SKJOLDNESHAGEN

Trinn 3

Vedleggshefte

INFORMASJON FRA MEGLER

Adresse: Sunds veg, 5221 NESTTUN

Eiendomstype: Townhouses / Eierseksjoner

Tomt: Eiet

Arealer: 103m² – 105 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.

Sameiet Skjoldneshagen er presentert av Privatmegleren Nyeboliger Bergen. Stilfulle townhouse med sentral og barnevennlig beliggenhet like ved Nordåsvannet. Skjoldneshagen består totalt av 82 moderne eierleiligheter/ townhouse.

Skjoldneshagen har 6 funkis -inspirerte townhouses. Disse townhousene går over 2 plan med lyse oppholdsrom og et moderne preg. Husene inneholder 3 soverom, 2 bad, èntre, bod og åpen stue/kjøkkenløsning. Boligene ligger fint til med solrik hage og direkte tilgang til flotte og opparbeidede fellesområder.

Alle boligene har inngangsparti fra nordsiden og har ekstern bod ved inngangspartiet, noe som er både enkelt og praktisk. Parkering under bakkenivå, som også vil bestå av sykkelparkering. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass.

Townhousene har god standard med blant annet helflisede baderom, 1 stavs eikeparkett, kjøkken fra HTH, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Boligene er nøkkelferdige og er perfekt for barnefamilier.

Adresse
Prosjektnavn: Skjoldneshagen – Townhouse
Adresse: Sundts veg 176-186, 5221 NESTTUN

Betegnelse
Gnr. 40, bnr. 1732 i Bergen kommune. Prosjektet er ikke seksjonert p.t.

Boligene er en del av Sameiet Skjolndeshagen.

Eier / Hjemmelshaver
Skjoldnes Hage AS / Skjoldnes Utvikling AS
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
Eiendomsmegler:
Una Thoresen / Tel. 924 37 160

Oppdragsnummer
Hovednr.: 194-21-9016
Underoppdrag: 194-21-0267 til 194-21-0272

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 en 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, finner man Ramstad Gård, et prosjekt som er oppført de siste 6 år. Ramstad Gård består av ca. 60 rekkehus og 40 leiligheter.

Bygninger
Townhouse
• T1 - T6

P-hus:
Parkeringskjeller under byggene som inneholder 82 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
Eierboliger organisert i eierseksjonssameie

Betegnelse / Etasjer
Boliger over 2 plan

Byggeår
2023

Areal
BRA fra 103 - 105 m2 jf. vedlagte tegninger
P-ROM 98 - 100 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.

Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts arealberegninger.

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

Byggemåte
Boligene er oppført etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og 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 midlertidig brukstillatelse datert 22.06.2023.
Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.

Innhold
For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse for Skjoldneshagen - Townhouse datert 21.09.2021. 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 - Townhouse datert 21.09.2021samt funksjonsbeskrivelse datert 18.02.2021 og bygningstegninger. Det vil før salg gjennomføres visning i ferdigstilte leiligheter. Standard, materialvalg og innhold som er synlig ved visning har forrang fremfor de ovennevnte dokumenter.

Oppvarming
Varmeanlegget løses iht. «varmenormen», «prenøk», «vannbaserte oppvarmings systemer».

BKK leverer fjernvarme til prosjektet.

Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Det leveres ingen varmekilde i bod og soverom. Badegulv og entrè gulv har elektrisk gulvvarme med gulvføler og termostat.

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

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

- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger.
- Det er leddheisport med integrert dør i lakkert aluminium med styring via smarttelefon ved inn/utkjøring eller ved oppringing med mobiltelefon.
- Det er uttak i parkeringsanlegg for støvsuging av bil etc.
- Det er 3 stk. gjesteparkeringsplasser rett ved inngangen til parkeringskjelleren

Parkeringsplassene vil tinglyses som en ideell andel : Knr. 4601 Gnr. 40 Bnr. 1732 Snr. 83 Ideell andel 1/82. 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
Man kan benytte heis fra garasjeanlegg og opp til tunet via Parkhuset eller Parsellhagehuset.

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. 7 300 m2.

Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal.

Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel bolig i sameiet/ totalt BRA alle boliger i sameiet.

Beskrivelse av tomt/hage:
Utomhus består av lekeplass, benker og utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener og beplantning etableres.

Følgende arbeid gjenstår og ferdigstilles så snart som mulig, senest 30.08.2023.
- Utlegging av jord, beplantning, busker, rulleplen, trær, blomstrer, etc.
- Asfaltering rundt pumpestasjon i sørenden av feltet
- Mangler fasade på townhouse inngangsside (går ikke utover sikkerheten).
- Mangler montasje av fasadeplater nedkjørsel garasje og fasadeplater på skjørt mot terreng
hus 10 og 11 mangler. Brannkrav/ branntetting er ivaretatt

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 er opprettet innenfor planområdet:
Fana, gnr.40, bnr.55 mfl. Skjoldnes boligområde med arealplanid 173400000. Heretter benevnt «planområdet».

På toppen av miljølokket er det opparbeidet med grøntarealer, og det er etablert paddletennisbane (med merking for badminton), ballbinge (med merking for basketball og bandy), boulebane og etablerte turstier.

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 1 og Sameiet Skjoldnes Vel 2.

Sameiet Skjoldneshagen er, sammen med sameiene for andre byggetrinn innenfor planområdet obligatoriske sameier
i Sameiet Skjoldnes Vel 1og 2. 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 er knyttet sammen av et ca. 220 meter langt miljølokk over motorveien sør for Troldhaugtunnelen. På miljølokket er det 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 er engasjert som forretningsfører

Beskrivelse av sameiet
Townhouse er en del av sameiet Skjoldneshagen.

De vedlagte vedtektene er godkjent og vedtatt på sameiets oppstartsmøte.

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 etter at sameiet har vært i drift.

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 er 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. bolig
• 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 boligene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud/forbrukersporsmal/privatokonomi/forbruksutgifte r/beregn-vannog-avlopsgebyr

Eksempel på årsgebyr 2021 ved målt forbruk:
Det gjennomsnittlige vannforbruket til en person ligger mellom 150-200 liter per døgn, eller ca. 60 kubikkmeter (m³) i året.
I eksempelet under er det regnet med en husstand med fire personer og bruksareal på 120 kvadratmeter (m²). Det er lagt til grunn et gjennomsnittlig vannforbruk på 60 kubikkmeter (m³) per person per år. Vannmåleren har dimensjon DN 20 mm.

Abbonementsgebyr				
Vann			120 m2 a kr 5,57=	kr 668,-
Avløp			120 m2 a kr 8,77=	kr 1 052,-
Forbruksgebyr	Antall pers.	Årsforbruk pr. pers.	Forbruk	
Vann	4	60 m3	240 m3 a kr 8,25=	Kr 1 980,-
Avløp	4	60 m3	240 m3 a kr 12,91=	kr 3 098,-
Sum				**kr 6 798,-**
25% merverdiavgift				kr 1 699,-
Totalt inkl. mva.				**kr 8 498,-**

Med dagens sats 2,6 promille og en 120 kvm. bolig bygget i 2021 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 9.000,- BIR (140l. bosspann med tømming 1 gang i uken) kr. 3 500,- pr. år.

Totalt pr. år ca. kr. 21 000,-. Avvik vil forekomme.

Fellesutgifter
Se prisliste for felleskostnad per leilighet. Man må påregne at dette vil kunne bli justert etter at sameiet har vært i drift..
Kjøperne må delta andelsmessig i felleskostnad fra overtagelse.
Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader.

Internett og TV:
Det er levert fiberkabel fra Telenor. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 3 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Grunnpakke på TV og internett er inkludert 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.

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.

Gnr. 40 Bnr. 1732
2022/174781-1/200 Erklæring/avtale tinglyst 14.02.2022
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531
Bestemmelse om rett til å føre overløp fra avløpspumpestasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
2005/18636-1/106 Registrering av grunn tinglyst 09.06.2005
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1

2022/36576-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022
Areal overført fra: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 318

2022/36597-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022
Areal overført fra: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1235

2020/2198889-1/200 Bestemmelse om vannledning tinglyst06.03.2020 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: BERGEN KOMMUNE Org. nr: 964338531
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 55
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 220
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 805
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1228
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1235
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1731
Rettighetshaver:Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1732
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

1946/300218-2/106 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST 22.01.1946

1947/302005-1/106 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 23.04.1947
RETIGHETSHAVER: E.V. ERPECOM
Gjelder denne registerenheten med flere

1978/306083-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 15.03.1978
RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 221

1978/306083-2/106 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 15.03.1978
RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 221
RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1258

1981/28108-4/106 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST 02.12.1981
RETTIGHETSHAVER: Knr: 4601 Gnr: 40 Bnr: 1343
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Feilregistrert
Rettet etter tingl. §18
16.03.2021. Arkivref. 21/09637-1

1985/4166-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 06.02.1985
SOLIDARISK ANSVAR FOR REP. OG VEDL.HOLD AV FELLESLEDNINGER
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1298899-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST 20.09.2018 21:00
RETTIGHETSHAVER:SKJOLDNES HAGE AS Org.nr: 920471935

2022/174781-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.02.2022 21:00
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE Org.nr: 964338531
Bestemmelse om rett til å føre overløp fra avløpspumpestasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/259927-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST 10.03.2023 21:00
Rettighetshaver:BKK AS Org.nr: 976944801
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Overført fra: 4601-40/220

2023/261516-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/ JORDKABELANLEGG TINGLYST 10.03.2023 21:00
Rettighetshaver:BKK AS Org.nr: 976944801
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

2023/566808-1/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/ DRENSVANN / STIKKRENNER
TINGLYST 02.06.2023 21:00
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732
Bestemmelse om solidaransvar

2023/566808-2/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
TINGLYST 02.06.2023 21:00
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1732
Gjelder overvann
Bestemmelse om solidaransvar

Grunndata
2005/18636-1/106 Registrering av grunn tinglyst 09.06.2005
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1

2020/1886855-1/200 Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2020 00:00

2022/36576-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022 21:00
Areal overført fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:318

2022/36597-1/200 Arealoverføring tinglyst 11.01.2022 21:00
Areal overført fra:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:1235

2023/672822-1/200 Sammenslåing tinglyst 26.06.2023 21:00
Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:4601 Gnr:40 Bnr:220

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:

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17340000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	58,0 %
17340000	1690 - Annet uteoppholdsareal	37,1 %
17340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	4,0 %
17340000	2011 - Kjøreveg	0,8 %
17340000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,2 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17340000	35	FANA. GNR 40 BNR 55 MFL., SKJOLDNES BOLIGOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.06.2012	200005069	79,0 %
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	4,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.	79,0 %
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	4,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	58,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15700000	FANA. KDP NY-PARADIS, HOP, NESTTUN, NESTTUN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15700000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
9585000	32	FANA. GNR 40 BNR 94 MFL., SKJOLD FELT B 12	3	199703294
17480000	30	FANA. GNR 40 BNR 6, RAMSTAD GÅRD	3	200210126
9580000	30	FANA. DEL AV GNR 40, SKJOLD	3	200005267

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1849	301141493	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	202227611
40/1849	301141466	-	Enebolig	Rammetillatelse	05.12.2022	202227611
40/1819	139460502	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	06.12.2019	-
40/1854	300755683	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312
40/1853	300755685	-	Enebolig	Rammetillatelse	09.07.2019	201826312

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. bolig: 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:
Fullt oppgjør ved 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
Eiendommen er forsikret hos IF med avtalenummer: SP5047771.

Energiattest
Energimerke: Grønn -B.

Garantistillelse
Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles dersom avtale inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Bygg C var ferdigstilt med midlertidig brukstillatelse den 22.06.2023. Dvs. at dersom leilighet selges senere enn 6 mnd. etter slik dato vil det ikke stilles garanti.

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.

Diverse
• Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige 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 - Townhouse datert 21.09.2021 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 - Townhouse datert 21.09.2021, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis. Videre oppfordres interessenter til å delta på visning. Leilighetens overflater leveres som fremvist på visning og evt. synlige forhold vil ikke utgjøre en mangel.

• 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 er utført 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 håndverksmessig standard under byggingen.

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

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

• Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

• Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelse Skjoldneshagen - Townhouse datert 21.09.2021.

Særskilte vilkår / forbehold
Prosjektet er p.t ikke ferdig seksjonert. Boligen kan overtas før seksjonering er tinglyst såfremt det foreligger brukstillatelse, men dersom man skal refinansiere eller videreselge før den er seksjonert vil dette medføre en hindring.

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.

Overtagelse
Etter avtale.

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

Sentrale lover / kontrakt
Handelen reguleres og gjennomføres etter hele avhendingslova. Leilighetene leveres med slik standard som fremvist på visning.

Kontrakter vil utformes i samsvar med avhendingslova 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.

Bilag
• Prisliste
• Situasjonsplan
• Leveransebeskrivelse Skjoldneshagen - Townhouse datert 21.09.2021
• Vedtekter sameiet Skjoldneshagen
• Forslag til sameiebudsjett
• Kjøpstilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Illustrasjonen kan vise elementer som ikke inngår i standard leveranse, avvik vil kunne forekomme.
Se utbyggers forbehold i salgsoppgaven for mer informasjon.

Illustrasjonen kan vise elementer som ikke inngår i standard leveranse, avvik vil kunne forekomme.
Se utbyggers forbehold i salgsoppgaven for mer informasjon.


Section 2
L-S07
Section 3
L-S07
Section 3
L-S07
Section 5
L-S08
Section 2
L-S07
topp mur +33.10
bunn mur +29.00
topp mur +35.40
bunn mur +33.00
topp mur +33.90
bunn mur +33.40
Overgang mot fortau fylles opp
med skrånende terreng, 0,75
1,1m støttemur langs fasade
+32,87
+33,03
+34,40
topp mur +33.50-+34.40
bunn mur +31.00-+32.00
topp mur +33.50
bunn mur +31.00-+33.00
topp mur +34.50
bunn mur +32.50
Overgang mot park
antatt 0,6 - 2m
støttemur langs fasade
Offentlig park
Høyder park uavklart
B6 - Bygg11
ok. gulv
+35.40
B5 - Bygg10
ok. gulv
+35.00
B8 - Bygg14
ok. gulv
+35.00
B7 - Bygg12
ok. gulv
+35.00
B7 - Bygg13
ok. gulv
+35.00
DEN LILLE
SAMLINGSPLASSEN
DEN STØRE
SAMLINGSPLASSEN
GRØNNSAKSHAGE
HENGEKØYE/
HUSKE
PRUKTTRÆR
Pergola
"Hoppesteiner"
Hoppesteiner"
Pergola
Spylepunkt
Opphengte
husker
Langbord
8 stk
sykkelparkering
Nedkast restavfall
Eksisterende mur
Støttemur 0,5m
Pergola/avskjermet
gangforbindelse
Fjellskjæring
6 stk
sykkelparkering
94m² tilhører naboeiendom
gnr/bnr 40/1343
*Se utfyllende forklaring i marg
Snuplass
dim. for buss
+29.00
+30.00
+31.00
+32.00
+33.00
+34.00
+35.00
+36.00
+40.00
+44.00
+34.98
+35.38
+40.02
+44.18
1:15
1:17

Leveransebeskrivelse

Generelle forhold
Funksjonsbeskrivelsen omfatter boligprosjektet Skjoldnes Townhouse (hus 14 – 6stk
Townhouse i rekke). For garasjeanlegg, sportsboder og fellesareal er funksjonsbeskrivelse datert 03.09.18
gjeldende. 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 illustrasjoner, 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.

Bygning
Bygningene er planlagt fundamentert på komprimert sprengsteinsmasser.

Bæresystem i Townhouse utføres som bærende vegger av bindingsverk og tresøyler samt bjelker i trevirke/ limtre. Etasjeskille utføres med bjelkelag. Takkonstruksjon av bjelkelag eller q-dekke.

Yttervegger bygges som isolert bindingsverksvegg i henhold til energikrav basert på gjeldende teknisk forskrift. Det er forutsatt utvendig kledning i hovedsak som stående miljøimpregnert trekledning som fasader. Balkongforkanter, vindu, dører og gesimser kompletteres med beslag/ fasadeplater. På innvendig side yttervegg, kles alle yttervegger med gips. Ytterligere detaljering av fasade avklares mellom entreprenør og arkitekt.

Innervegger, bærende innervegger og leilighetskillevegger leveres som plassbygde gipsplatevegger av bindingsverk og/eller stålstenderverk, sparklet og malt. Alle innervegger isoleres.

Dekker er planlagt som isolert bjelkelag. Etasjeskiller isoleres med 200mm mineralull.

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/ fordrøyning.

Vinduer
Vinduer av tre med utvendig aluminiums mantling, innvendig hvitmalt og utvendig lakkert i farge etter nærmere avtale.

Dører
Ytterdører og balkongdører av tre med aluminiums mantling. Hvit farge innvendig. Utvendig farge som vinduer. Høyde på skyvedører varierer fra 2,1 – 2,4 meter (med overlys).

Kjøkken
Kjøkken type Sigdal med integrerte hvitevarer.

Garderobe
Garderobeskap til soverom er medtatt pr sengeplass 100cm skap med høyde 206cm, og innvendig skjult 107 graders hengsler, fronter hvit og hvit plastknott.

Bad
Baderomsinnredning bad er 80 cm løsning, mens baderomsinnredning bad/vask har en 60 cm løsning.

Himlinger
Netto himlingshøyde oppholdsrom ca. 2,7m. I entre/gang, bad, toalett, vaskerom og bod vil det være lavere takhøyde, ned til ca. 2,25m. Malt gipshimling i alle rom. Innkassing av tekniske føringer kan forekomme. Innvendig bod med himling.

Gulv
Det leveres 1-stavs eikeparkett i hvitpigmentert matt lakk i stue, kjøkken og soverom. Gulvlist i hvitpigmentert eik med synlige spikerhull i alle tørre rom i leiligheter

På bad og wc leveres flis i størrelse 200x200 mm. Nedsenket dusjnisje med flis størrelse 100x100 mm. Entre med flis størrelse 300x600mm. Gulvlist i eik med synlige spikerhull i alle tørre rom i leiligheter.

Vegger
Generelt tilbys innvendige overflater i leiligheter sparklet og malt. Vegger på bad/vask leveres med liggende flis, størrelse 300x600 mm. Rundt dører og vinduer leveres hvite foringer og gerikter med synlige spikerhull.

Innvendig trapp
Trappetype «U-trapp» med åpne opptrinn. Leveres med håndløper på vegg og spilerekkverk langs utside vange. Trapp leveres med trinn og håndløper i hvitpigmentert EIK. Vanger, spiler leveres hvitmalt.

Terrasse
Foran hvert Townhouse mot sørvest etableres en terrasse med trykkimpregnert trevirke som dekke, uten rekkverk.

Utvendig bod
Bod leveres uisolert med synlige takbjelker og bindingsverk i vegger.
Netto himlingshøyde i utvendig bod 2,4m.
Stålglattet betong som ferdig overflate på gulv.
Bod ventileres med naturlig ventilasjon via rist i yttervegg.

TV, internett, telefon
Høyhastighetsfiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte bolig. 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 TVtilbud og programpakker.

Sanitæranlegg
Sanitæranlegget løses iht. «Rørhandboka» og TEK 17. Sanitæranlegget skal utføres iht. offentlige reglement og bestemmelser i Bergen kommune for slike anlegg. Sanitærutstyret i boligene leveres ihht. normal god standard og av anerkjente produkter.

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

Varmeanlegg
Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken. Det leveres ingen varmekilde i bod og soverom. Badegulv og entre gulv utføres med elektrisk gulvvarme med gulvføler og termostat

Brannslukningsanlegg
Håndslukkere leveres og monteres iht. forskriftene.

Luftbehandlingsanlegg
Det leveres 1 stk. aggregat pr. leilighet med varmegjenvinner, plassert i himling eller på vegg i bod. Luftinntak og avkast i yttervegg (kombihette) eller over tak.

Elkraftanlegg
Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400, NEK3991 og gjeldende byggeforskrifter. All installasjon i leiligheter legges i utgangspunktet som skjult anlegg, men åpen installasjon kan forekomme eksempelvis frem til branndetektor i tak og evt. på lydvegg mot nabo.

Lys
All belysning leveres som lavenergiarmatur. Det leveres innfelte LED spotter i entre og bad med elektronisk dimmer. I bod og soverom leveres standard armatur med matt avdekning. Det medtas tilkobling av lyslist levert av kjøkkenleverandør. På terrasser leveres en armatur styrt over bryter.

Elvarme
Det leveres badegulv og entregulv med elektrisk varmekabel, forøvrig ingen elektrisk oppvarming.

Brannalarm
Seriekoblede røykvarslere pr bolig/ townhouse etableres.
Etableres ikke sentralisert brannvarsling i townhouse.

Avfallsløsning
Det etableres felles bossuganlegg for hele feltet.

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 utomhus 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. Energimerking 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 boligene på Skjoldneshagen skal oppnå energimerking B. Ingen boliger skal leveres med lavere energiklasse enn C.

DIVERSE

Nøkkelsystem
Det etableres et nøkkelsystem med sikte på at boligens nøkkel skal låse flest mulig av de dører som beboeren skal ha tilkomst til. Det leveres 3 stk. nøkler til hver bolig.

Postkasser
Låsbart postkassesystem plasseres ved inngangsparti til parkeringsanlegget eller til annen egnet og godkjent plass av Posten.

Merking/skilting
Fellesareal, boliger, parkeringsplasser, postkasser merkes/skiltes med adresser/leilighetsnummer.

Byggrengjøring
Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvaks innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

ENDRINGER/AVKLARINGER
Dersom kjøper av bolig ønsker endringer eller tilleggsbestillinger i forhold til denne leveransebeskrivelsen 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 kjøperog 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 bolig. 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 drift.

Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Skjoldneshagen

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

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

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.

Felleseiendom
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.

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 kreditorserverv 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.

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke ser kjøpes særskilt. Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger. Oppgang til boligene fra parkeringsetasjen vil være med heis eller trapp via en av boligblokkene.
De 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 avparabolantenne, 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.

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.

Parkering

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.

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

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.

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. ILåsbart postkassesystem plasseres ved inngangsparti til parkeringsanlegget eller til annen egnet og godkjent plass av Posten.

Merking/skilting
Fellesareal, boliger, parkeringsplasser, postkasser merkes/skiltes med adresser/leilighetsnummer.

Byggrengjøring
Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvaks innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Vedlikehold
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.

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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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).

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.

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.

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

Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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.

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.

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.

Styret og dets vedtak

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.
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.

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.

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

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 (foreksempel ved utleie fra Skjoldnes Hage AS) som skal svare
felleskostnader. Dette gjelder fram til utbyggingsprosjektet Skjoldnes-hagen 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.



Illustrasjonen kan vise elementer som ikke inngår i standard leveranse, avvik vil kunne forekomme.
Se utbyggers forbehold i salgsoppgaven for mer informasjon.

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

INNTEKTER		
Inntekter Felleskostnader		1 795 500
Kabel TV/ Internett		463 140
SUM INNTEKTER		**2 258 640**
UTGIFTER		
Styrehonorar		110 000
Arbeidsgiveravgift		15 000
Felles Strøm		200 000
Forretningsførerhonorar		100 000
Revisjon		13 000
Forsikring		150 000
Kabel TV/ Internett		463 140
Brøyting/salting		80 000
Vaktmester		200 000
Renhold		110 000
Avtale byggdrift		120 000
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		400 000
SUM UTGIFTER		**2 258 640**
ÅRSRESULTAT		0

Total areal	**7 110**
Snitt areal	86
FK pr m2 eks kabel tv/internett	**21**

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

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.

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.

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 vedlikehold.

(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.

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.

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

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.

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 oppståsom 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.

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

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

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.

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

[Sted/dato]

.....

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

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.:

Ta kontakt med en av våre meglere



Ximena Andrea Sagenes

T: 936 80 586
E: xs@privatmegleren.no



Una Thoresen

T: 924 371 60
E: uht@privatmegleren.no

skjoldneshagen.no



01.08.2023