stavs parkett i alle rom foruten bad/wc. Listverk leveres fabrikkmalt NCS 0502-y med synlige stifter.

Keramiske gulvfliser på bad/wc i størrelse 20x20 cm, 3 ulike fargevalg. Andre utvalg på farge og type flis er mulig som tilvalg mot tillegg i pris. Sementbasert fuge som tilpasses flis. Standard leggemåte er rettlagt. Andre leggemåter vil kunne bestilles som tilvalg.

**Vegger:**

Innervegger/yttervegger utføres generelt i stenderverk tre eller stål som kles med gips. Overflate som malte gipsvegger og/eller sparklet og malt betong. Males i fargen NCS 0502-Y som standard.

Innvendige vegger mellom boliger og yttervegger leveres iht. gjeldende krav for lyd og brann.

Keramiske veggfliser på bad i bolig, størrelse 20x40cm. Vegger på wc-rom leveres med maling og sokkelflis.

**Himling:**

Himling leveres som sparklet og malt gips/betong i alle rom. Nødvendige kasser nedlektes grunnet tekniske føringer. Typisk eksempel er innkassing/nedhimling av føringsvei for ventilasjonskanaler og sprinklerør langs takenes sider og delflater.

Det leveres ikke taklister, overgang blir fuget og malt.

**Inngangs- og terrassedører:**

Inngangsdører til boligene leveres i fabrikkmalt utførelse og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann. Det leveres dør med glass til balkong/terrasse med fabrikkmalt karm/ramme av tre.

**Vinduer og innvendige dører:**

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Vinduene har ytelse i tråd med prosjektets energirammeberegning. Det leveres ikke lister rundt vindu, foringen leveres i gips og overgang sparkles og males.

Innvendige dører leveres fabrikkmalt i farge NCS 0502-y. Listverk og utføring/tilsetninger rundt innvendige dører leveres i farge NCS 0502-y med synlig stift. Dørene leveres med dørterskel med luftespalte for ventilasjon.

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

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leiligheten kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning leveres av HTH, eller tilsvarende kjøkkenleverandør med glatte, hvite fronter. Benkeplate i laminatutførelse med underlimt vask, integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.

**Garderobe:**

Garderobeskap inngår ikke i leveransen. Garderobeskap og skyvedørsgarderobeskap kan bestilles som tilvalg hos valgt leverandør, mot tillegg i pris. Det er avsatt plass til 1 meter garderobeskap pr. sengeplass.

**Bad:**

Minst ett bad per bolig inneholder dusj, wc, baderomsinnredning med servant og speilskap med lys og stikkontakt, samt opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel.

På bad leveres baderomsinnredning med skuffer og heldekkende vask i bredde 40, 60, 80, 100 eller 120 i standard hvit utførelse. Bredde på baderomsinnredning fremkommer av endelig detaljprosjektert plantegning av leiligheten på grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin og kondensstørketrommel. Andre baderomsmøbler kan velges som tilvalg. Speilskap følger samme bredde som underskap.

Vegghengt toalett med innebygget skjult systerne.

Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare hengslede dører. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling. I de minste boligene og enkelte andre boliger kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger.

I wc-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad, enkel servant og speil på vegg over håndvask, dobbel stikkontakt og lampepunkt for lys.

**Tekniske installasjoner:**

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter, nedføringer/ innkassinger/ delhimlinger/ himlinger blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det kan bli nedsenket heldekkende himling på bad, wc-rom, gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer. Nedføringer /innkassinger/ delhimlinger/ himlinger på grunn av tekniske fremføringer kan forekomme der det er hensiktsmessig og nødvendig i boligen og vil dermed lokalt kunne gjøre nettohøyde lavere enn oppholdsrom og øvrige rom.

**Ventilasjon:**

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak hvis teknisk mulig. Endelig plassering fastsettes i detaljprosjektering.

Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk.

Kjøkkenventilator leveres eventuelt med kullfilterløsning.

**Sprinkleranlegg:**

Bygningsmassen blir fullsprinklet. Unntak kan forekomme og avklares i videre detaljprosjektering. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger.

**Oppvarming:**

Elektrisk varmekabel med termostat leveres på bad/wc.

Oppvarming leveres ihht til krav fra TEK 17, vannbåren varme med viftekonvektor. Plassering av viftekonvektor og energikilde vil bli besluttet i videre prosjektering og fremgår ikke av salgstegninger.

**Strøm og lys:**

Alle boliger utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro for tidspunkt for prosjektering, NEK 400.

Antall el-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil forekomme mot betongvegger og brann- eller lydklassifiserte vegger.

Himling på ett bad og gang/entre leveres med spotter. I øvrige rom leveres uttak klart for lampe.

**Internett og TV:**

Utbygger vil fremforhandle avtale med internettleverandør om leveranse av internett/bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

**Porttelefon:**

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør for det aktuelle bygget. I hver bolig leveres porttelefon uten monitor, monitor kan bestilles som tilvalg.

**Balkonger/terrasser:**

Balkonger utføres med betongoverflate på gulvet. Terrasser/markterrasser leveres med terrassebord av trykkimprignert treverk. Balkonger/terrasser har trinnfri adkomst med eventuelt rampe. Balkonger leveres med rekkverk av stål eller aluminium. Betongkantene kles med beslag. Terrasser/markterrasser leveres uten rekkverk. Der det eventuelt er skillevegger mellom balkonger/terrasser leveres disse i trepanel/spileledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg.

**Boder:**

Samtlige boliger får sportsbod med størrelse iht. TEK17 med min. 2,5m<sup>2</sup> bod for boliger under 50m<sup>2</sup>, og min 5m<sup>2</sup> bod for leiligheter over 50m<sup>2</sup>. Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering.

**Fellesarealer, inngangsparti og trapper:**

Inngangsparti/vindfang etableres med gulvfliser 30x60 cm med fargeavstemte fliser/fuger. Innvendig ganger etableres med gulvteppe. Sparklede og malte gips- og/eller betongvegger i avstemte farger. Felles trapper leveres i betong med gulvteppe i inntrinn og på repos. Håndløper på begge sider. Opptrinn blir malt og sparklet.

Låsbare postkasser plasseres i tilknytning til fellesareal eller ved inngang til boligene i henhold til postens regelverk.

Systemhimling i taket i felles ganger. Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller i underetasje.

Stikkontakt i hver etasje innvendig. Vannuttak i 1.etg og 2.etg ved inngangsparti/utgang felles uteareal.

**Heis:**

Tilkomst via heis til alle etasjer i bygget. Heis er godkjent som bæreheis.

**Parkering:**

Det vil være muligheter for kjøp av parkeringsplass i byggets garasjeanlegg, så langt beholdning rekker.

Ta kontakt med selger for mer informasjon.

**Sykkelparkering:**

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i sykkelbod og garasjeanlegg i bygningens første etasje.

**Avfallshåndtering:**

Det er vil være felles nedgravde kontainerløsning for restavfall, matavfall, papp/papir, glass/metall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen. Nedkast for restavfall skal kobles opp mot eksisterende dokkingpunkt for bossug. Det tas forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

**Felles utomhusareal:**

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan. Utomhusplan er ikke endelig utformet på salgstidspunktet. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

**Tilvalg:**

Innenfor gitte rammer og tidsfrister vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme. Etter at bygging har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, varme, sanitær, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endring enn de utbygger og entreprenør har valgt for prosjektet.

Tilleggsarbeider/endringer bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Det gjøres særskilt oppmerksom på at endringer ikke anses bestilt før det foreligger signert endringskontrakt mellom kjøper og Selger.

**Påregnelig svinn/krymping:**

I nye bygg vil det i den første tiden etter innflytting normalt oppstå noe svinnriss i maling på grunn av uttørking av materialer. Dette vises som bl.a. små sprekker i sammenføyninger, spesielt der to forskjellige materialer møtes. Dette kan gjelde i utvendige/innvendige hjørner, på malte flater, samt i overgang mellom tak og vegger.

Dette kan oppstå som følge av en naturlig del av tørkeprosessen og/eller som følge av forskjell i luftfuktighet i de forskjellige årstider. Svinnriss regnes ikke som reklamasjonsberettiget og blir ikke utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk. Utbedring av ovennevnte er en del av eget vedlikehold av boligen.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at parkett er et levende materiale som vil bevege seg gjennom årstidene. Dette kan medføre perioder med knirk og krymp avhengig av luftfuktighet og temperatur, som er påregnelig og utgjør ikke en mangel ved leveransen.



# NYHAVN

-Salgsoppgave-  
Nyhavn 4, 5042 Bergen

**Kort om prosjektet:**

Boligprosjektet Nyhavn 4, består av en boligblokk med totalt 23 moderne og praktiske leiligheter fordelt på 4 etasjer med tilhørende utomhusanlegg. Parkering på bakkeplan under tak. Samtlige leiligheter får egen uteplass i form av balkong, markterrasse eller takterrasse. I tillegg har boligprosjektet en felles terrasse lunt plassert i byggets andre plan.

Leilighetene leveres nøkkelferdig som 2, 3 og 4-roms med ulike størrelser tilpasset en variert beboersammensetning. Parkeringsplasser i byggets 1. etasje. Boder i all hovedsak plassert i 1. etasje med enkelte i plan 2. -og en tilknyttet leilighet i plan 4.

Nyhavn 4 føres opp på gnr.: 168, bnr.: 1899 eller fraskilt del av denne i Bergen kommune. Tomtens totale areal utgjør cirka. 1 796 kvm. Det endelige matrikkelnummeret vil være klart når eiendommen er seksjonert.

**Eiendommens adresse:**

Eiendommens adresse er i dag Nyhavn 4, 5042 Bergen  
Adressen kan bli endret. Bergen Kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

**Eier/selger:**

Nyhavn Eiendom AS

**Kontaktperson:**

Eirik Teigland/tlf: 98864593/epost: et@bonobolig.no  
Post/besøksadresse: BoNo Bolig AS, Edvard Griegs vei 3C. 5059 Bergen

**Eierform**

Eierseksjon

**Boligtype**

Leilighet

**Kjøpesum**

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

### **Areal**

BRA: fra 39 kvm til 117 kvm.

P-rom: fra 37 kvm til 116 kvm.

### **Arealberegning**

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er iht. bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom.

Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

### **Byggemåte:**

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

### **Standard**

Nyhavn 4 ligger i et meget attraktivt og populært område, solrikt med umiddelbar nærhet til sjø og brygge. Prosjektet føres opp i et godt etablert nabolag. Det er dagligvarebutikk og treningssenter i nabobyggene. Gode bussforbindelser til Bergen Sentrum og Åsane. Det er kort vei til flere store studie og arbeidsplasser - fra boligprosjektet kan du spasere til NHH på ca. 10 minutter og til arbeidsplasser som Mowi ASA, PWC eller til Gjensidigegården på ca. 15-20 minutter. For den turglade har du Stoltzekleiven og Sandviksfjellet ikke langt unna, eller gamle Bergen rett i nærheten.

Alle leilighetene får egen balkong/markterrasse. I byggets 2. etasje er det en lun felles uteplass på for beboerne i sameiet.

Leilighetene varierer i størrelser fra 39 m<sup>2</sup> til 117 m<sup>2</sup> BRA med ett til tre soverom.

Det er lunt og fredelig i Nyhavn. På fine dager er det virkelig en perle av et område. Nabolaget rundt prosjektet er godt etablert og du har det meste du trenger i området.

Leilighetene leveres nøkkelferdig med komplett kjøkken fra HTH eller tilsvarende og med integrerte hvitevarer. Det blir lagt en-stavs parkett på gulv. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren varme med viftekonvektor. Kunder som kjøper tidlig i prosjektet vil kunne oppgradere og tilpasse leveransen innen gitte tidsfrister.

### **Kort oppsummert:**

- Meget attraktiv beliggenhet sentralt i Sandviken
- Miljøvennlig vannbåren varme til viftekonvektor
- Funksjonelle leiligheter med alt på ett plan og heis i bygget
- Nærhet til dagligvarebutikk, treningssenter, restauranter, utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser
- Flott kjøkken fra HTH eller tilsvarende - leveres med integrerte hvitevarer
- Lave omkostninger grunnet lav dokumentavgift for nybygg
- Innendørs sykkelparkering
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Flott felles terrasse
- Mulighet for kundetilpasninger

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard, lyst og tidløst HTH kjøkken eller tilsvarende leverandør med integrerte hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Baderom blir helfliset med fliser i størrelse 20x20 på gulv og 20x40 på vegg - og for øvrig blir det levert baderomsinnredning i bredde fra 40-120 cm i hvit utførelse, vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare hengslede glassdører i størrelse 80 til 90 cm. WC får fliser på gulv med sokkelflis og våtromsmaling på vegger og i himling. Overflater blir levert sparklet og malt, listfritt mot vinduer og overgang i tak/ vegg, samt en 1-stavs parkett i alle rom foruten bad/wc.

Her ligger alt til rette for et enkelt liv. Det blir trappefri adkomst via heis fra gateplan til ytterdør. Det blir sykkelparkering plassert i byggets 1 etg.

En prosjektert bolig åpner muligheten for individuell tilpasning for at du kan gi din nye bolig det uttrykket du selv ønsker. Samtidig vil du med ny bolig få både lav dokumentavgift og lavt vedlikeholdsbehov som vil frigjøre tid til alt du egentlig ønsker å bruke fritiden din på. Samtidig vil du overta en bolig med lave vedlikeholdskostnader og fem års entreprenørgaranti.

### **Salgsoppgave og leveransebeskrivelse**

Vedlagt leveransebeskrivelse angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Hovedmomenter fra leveransebeskrivelsen er gjengitt i salgsoppgaven. Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i prospekt/nettside/annonse, salgsoppgave og leveransebeskrivelse, går leveransebeskrivelsen foran.

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt leveransebeskrivelse.

### **Energi - Målere**

I henhold til tekniske krav. (Tek 17).

### **Oppvarming**

Energiforsyningen skjer fra teknisk rom i underetasjen. Elektrisk varmekabel med termostat leveres på baderom/wc. Miljøvennlig og effektiv vannbåren varme til viftekonvektor. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det ikke er forutsatt at det leveres varmekilder i alle rom. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

### **Ventilasjon**

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres eventuelt med kullfilter-løsning. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.



**Elektrisitet**

Elektriske anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot betongvegger og brann- eller lydklassifiserte vegger.

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400-2018, med nødvendige stikkontakter og lyspunkter i hvert rom.

Leilighetene blir levert med spotter på et bad og i gang. Øvrige rom leveres med lampepunkt.

Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

**Energimerking**

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

**Tomt**

Cirka 1796 m<sup>2</sup> – felles eiet for sameiet. Tomtearealet er estimert.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann/ avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjøre oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra kommunal vei via felles privat vei.

**Parkeringsplass**

Det vil være muligheter for kjøp av parkeringsplass i byggets garasjeanlegg, så langt beholdning rekker.

Parkeringsplassene vil utgjøre en egen næringsseksjon. Det vil bli solgt ideelle andeler i næringsseksjonen hvor én andel representerer én parkeringsplass. Parkeringsplassene tildeles av Utbygger. Det tas forbehold om annen organisering av parkeringsplasser dersom dette viser seg hensiktsmessig eller nødvendig.

Kjøper må regne med forholdsmessig andel i felleskostnader knyttet til garasjeanlegget. Ta kontakt for mer informasjon.

**Boder og oppbevaringsplass**

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet med størrelse iht. TEK17 med minimum 2,5 kvm bod for boliger under 50 kvm, og minimum 5 kvm bod for leiligheter over 50 kvm. Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil komme frem av salgstegning for hver leilighet. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

**Reguleringsforhold:**

Planer på grunnen:

PlanID: 18200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MGL.,  
SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

Reguleringsformål: Bolig/Forretning

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 70480000

Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: Kommuneplanensarealdel 2018  
Arealformål: Sentrumsformål.

Angitt hensynssone: Bevaring Kulturmiljø  
Kommunedelplan:  
PlanID: 15770000  
Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN – FJELLSIDEN NORD

Arealformål: Sentrumsformål.  
PlanID: 65270000

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 70640000  
Type: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET  
Saksnr: 202220669

PlanID: 70480000  
Type: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI  
Saksnr: 202220647

PlanID: 18740000  
Type: 21  
Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN  
Saksnr: 200512751

PlanID: 18200003  
Type: 31  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN  
Saksnr: 201714209

PlanID: 18200001  
Type: 31  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN  
Saksnr: 201123641

PlanID: 18200000  
Type: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

Det foreligger godkjente planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen.

Kopi av areal- og planinformasjon kan sees hos selger.

#### **Økonomi - Fellesutgifter**

Månedlige fellesutgifter er et estimat og baserer seg på kr 25,- pr mnd. pr. kvm BRA. Kostnad til bredbånd/TV, vannforbruk/varmtvann og eventuelle fellesutgifter til parkering kommer i tillegg. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av

bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområdet, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Det legges opp til at sameiet har felles avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale (grunnpakke) vil ha en bindingstid og inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hver leilighet. Oppstartskapitalen blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameiet i Brønnøysund. Se prisliste for spesifikt beløp for den aktuelle leiligheten.

### Usolgte enheter

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE

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

1988/42413-2/106 06.12.1988	<b>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.</b> Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1990/32947-1/106 09.11.1990	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN. OVER D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/22956-1/106 08.07.2005	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152 Med flere bestemmelser
2020/2458987-1/200 14.05.2020 21.00	** TRANSPORT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1062 FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1070 TIL: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152
2017/1218252-1/200 02.11.2017 21.00	<b>BESTEMMELSE OM VANNLEDNING</b> RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531 Gjelder også tilhørende installasjoner Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:2148 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/1218252-2/200 02.11.2017 21.00	<b>BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER</b> RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE ORG.NR: 964 338 531 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av  
kabler/ledninger OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168  
BNR:2148  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/236033-1/200  
25.02.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1067 SNR:1

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Herunder vil det blant annet bli tinglyst rettighet for nabobebyggelse til å benytte felles tilkomstvei gjennom prosjektets parkeringsanlegg samt bruk av felles miljøstasjon plassert på eiendommen, da disse anleggene er forutsatt felles for nabolaget.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og pantheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **Renovasjon**

Det er vil være felles nedgravde containerløsning for restavfall, matavfall, papp/papir, glass/metall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen. Nedkast for restavfall skal kobles opp mot eksisterende dokkingpunkt for bossug. Det tas forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

Miljøstasjon for plast/papp/metall/glass er felles for sameiene i Nyhavnsbukten og er delvis plassert på prosjektets eiendom. Det vil bli opprettet en forening for drift og vedlikehold av felles miljøstasjon, hvor sameiet i prosjektet vil være medlem.

### **Offentlige avgifter**

Kommunale avgifter/ eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

### **Adgang til utleie**

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut innenfor begrensningene som Lov om eierseksjoner § 24 og sameiets vedtekter setter.

### **Vedtekter**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Utkast til vedtekter kan oversendes ved forespørsel. Ta kontakt med selger.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien ut-gjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

### **Kjøpsbetingelser - Priser**

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

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

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

**Omkostninger**

1. Dokumentavgift til staten: 2,5% av tomteverdi
2. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 540,-
3. Evt. tinglysingsgebyr for pantedokument kr. 540,-
4. Oppstartskapital til sameiet – kr. 50,- per kvm BRA

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

**Kjøpesum og Omkostninger:**

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

**Finansieringsbevis:**

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

**Tilvalg og endringer:**

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene fremkommer.

Tilvalgsmenyen kan sendes etter ønske etter at denne er utarbeidet.

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

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

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom selger omfattes ikke av garantiene selger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg et prispåslag som følge av tilvalgsarbeid og/eller endringer og økte garantikostnader.

**Betalingsbetingelser:**

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

14 dager etter kontrakts underskrift	5 % av kjøpesum.
Ved overtakelse	Resterende kjøpesum i tillegg til eventuelle tilvalg.

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantiordninger etter bustadoppføringsloven. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

**Salgsbetingelser:**

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

**Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

**Konsesjon**

Kjøpet krever ikke konsesjon.

**Visning**

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

**Kredittvurdering**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

**Overdragelse/Resalg/Transport av kjøpekontrakt**

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000, - inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter med videresalg som annonsering, meglere, oppgjør, garantier etc. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videre-salg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

**Kostnad ved 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. 150.000, - Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter §53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

**Kjøpekontrakt**

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er utarbeidet. Kjøpekontrakten kan sendes etter ønske. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Ta kontakt for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke forbrukere.

**Ferdigstillelse**

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 18 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Estimert ferdigstillelse er 4. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold. Utbygger vil varsle om en overtakelsesperiode, som ikke skal være lenger enn tre måneder, ved oppstart tømmerarbeider.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet i 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.

### **Viktig informasjon**

Prospekt og salgsoppgaven er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises forøvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

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

### **Særlige forbehold**

- Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg
- Byggelånsfinansiering
- Vedtak om igangsetting i selskapets styre

Evt. forbehold må gjøres gjeldende innen 01.09.2023. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har partene ikke økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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

### **Lovgrunnlag**

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilt selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### **Eier og organisasjonsform**

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

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

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person. Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

Parkeringsplassene vil utgjøre en egen næringsseksjon, og det vil utarbeides egne vedtekter for sameierne i næringsseksjonen.

### **Eierseksjonssameie**

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter, utkast kan oversendes ved forespørsel. Forslag til driftsbudsjett for eierseksjonssameiet vil bli utarbeidet og behandles i konstituerende sameiermøte.

### **Beskrivelse og salgsinformasjon**

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



**Forbehold**

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil avvike fra standard leveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasade detaljer o.l. Dersom prospekt avviker fra utbyggers leveransebeskrivelse er det utbyggers leveranse beskrivelse som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

**Bilag:**

Utomhusplan

Leveransebeskrivelse datert REV A -16.09.22

Basiskart

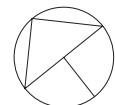
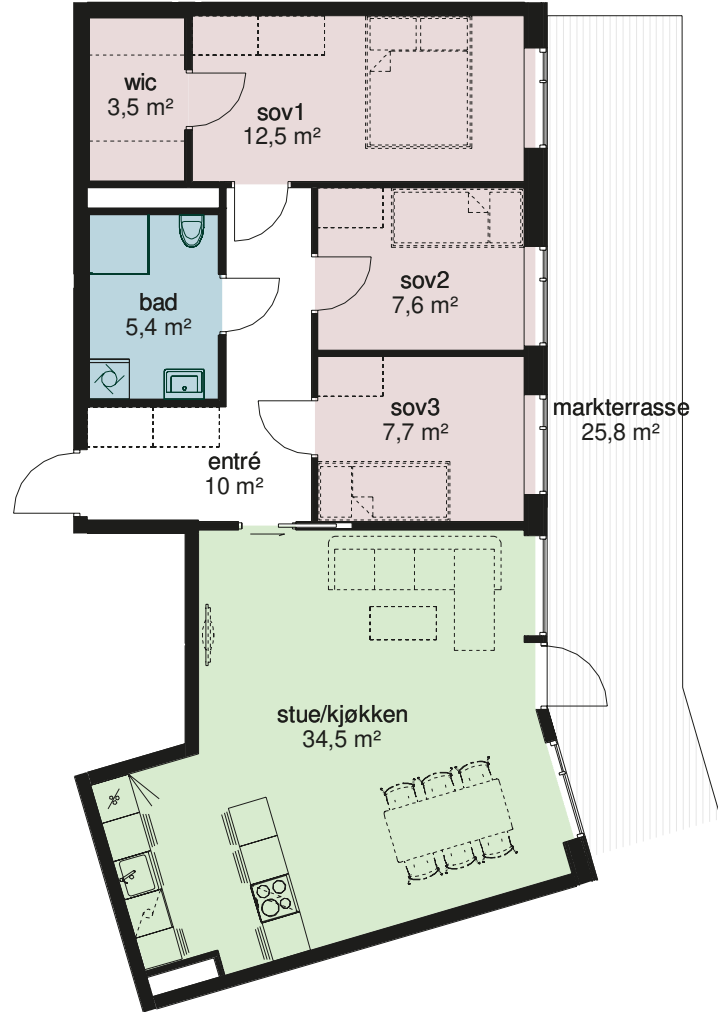
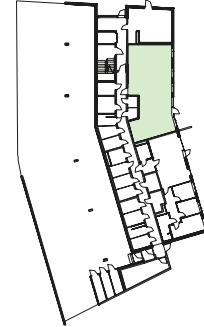
Skjema for kjøpetilbud

Salgstegninger

---

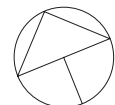
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-1.1	Tegn.nr.: A-26-00-001
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side: 1 av 1

Leilighetsnummer: L-1.1	BRA: 85,6 m2
Leilighetstype: 4-roms	P-rom: 84,1 m2
Etasje: 1	Sportsbod: 5,0 m2



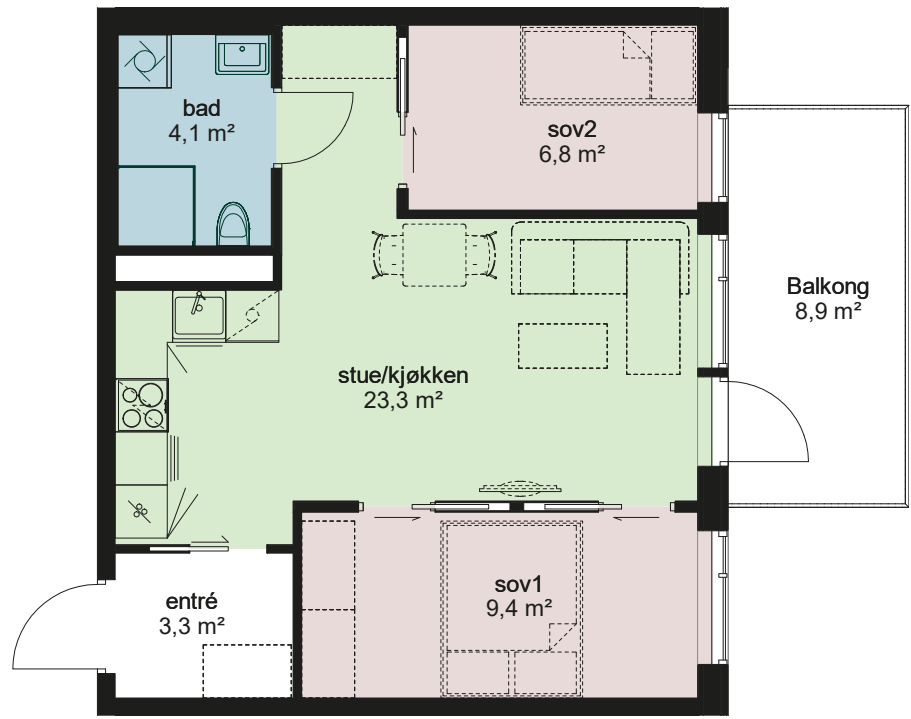
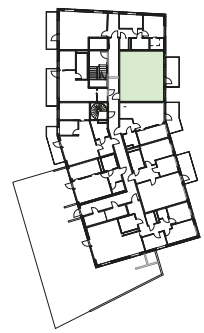
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-1.2	Tegn.nr: A-26-00-002
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side: 1 av 1

Leilighetsnummer: L-1.2	BRA: 87,5 m2
Leilighetstype: 4-roms	P-rom: 86,6 m2
Etasje: 1	Sportsbod: 5,0 m2



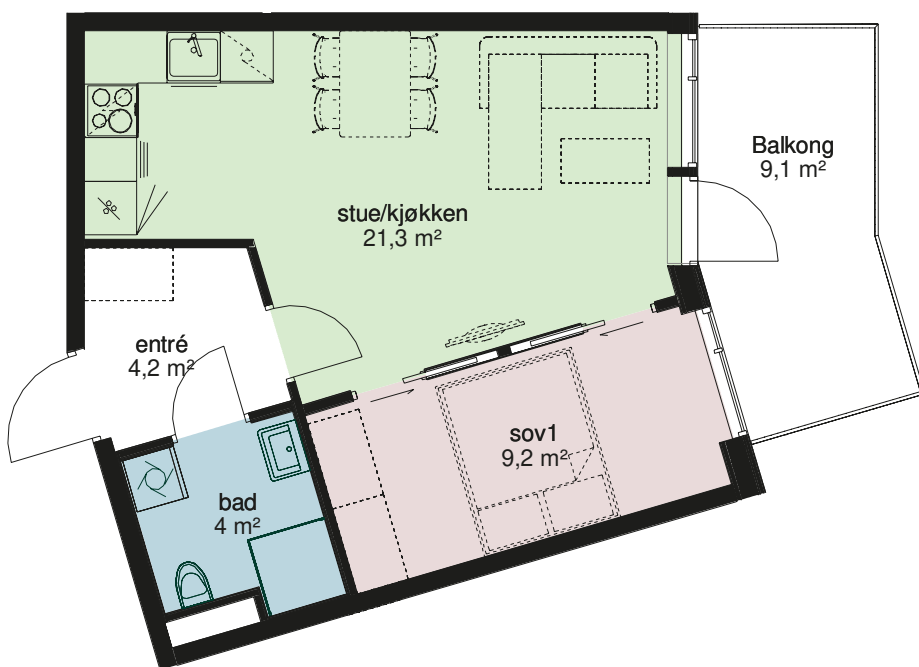
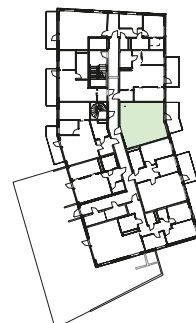
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-2.1	Tegn.nr: A-26-00-003
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.1	BRA: 50,1 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 49,1 m2
Etasje: 2	Sportsbod: 5,0 m2



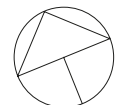
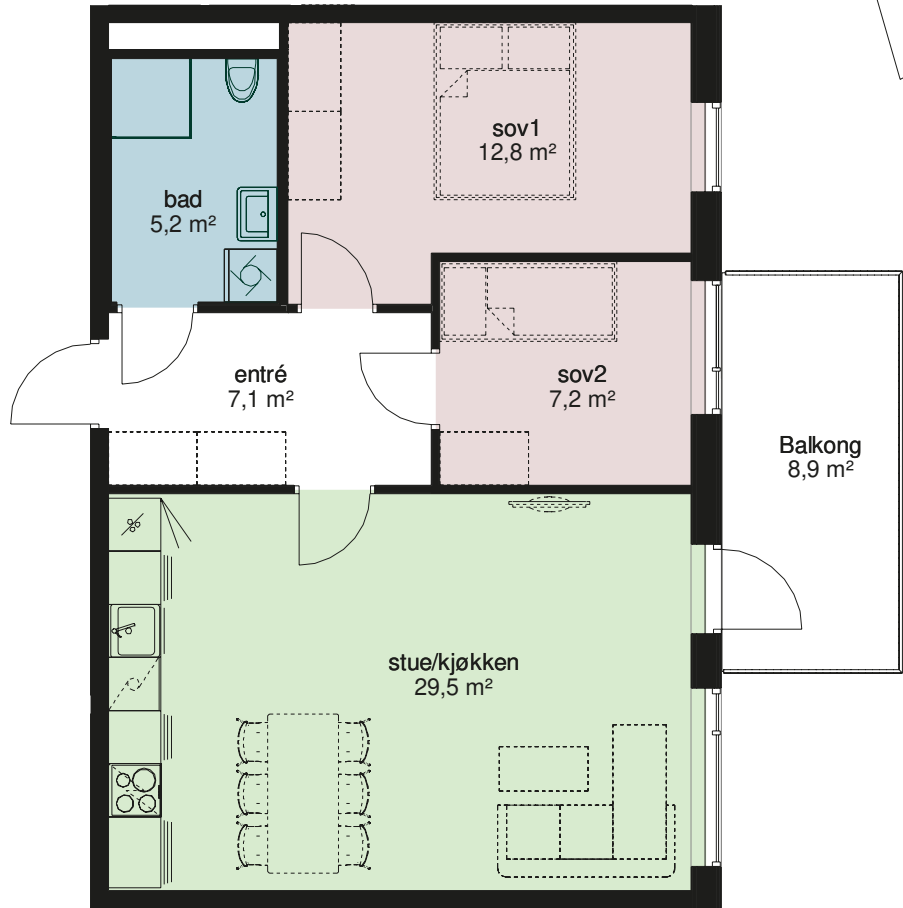
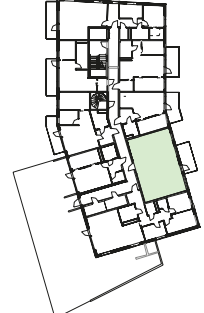
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-2.2	Tegn.nr.: A-26-00-004
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.2	BRA: 40,6 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 2-roms	P-rom: 40,1 m <sup>2</sup>
Etasje: 2	Sportsbod: 2,5 m <sup>2</sup>



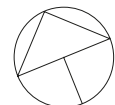
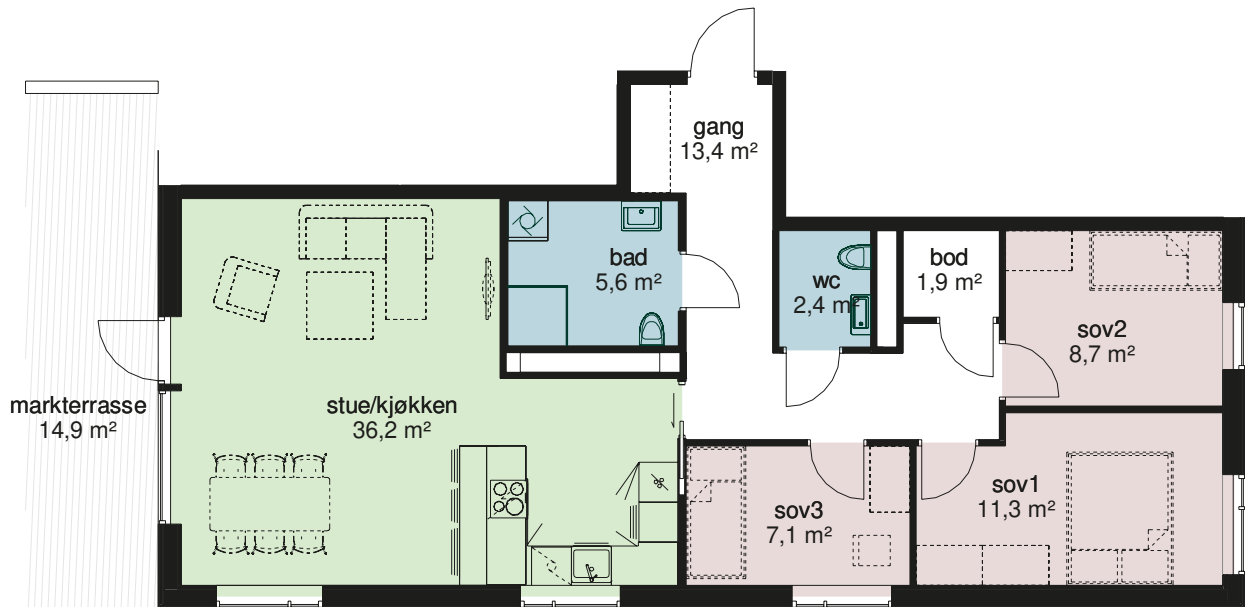
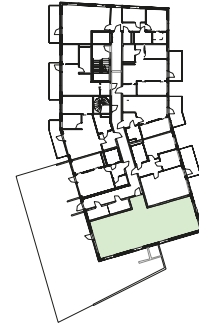
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn.: L-2.3	Tegn.nr.: A-26-00-005
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.3	BRA: 64,5 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 63,7 m2
Etasje: 2	Sportsbod: 5,0 m2



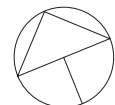
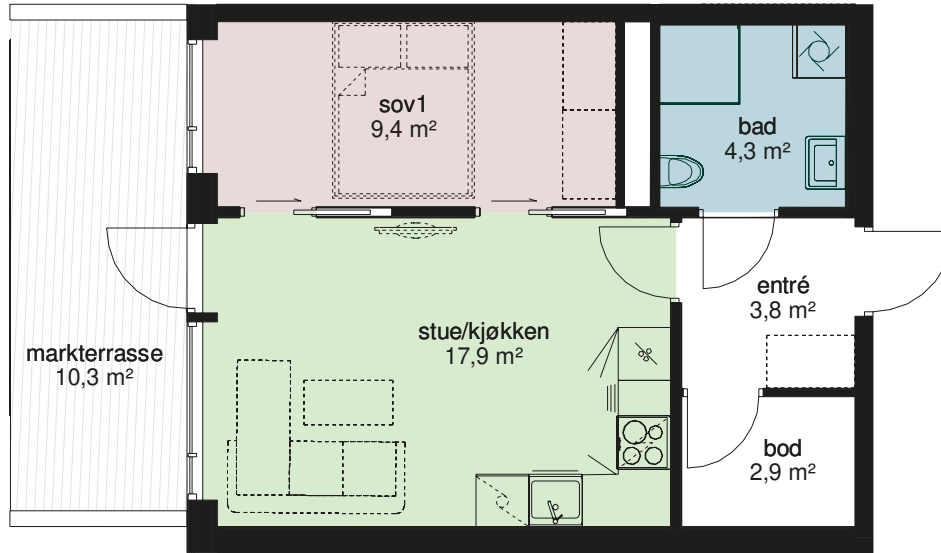
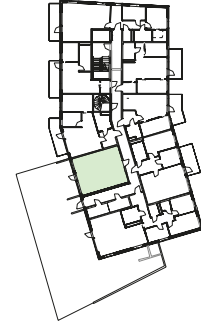
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-2.4	Tegn.nr.: A-26-00-006
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.4	BRA: 91,7 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 4-roms	P-rom: 87,2 m <sup>2</sup>
Etasje: 2	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-2.5	Tegn.nr.: A-26-00-007
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

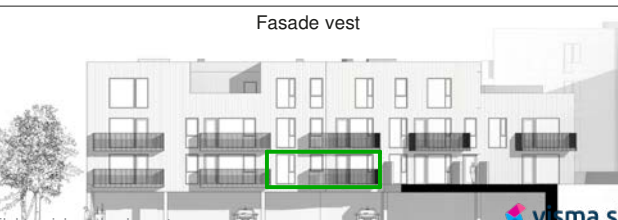
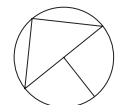
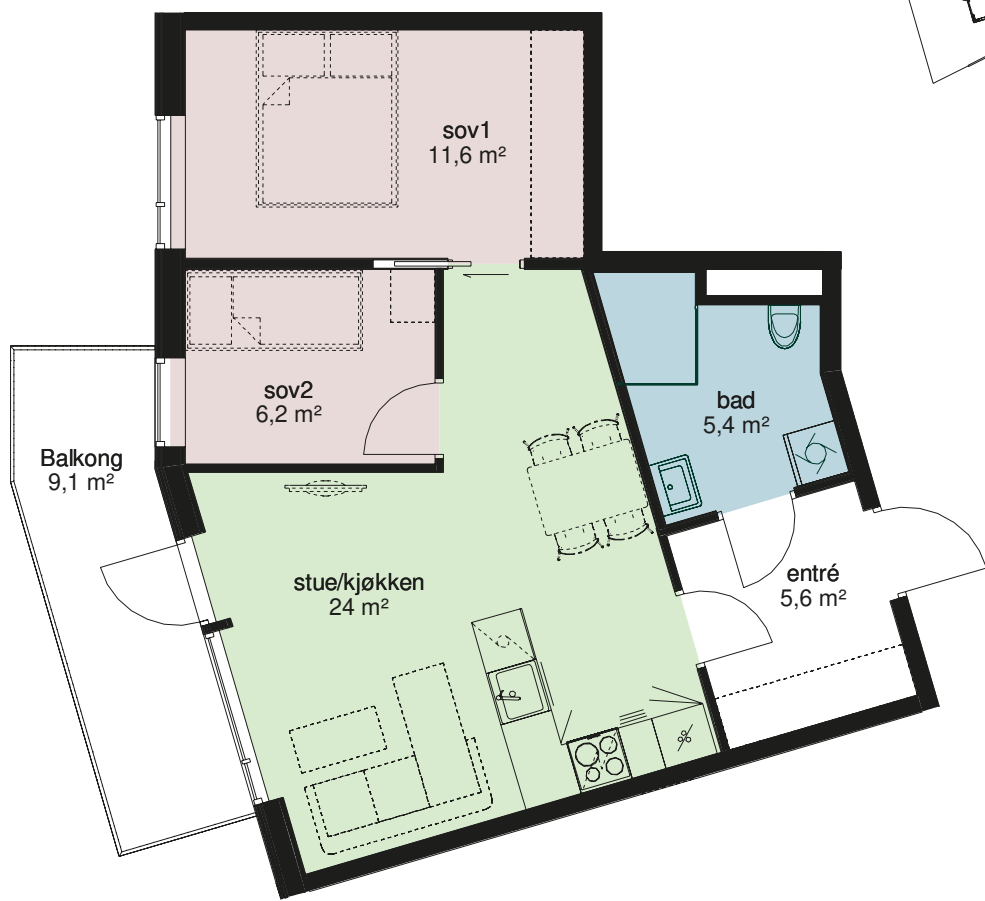
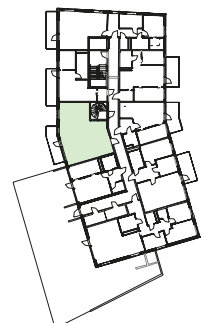
Leilighetsnummer: L-2.5	BRA: 41,0 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 2-roms	P-rom: 36,7 m <sup>2</sup>
Etasje: 2	Sportsbod: 2,5 m <sup>2</sup>





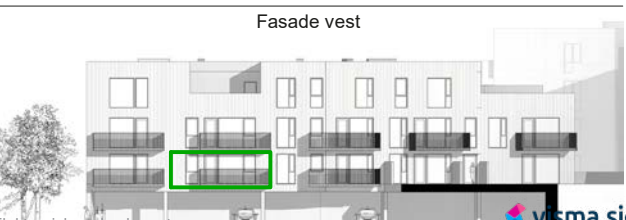
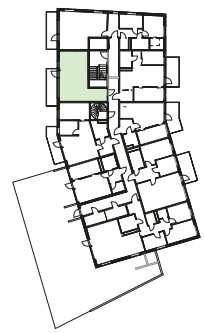
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-2.6	Tegn.nr: A-26-00-008
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.6	BRA: 55,3 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 54,7 m2
Etasje: 2	Sportsbod: 5,0 m2



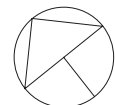
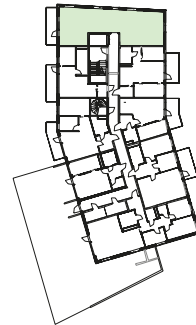
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-2.7	Tegn.nr: A-26-00-009
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.7	BRA: 38,5 m2
Leilighetstype: 2-roms	P-rom: 37,8 m2
Etasje: 2	Sportsbod: 2,5 m2



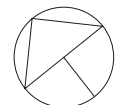
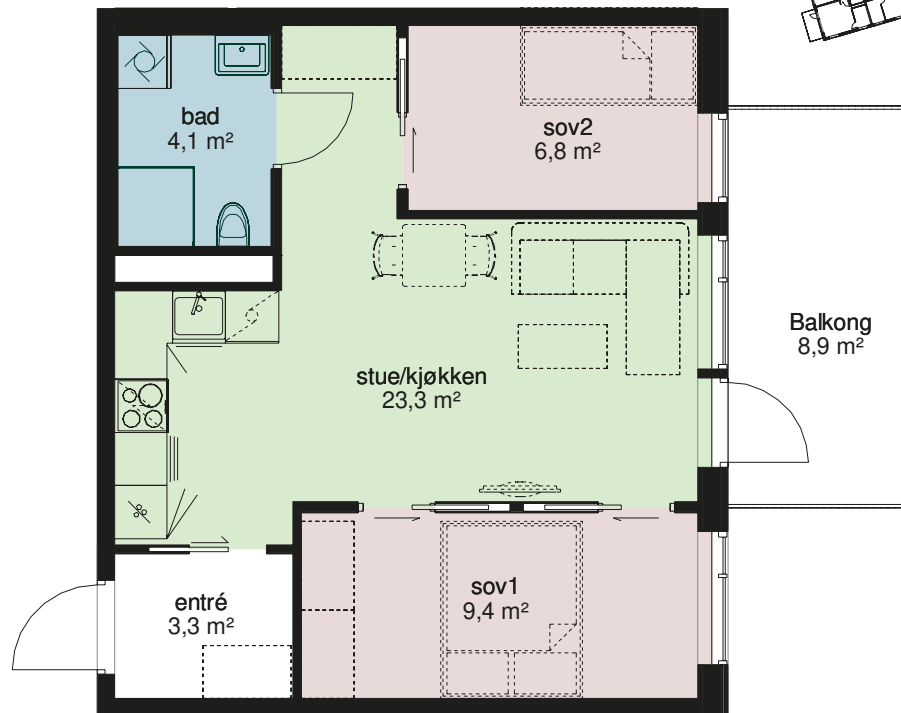
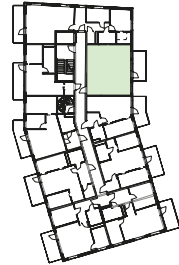
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-2.8	Tegn.nr.: A-26-00-010
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-2.8	BRA: 76,2 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 75,3 m2
Etasje: 2	Sportsbod: 5,0 m2



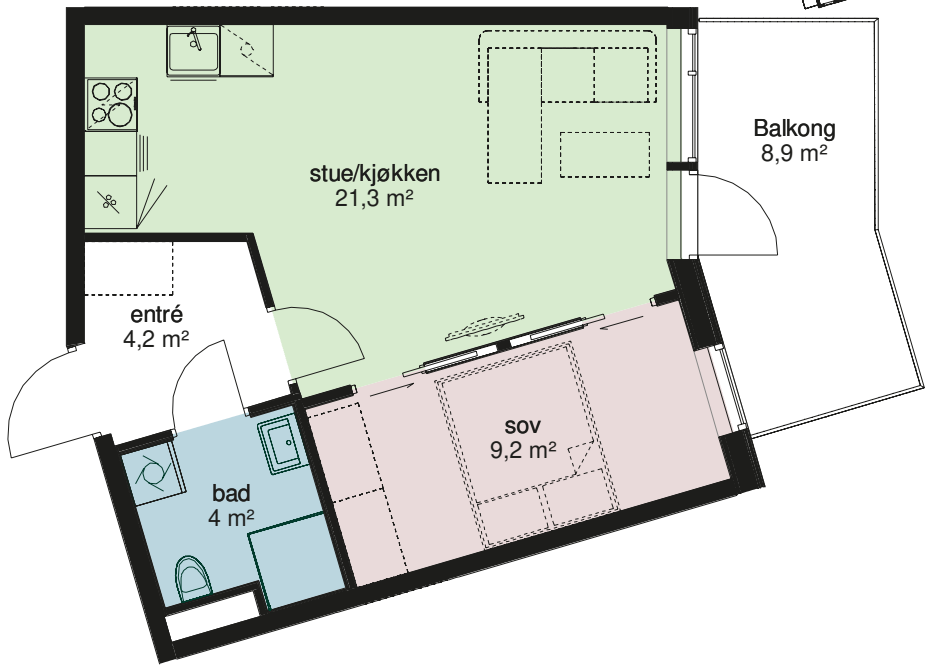
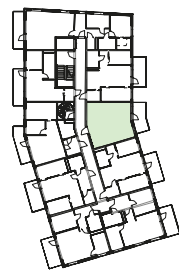
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-3.1	Tegn.nr: A-26-00-011
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.1	BRA: 50,0 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 49,1 m <sup>2</sup>
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>



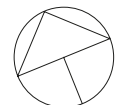
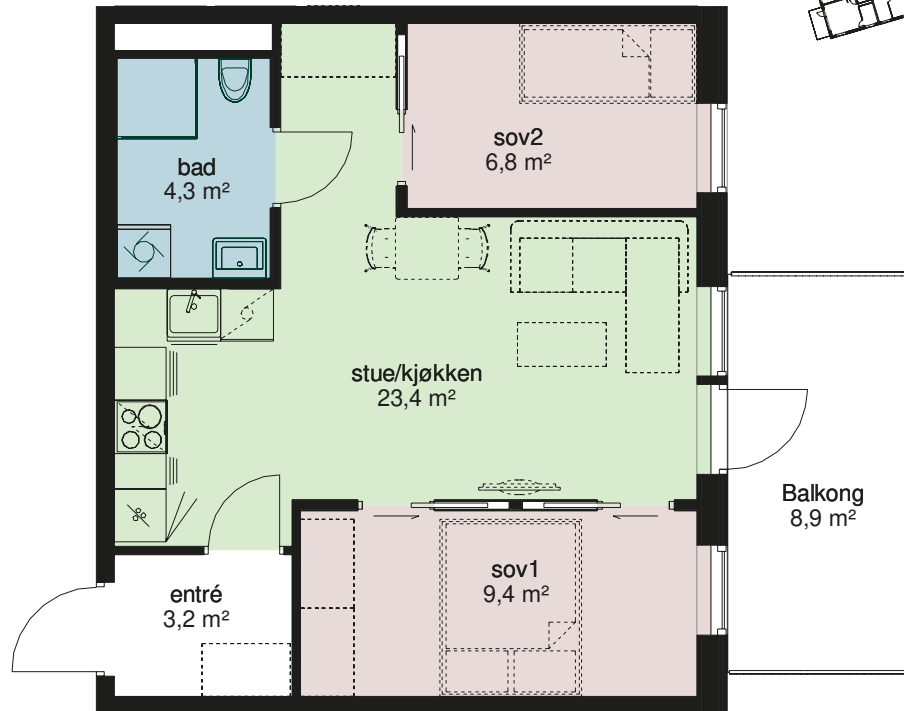
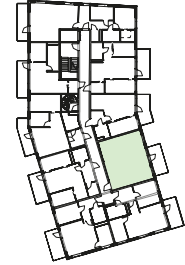
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-3.2	Tegn.nr: A-26-00-012
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.2	BRA: 40,6 m2
Leilighetstype: 2-roms	P-rom: 40,2 m2
Etasje: 3	Sportsbod: 2,5 m2



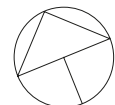
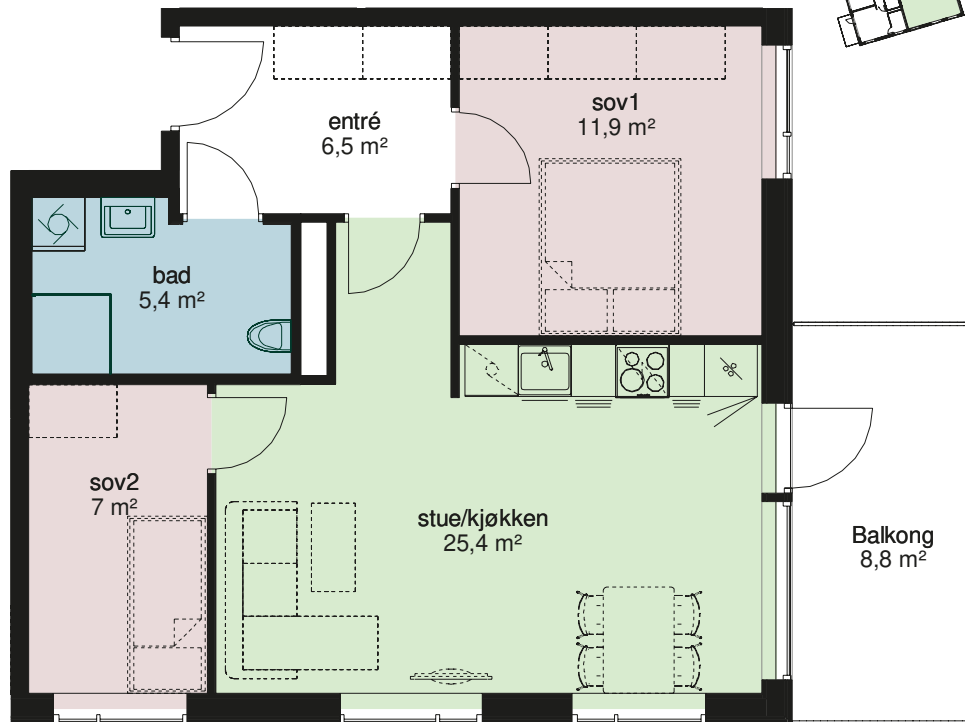
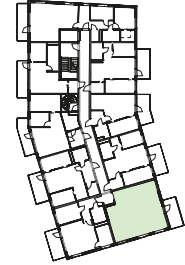
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-3.3	Tegn.nr.: A-26-00-013
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.3	BRA: 50,0 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 49,3 m2
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m2



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-3.4	Tegn.nr.: A-26-00-014
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.4	BRA: 59,1 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 58,2 m <sup>2</sup>
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>



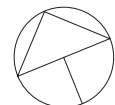
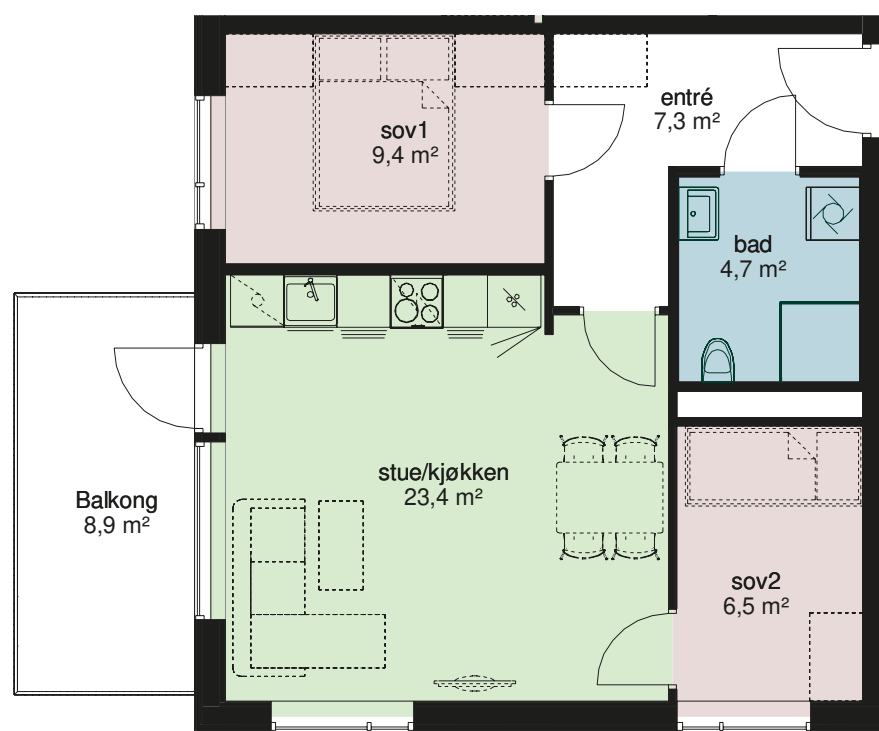
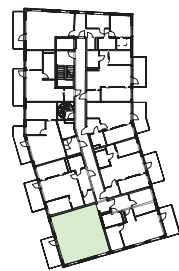
Fasade øst



Fasade vest

Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-3.5	Tegn.nr.: A-26-00-015
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.5	BRA: 54,3 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 53,2 m2
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m2

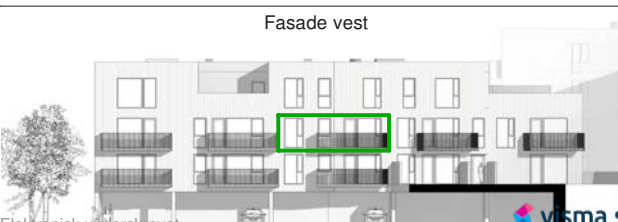
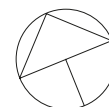
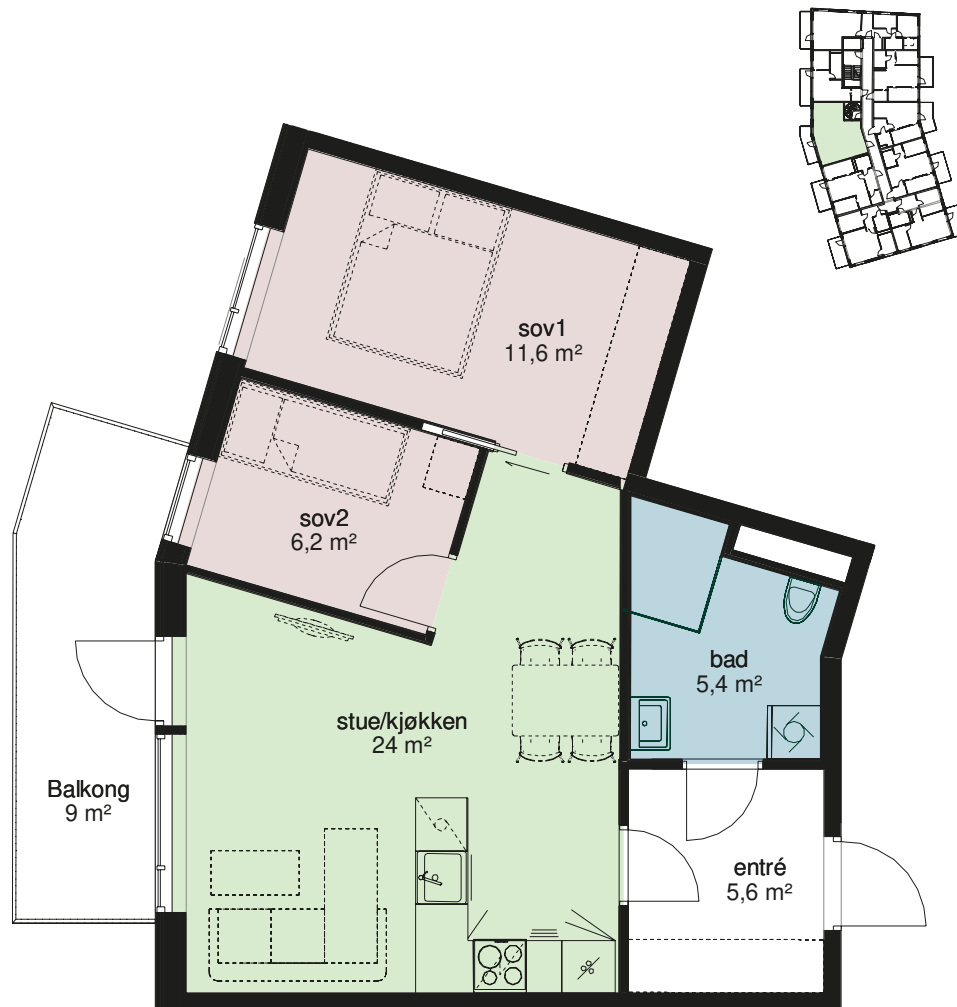






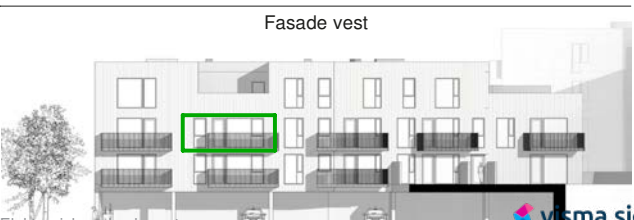
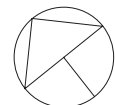
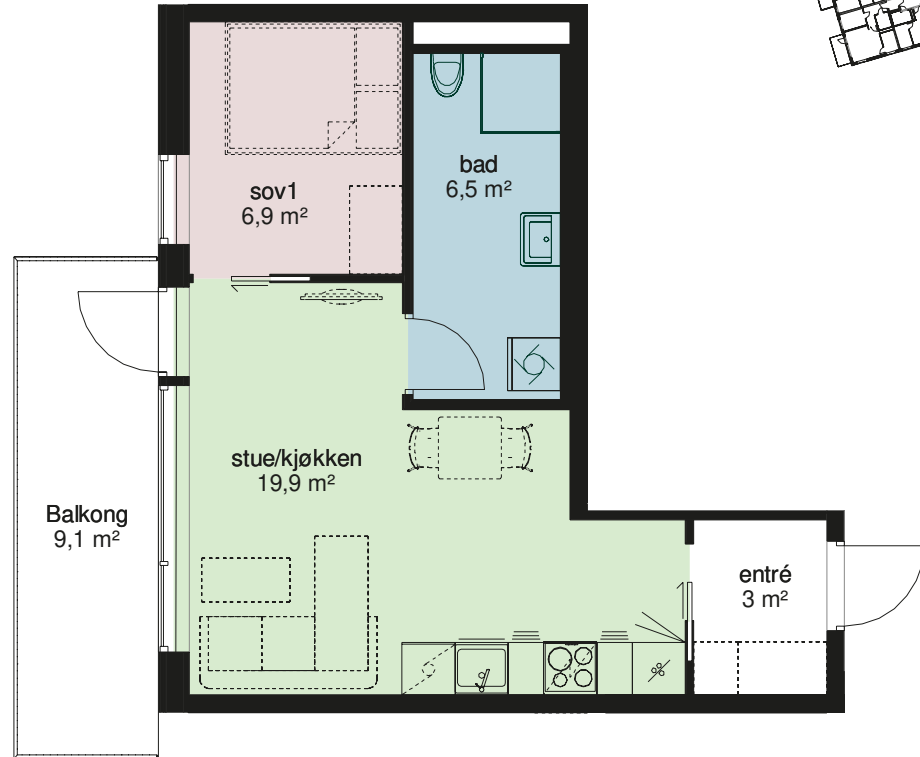
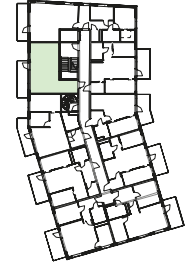
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-3.7	Tegn.nr: A-26-00-017
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.7	BRA: 55,3 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 54,7 m2
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m2



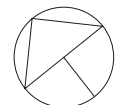
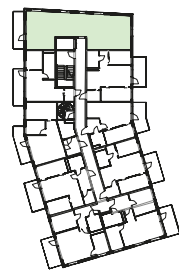
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-3.8	Tegn.nr.: A-26-00-018
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.8	BRA: 38,5 m2
Leilighetstype: 2-roms	P-rom: 37,8 m2
Etasje: 3	Sportsbod: 2,5 m2



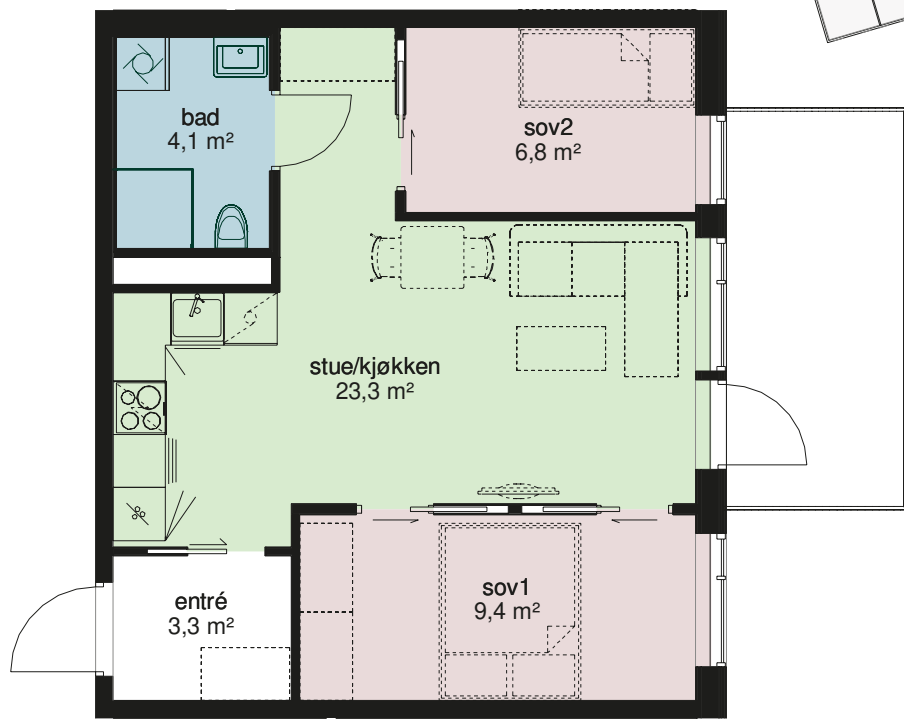
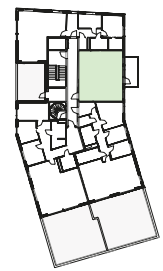
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-3.9	Tegn.nr.: A-26-00-019
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-3.9	BRA: 76,1 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 75,3 m <sup>2</sup>
Etasje: 3	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-4.1	Tegn.nr: A-26-00-020
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-4.1	BRA: 50,0 m <sup>2</sup>
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 49,1 m <sup>2</sup>
Etasje: 4	Sportsbod: 5,0 m <sup>2</sup>



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-4.2	Tegn.nr: A-26-00-021
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

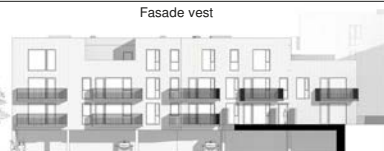
Leilighetsnummer:	L-4.2	BRA:	104,3 m2
Leilighetstype:	4-roms	P-rom:	99,9 m2
Etasje:	4	Sportsbod:	5,0 m2



Fasade øst

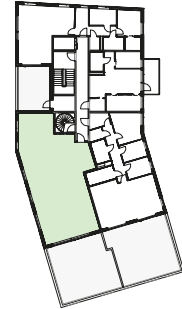
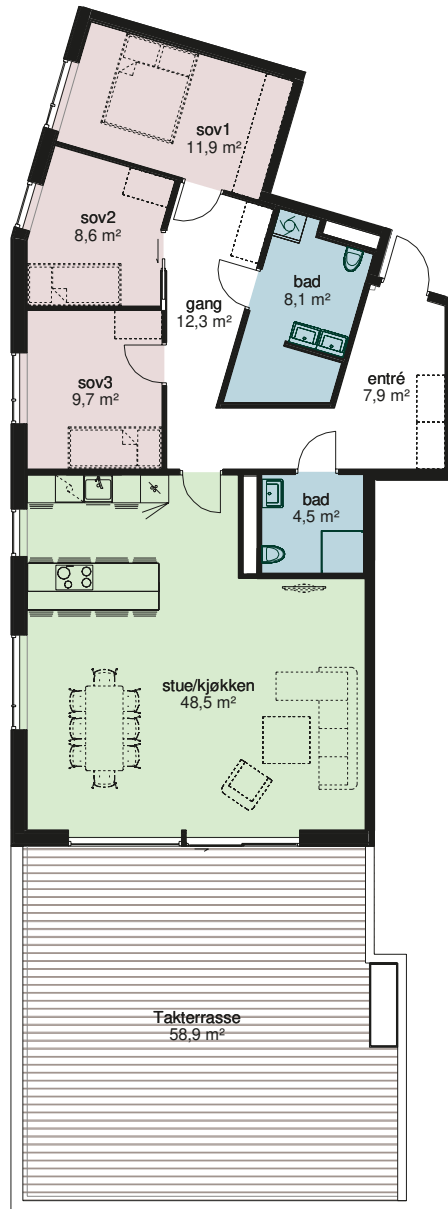


Fasade vest



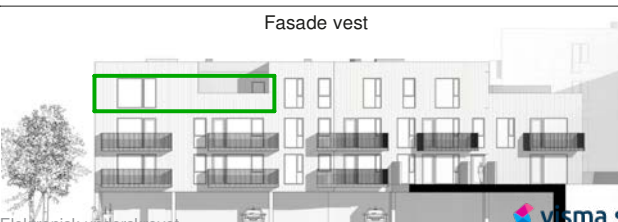
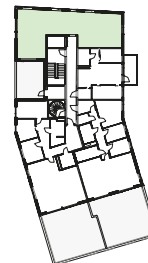
Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr: T21118	Tegn.navn: L-4,3	Tegn.nr: A-26-00-022
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side: 1 av 1

Leilighetsnummer:	L-4,3	BRA:	117,3 m <sup>2</sup>
Leilighetstype:	4-roms	P-rom:	115,6 m <sup>2</sup>
Etasje:	4	Sportsbod:	5,0 m <sup>2</sup>



Prosjekt: Nyhavn 4	Prosjektnr.: T21118	Tegn.navn: L-4.4	Tegn.nr.: A-26-00-023
Status: Salgstegninger	Dato oppr.: 09/16/22	Dato Rev.:	Side:

Leilighetsnummer: L-4.4	BRA: 83,6 m2
Leilighetstype: 3-roms	P-rom: 82,8 m2
Etasje: 4	Sportsbod: 5,0 m2





OPPDRAGSNR: 2042  
FORMIDLINGSNR: 2027

## Oppdragsavtale

iht eiendomsmeglingsloven § 6-4

Advokat Vegard Nataas (989301101), Kalfarveien 69A, 5022 Bergen (heretter "oppdragstaker") har påtatt seg et eiendomsmegleroppdrag for Nyhavn Eiendom AS, Nyhavn 4, 5042 Bergen som gjelder salg av eiendomsretten til H-03-04 som skal føres opp på eiendommen gnr 168, bnr 1899 i Bergen kommune. Eiendommen skal seksjoneres og det er ventet at boligen vil få snr 14. Avtalen gjelder videre en parkeringsplass iht salgsprospekt. Ansvarlig megler for oppdraget er advokat Vegard Nataas.

Oppdragstaker har krav på et fast vederlag inkludert merverdiavgift, kr 10 000,00. Vederlaget er fastsatt på grunnlag av en timepris stor kr 2 500,00 og at det normalt er nødvendig å bruke ca 4 timer på å gjennomføre et eiendomsoppgjør.

Vederlaget er fast selv om det brukes mer eller mindre tid enn det som er anslått, med mindre oppdragsgiver i stedet velger at vederlaget skal fastsettes i forhold til faktisk medgått tid.

Oppdragstaker har videre rett til å kreve dekning av følgende kostnader:

- Ansvarsforsikringspremie, 0,04125 % av salgssummen, kr 2 388,38 inkludert merverdiavgift (basert på en salgssum stor kr 5 400 000,00)
- Kostnader til elektronisk tinglysing av skjøte, kr 816,25
- Kostnader til elektronisk tinglysing av pantedokument, kr 816,25
- Samlet overslag over størrelsen på kostnadene, kr 4 020,88.

Samlet, kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede kostnader: kr 14 020,88.

Oppdragets varighet er 24 måneder fra 28.11.22. Oppdraget kan sies opp uten varsel av hver av partene. Oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag for utført arbeid dersom oppdraget sies opp av oppdragsgiveren. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Selger, kjøper eller øvrige interessenter kan kreve nemndsbehandling av enhver tvist hvor nemnda er kompetent (Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester), hvis vedkommende har saklig interesse i å få nemndas uttalelse i saken.

Ingen andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget.

Oppdragsavtalen signeres elektronisk.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 53 pages before this page  
Dokumentet inneholder 53 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 53 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 53 sider før denne side

Detta dokument innehåller 53 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

  
NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signatur / Elektronisk signatur / Elektronisk signatur  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f848-4773-9a15-310c086a3100>



 visma sign

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

  
NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

## KJØPSAVTALE

Mellom

Steinar F Gjerstad & Dennis L Gjerstad

og

Bergen Kjøkken og Bad AS

Levering og montering av tilvalg til kjøkken, bad og/eller garderober

Bergen Kjøkken og Bad AS leverer etter anvisning fra Byggmester sin fremdrift.

Dersom man finner store avvik ved kontrollmål, kan Designa ta kontakt med kunde for tilpassing, justering av innredning, eventuelt endring i pris.

Kunde har selv ansvar for varsling av endringer (flytting av stikk, vann, vent eller lignende) opp mot andre leverandører eller byggmester.

Vi gjør oppmerksom på at endringer kan gi følgekostnader pga tekniske og byggmessige føringer.

Bergen Kjøkken og Bad AS sender reviderte tegninger til byggmester når disse er signert.

Bergen Kjøkken og Bad AS monterer kun varer bestilt i denne kontrakten.

Dersom tilvalg faktureres fra Bergen Kjøkken og Bad AS til kunde, faktureres dette ved levering av varene på byggeplass.

**Garantier løper fra den dag leiligheten formelt er overlevert fra utbygger til kunde.**

Andre tjenester utført av elektriker, rørlegger, murer og tømrere er ikke beregnet i kontrakten til Bergen Kjøkken og Bad AS, og må bestilles/ utføres derfor av de respektive Byggmester har avtale med.

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Designa: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

  
www.vismasign.com

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt



## NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

## BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Front: 07 Gråhøytrykkslaminat  
Forkant skrog: Hvit standard  
Benkeplate: Laminat 20mm 34032 Portland Ash  
Grep: FKS128 Firkantet Zamak sort  
Vask: Secher Aalborg 500 500BK1 sort komposittvask, underlimt

### Hvitevarer:

Standard pakke:

Induksjonstopp: Siemens EU611BEB5X

Oppvaskmaskin: Siemens SN61IX09TE

Ventilator: Uttrekkbar WITT Alfa 60 B2 sort

Kombiskap: Siemens KI86VNFE0 med no-frost

Stekeovn: Siemens HB272ABB0 sort ovn med pyrolyse

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

  
NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

## MATERIALCOLLAGE



**07**  
**GRÅ LAMINAT**  
Prisgruppe 1  
Tilbeheer 07

Med greb eller push.  
17 mm spånplade pålagt høytrykslaminat  
med 0,8 mm afrundet ABS kant.



 visma sign  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

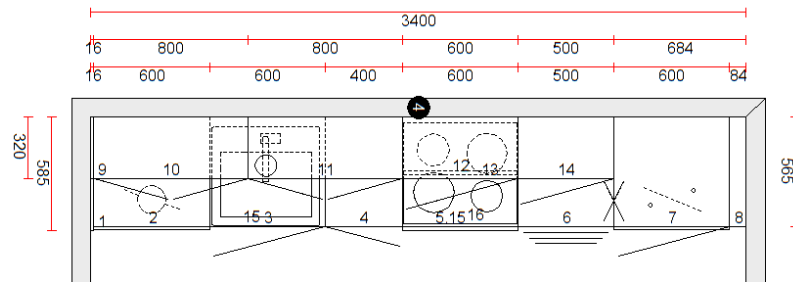
Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- **Møbleringsplan**
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

## MØBLERINGSPLAN



NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

  
www.vismasign.com

# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt

  
NYHAVN 4

Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

## PERSPEKTIV



  
www.vismasign.com



# DESIGNA KJØKKEN

Prosjekt: Nyhavn 4

Bolig nummer: H0304

Kunde navn:

Steinar F Gjerstad &

Dennis L Gjerstad

- Kjøpsavtale
- Beskrivelse av endringer
- Materialcollage
- Møbleringsplan
- Perspektivtegninger
- Kjøpskontrakt



Tilbudsnr.: 12282

Konsulent: Eva Zachariassen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5ae26cb1-f948-4779-a0fc-765a6053a3bb>

## KJØPSKONTRALT PÅ TILLEGGSKJØP

	Total	Kjøkken	Hvitevarer	Annet	Annet	Annet	Annet	Annet
Ny innredning (Bto, eks mva/frakt/montasje)	82 509	32 164	50 345					
Std. Innredning (-----)	75 784	31 519	44 265					
Differanse (tillegg eks. mva./ frakt/ montasje)	6 725	645	6 080	0	0	0	0	0
Minus rabatt på differanse	608		10 % 608					
+ Frakt 7 %	471	45	426	0	0	0	0	0
(Montering - legg inn Ny og Std. Montasje)	0	0						0
+ Diff. Montering	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Ekstra revidering 1500,0 Ant. 0	0							
+	0	0	0	0	0	0	0	0
+	0	0	0	0	0	0	0	0
+	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillegg eks. mva	6 588	690	5 898	0	0	0	0	0
Påslag 10 %	659							
+ Mva 25 %	1 812							
<b>Tillegg inkl. mva.</b>	<b>9 058</b>							

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Designa: \_\_\_\_\_

Kunde: \_\_\_\_\_

Alle endringer som påvirker andre fag må bestilles av øvrige fag/ utbygger direkte.

  
www.vismasign.com

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

## 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.

**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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# 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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nyhavn 4  
5042 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fabian Haukedal

**Telefon:** 906 35 728  
**E-post:** fabian.haukedal@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet 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 bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre