# Vedlegg
# Parsellhagehuset

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

# INFORMASJON FRA MEGLER

Adresse: Sundts veg, 5221 NESTTUN
Eiendomstype: Eierleiligheter / Eierseksjoner
Tomt: Eiet
Arealer: 35 m2 – 78 m2
Ansvarlig megler: Ximena Andrea Sagenes / xs@privatmegleren.no / 936 80 586

Vedlegg: Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

**Kort om prosjektet**
Prosjektet Skjoldneshagen presentert av Privatmegleren Nyeboliger Bergen. Et unikt prosjekt med sentral og barnevennlig beliggenhet like ved Nordåsvannet. Skjoldneshagen vil totalt bestå av 82 moderne eierleiligheter/townhouse fordelt på 3 byggetrinn.

Vi går nå ut for salg med trinn 2 bestående av Parsellhagehuset, bygg B.
Boligblokken er på tre etasjer, og byr på 2- roms og 3- roms eierleiligheter. Leiligheter med likt antall soverom varierer noe i størrelse, utforming og løsninger - men alle får lyse oppholdsrom og et moderne preg. Dette skulle legge til rette for at du skal kunne finne din nye drømmebolig.

Bygg B vil ha egen hovedinngang med tilgang til 1 heis og ett felles trapperom fra plan 1 på sørsiden av bygget. Underetasje består av parkering, boder og sykkelparkering, herfra vil det gå heis opp til de ulike leilighetsetasjene. Det vil bli mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass.

Det blir god standard med blant annet delikate fliser på baderom, 1 stavs eikeparkett, LED-spotter, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 3 -roms leiligheter tilpasset en variert beboersammensetning.

**Adresse**
Prosjektnavn: Skjoldneshagen 2 - Parsellhagehuset
Adresse: Sundts veg, 5221 NESTTUN

**Betegnelse**
Del av gnr. 40, bnr. 1732, 220, 318, 1235 og 873 i Bergen kommune. Tomt vil bli sammenføyd/fradelt innen overtagelse og det vil tilkomme nytt bruksnummer samt seksjonsnummer pr. leilighet.

Bygget vil bli organisert i et eller flere e ierseksjonssameier –
Trinn 2 vil bli etablert som Sameiet Skjoldneshagen 2

**Eier / Hjemmelshaver**
Skjoldnes Hage AS / Skjoldnes Utvikling AS + flere
Prosjektsjef: John Arne Worum

**Oppdragsansvarlig**
Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251
Alle Helgens gate 2, 5004 BERGEN

Ansvarlig eiendomsmegler:
Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586
Eiendomsmeglerfullmektig:
Una Thoresen / Tel. 924 37 160
Backoffice:
Christina Fosse Rusaas / Tel. 986 08 978

Oppdragsnummer
Hovednr.: 194 -21 -9008
Underoppdrag: 194-21-0160 til 194-21-0175

Beliggenhet
Prosjektet har en sentral, attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet på Nesttun i bydel Fana i Bergen. Fellesområdene vil bli opparbeidet med store naturskjønne arealer, og attraktive aktiviteter for både store og små. Det er ca. 5 min gange til bussholdeplassen og fin sykkelavstand til bybanen.

Det er flere barnehager i nabolaget, kort vei til skoler i alle alderstrinn og ca. 15 min inn til bysentrum.

Med Nordåsvannet «rett utenfor stuedøren» er det kort vei til strender, bading og muligheter for båtliv. Idylliske Skjoldabukta ligger ikke langt fra boligene, og byr på sandstrand, langgrunn badebukt til glede for de minste barna, samt stupebrett, gressplen og toalettområde. Selvfølgelig står også sjøsport, fiske og krabbefiske på menyen.

Nesttun idrettspark ligger få minutters gange fra boligen og benyttes i all hovedsak av Fana IL. For den aktivitetslystne byr idrettslaget på fotball, håndball, alpin, orientering, langrenn/skiskyting og skøyter, for å nevne noe. Om man ønsker å ta et slag golf, har Fana golfklubb tilhold på Rådal. Her er det 18-hulls park- og skogsbane i vakre omgivelser rundt Skeievannet.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder med flere ferskvann. Rundt Tranevatnet er det planlagt en gang- og sykkelvei, og langs deler av Myrdalsvatnet er det en familievennlig turløype på ca. 3,2 km. Det er gode fiskemuligheter i vannet. Smøråsfjellet er også godt tilrettelagt for turgåere og barnefamilier med blant annet badevann, grillplasser, utskårne dyr og troll i Eventyrskogen.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny Nesttun og Rema 1000 Skjold. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lagunen Storsenter med ca. 130 virksomheter og bybanen integrert i senteret. Senteret regnes for å være Bergens største motehus.

Legg gjerne turen til Amfi Nesttun med sitt varierte utvalg av butikker og gode parkeringsmuligheter under tak. Her har bybanen holdeplass utenfor sentret, og flere bussruter stopper på Nesttun Terminal like bortenfor.

Eiendommens nærmeste holdeplass er Skiparvik snuplass som ligger i kort gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Lagunen Storsenter, 6 min til Amfi Nesttun, 12 min til Bergen sentrum og 15 min til Bergen Lufthavn Flesland.

Fra eiendommen er det ca. 2 km til Skjold barneskole og ca. 3,5 km til Rådalslien ungdomsskole. Ellers har Steinerskolen på Skjold elevplasser fra 1. trinn til og med videregående trinn. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Slåtthaug vgs., samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

BEBYGGELSEN
Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
Nærområdet består i dag for det meste av spredt eneboligbebyggelse samt nye boligprosjekter. Like før man kommer til Skjoldnes, så finner man Ramstad Gård, et prosjekt som er oppført de siste 6 år. Ramstad Gård består av ca. 60 rekkehus og 40 leiligheter.

Beskrivelse av den fremtidige bebyggelsen:
Boligprosjektene på Skjoldnes vil bli bygget ut i ulike etapper. Innenfor reguleringsplanen Skjoldnes boligområde er det oppført leilighetsbygg, townhouses, enebolig, garasjeanlegg, mm. Totalt vil det komme ca. 240 boenheter.

Bygninger
Parsellhagehuset (B)
- 1. etasje: B101 – B106
- 2. etasje: B201 – B 205
- 3. etasje: B301 – B 305

P-hus:
Parkeringskjeller vil være under byggene, og inneholde 79 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere i bygg A, B, C, D og townhouse/rekkehusene.

Inngang til parkeringskjeller fra nordsiden av bygg B – Parsellhagehuset.

Boligtype
Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer
Bygg B går over 3 hovedplan + parkeringskjeller

Byggeår
2021 - 2023

Areal
BRA fra 35 - 78 m2 jf. vedlagte tegninger
P-ROM fra 35 - 78 m2 jf. vedlagte tegninger

P-rom er nettoarealet av rom beregnet for varig opphold inkludert innvendige delevegger. Primærrom består generelt av: stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og gang/entre. Sekundære rom består generelt av: Innvendig bod, evt. teknisk rom.

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

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

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

## ARKITEKT / ENTREPRISE

Arkitekt
TAG Arkitekter Bergen AS
Ansvarlig søker
TAG Arkitekter Bergen AS
Ansvarlig totalentreprenør
Consto Bergen AS
Utbygger
Skjoldnes Hage AS
Daglig leder/prosjektleder:
John Arne Worum

Tillatelser
Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 17.08.2018. Det tas forbehold for prosjektets gjennomføring at det gis igangsettelsestillatelse.

Innhold
For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse for Skjoldnes-hagen - Parsellhagehuset datert 28.04.2021. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen - Parsellhagehuset datert 28.04.2021, funksjonsbeskrivelse datert 18.02.2021 og bygningstegninger.

Oppvarming
Varmeanlegget løses iht. «varmenormen», «prenøk», «vannbaserte oppvarmings systemer». Det leveres fjernvarme fra BKK for varmtvannsforsyning til oppvarming av leilighetene samt tappevann. Det monteres ikke varmtvannsbereder i leilighetene.

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Badegulv og entregulv utføres med elektrisk gulvvarme, med gulvføler og termostat. Evt. andre oppvarmingskilder i boligen dekkes av den enkelte kjøper.

I leiligheten monteres mekanisk energimåler som registrerer energiforbruket til oppvarming av den enkelte leilighet.

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

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Skjoldneshagen - Parsellhagehuset
Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i grunnen under Skjoldneshagen.

- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.
- Det leveres leddheisport med integrert dør i lakkert aluminium med styring via smarttelefon ved inn/utkjøring eller ved oppringing med mobiltelefon.
- Det etableres uttak i parkeringsanlegg for støvsuging av bil etc. Videre kan det tilbys fremlegg og kobling for EL-bil lading mot pristillegg.
- Det etableres 3 stk. gjesteparkeringsplasser rett ved inngangen til parkeringskjelleren

Organisering av garasjeanlegg /parkering er p.t. ikke endelig avklart. Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning, og at organiseringen vil tilpasses til hva som er hensiktsmessig, eventuelt nødvendig for godkjenning. Dette medfører at

parkeringsplassene kan tenkes organisert som bruksretter, som eierandeler av en parkeringsseksjon eller en anleggseiendom under grunn eller som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen. Parkeringsrettigheten kan ellers kun overdras til hjemmelshavere innen reguleringsområdet med arealplanid 173400000. Rettigheten kan ikke pantsettes.

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

Heis
Bygg B huser 1 heis/trappehus. Heisen går til parkeringsanlegg og opp i alle leilighetsplan.

FELLESAREALER / HAGE
Adkomst
Innkjøring til Skjoldneshagen er via Sunds veg på Nesttun. Følg Sunds veg innover og forbi de nye hvite rekkehusene på Ramstad Gård, til rundkjøringen. Der tar du til venstre og følger veien ca. 150 m.

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomtetype / Arealer
Eiet tomt / totalt ca. 8 200 m2.

Eiendommen til sameiet Skjoldneshagen - Parsellhagehuset er pt. ikke matrikulert som egen tomt, og nøyaktig tomteareal foreligger ikke. Skjoldneshagen kan bli organisert som ett eller flere eierseksjonssameier og oppgitt tomteareal kan bli fordelt mellom disse eierseksjonssameiene samt til områder som blir felles for flere av eierseksjonssameiene.

Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel leilighet i sameiet/ totalt BRA alle leiligheter i sameiet.

Beskrivelse av tomt/hage:
Utomhus består av lekeplass, benker og utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes.

Fellesområder til bruk for flere eiendommer i området:
(Ansvarlig for denne etableringen og tilrettelegging er Skjoldnes Utvikling AS)
Sameiet Skjoldneshagen er ett av flere boligsameier som vil opprettes innenfor planområdet:
Fana, gnr.40, bnr.55 mfl. Skjoldnes boligområde med arealplanid 173400000. Heretter benevnt «planområdet».

På toppen av miljølokket vil det bli opparbeidet grøntarealer, og det vil bli etablert tennisbane eller paddletennisbane (med merking for badminton), ballbinge (med merking for basketball og bandy), boulebane og det vil bli etablert turstier. Hele lokket vil bli bygget ferdig med alle de fasiliteter innen overtagelse av Skjoldneshagen.

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

De andre fellesområdene er planlagt organisert i to (2) tingsrettslige realsameier som i hovedsak skal eie eller disponere, og derpå forestå den overordnede forvaltning av alle utendørs grunnarealer/fellesanlegg innenfor planområdet som ikke eies av noen av sameiene særskilt.

Skjoldnes Utvikling AS, heretter SU, forbeholder seg retten til annen formålstjenlig organisering. Disse tingsrettslige sameiene vil få navnene Sameiet Skjoldnes Vel I og Sameiet Skjoldnes Vel II.

Sameiet Skjoldneshagen er, sammen med sameiene for andre byggetrinn innenfor planområdet obligatoriske sameier i Sameiet Skjoldnes Vel I og II. Kart som med fargekoder viser en foreløpig angivelse av de andre fellesområdene og eiendommene til de ulike sameiene fås ved henvendelse til megler.

SU forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som SU finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike sameiene innenfor planområdet 17340000 med deres eiere av seksjonene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder.

Parkanlegg
Skjoldnes vil bestå av flere byggetrinn med beliggenhet på begge sider av Fritz C. Riebers veg. Disse vil bli knyttet sammen av et ca. 220 meter langt miljølokk over motorveien sør for Troldhaug-tunnelen. På miljølokket vil det bli anlagt parkanlegg med beplantning, benker og gode aktivitets- og rekreasjonsfasiliteter. Miljølokket vil lette adkomsten til Skjoldnes, frigi arealer og bedre tilgjengeligheten til sjø- og strandområdene innerst i Nordåsvannet. Parkområdet på toppen av miljølokket er regulert til offentlig friområde, og vil være tilgjengelig for allmennheten. Området er felles for samtlige sameier innenfor planområdet, og de respektive sameiene vil være ansvarlig for å drifte og vedlikeholde dette arealet på toppen av lokket. For kart over områder se vedlagte situasjonsplan for oppdelingen av området og sameiene.

SAMEIET
Forretningsfører
BOB blir engasjert som forretningsfører

Nøkkelinformasjon
De vedlagte vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i Prosjektet. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med omorganiseringer, prosjektendringer, innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, mv. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta alle slike nødvendige endringer

Beskrivelse av sameiet
Sameiet Skjoldneshagen - Parsellhagehuset, bygg B.

Bygg B er prosjektert med 16 leiligheter som er planlagt å bli et eget eierseksjonssameie. Utbygger tar dog forbehold om at sameiet kan bli etablert med et annet antall seksjoner og inneholde flere bygg.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, prosjektendringer, mv. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta alle slike endringer. Vedtektene blir bindende for kjøperne.

Det foreligger forslag til budsjett for sameiet, disse er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil kunne bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i drift.

Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Skjoldnes Hage AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser.

Sameiet vil være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Vei / Vann / Avløp
Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.

Faste løpende kostnader
- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk
- Innbo forsikring
- Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet
- Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter p-anlegg – (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)
- Fellesutgifter velforening – estimert og inkludert i oppgitte fellesutgifter
  Kommunale avgifter

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk www.bergenvann.no/regulativt_m_priser.html
Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på 2 ulike leilighetsstørrelser og kommunens gebyrer for 2021 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år

Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2 (stipulert forbruk):
Vann: kr. 2 167,-
Avløp: kr. 2 359,-
Renovasjon: kr. 2 474,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2021 vil eiendomsskatt utgjøre ca.

kr. 3.000,-
Totalt pr. år ca. kr. 10 000,-. Avvik vil forekomme.

Eksempel på bolig med størrelse på 90 m2 (stipulert forbruk):
Vann: kr. 3 878,-
Avløp: kr. 4 222,-
Renovasjon: kr. 2 474,- minimumsgebyr/grunnpris
Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2021 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.
Totalt pr. år ca. kr. 16 174,-. Avvik vil forekomme

Fellesutgifter
Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. Kjøperne må delta andelsmessig i felleskostnad fra overtagelse. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, felles-installasjoner, kabel tv, bredbånd, velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.

Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse.

Internett og TV:
Det vil bli levert fiberkabel fra Canal Digital eller tilsvarende leverandør. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 3 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Selger vil søke å fremforhandle markedsmessige gode avtaler og sameierne vil være forpliktet til å delta i grunnpakke ved betaling av denne. Grunnpakke på TV og internett er inkl. i felleskostnadene.

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

Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.

Tinglyste servitutter / rettigheter
- Eiendommen til sameiet Skjoldneshagen er pt. ikke matrikulert som egen tomt. I forbindelse med fradelinger og sammenføyinger vil eldre servitutter som ikke vedrører den nye eiendommen bli søkt slettet. Det vil videre bli tinglyst diverse nye servitutter, f.eks. vedrørende sameie, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene, velforeninger, m.m.
- Eiendommen vil bli opprettet fra deler av gnr. 40, bnr. 1732, 220, 318, 1235 og 873 i Bergen kommune. På slike bruksnumre er det tinglyst følgende servitutter:

Gnr. 40 Bnr. 1732
Registrering av grunn tinglyst 09.06.2005 med dagboknummer18636
Bestemmelser om vannledninger, vedlikehold og drift, m.m. tinglyst 06.03.2020 med dagboknummer 2198889. Rettighetshavere Gnr. 40 Bnr. 55, 220, 805, 1228, 1235, 1731, 1732.

Gnr. 40 bnr. 220
Bestemmelse om gjerde, veg, kloakk tinglyst 22.01.1946 med dagboknummer 300218
Bestemmelse om veg tinglyst 23.04.1947 med dagboknummer 302005, rettighetshaver E.V Erpecom, gjelder denne registerenheten mfl.
Bestemmelse om vann/kloakkledninger/veg tinglyst 15.03.1978 med dagbokummer 306083. Rettighetshavere Gnr. 40 bnr.221 og 1258.
Bestemmelse om veg og vann tinglyst 05.08.1981 med dagboknummer. Rettighetshaver Gnr. 40 bnr.1343.
Bestemmelse om vann/kloakkledninger med solidar ansvar for vedlikehold, tinglyst den 06.02.1985 med dagboknummer 4166.
Registreringer av grunn tinglyst 23.01.1946 med dagboknummer 9002.
Registreringer av grunn tinglyst 01.07.1949 med dagboknummer 303701.
Registreringer av grunn tinglyst 08.11.1966 med dagboknummer 307454.
Registreringer av grunn tinglyst 02.12.1981 med dagboknummer 28106.
Registreringer av grunn tinglyst 15.11.1985 med dagboknummer 36157.
Registreringer av grunn tinglyst 15.11.1986 med dagboknummer 36158.
Registreringer av grunn tinglyst 09.08.1990 med dagboknummer 23486.
Bestemmelse om vannledning, vedlikeholdsansvar, m.m. tinglyst den 06.03.2020 med dagboknummer 2198889.

Gnr.40, bnr.318
Bestemmelse om bebyggelse tinglyst den 02.08.1887 med dagboknr 900051 og 900052.
Bestemmelse om gjerde, m.m. tinglyst den 18.03.1941 med dagboknr 300899.

Bestemmelse om gjerde, m.m. tinglyst den 11.10.1950 med dagboknr 306938.
Bestemmelse om vannledning, m.m. tinglyst den 18.05.1956 med dagboknr 302061.
Bestemmelse om gjerde, bebyggelse, ol tinglyst den 25.02.1963 med dagboknr 301081.
Bestemmelse om veg, m.m. tinglyst den 25.02.1963 med dagboknr 301081.
Bestemmelse om gjerde, forkjøpsrett, m.m. tinglyst 25.2.63 med dagboknr 301082.
Bestemmelse om bebyggelse, m.m. tinglyst den 04.09.1968 med dagboknr 305430.
Erklæring om veggrunn tinglyst den 30.10.78 med dagbonummer 23649.
Registrering av grunn tinglyst den 11.10.50 med dagboknummer 306937.
Sammenslåing av grunn tinglyst den 03.12.20 med dagboknummer 3431055.

Gnr.40, bnr.1235
Registrering av grunn tinglyst den 01.09.1977 med dagboknummer 18354.
Bestemmelse om vannledning tinglyst den 06.03.2020 med dagboknummer 2198889

Gnr.40, bnr.873
Registrering av grunn tinglyst den 31.12.1965 med dagboknummer 308757

- Boligene selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhol eller forhold pålagt av myndighetene.

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

- Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Reguleringsforhold
Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE
PlanID 17340000. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt 18.06.2012. Saksnr 200005069.
dekningsgrad 100,0 %.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
Reguleringsformål 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Reguleringsformål 1690 - Annet uteoppholdsareal
Reguleringsformål 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Reguleringsformål 2011 - Kjøreveg
Reguleringsformål 1111 - Boligbeb. - frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Andre planer i området som berører eiendommen noe:
Plannavn Fana, del av gnr.40, skjold. Planid 958000.
Formål boliger
Plannavn Fana gnr.40, bnr.94, mfl. Planid 9585000.
Formål felles gangareal.

Reguleringsplaner under grunnen:
Plannavn FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE
PlanID 17340000. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt 18.06.2012. Saksnr 200005069
Dekningsgrad 81,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)
Reguleringsformål 1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

Kommuneplan:
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
PlanID 65270000. Ikrafttrådt 19.06.2019. Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg.
Ytre fortettingssone. Områdenavn Y
Dekningsgrad 100%
Hensynssoner: Gul støysone i kommuneplanen.
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 65,6 %
Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen.
Beskrivelse Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 34,4

Kommunedelplan:
Plannavn FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST. PlanID 15700000
Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt 15.01.2001.

Arealformål i kommunedelplan
Arealformål 110 – Boligområder. PlanID 15700000

Restriksjonsområder i kommunedelplan
Restriksjonstype 111 - Krav om reguleringsplan

Planer i nærheten av eiendommen
Plannavn YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL.,

ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL – SØRÅS. PlanID 62000000.
Saksnr 201912940

Plannavn YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL – SØRÅS. Saksnr 201912940. PlanID 17480000

Plannavn FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD
Saksnr 200210126. Planid 9585000

Plannavn FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12. Saksnr 199703294
PlanID 9580000

Plannavn FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD. Saksnr 200005267

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Det er diverse godkjente bygg innenfor planområdet samt på tilliggende eiendommer.

Området og nærområdet er således generelt under stor utvikling og fornying. Det må påregnes ulike nye bygg og prosjekter i nærområdet. Herunder vil endring av utsikts- innsyns- og solforhold påregnes. Videre vil det forekomme anleggsarbeid etter ferdigstillelse av dette prosjektet. Plankart for angivelse av utvikling/bebyggelse i området følger vedlagt salgsoppgaven. Det må også påregnes utvikling av eiendommer som ligger utenfor planområdet.

ØKONOMI
Kjøpesum
Fast pris – Se vedlagte prisliste

Omkostninger
- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste
- Tinglysning Skjøte: kr. 585,-
- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 585,-
- Panteattest: kr. 172,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,-

Oppgjør
Oppgjøret vil bli foretatt av:
Vestoppgjør AS
Foretaksregisteret 920 376 355
Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun
Tlf.: 55 32 11 00
Epost: post@vestoppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:
7-14 dager etter kontrakts underskrift: 10 % av kjøpesum, forutsatt at det er stillet § 12 garanti
Før overtagelse: 90 % av kjøpesum

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

Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter eller når kjøper foretar innbetaling.

Når det gjelder innbetaling av kjøpesum er det en forutsetning at selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på meglers klientkonto inntil overtagelse og overskjøting har funnet sted, alternativt at utbyggger har stillet § 47 garanti i henhold til bustadoppføringslova. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen 4. mnd. etter de siste arbeidene på alle byggetrinn er ferdigstilt. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.

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

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

Ligningsverdi
Ligningsverdien er ikke fastsatt da byggene er prosjektert. I forbindelse med statsbudsjettet for 2010 er det vedtatt innført en ny metode for å beregne ligningsverdi på boliger. Som kjøper må du fylle ut et spesielt skjema (RF – 1282 – gjerne via www.altinn.no eller www.skatteetaten.no for å fylle ut elektronisk eller på papir.) Man vil da få en ligningsverdi for boligen.

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

Energiattest
Byggene blir planlagt å oppfylle minimum C- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.

Garantistillelse
Straks etter at forbeholdene er falt bort eller før innbetaling av kjøpesum skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Entreprenøren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Dersom entreprenør ikke stiller garanti rettidig kan forbrukeren gi entreprenøren et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med nærværende avsnitt her, har forbrukeren rett til å heve avtalen.

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

Innbetalingen av depositumet på 10% til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.

Kjøpers delbetaling 7-14 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper

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

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

Ugjenkallelig bankgaranti skal inkludere renter for del innbetalinger i henhold til denne avtale.

Diverse

- Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensikts messige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

- Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen

- Parsellhagehuset datert 28.04.2021 og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen
- Parsellhagehuset datert 28.04.2021, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.

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

- Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder.

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

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

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

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

- Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med op pføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

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

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

- Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

- Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Skjoldneshagen - Parsellhagehuset datert 28.04.2021.

- Det er mulig å avbestille ytelsen for 5 % av kjøpesummen frem til igangsettingstillatelse er gitt. For øvrig gjelder avbestilling etter budstadoppføringlovas bestemmelser.

- Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.
  Særskilte vilkår / forbehold
  Selger tar følgende forbehold:
- 7 av 16 boliger er solgt innen 01.11.2021
- Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 01.11.2021
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet innen 01.11.2021

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.11.2021 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er

likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt at det er stilt § 47 garanti tilsvarende kjøpesum.

Ved overtakelse har kommunen stilt som vilkår for å utstede ferdigattest / midlertidig brukstillatelse at deler av øvrig fellesområde i byggefeltet er ferdigstilt iht. kravene i reguleringsplan for de enkelte tomter. Dersom slike arealer ikke er ferdigstilt vil kjøperne kunne holde tilbake midler til sikkerhet for ferdigstillelse evt. at det stilles § 47 garanti av Skjoldnes Hage AS.

Kjøperne er kjent med og aksepterer at det vil kunne forekomme byggearbeider med tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Herunder er kjøperne informert om at området er under fornyelse.

Tilvalg / endringer
Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger.

Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet.
Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal være ikke være før overlevering av boligen

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligen planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2023, under forutsetning om byggestart innen 01.10.2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. 3 måneder før overtagelse vil Kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse, datoen i innkallingen danner grunnlag for dagmulkt.

Maksimal frist for overtagelse er 24 måneder, regnet fra oppstart grunn og betong, etter at igangsettelsestillatelsen er gitt og forbeholdene bortfalt. Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Kjøperne er uansett forpliktet til å overta 3 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid. Dog slik at kjøper likevel ikke er forpliktet til å overta tidligere enn 5 måneder

før maksimal byggetid.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Lov om hvitvasking

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

Eierskifteforsikring

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

Budgivning

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

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

Sentrale lover / kontrakt

Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

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

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

Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 50 000,- som betales til selger/utbygger. Det opplyses om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

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

Bilag

- Prisliste
- Situasjonsplan
- Leveransebeskrivelse Skjoldneshagen - Parsellhagehuset datert 28.04.2021
- Utkast til vedtekter sameiet Skjoldneshagen
- Forslag til sameiebudsjett
- Kjøpetilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

PRIVATMEGLEREN


Section 1
L-S07
3 stk nedgravd bunntømt container for plast og glass/metall
Nedgravd komprimerende container for papir/papp
+29.00
topp mur +33.10
bunn mur +29.00
topp mur +33.90
bunn mur +33.40
+33.37
+33.50
Overgang mot fortau fylles opp med skrånende terreng, 0,75
1,1m støttemur langs fasade
Section 2
L-S07
+32,87
+33,03
+34.00
+29.00
+34.50
+30.00
DEN LILLE SAMLINGSPLASSE
B5 - Bygg10
ok. gulv
+35.00
+34.98
Pergola
"Hoppesteiner"
Overgang mot park
antatt 0,6 - 2m
støttemur langs fasade
8 stk
sykkelparkering
GRØNNSAKSH
HENGEKØYE/
HUSKE
Offentlig park
Høyder park uavklart
+35.00
+34.50
1:15
+34,40
topp mur +33.50-+34.40
bunn mur +31.00-+32.00
+32.00
+31.00
topp mur +33.50
bunn mur +31.00-+33.00
+33.00
Section 3
L-S07
Section 4
L-S08


Section 4
L-S08
Section 3
L-S07
Section 1
L-S07
Section 5
L-S08
B6 - Bygg11
ok. gulv
+35.40
B7 - Bygg12
ok. gulv
+35.00
B7 - Bygg13
ok. gulv
+35.00
- Bygg14
ok. gulv
+35.00
topp mur +35.40
bunn mur +33.00
Nedkast restavfall
Eksisterende mur
8 stk
sykkelparkering
Spylepunkt
Hoppesteiner"
Pergola
DEN STORE
SAMLINGSPLASSEN
Opphengte
husker
Langbord
PRUKTTRÆR
8 stk
sykkelparkering
Støttemur 0,5m
Pergola/avskjermet
gangforbindelse
Fjellskjæring
topp mur +34.50
bunn mur +32.50
6 stk
sykkelparkering
+36.00
+35.00
+40.00
+32.00
+34.00
+33.00
+44.00
+32.50
1:500
1 2 5 10 20 50

SKJOLDNESHAGEN

# Leveransebeskrivelse

01.06.21

## Generelle forhold

Funksjon/leveransebeskrivelsen omfatter boligblokken PARSELLHAGEHUSET i Skjoldneshagen med 16 leiligheter og et underliggende felles garasjeanlegg med den øvrige fremtidige bebyggelsen. Prosjektering er beregnet utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK 17), aktuelle norske Standarder og basert på toleranser etter NS 3420.

Boligprosjektet / leilighetene er tegnet av TAG arkitekter AS, og føres opp av Consto Bergen AS som totalentreprenør.

Utbygger tar forbehold om justeringer av fasader, vinduer, leilighetsplaner etc. som følge av forskriftskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske installasjoner, utforming av sjakter, nedforinger/innkassing av tekniske føringer så lenge dette ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Slike justeringer vil kunne medføre mindre endringer av størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

Møbler, gardiner, eller annet utstyr/innredning inngår ikke i leveransen. Dette gjelder også bygningsmessige tiltak som er stiplet på tegningene og som ikke er medtatt i denne beskrivelsen. Innredningsløsninger som er vist på plantegninger og illustra-sjoner, er ment som illustrasjoner av mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Illustrasjoner/3D bilder kan vise løsninger og installasjoner som ikke er en del av standard leveranse, men som er tilvalg med prispåslag.

## Konstruksjon

Byggenes bæresystemer utføres som en kombinasjon av bærende betongvegger og søyler og bjelker i stål eller betong. Etasjeskille av betong. Heissjakt i betong. Garasje utføres med betongvegger. Yttervegger bygges som isolert bindingsverksvegg i henhold til energikrav basert på gjeldende teknisk forskrift. Utvendig kledning vil i hovedsak bestå av stående Kebony trekledning. Tilpasninger, material og fargebruk i fasader er ikke endelig klart og kan endres. Balkongforkanter, vindu, dører og gesimser kompletteres med beslag.
Bærende innervegger/leilighetsskillevegger og vegger i heissjakt leveres som betongvegger, sparklet og malt. Øvrige vegger leveres som plassbygde gipsplateveggеr med forskriftsmessig brann- og lydklasse. Alle innervegger isoleres.

Dekker er planlagt som betongdekker med utkragede balkonger og tilkomstbalkonger. Parkeringsanlegg leveres med asfalt med avrenning til singelrenner mot yttervegg. Yttertak isoleres og tekkes med papp- eller folietekking. Innvendige isolerte taknedløp. Gesims avdekkes med beslag.
På tak leveres planter for å ivareta reguleringsplanenes krav til grønne tak.
Deler av garasjetaket kommer ut i utomhusanlegget, og vil dermed bli isolert og tekket, samt fylt opp med masser, tilsådd og beplantet ihht. vedlagte utomhusplan.

## Varmeanlegg

Varmeanlegget løses iht. «Varmenormen», «Prenøk», «Vannbaserte oppvarmings systemer». Det leveres fjernvarme fra BKK for varmtvannsforsyning til oppvarming av leilighetene samt tappevann.
Det monteres ikke varmtvannsbereder i leilighetene.

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Det leveres ingen varmekilde i bod og soverom. Badegulv og entregulv utføres med elektrisk gulvvarme, med gulvføler og termostat. Evt.

andre oppvarmingskilder i boligen dekkes av den enkelte kjøper.
I leiligheten monteres mekanisk energimåler som registrerer energiforbruket til oppvarming av den enkelte leilighet.

### Vinduer
Vinduer av tre med utvendig aluminiumsmantling, innvendig hvitmalt og utvendig lakkert i farge etter anvisning fra arkitekt. Gerikter med synlig dykkert. Luftutskifting er basert på bruk av ventilasjonsanlegg, samt krav til åpningsbare vinduer gitt av TEK 17.

### Dører
Entredører leveres som slette hvite kompaktdører med lyd- og brannkrav. Utvendige leilighetsdører og balkongdører av tre med aluminiumsmantling. Hvit farge innvendig. Utvendig farge som vinduer. Høyde på skyvedører varierer fra 2,1 – 2,4 meter (med overlys). Dører i bodareal leveres som gitterdører i likt system som bodvegger. Innvendige dører i leiligheter tilbys som formpressede hvite dører.

### Felles atkomstarealer, trapp/heis
Leilighetene har atkomst via heis og trapp med forbindelse til felles utearealer, samt til parkeringsanlegget og sportsboder. Atkomstarealene har rullestoltilgjengelighet.

Systemhimling i felleskorridorer med integrert belysning.

Himlinger i fellesarealer hvor systemhimling ikke blir montert, blir sparklet og malt. Gulv og vegger i felles bodareal og teknisk rom males.

Flislagte inngangsparti. I trapp legges flis på gulv/repos og i opp og inntrinn i trapp. Innvendige vegger og tak sparkles og males. Korridor leveres med tidsriktig og støydempende belegg.

Utvendige terrengtrapper leveres med betongoverflate, eventuelt rekkverk med spiler i galvanisert stål. Dersom utvendig rømningstrapp så leveres den i stål.

### Balkonger og terrasser
Balkonger leveres som utkragede betongdekker og med glassrekkverk.
Balkonger og terrasser leveres med trykkimpregnert trevirke som dekke. Underside på balkonger vises som synlig betong.
Lyspunkt og strømuttak leveres på alle balkonger og terrasser.

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

### Takhøyde
Netto takhøyde i oppholdsrom i leilighetene, ca. 2,55 m i plan 1 og 2 og ca. 2,9 m i plan 3 med unntak av nødvendig nedforede himlinger og innkassinger for ventilasjonskanaler og sprinkel.
I entré/gang og på bad, toalett og vaskerom vil det være lavere takhøyde, ned til en takhøyde på ca. 2,25 m.

### Himling
I hovedsak malt betonghimling. Malt gipshimling på bad og entre. I forbindelse med ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg vil det forekomme lokal nedforing. Dersom synlig del av ståldrager mot vegg i enkelte rom vil fremkomme, vil den være malt i takfarge.

### Gulv
Stue, kjøkken og soverom i leilighet leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett lakkert i matt utførsel. Det leveres vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. I gang/entre og baderom med elektrisk gulvvarme.
På bad og wc leveres flis i størrelse 200x200 mm, grå/mørk farge. Nedsenket dusjnisje med flis størrelse 100x100 mm. Entre med flis størrelse 300x600mm, grå/mørk farge.

### Vegger
Generelt tilbys innvendige overflater i leiligheter sparklet og malt. Vegger på bad leveres med liggende flis, størrelse 300x600 mm, hvit farge. Rundt dører og vinduer leveres hvite foringer og gerikter med synlige spikerhull. Alle innervegger isoleres.

### Listverk
Gulvlist i eik med synlige spikerhull i oppholdsrom. Dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlige spikerhull. Listefri overgang mellom tak og vegg.

### Kjøkkeninnredning med hvitevarer
Stilren og tidløs kjøkkeninnredning fra Norema av modell Areal i 212 cm høyde, med over og underskap. Kombinasjon av fronter i 19mm MDF og ett vitrine med 4mm frostet glass og glasshylle pr kjøkken. Håndtak i type Piano stål. Det monteres lyslist under overskap.
Kjøkkenet kan leveres i fargene hvit, kritthvit, lingrønn, lys grønn, lys grå og mellomgrå.
Demping på alle dører, samt full uttrekk og demping på skuffer.

Benkeplate i heltre eik med avrundet forkant. Kjøkkeninnredninger til den enkelte leilighet leveres i henhold til arkitektgrunnlag med integrerte hvitevarer fra Siemens. Hvitevareleveransen inneholder: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys Kjøkken leveres med plass til føringsveier for evt. ventilasjon over skapene, som skjules av nedforing. Kjøper kan gjøre sine individuelle tilvalg innenfor gitte tidsfrister.

Røroshetta Metis FRH i 80cm bredde i stål leveres til kjøkken med kjøkkenøy.

Bad
Bad leveres som plassbygd.
Det leveres hvite underskap med skuffer og stål knotter til håndtak, heldekkende servant, speil og lys. Størrelsene på innredningen varierer fra 60 – 100 cm.
Typisk flis på gulv 200x200 mm i grå/mørk farge og hvite fliser på vegg, størrelse 300x600 mm. I dusjsonen på gulv leveres mindre fliser i størrelse 100x100 mm. Nedsenket dusjnisje. Dusjgarnityr og sammenleggbare dusjvegger. Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondens¬tørke¬trommel med mindre dette er løst i vaskerom.

Vaskerom og toalett der dette er separat
Leveres med flis på vegger og gulv som på badene.

Bod/Garderobe
Leilighetene har innvendig bodplass og sportsbod etter gjeldene forskrifter. Sportsboden er plassert i eget bodanlegg i tilknytning til parkeringsetasjen. Det leveres med 1 meter garderobeskap til hver sengeplass, skaphøyde 206cm med fronter i Atrium Hvit og Hvit knott.

Sykkelparkering
Innendørs sykkelparkering i parkeringsetasjen.

TV, internett, telefon
Høyhastighetsfiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte leilighet. Fiber leverer signal til TV, data og telefoni. Det inngås kollektiv avtale for internettleveranse med leverandør valgt av utbygger. Den enkelte kjøper kan fritt inngå avtale for TV-tilbud og programpakker.

Sanitærutstyr
Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser, og iht. normal god standard og av anerkjente produkter. I leiligheter benyttes «rør i rør» system til alt utstyr. Det monteres waterstop i den enkelte leilighet.

Det leveres vegghengt klosett. Dusjvegger. Blandebatterier i forkrommet utførsel. På kjøkken leveres vannuttak m/kran for oppvaskmaskin. På bad, evt. vaskerom leveres kran og avløp for vaskemaskin.

Elektriske installasjoner
El-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2014 og NEK 399-1. Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere er i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg med mindre det ligger mot lydvegg. I boligene og bodene leveres belysning iht. normal standard. Det leveres innfelte LED spotter i gang og belysning bak lyslist under overskap på kjøkken. Dersom en ønsker spotter i oppholdsarealer og soverom løses dette med nedsenket gipshimling, som tilvalg. I bod og på terrasser leveres lavenergi belysning.
Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av dør fra leiligheten.
Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom.

Sprinkleranlegg
Leilighetene sprinkles ihht brannkonsept, og leveres med husbrannslange eller brannslukningsapparat.

Ventilasjon
Det leveres et aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plassert i himling eller på vegg i bod. Luftinntak og avkast i yttervegg (kombihette) eller over tak i sjakt. Kjøkkenhette med integrert viftekanal som føres til avkast over tak el. yttervegg.
Anlegget leveres med trykkvakt; «peis funksjon» som reduserer avkast og øker tillufts-mengden på leilighetens balanserte ventilasjonssystem ved bruk av kjøkkenviften.

Parkeringskjeller og boder ventileres og avfuktingssystem leveres i bodareal og fellesområder.

Parkering
Felles parkeringsanlegg under byggene.
Heis til alle etasjer. Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Skjoldneshagen, men det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i parkeringsanlegget. Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.

Det leveres leddheiseport med integrert dør i lakkert aluminium med styring via smarttelefon ved inn/utkjøring eller ved oppringing med mobiltelefon.
Det etableres uttak i parkeringsanlegg for støvsuging av bil etc. Videre kan det tilbys fremlegg og kobling for EL-bil ladding mot pristillegg.

Avfallsløsning
Skjoldneshagen er planlagt med felles søppelsuganlegg.

Utomhus
Utomhus består av lekeplass, utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. Det lages sitte- og lekeplasser.
Ferdigstilling av utomhusarealer vil kunne skje etter innflytting og her vil man måtte ta hensyn til samlet utbygging for alle byggene/byggetrinn.

ENERGIATTEST
Det er krav om energimerking av nye boliger. Energimerkingen med karakterskala fra A til G gir relevant informasjon om hvor energieffektiv bebyggelsen er. Energimerke A og B vil gjelde for passivhus og lavenergiboliger.
Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.
Prosjektering og bygging legges opp med sikte på at leilighetsbyggene på Skjoldneshagen skal oppnå energimerke B. Ingen leiligheter skal leveres med lavere energiklasse enn C.
Det vil bli utstedt energiattest senest ved overlevering av leiligheten.

DIVERSE

Nøkkelsystem:
Det etableres et nøkkelsystem med sikte på at leilighetens nøkkel skal låse flest mulig av de dører som beboer skal ha tilkomst til. Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler pr leilighet.

Postkasser:
Låsbart postkassesystem plasseres i inngangsparti, med mindre Posten krever annen plassering.
Merking/Skilting
Fellesarealer, leiligheter, parkeringsplasser, postkasser merkes/skiltes med adresser/leilighetsnummer.

Byggerengjøring:
Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvask innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

ENDRINGER / AVKLARINGER
Dersom kjøper av leilighet ønsker endringer eller tilleggsbestillinger i forhold til denne leveransebeskrivelse og tegninger, skal dette være kontraktsfestet innen en senere fastsatt tidsfrist, og etter at kjøpekontrakt foreligger.

Bygningsmessige endringer
Eventuelle bygningsmessige endringer skal avklares direkte mellom kjøper og selger eller den selger utpeker som sin representant.

Det tillates ikke flytting av sjakter, vegger, endret bruk av rom, fasadeendringer etc. Det tillates heller ikke endringer som er i strid med forskrifter eller krav til tilgjengelighet i boligen. Dette innebærer at vesentlige endringer av leilighetsplaner ikke kan foretas. Utbygger vil orientere den enkelte kjøper om, og fastsette frister for bestilling av bygningsmessige endringer. De som ønsker slike endringer, vil få pristilbud på sine endringsønsker, og må deretter gi skriftlig aksept til utbygger (eller den utbygger utpeker) dersom endringene ønskes utført. Oppgjør for slike endringer skal skje direkte mellom kjøper og selger.

Ved bygningsmessige endringer/tilleggsarbeider må kjøper i tillegg til byggekostnadene betale for arkitektarbeid, omprosjektering o.lign. Byggetekniske endringer medfører en minstepris fra arkitekt på kr 5.000,-.

Når aktuelle bygningsmessige endringer er avklart, vil utbygger sende ut en orientering som forklarer framgangsmåten i forbindelse med tillegg/endringer av materialer og utstyr samt angir frister for når valgene må være foretatt. Det blir samtidig redegjort for hvem kjøper skal ta kontakt med for å avklare slike endringer.

Bestilling av slike endringer/tilleggsbestillinger skal gjøres på følgende måte:

Kjøkken/garderobe/bad
Endring kjøkkeninnredning, garderobeskap og innredning på bad avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Sanitærutstyr
Endringer av sanitærutstyr avtales mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Elektriske installasjoner
Endringer av elektriske installasjoner, herunder plassering av stikkontakter, ekstra datakontakter etc. avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

Maling, belegg og flis
Endringer av kvaliteter og fargevalg for maling-, belegg- og flisarbeider avklares direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

I skriftlige avtaler om endringer som angitt ovenfor, skal det bl.a. fastsettes tidsfrister, pris og bestemmelser om hvordan oppgjør skal skje.

ABONNEMENT STRØM

Abonnement på strøm hos «Kraftselskap Bergen» bestilles av totalentreprenøren/utbygger som betaler for strømforbruket fram til overlevering av den enkelte leilighet. Ved overlevering avleses strømmåler og abonnementet overføres til kjøper.
Fellesabonnement til trapperom, utvendig belysning, garasje, sportsboder etc. overføres etter overtakelsen til Sameiet, som deretter betaler for strømforbruket.

ABONNEMENT KABEL-TV / INTERNETT MV.

Abonnement på kabel-TV/internett/radio bekostes av kjøper.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligsameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, forestå forretningsførsel for sameiet og sørge for drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og fellesanlegg, herunder utendørs veg- og parkeringsarealer, plenarealer, beplantninger, innvendige fellesarealer, evt. varmepumpe, evt. Elkjel, strøm/lys etc. Sameiets kostnader fordeles på seksjonseierne.

Dersom seksjonseierne er deleiere fellesarealer eller -anlegg utenom sameiets eiendom er seksjonseierne forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av slike fellesanlegg.

Eventuelt

Seksjonseierne er sammen med andre eiere av boliger i boligområde, forpliktet til å være medlem i Velforeningen for hele boligområdet, eventuelt også til å eie en ideell andel av fellesarealene som Velforeningen skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av.
Leilighetene er forsikret av utbygger frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av kjøper når det gjelder innbo, og Sameiet når det gjelder bygningene.

Det forutsettes at boligsameiet utarbeider rutiner for bl.a. rømning ved eventuell brann, og herunder spesielt vurderer rutiner/tiltak dersom det bor rullestolbrukere i bygget.

Boligsameiet og den enkelte seksjonseier vil ved overtakelse få utlevert informasjon fra totalentreprenør om materialer og produkter som er levert, for å lette boligsameiets og leilighetseiernes arbeid med framtidig drif



SKJOLDNESHAGEN

# Vedtekter

VEDTEKTER
for
Sameiet Skjoldneshagen,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret på årsmøtet <dato>.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skjoldneshagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 82 boligseksjoner på eiendommen gnr. x, bnr. x i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

### 1-3 Felleseiendom gnr. X bnr. X

Sameiet Skjoldneshagen har forpliktelser og rettigheter i felleseiendommen gnr. X bnr. X som utgjør det arealet som ligger rundt byggetrinn 1, 2 og 3. Dette arealet er fellesareal mellom de foran nevnte byggetrinn. Seksjonseierne er forpliktet til å overta hjemmelen til eiendommen gnr. x bnr. x dersom utbygger ber om dette.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke

fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner som har parkering i felles garasjeanlegg.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak

av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

### 5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

### 8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til ferdigstillelse

(1) Sameiet Skjoldneshagen vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter punkt (2) i denne bestemmelsen. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra Skjoldnes Hage AS eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra Skjoldnes Hage AS) som skal svare felleskostnader. Dette gjelder fram til utbyggingsprosjektet Skjoldneshagen er ferdig utbygget. Fra dette tidspunktet vil utbygger svare for felleskostnader for tomme, ubrukte og usolgte seksjoner.

(2) Frem til Sameiet Skjoldneshagen er ferdig utbygget skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons seksjoneringsbrøk sett i forhold til samlet brøk for den delen som er ferdigstilt og overtatt. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

(3) Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av felleskostnader frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøte og kan delta i styret.



# Utkast 1. års driftsbudsjett Skjoldneshagen.xlsx Budsjett 1. driftsår

| | |
|---|---|
| **Inntekter** | |
| Inntekter Felleskostnader | 1 399 575 |
| Kabel TV/ Internett | 398 400 |
| SUM INNTEKTER | 1 797 975 |
| | |
| UTGIFTER | |
| Styrehonorar | 75 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 10 575 |
| Felles Strøm | 130 000 |
| Forretningsførerhonorar | 99 000 |
| Revisjon | 10 000 |
| Forsikring | 135 000 |
| Kabel TV/ Internett | 398 400 |
| Brøyting/salting | 60 000 |
| Vaktmester | 150 000 |
| Renhold | 75 000 |
| Avtale byggdrift | 107 500 |
| Serviceavtale, drift heis | 100 000 |
| Garsjeporter etvc | 100 000 |
| Service/kontroll brannanlegg | 30 000 |
| Service/kontroll sprinkleranlegg | 30 000 |
| HMS/Internkontroll | 17 500 |
| Bomiljø | 20 000 |
| Diverse kostnader | 250 000 |
| SUM UTGIFTER | 1 797 975 |
| | |
| ÅRSRESULTAT | 0 |
| | |
| Total areal | 7 110 |
| Snitt areal | 86 |
| FK pr m2 | 21,07 |

SKJOLDNESHAGEN

# Sameieavtale

Det er dags dato inngått slik sameieavtale ("Sameieavtalen") vedrørende utendørs grunnarealer innenfor planområdet "Skjoldnes Boliger", PlanID 17340000 i Bergen mellom:
Sameiet Skjoldnes I (Byggetrinn 1)
og
.....
Sameiet Skjoldnes II (Byggetrinn 2)
og
.....
Sameiet Skjoldnes III (Byggetrinn 3)
og
[...] .....
(samlet benevnt "Sameierne").

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Skjoldnes Vel I" ("Sameiet"). Sameierne utgjør i fellesskap eierne av Sameiet.

## 2. EIENDOMMENE

Arealene anmerket som N1, o_NA2, o_FR3, o_FR4 samt arealer, veier og gangveier anmerket på tegninger inntatt som Vedlegg 1 til denne Sameieavtalen (samlet benevnt "Eiendommene"), eies av Sameiet i et tingsrettslig realsameie mellom Sameierne.

Sameiet skal inneha fremtidig grunnbokshjemmel til Eiendommene.

## 3. FORMÅL

Formålet med denne avtalen er å regulere Sameiernes innbyrdes rettsforhold knyttet til Eiendommene, herunder eierforhold, drift og vedlikehold av Eiendommene, fordelingen av løpende utgifter og bruksrettigheter mv.

Sameiet skal opparbeide, vedlikeholde og forvalte Eiendommene med deres rettigheter og forpliktelser på en forsvarlig måte til felles beste for Sameierne, i samsvar med bestemmelsene i denne Sameieavtalen.

Sameierne forplikter seg til ikke å foreta faktiske eller juridiske disposisjoner over Eiendommene som vil vanskeliggjøre eller hindre gjennomføring av denne Sameieavtalen og dens formål.

UTKAST

4. EIERFORHOLD/SAMEIEBRØK

Sameiernes eierbrøk i Sameiet fastsettes etter størrelsen på det innbyrdes bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940:2012 for bygningsmassen på Sameiernes respektive eiendommer, slik dette fremstår til enhver tid.

5. RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Hver av Sameierne har bruksrett til Eiendommene, samt rett til å nyttiggjøre seg Sameiets til enhver tid gjeldende rettigheter knyttet til fellesarealer, fellesanlegg og lignende innretninger tilhørende hver av Sameierne ("Sameiets Rettigheter"), slik dette til enhver tid fastsettes av sameiermøtet i Sameiet eller følger av denne Sameieravtalen eller særskilt avtale/ erklæring.

Hver av Sameierne har i alle tilfelle rett til påkrevd bruk av Eiendommene og Sameiets Rettigheter. Ingen må benytte Eiendommene eller Sameiets Rettigheter på en slik måte at dette unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for de øvrige Sameierne eller andre.

Sameierne er ansvarlige for Sameiets forpliktelser i henhold til Sameierbrøken.

Sameierne skal innbetale et beløp til dekning av Sameiets løpende forpliktelser kvartalsvis og forskuddsvis per 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober hvert år, basert på oppdaterte budsjetter fastsatt av styret i Sameiet. Sameiermøtet kan med vanlig flertall fastsette at Sameierne også skal innbetale faste kvartalsvise beløp til et særskilt vedlikeholds- og investeringsfond, herunder fastsette nærmere retningslinjer for hvordan disse midlene skal disponeres.

6. SAMEIERMØTE

Sameierne utøver den øverste myndighet i Sameiet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i perioden 1. mars til 30. april. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst tre Sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til sameiermøte ved skriftlig varsel til alle Sameierne minst 7 og høyst 21 dager før sameiermøtet avholdes. Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles. Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen.

Saker som en Sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, må oversendes skriftlig til styret innen utgangen av januar måned samme år. Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Valg av møteleder

UTKAST

2. Godkjenning av innkalling av dagsorden
3. Godkjenning av styrets årsberetning og års regnskap, herunder anvendelse av overskudd eller underskudd
4. Valg av styre og revisor
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som fremgår av innkallingen

Den enkelte av Sameierne har rett til å møte i sameiermøtet med én representant, som utpekes av styret hos den enkelte av Sameierne. Styrelederen i den enkelte av Sameierne er alltid legitimert til å representere den aktuelle Sameierne.

Den som møter på vegne av den enkelte av Sameierne, har tale- og stemmerett i sameiermøtet på vegne av Sameierne.

Den enkelte av Sameierne har videre rett til å møte med en rådgiver som har talerett, men ikke stemmerett.

Styret og forretningsfører i Sameiet har møte- og talerett i sameiermøtet.

Ved avstemming i sameiermøte regnes flertallet etter de avgitte stemmer i forhold til Sameiebrøken. Blanke stemmer regnes ikke som avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtak i sameiermøte treffes med simpelt flertall (av de avgitte stemmer). Det kreves imidlertid to tredjedels flertall (av de avgitte stemmer) i saker om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre faktiske endringer av Eiendommene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og ved likehold.

(ii) Andre rettslige dispensasjoner over Eiendommene som går ut over vanlig forvaltning.
(iii) Oppsigelse av en inngått forretningsføreravtale.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommene, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever enstemmighet blant Sameierne.

7. STYRE
Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og nestleder.

Funksjonstiden for samtlige styremedlemmer er 2 år, dog slik at to styremedlemmer som ikke er leder trer ut etter det første funksjonsåret etter loddtrekning. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og alle stemmer likt.

UTKAST
Det ligger innenfor styrets fullmakt å representere Sameiet og forplikte det i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret samt rettigheter og plikter som angår Eiendommene.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer.

8. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha en forretningsfører på de vilkår som fastsettes av styret.

9. FORSIKRING
Styret skal sørge for at Sameiet tegner nødvendige og forsvarlige forsikringer for Eiendommene. Dersom Sameiets forsikringer benyttes ved skade på Eiendommene som skyldes en eller flere av Sameierne, skal vedkommende erstatte Sameiets egenandel og eventuelle øvrige tap i tilknytning til skaden. Dersom skaden er voldt ved forsett eller grov uaktsomhet, med den virkning at forsikringsdekningen helt eller delvis faller bort, skal vedkommende erstatte skaden samt kompensere Sameiet eventuelle økninger i Sameiets forsikringspremier som følge av dette.

10. MISLIGHOLD
Dersom en av Sameierne misligholder sine forpliktelser etter sameieloven, Sameieavtalen eller andre gjeldene regler og bestemmelser, skal vedkommende være erstatningsansvarlig for den skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av misligholdet.

Den enkelte av Sameierne kan ikke kreves utløst fra Sameiet. Erstatningsplikt skal således være det eneste virkemiddel ved eventuelt mislighold fra Sameiernes side.

11. OPPLØSNING
Sameiet kan ikke kreves oppløst av den enkelte av Sameierne.

12. OPPTAK AV NYE SAMEIERE
Eventuelle nye eiendomsbesittere innenfor planområdet ("Fremtidige Sameiere") har rett og plikt til å tiltre denne Sameieavtalen.
Slik tiltredelse fra Fremtidige Sameiere skal senest finne sted like forut for det tidspunkt som inntreffer først av (i) eiendomsretten til den (fradelte) eiendom overføres med endelig virkning til den enkelte av de Fremtidige Sameiere, eller (ii) grunnbokshjemmelen overføres.

UTKAST
13. OVERGANGSBESTEMMELSE
Inntil utbyggingen av planområdet er fullført slik det fastsettes av utbyggeren Skjoldnes Utvikling AS ("Utbygger") eller den/de Utbygger utpeker, skal Utbygger ha full og uinnskrenket rettslig rådighet over Eiendommene og Sameiet, samt rett til å fastsette en endelig og bindende versjon av denne Sameieavtalen overfor Sameierne, innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

14. UNDERSKRIFT
Denne Sameieavtalen er utferdiget i [.....] eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

[Sted/dato]

.....

SKJOLDNESHAGEN

# Avtale tv/data

## CANAL DIGITAL KABEL TV AS

## TILBUDET OMFATTER:

- Signalleveranse og fremføring til grensesnitt
- Bygging av nytt intern-nett (Fiber)
- Abonnementsvederlag, signalleveranse, nettleie, service og vedlikehold.
- Komplett 10 Kollektiv avtale
- Individuell valgmulighet for telefonleveranse. (Bredbåndstelefoni)
- Tilrettelagt for den nye Tv plattformen T-WE

### Vi har gleden å gi Dere et tilbud som omfatter:

#### SIGNALLEVERANSE OG FREMFØRING TIL GRENSESNITT

Canal Digital tilbyr fremføring og bygging av et komplett fibernett etablert etter avtale.. Det føres fiberkabel fra Telenor sitt fibernett/hovednett og frem til felles teknisk rom i hvert hus. Fra teknisk rom/fordeler føres det frem fiber til den enkelte bolig/enhet. Tilbudet inkluderer signalleveranse til 83 boenheter

Utbygger sørger for at der blir lagt et 20mm rør til hver boenhet. I boligen blir der satt opp et svakstrøms skap med minimumsmål 40x40 cm med tilhørende dobbelt 230 volt stikk. Utbygger sørger for at der blir lagt et 20mm rør og innfelt box til hvert multipunkt R/TV/internett som skal være med i leiligheten. Utbygger sørger også for at Canal Digital får være med i intern grøftene innad i laget vederlagsfritt.

Fremføring av fiber kabel fra node og bygging av et komplett fibernett har en kostnad på
Canal Digital dekker mer en gjerne denne
kostnaden hvis utbygger på veine av de nye beboerne tegner vedlagt avtale.
**753 716 .- kroner eks mva**

Canal Digital tilbyr med dette nytt fibernett som beskrevet over ferdig montert med 2 data/tv punkt pr boenhet.

Prisen forutsetter signalleveranse i 60mnd.

I tilbudet er det lagt inn et anleggsbidrag a 1500,- pr påkoblet kunde som blir fakturert
Canal Digital/Telenor

Bindingstiden starter fra dagen produktene blir tatt i bruk og fra 1 utsendte faktura. Første utsendte faktura blir etter at der er på plass et styre Og i påvente av at styre blir etablert blir der IKKE sendt noen faktura til utbygger.

Telenor/Canal Digital vil også utføre følgende

Tilbudet er satt opp med den nye T-We boxen. T-We boxen har innebygget tilgang til filmportalen, MIN SIDE, Netflix, NRK sitt arkiv og mye mer……
Alle vil også få tilgang til TV overalt via app T-WE

Alle får også montert Canal Digital sin nye trådløse Mesch ruter

CANAL DIGITALS KOMPLETT 10 MED T-WE BOX
Totalt per leilighet per mnd. kr 365,- inkl. mva

Beboerne får tilgang til Canal Digitals valgfrie digitale grunnpakke med mer en 100 kanaler. Fast del 43 digitale tv-kanaler samt 15 valgfrie kanaler i tillegg som hver boenhet velger individuelt og kan bytte så ofte en vil. I tillegg får hver boenhet internett hastigheten 10MB/10MB.

Alle leiligheter vil også bli utstyret med Canal Digital sitt nyeste trådløse T-We box. Alle boliger får også installert Canal Digital sitt nye trådløse Mesk nettverk

| PRODUKT | HASTIGHET | BEBOER BETALER |
|---|---|---|
| Komplett 10 | 10MB/10MB | Inkludert |
| Bredbånd 50 | 50MB/50MB | 159,- pr mnd |
| Bredbånd 100 | 100MB/100MB | 299.- pr mnd |
| Bredbånd 250 | 250MB/250MB | 399.- pr mnd |
| Bredbånd 500 | 500MB/500Mb | 599.- pr mnd |

*Individuelt oppkjøp på egen regning hjem i egen postkasse

ABONNEMENTSVEDERLAG MAXI BREDBÅNDSTELEFONI
Totalt per husstand kr 129,- inkl. mva

Bredbåndstelefoni (også kalt IP-telefoni) er telefontjeneste levert over bredbåndstilknytning til Internett. Du bruker telefon på vanlig måte, men samtalen går via bredbåndet isteden for det tradisjonelle telefonnettet. Du kan også beholde telefon nummeret du har i dag. Alle våre Internett hastigheter er forberedt for bredbåndstelefoni. Canal Digital sitt kabelnett har vært i bruk til leveranse av IP telefon siden sommeren 2002.

Med Maxi bredbåndstelefoni fra Canal Digital kan du ringe kostnadsfritt til alle andre med bredbåndstelefoni og hjemmetelefoner i hele Norden.

Bredbånds telefon er et individuelt abonnement som bestilles individuelt av de som måtte ønske dette.

Jeg håper vedlagt tilbud står til deres forventninger? og håper å høre fra dere igjen.

Med vennlig hilsen
For Canal Digital Kabel TV AS

Canal Digital

Jan Bøhm Nilssen
Salgssjef



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nyeboliger Bergen AS

For eiendom i prosjekt: Skjoldneshagen
Adresse: Sundts veg, 5221 Nesttun
Gnr. 40 Bnr. 1732 m. flere i Bergen kommune
Oppdragsnummer: 194-21-9004
Bolignummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: kr. med bokstaver: 00/100

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

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

Ønskes uforpliktende verdivurderig av egen eiendom fra Privatmegleren ☐ JA ☐ NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.
Nærværende bud er bindende til og med den: Dato:_____Kl.: _____

Eventuelle forbehold:

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

| Navn: | Navn: |
|---|---|
| Adr./Postnr.: | Adr./Postnr.: |
| Fødsels-og personnr.: | Fødsels-og personnr.: |
| E-post: | E-post: |
| Tlf./mob.: Tlf. arb.: | Tlf./mob.: Tlf. arb.: |
| Dato: | Dato: |
| Sign.: | Sign.: |

(fylles ut av utbygger/ selger)

Selgers aksept /motbud til denne budgiver;

Kr.

Sted/ dato:

Sign.:

SKJOLDNESHAGEN

Drøm deg bort på **skjoldneshagen.no**

01.06.21