VILLA HØYE

TRINN 1 & TRINN 2

VEDLEGG TIL PROSPEKT

hoyegaarden.no

Vedlegg

Nøkkelinfo -Villa Høye 1 salgstrinn 1
Leveranse beskrivelse VIlla Høye 1
Nøkkelinfo villa høye 2 - Salgstrinn 2
Leveranse-beskrivelse _ Villa Høye 2
Vedtekter borettslag
Sameievedtekter Høyegården boligsameie
Vedtekter Høyegården garasjesameie
Budsjett oppdatert 25.08.23
Basiskart
Budskjema

NØKKELINFO
-VILLA HØYE 1
SALGSTRINN 1

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Høyegaarden – Villa Høye

«Lev urbant i historiske omgivelser»

	Fakta	
	Adresse	Gyldenprisveien 16G-H, 5056 Bergen
	Eiendomstype	Andelsleiligheter
	Tomt	Eiet
	Arealer	35 m^2 – 112,8 m^2 BRA
	Ansvarlig megler	Karianne Hovden Igelkjøn / 91 00 11 61 / khi@privatmegleren.no
	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. **Dette prospektet gjelder for nybygget/salgstrinn 1. For trinn 2/rehabiliterte leiligheter, vil det bli utarbeidet et eget prospekt på ett senere tidspunkt.**

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Høyegaarden presenteres av Privatmegleren Nyeboliger Bergen. Et unikt og urbant prosjekt med sentral beliggenhet på Gyldenpris. Prosjektet som skal selges vil totalt bestå av 19 moderne leiligheter fordelt på to salgstrinn. I tillegg vil det på eiendommen være 14 utleieleiligheter i et eksisterende rehabilitert bygg på den nordlige delen av eiendommen. Vi går nå ut med det første salgstrinnet i Høyegaarden – Villa Høye bygg E som er ett nybygg. Dette trinnet består av 12 andelsleiligheter fra 35 til 112,8 m^2 BRA. Disse trivelige 2- til 4-roms leilighetene oppføres etter TEK 17 og de fleste leiligheter får markterrasse, terrasse eller balkong. Det blir god standard med blant annet delikate fliser på baderom, 1 stavs eikeparkett, LED-spotter og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I parkeringsanlegget, som ligger på bakkeplan, vil du finne sportsboder og sykkelparkering. Herfra vil det gå heis/trapp opp til de ulike leilighetsplan. Villa Høye, som er nybygget, vil bli på 5 etasjer og består av praktiske og trivelige 2-roms, 3-roms og 4-roms andelsleiligheter. Leilighetene er svært arealeffektive med gode planløsninger. Alle får lyse oppholdsrom og et moderne preg. Her kan du finne din nye drømmebolig! Prosjektet vil ha to hovedinnganger, en fra gatetun mellom Villa Høye og Høyegården og en fra felles hage over garasjedekket på plan 2. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard.
	Adresse
	Prosjektnavn: Høyegaarden – Villa Høye Adresse: Gyldenprisveien 16G-H, 5056 Bergen
	Betegnelse
	Borettslaget vil eie Gnr. 158, bnr. 797, snr.15 til 33 i Bergen kommune. Kjøpere av andelsbolig i Villa Høye vil få overskjøtet et andelsnummer i Høyegården Borettslag. De som kjøper p-plass vil få overskjøtet 1/11 av gnr.158, bnr.797, snr.34.
	Eier / Selger av andelene /Hjemmelshaver
	Eier og selger av andelen blir Høyegården Holding AS Hjemmelshaver til borettslagets seksjoner vil bli Høyegården Borettslag. Per nå er hjemmelshaver til eiendommen: Høyegården AS. Eier og selger av p-plasser vil være Høyegården Foran As
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen Ansvarlig eiendomsmegler: Karianne Igelkjøn / Tel: 91 00 11 61 Eiendomsmegler: Una Thoresen / Tel. 924 37 160
	Oppdragsnummer
	Hovednr.: 194-23-9004 Underoppdrag: 194-23-0107 til 194-23-0155
	Beliggenhet
	Prosjektet har en sentral og attraktiv beliggenhet på Gyldenpris, med kort vei til Bergen sentrum. Her ligger prosjektet fint til i svingene opp mot Løvstakken og vil ha utsikt over Bergen sentrum, byfjorden og byfjellene, med gangavstand til blant annet dagligvarebutikker, kaféer, restauranter,

	treningssenter, Gyldenprisbanen, populære turområder og diverse studieinstitusjoner. Prosjektet har nærhet til flere busstopp, med nærmeste stopp bare 80 meter ned i gaten. Alt du kan ønske deg av naturen er lett tilgjengelig i området. Her får man kjenne på nærhet til byfjellene, sjøen, pulserende sentrum og man kan enkelt vandre langs Damsgårdssundet videre til Møhlenpris med badestrand og badstue. Herfra tar du deg også enkelt til de fine turstiene i Nygårdsparken og rundt Store Lungegårdsvannet. For den som er glad i å gå tur i brattere terreng finner du Løvstien som går langs foten av Løvstakken i kort avstand fra leiligheten. Fra Løvstien går det også tursti til toppen av Løvstakken som byr på praktfull panoramautsikt over Bergen som belønning på toppen.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Det er kort vei til alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud. Både SPAR Karensfryd, Kiwi Damsgårdssundet og Rema 1000 Viken ligger noen minutters gange fra prosjektet. Om du ikke ønsker å lage maten selv kommer det godt med at det har vært stor utbygging i området de siste årene, som har åpnet for et godt utvalg av gode spisesteder i kort gangavstand. Eiendommens nærmeste busstopp er Lien Nord kun 80 meter ned i gaten, som tar deg i retning sentrum. Gyldenprisveien busstopp ligger 5 minutter unna og tar deg i retning Solheimsviken. Ved å benytte bil tar det i underkant av 5 minutter til Bergen sentrum og 18 min til Bergen Lufthavn Flesland. Bykjernen av Bergen sentrum med alle sine butikker, serveringssteder og andre tilbud er kun en 15 minutters spasertur eller en kort busstur unna. Det er også enkelt å komme seg til Laksevåg senter som har et godt utvalg av butikker, med blant annet dagligvare, apotek, sportsbutikk, vinmonopol og frisør. Ønsker du middagen servert hjemme i egen stue kan du enkelt benytte deg av de forskjellige leveringsbudene som Foodora eller Wolt. For den som liker å trene innendørs er det mange gode alternativer i området. Evo Damsgårdssundet ligger bare noen minutters gange fra prosjektet, og du har også SATS i Damsgårdsveien. Det er ellers kort vei til Studentsenteret med både treningssenter, svømmehall og flerbrukshall. Fra prosjektet er mangfoldige arbeidsplasser lett tilgjengelig. Det er heller ikke langt å gå til BI på Møhlenpris eller alle fakultetene til UIB på Nygårdshøyden. Du tar deg også enkelt til de fleste andre områder med det gode kollektivtilbudet like i nærheten. Både barnehage og barneskole ligger innenfor 10 minutters gange fra prosjektet. Nærmeste videregående skole ligger 20 minutters gange unna.
	BEBYGGELSEN
	Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde
	Nærområdet består i dag for det meste av eldre trehus- og murbygg organisert som rekkehus, samt boligblokker med leiligheter organisert som borettslag eller sameie. Damsgård som ikke ligger langt fra prosjektet, har de siste årene vært under stor utvikling og vil være under utvikling i flere år fremover. Det har gått fra å være industriområde til å bli et ettertraktet boligområde.
	Bygninger
	• Villa Høye – Hus E (Nybygg) - 1. Plan: Leilighet E-1(plan 1), E-2 og E-3 // Parkeringsplan/boder/sykkelparkering. - 2. Plan: Leilighet E-1(plan 2), E-4, E-5 og E-6 - 3. Plan: Leilighet E-7, E-8 og E-9 - 4. Plan: Leilighet E-10, E-11 og E-12 (1.plan) - 5. Plan: Leilighet E-10, E-11 og E-12 (2.plan)

	• Høyegaarden (bakerste bygg/rehabilitert) - 1. Plan: Parkeringsplan og leiligheter (salgstrinn 2) - 2. Plan: Leiligheter (salgstrinn 2) - 3. Plan: Leiligheter (salgstrinn 2) - 4. Plan: Leiligheter (salgstrinn 2) • Høyegaarden (fremste bygg) - U. Plan: Bodarealer og utleieleiligheter - 1. Plan: Søylehallen og utleieleiligheter - 2. Plan: Utleieleiligheter og felles takterrasse Parkeringsetasje: Parkeringsetasje vil være i plan 1, og inneholde 11 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere. Inngang til parkeringskjeller fra sørsiden av bygget.
	Boligtype
	Villa Høye vil bli organisert som andelsleiligheter i ett borettslag. Det vil også bli dannet et realsameie for organisering av garasjeanlegget. I fremste del av Høyegården vil det bli laget 14 leiligheter som hovedsakelig skal leies ut. Dette bygget blir ikke en del av borettslaget.
	Etasjer
	Villa Høye er ett nybygg og vil gå over 5 hovedplan med parkeringsetasje på 1.plan. Eksisterende bakre bygg i Høyegården hvor det blir rehabilitert og gjort om til leiligheter vil være på ihv. 2 plan og 4 plan.
	Byggeår
	2023 – 2024 (Gjelder nybygget)
	Areal
	BRA fra 35 – 112,8 m^2 jf. vedlagte tegninger P-ROM fra 35 - 112,8 m^2 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 arealberegninger. For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.
	Byggemåte
	Villa Høye vil bli ett nybygg på ca. 1456 m2 BRA, hvorav garasje utgjør ca. 510m2 BRA. Nybygget oppføres hovedsakelig i betong og stål. Fasade vegger vil bli utført som isolert stendervegger av tre med dampsperre, mineralull og vindsperre. Byggegrunn av oppfylt sprengstein. Nybygg får båndtekket tak. Innvendige skillevegger er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres i henhold til TEK 17. Boligene i nybygget bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17. 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.

	Se nærmere informasjon om byggemåte i vedlagte leveransebeskrivelse. For den øvrige bygningsmassen: Eksisterende bebyggelse skal hovedsakelig beholdes og bygges om til leiligheter. Eksisterende bygningsmasse er ca. 1984 m2 BRA.
	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	En-til-En Arkitekter AS
	Ansvarlig søker
	En-til-En Arkitekter AS
	Ansvarlig totalentreprenør
	Backe AS
	Hjemmelshaver
	Høyegården AS v/ Joa Gruppen As Daglig leder: Jon Olav Hatlegjerde
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 20.12.2022 og igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket datert 15.05.23. Det vil bli søkt om endring av rammetillatelsen knyttet til mindre endringer som er gjort under detaljprosjektering.
	Innhold
	For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse for Høyegården- Villa Høye. 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 Høyegaarden – Villa Høye datert 21.03.2023 og bygningstegninger.
	Standard
	Villa Høye i Høyegaarden byr på et bredt utvalg av ulike boliger, fra to-roms leiligheter på 35 kvm til fire-roms leiligheter på 112 kvm. Samtlige leiligheter vil ha ekstra takhøyde i oppholdsrom, som gir en god romfølelse. De vil få en gjennomgående god standard med 1-stavs hvitmattlakkert parkett, fliser på bad i moderne og nøytrale farger, kjøkken fra HTH, god komfort med varmekonvektor, i tillegg til balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flere av leilighetene vil også ha flotte romslige balkonger og terrasser. På grunnplanet i Høyegaarden vil det være boder, og i 1.plan finner man sykkelparkering og 11 garasjeplasser. Ute etter et hjem med særpreg? Flere leiligheter i Villa Høye får en nydelig utsikt over Bergen By og byfjellene, gode solforhold sommerstid og moderne materialvalg - samt en flott arkitektur som er tilpasset den historiske fasaden. En unik mulighet til å bo i et bergensk landemerke! Den historiske fasaden på Høyegaarden gjenoppbygges i tråd med opprinnelig utseende. Det blir leiligheter med et klassisk uttrykk og god takhøyde! Som en kjærkommen bonus vil leilighetene ha tilgang til den flotte Søylehallen, som kan leies av beboerne og blir utstyrt med bl.a kjøkken, sittegrupper, bad og garderobe. Av noen av kvalitetene i leilighetene er det verdt å fremheve: o Kjøkken leveres av kvalitetsleverandøren HTH med integrerte hvitevarer o Innvendige vegger males i farge Tudor Jotun NCS 1202-Y26R o Baderomsmøbler fra Viking Bad o Moderne og nøytrale fliser i størrelse 30*60cm /10*10cm i dusjssone

o Tarkett Move Oak White XT Plank 190 mm 1-stavs parkett på gulv
Leilighetene vil få et moderne kjøkken fra HTH med slette fronter i fargen "lys mokka" og sorte håndtak som standard. Den lyse mokkafargen gjør at ditt kjøkken skiller seg ut fra mengden av klassiske, hvite kjøkken, og bringer varme og hygge inn i boliginnredningen. Det er valgt en mørk benkeplate av laminat med "steinlook" som skaper en fin kontrast til kjøkkenets lyse fronter.

Bad helflises i en nøytral lys farge og får et lyst baderomsmøbel for å skape et harmonisk uttrykk. På bad leveres 90x90 dusjvegger, dusjarmatur, servantarmatur, downlights i tak, baderomsmøbel med speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fasaden på nybygget Villa Høye vil preges av betong og stål. Fasadevegger vil bli utført med isolerte stendervegger av tre og på taket blir det båndtekking av type patinert VM zink. I tillegg blir det pen beplantning på fellesarealene som gir beboerne følelsen av å bo i en grønn oase.

Velger du nytt, kan du se frem til mange år med tilnærmet null vedlikehold. På Villa Høye er alt splitter nytt, og bygget etter de siste TEK17-kravene. Det betyr moderne, miljøvennlige løsninger, god isolasjon av både lyd og varme, og energieffektiv oppvarming.

For å forankre seg i Høyegaardens historie og skape en atmosfære av tilhørighet, er det planer om å skape en flott felles hage for beboerne i Villa Høye og beboerne i prosjektet.

De som kjøper i prosjektet på et tidlig stadium vil ha mulighet til selv å påvirke kvaliteter. Herunder kan du bestemme kjøkkenløsning, farger på vegger og gulv. Du kan gjøre tilvalg etter din egen stil, behov og hverdag.

Selger vil opplyse frister for endringer. Se leveransebeskrivelse i som ligger vedlagt prospekt for mer informasjon om standard og kvaliteter.

Oppvarming

Leilighetene varmes opp via sentralvarmeanlegg som skal plasseres i teknisk rom/energisentral.
Oppvarming blir fra varmepumpe som oppvarmingskilde. Det monteres konvektor/radiator i hver bolig på best egnet sted, som vil gi en jevn og god varme i leilighetene.

Badegulv leveres med elektrisk gulvvarme, med termostat.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet.
For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Villa Høye.
Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i 1.plan. Pris pr parkeringsplass kr. 400 000,-.
Det vil for kjøpere av p-plasser tilkomme dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum for p-plass, kr. 10.000,-.

- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp, blir fordelt av selger.
- Det leveres 1 portåpner pr parkeringsplass
- Det etableres 2 stk. HC-plasser i parkeringsplanet
- El-bil lader vil være kundetilvalg.

Garasjeplassene vil organiseres som et realsameie. Realsameiet består av eiendommen gnr 158 bnr 797 snr 34 i Bergen kommune. Seksjonen omfatter parkeringsanlegget som består av 11 parkeringsplasser som hver representerer 1/11 av næringsseksjonen.
Dersom kjøpere av andeler i borettslaget kjøper P-plass vil retten til P-plass sikres ved

	overskjøtning at 1/11 av snr.34 til den seksjonen som kjøper borettsandel utgjør. Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen eller til andre seksjoner i sameiet. Eiere av andel i garasjeseksjonen må, på lik linje med andre seksjonseiere, svare for sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter, samt parkeringsseksjonenes andel av eiendomsskatt og kommunale avgifter.
	Heis
	Villa Høye huser 1 stk. heis/trappehus. Heis går fra parkeringsplan og opp til 4.plan
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 2908 m^2. Gjelder for nybygg og eksisterende bygningsmasse. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal alle boliger på eiendommen.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Utomhus vil bestå av pent opparbeidede lekeplass, benker og utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. For å forankre seg i Høyegaardens historie og skape en atmosfære av tilhørighet, er det planer om å skape en flott felles hage for beboerne i Villa Høye og beboerne i prosjektet. Det skal opprettes en sti gjennom eiendommen mot sør. Denne stien vises på den vedlagte utenomhusplanen.
	Fellesarealer:
	Eiendommen vil ha flere fellesarealer som beboerne kan benytte. Fellesarealer består av flere takterrasser. «Søylehallen» er plassert i det nordligste eksisterende bygget. Dette kan leies av andelseiere og seksjonseiere, og blir utstyrt med kjøkken, sittegrupper, bad og garderobe. «Søylehallen» ligger i det fremste av det eksisterende bygget og har flotte arkitektoniske utsmykninger og vinduer. En flott plass å arrangere konfirmasjon, dåp eller en rund dag! Eier av snr 10, som pt er selger, vil være eier av «Søylehallen». Snr. 10 har vedtektsfestet enerett til bruk av dette arealet og vil tilrettelegge for en ordning hvor arealer kan leies av beboerne til diverse private arrangementer.
	Forretningsfører
	Forretningsfører er ikke endelig avklart, men vil bli valgt av selger på ett senere tidspunkt før overtagelse.
	Beskrivelse av borettslaget
	Borettslaget vil eie Gnr. 158, bnr. 797, snr.15 til 33 i Bergen kommune. Høyegården Borettslag vil bestå av 19 andeler pålydende kr 5000,-, med 19 tilknyttede boliger. Bygg E (Villa Høye) er prosjektert med 12 nyoppførte leiligheter. Videre vil 7 leiligheter i den den eksisterende bygningsmassen i det bakre bygget inkluderes i borettslaget. Dette bygget vil bli rehabilitert. Disse byggene sammen er planlagt å bli et eget borettslag. 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 organiseringer, prosjektendringer, innsendelse av endelig andelsregistrering mv. Selger forholder seg retten til å foreta alle slike nødvendige endringer.
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Det foreligger forslag til budsjett for borettslaget, 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 borettslaget har vært i drift.

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

Borettslaget vil være regnskapspliktig og skal registreres i foretaksregisteret.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3 i vedtektene. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Forkjøpsrett for medlemmer / styregodkjennelse
Borettslaget har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere eller andre.

Det vil innenfor planområdet være grunnarealer som skal tjene både andelseiernes og øvrige seksjonseieres felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles.

Kart som med fargekoder viser en foreløpig angivelse av de andre fellesområdene og privat utearealer til de ulike andelseierne ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sikringsfond
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning.

Selger forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som de finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike andelseierne med deres eiere av andelene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder.
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan

	ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
	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 etter forbruk • Oppvarming/varmtvann etter forbruk(energimåling) • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Fellesutgifter p-anlegg – (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)
	Kommunale avgifter
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt vil være inkludert i fellesutgiftene til hver leilighet
	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, kommunale avgifter, eiendomsskatt, fellesinstallasjoner, internett/Tv, tjenester og øvrige driftskostnader. Det påpekes at felleskostnadene med bla. Drift og vedlikehold omfatter samtlige bygninger på eiendommen, herunder både nybygg og rehabiliterte bygg, samt bygg som ikke er del av borettslaget. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av andelseierne i felleskap etter overtagelse. Internett : Det vil bli levert fiberkabel fra Telenor. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 5 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Tilbudet utgjør pt. kr 299,-, for 1000mb/s per måned per bolig. Internett/TV er inkludert i felleskostnadene. Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon. Servitutter tinglyst på borettslagets eiendom Gnr 158, bnr. 797, snr (vil bli opprettet 34 seksjoner) **1910/909466-1/106 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST** 16.03.1910 **1918/900937-1/106 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST** 29.05.1918 Grunnavståelse

1925/901297-1/106 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST
29.05.1925
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av felleslednинger m.v.

1959/2910-1/106 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
23.03.1959
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. overbygg
Kopi bestilt: 26.04.2023 kl. 09:59 av Karianne Hovden Igelkjøn

1964/9727-1/106 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1910/900040-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST
16.03.1910
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:802

2020/426893-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Det kan bli tinglyst diverse erklæringer ifm. utbygging, naboforhold og veirett. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av hele prosjektet og naboforhold.

Borettslagets eiendom skal leveres uten pengeheftelser, foruten pant til sikkerhet for borettsinnskuddene.

Reguleringsforhold

Dekningsgrad

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64130000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 797 MFL., GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.10.2020	201211827	100,0 %
10980000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1958		< 0,1 % (0,0 m²)
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966		< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64130000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,8 %
64130000	2014 - Gatetun/gågate	7,2 %
64130000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64130000	570 - Bevaring kulturmiljø	100,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Bestemmelseshjemmel	Dekningsgrad
64130000	1 - Utforming	0,2 %

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	99,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	57,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	75,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	132 - Kontor	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	< 0,1 % (0,5 m²)
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
11240000	30	BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN	
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	200018669
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	
5080000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. ØVRE GYLDENPRIS VEI 1X	
3380000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. KARENSFRYD - FRYDENBØ - GYLDENPRIS	
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	199938321
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/607	300079280	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	200913447

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

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

Området og nærområdet har vært under stor utvikling og fornying. Plankart for angivelse av bebyggelsen følger vedlagt i salgsoppgaven. Det må også påregnes utvikling av eiendommer som ligger utenfor planområdet.

ØKONOMI

Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte prisliste

Andel fellesgjeld / formue

Andel fellesgjeld kr. 0,- / Andel fellesformue vil bli kr. 6000,- x 19 andeler. Total kr 114 000,- ved overtagelse. Andel formue overtas av kjøperne.

	Omkostninger
	• Tinglysningsgebyr skjøte Kr 480,- • Tingslysningsgebyr Pantedokument kr 480,- • Panteattest: kr. 172,- • Innbetaling oppstartskapital borettslag: kr. 6 000,- **Totale omkostninger for kjøp av andel: Kr 7 132,-** • **For dem som kjøper p-plass tilkommer dok.avgift på kr. 10.000,-**
	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 utbygger 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 rimelig tid 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
	Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. For 2020 og 2021 settes

	formuesverdien av primærboliger til 25 prosent av boligverdien (90 prosent for sekundærboliger). Normalt vil opplysninger om boligens areal, byggeår og type bolig, fremgå av skattemeldingen. Du må likevel sjekke i skattemeldingen at forhåndsutfylte opplysninger om eiendommen din er korrekte. Skulle noen opplysninger være feil eller ufullstendige, må du korrigere dette i skattemeldingen.
	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 energimerke B. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. Prosjektet vil få en positiv klima- og miljøeffekt som vil gi kjøpere mulighet for å søke om grønn finansiering.
	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. 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. 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 delinnbetalinger i henhold til denne avtale.
	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. • Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Høyegaarden – Villa Høye datert 21.03.23, 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 Høyegaarden – Villa Høye datert 21.03.23, tegninger og prospekt før kjøpstilbud inngis.

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

- Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

- Spesifiserte produkter eller løsninger på bygg eller utomhus beskrevet i denne salgsoppgaven eller leveransebeskrivelsen kan bli endret av selger under byggeprosessen. Slike endringer skal ikke medføre verdiforringelse av eiendommen eller innebære en vesentlig endring av boligens funksjon og standard. Der det er angitt alternative løsninger eller materialbruk foretar selger det endelige valg.

- Alle bilder i salgsoppgaven er kun illustrasjonsbilder.
  Noen av 3D-illustrasjonene er blitt valgt for å vise eksempler på interiørløsninger hvor parkett og fargevalg er endret i forhold til standard leveranse. Dette for å illustrere mulighetene til å "skreddersy" ditt nye hjem etter egen smak. Det vises til leveransebeskrivelse for standard leveranse.

- Eventuelle endringer skjer etter avtale med selger eller selgers representanter på vegne av selger.

- 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 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.

- 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 selger, 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 Høyegaarden – Villa Høye datert 21.03.23 • 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 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 seksjonert, at borettslaget har fått hjemmel til seksjonene, at det er tinglyst pant til sikkerhet for andelsinnskuddene, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at andelene er overskjøtet. 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 Høyegården 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 gjennom systemet BYGR. 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
	Boligene er stipulert ferdigstilt innen 3. kvartal 2024. Maksimal byggetid er satt til 31.12.2024. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse. 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 6 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 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, under boligvelger på hjemmesiden for prosjektet.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at andelen 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. Konferer megler for ytterligere informasjon.
	Bilag
	• Prisliste • Utenomhusplan • Leveransebeskrivelse Høyegaarden – Villa Høye datert 21.03.23 • Utkast til vedtekter borettslaget Høyegaarden – Villa Høye • Utkast til vedtekter Høyegården garasjesameie • Forslag til borettslagsbudsjett • Kjøpetilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

LEVERANSE BESKRIVELSE VILLA HØYE 1

LEVERANSEBESKRIVELSE
Høyegården

BYGGHERRE	PROSJEKT NR:	DATO
JOA GRUPPEN		21.03.2023

1. GENERELT

Eksisterende bebyggelse skal beholdes og bygges om til leiligheter. Det skal også oppføres et nybygg med underliggende garasje. Eksisterende bygningsmasse er ca. 2316m2 BRA. Nybygg ca. 1589m2 BRA hvorav garasje utgjør ca. 500m2 BRA.
Det er totalt inntil 34 leiligheter i prosjektet, fordelt på inntil 22 enheter i eksisterende bygg og 12 i nybygget. I dette inngår også inntil 6 utleieenheter innenfor seksjonene med egne bad, kjøkken og ventilasjonsløsning.

2. FELLESAREALER

Avfallshåndtering er nedgravd kontainerløsning med plassering vist på utomhusplan.
Sykkelparkering etc. iht. krav og normer. Plasseringen vist på utomhusplan/plantegning.

Medtatt gulvflis 30x30cm i hovedtrapperom/trapp i nybygg og i det nye trapperommet/trappen som etableres i eksisterende bygg. Vegger sparkles og males i lyse farger.

Felles trapper leveres betong.
Rekkverk blir levert i stål eller aluminium.
Låsbare postkasser plasseres ved inngangspartiet til boligblokken iht. postens regelverk.
Inngangspartiet og korridorer får hvit systemhimling med 60*60 himlingsplater med hvite t-profiler med A-kant.

Garasjeanlegg:,
Gulv: Asfalt, alle parkeringsplasser merkes.
Vegger: Betong. Støvbinding blank.
Himling: Betong. Støvbinding blank.
Det leveres med 1 stk. portåpner pr. garasjeplass.
Det er avsatt kapasitet i hovedtavle for elbil-ladere samt fremlegg til hver P-plass.
El-bil lader vil være kundetilvalg.

Sportsboder:
Sportsboder ligger i 1. etasje. Gulv og tak er i betong. Bodene er avdelt med netting/stål. H=2600mm. Gulvet overflatebehandles med type støvbinding blank.

Heis:
Medtatt 2 stk heis.
- Personheis – båre
- 1000kg
- 1 m/s
- Heisstol: 1100x2100mm

3. BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJON

Nybygget oppføres hovedsakelig i betong og stål. Fasade vegger vil bli utført som isolert stendervegger av tre med dampsperre, mineralull og vindsperre. Byggegrunn av oppfylt sprengstein. Nybygg får båndtekket tak. Innvendige skillevegger er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres i henhold til TEK 17. Nødvendige innkassinger utføres med gipsplater. Avløpsrør innkasses. Vask og flikkpussing av eksisterende fasade.
I eksisterende bygg beholdes betonggulv og bunnledninger som er der i dag, nye bunnledninger reifes ned og det støpes et nytt gulv over. Fall følger eksisterende.

Nybygg får nedsenket gipshimling på bad, Wc, vaskerom, bod og entre.

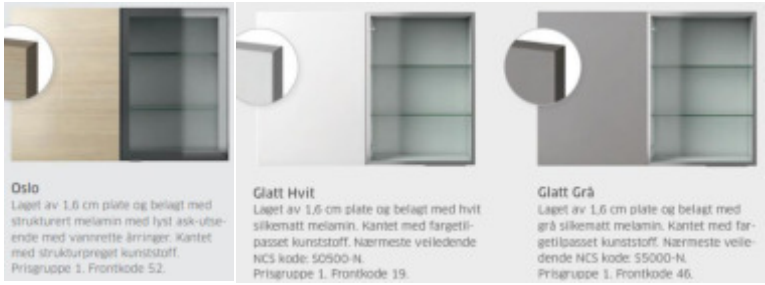
Tak på nybygg, medtatt båndtekking av type patinert VM zink.

4. STANDARD INNVENDIG

Kjøkken leveres fra kjent kjøkkenleverandør HTH.

Spesifikasjoner på medtatt kjøkken:
- Front modell **28, Stocholm melamin. 16mm plate lys mokka, prisgruppe 1.**

- I samme prisgruppe finnes og Dekor modeller Glatt Grå, Glatt hvit og Oslo. Her kan man fritt uten kostnad endre på fronter i de nevnte modeller. OBS: Ved endring av synlige frisider, sokler, forkanter på skrog, foringer eller takforinger vil det komme tillegg i pris.



- Synlig frisider, foringer og sokkel er i fargen mokka - Stockholm
- Håndtak modell Line Børstet svart 20,0 cm. Montert på overkant/side av fronter på høyskap og underskap, skruet fast på baksiden.

- Overskap er med høyde 70,4 cm, høyde topp overskap 211,8 cm.
- Det er tatt med overskap på en vegg, hvor ventilator er plassert

- Det er ikke medregnet takforinger.
- Ingen belysning under overskap.
- Laminat benkeplater 30 mm, farge 597 Surface, rett laminat forkant maskinpåsatt.
- Fritt valg mellom alle laminat benkeplate 30 mm, ikke Fenix laminat farger samt Trend Hvit 636.

Surface 597
Steinlook

- Vask 1 kum vanlig nedfelt i benkeplate, modell Franke RB 480C.

Rustfri Stålvask RB 480C
3½" strainer.
Med bakplate 480 x 340 mm.
Skapbredde min. 600 mm.

- Skuffer modell Meta (Metall). Plast bestikkinnlegg i øvre skuff.
- Demping på alle skuffer og skapdører.
- Fuktsikring i bunn vaskeskap. Hylle i andre skap.
- Det er medtatt ventilatorskap for tilkobling til friluft
- Det er tatt med en pakke med hvitevarer fra Gorenje med integrert kombi kjøl/frys, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og 60 cm koketopp.

Det leveres ikke garderobeskap.

Sanitærutstyr
På bad leveres utstyr med god kvalitet fra anerkjente leverandører.
Det er medtatt utstyr av typen VikingBad eller tilsvarende. Det innbefatter rette 90x90 dusjvegger, dusjarmatur, servantmøbler, servantarmatur, speil over møbel og vegghengt toalett.

Innvendige dører
Det leveres hvite dører med dørhåndtak. Type formpresset.
Det er mulighet for å velge mellom fem standardfarger uten pristillegg.

5. VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer av tre. Lik farge på innside og utside.
Se for øvrig reguleringsbestemmelser (3.1.2.6 Material- og fargebruk)

Vinduer og Dører:
Iht. Reguleringsbestemmelsene 3.1.2.6. b) Det tillates dører og vinduer med moderne uttrykk uten profilering og sprosser.
§ 3.1.2.7 f. Punkt 7. Vinduer og dører skal i hovedsak være i samme stil som eksisterende med mørke farger.

6. INNGANGSDØRER

Inngangsdører leveres iht. tegning og modell.

7. GULV, OVERFLATER OG LISTVERK

Leilighetene som selges leveres med en-stavs eikeparkett, Tarkett Move Oak 190 mm som standard i alle oppholdsrom, stue og gang.

Bad får flislagt gulv og vegg med type moderne, lys flis 30*60 og 10x10 flis i dusjhjørne.

Hvite tak.

Vegger ellers blir malt i prosjektfargen 0552Y (Tudor) i overflateklasse K1, sparklet og malt.
Gulvlister leveres i hvitmalt furu.
Alle vindusforinger, karmlister og tilsetninger leveres ferdigmalt hvite med synlig stift.
Det leveres ikke taklister, overgang blir fuget og malt.
Gulv på WC får flis på gulv samt sokkelflis. Vegger vil bli malt.

Tilvalgsmuligheter / endringer:

For leiligheter for salg:

- Maler; Leilighetene leveres i henhold til leveransebeskrivelsen. Farger ut over dette prises i tilvalgsmeny.
- Fliser: I henhold til leveransebeskrivelsen. Tilvalg i henhold til tilvalgs meny.

8. VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk på våtrom og kjøkken. Kombiboks på fasade, ventilator med kullfilter.

Inntak og avkast skal så langt det lar seg gjøre unngås å plasseres i fasade mot Nord – øst.

9. ELEKTRISK

Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot brann- eller lydklassifiserte vegger, og eventuelt eksisterende betongvegger. Varmekabel på bad i hver leilighet med termostat. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400-2010.

I leiligheter er det medtatt spotter i tak på bad (3 stykk per bad), samt lys i bodtak. Det er medtatt stikkontakt ved tak i stue/kjøkken, soverom og entre, men lamper leveres ikke.

Det leveres utelys på private terrasser og et stikk.

I innvendig fellesareal er det medtatt lys i garasje, felles boder, fellesgang og i trappehus.

Det er medtatt utvendig belysning ved alle inngangsdører fra veg / terreng og til felles inngangsparti og nedkjøring garasje. Belysningen skal tilfredsstille kravene til lys i utearealer i TEK17.

10. OPPVARMING

Det leveres et komplett sentralvarmeanlegg som skal plasseres i teknisk rom/ energisentral.

Komplett automatikk og styring tilhørende varmeanlegget skal medtas. Det skal medtas målerarrangement for oppvarming og tappevann.

Medtatt oppvarmingsløsning med varmepumpe som oppvarmingskilde. Konvektor/radiator plasseres av arkitekt på best egnet sted.

11. TEKNISKE ANLEGG

Endelig plassering av rørføringer bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det kan forekomme nedkassinger/innkassinger av rørføringer/tekniske installasjoner.

12. TV, PORTTELEFON OG BREDBÅND

Det monteres 2 stk. multikontakter per bolig.

Det leveres med porttelefon ved utvendig hovedinngangsdør.Porttelefon er uten monitor. Det monteres i tillegg ordinær ringeknapp utenfor entredøren til hver leilighet.

13. BALKONGER

Balkonger leveres med spilerekkverk på alle terrassene/balkongene samt på terrassene som ligger jevnt med terreng. *Jf. Reguleringsbestemmelser; §3.1.2.6. h). Nye rekkverk skal oppføres som spilerekkverk i mørklakkert stål, smijern eller lignende, med smale vertikale*

spiler. Rekkverk på takterrasse kan også utformes som en del av bygningskroppen (parapet) ved at murfasade forlenges.
Private samt felles uteoppholdsareal som overskrider nedre grenseverdi for støynivå etableres det skjerming/tett rekkverk.
Møre Royal terrassebord leveres på takterrasser, markterrasser og terrasser.
Balkonger leveres med betong som ferdig overflate. Mulighet for terrassebord som tilvalg.

14. SPRINKLER

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasjeanlegg blir fullsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert i både tak og vegger, samt balkong/terrasser. Leveres iht. TEK17.

15. UTOMHUSARBEIDER

Leveres iht. utomhusplan *samt reguleringsbestemmelsene § 3.1.2.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser*

16. ANNET

Kasser, sjaktvegger, søyler og dragere.
Som følge av endelig detaljprosjektering kan det forekomme sjakter og innkassinger for tekn. installasjoner, eventuelt søyler og dragere, utover det som er vist på salgstegning.

NØKKELINFO
VILLA HØYE 2 - SALGSTRINN 2

PRIVATMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

Høyegaarden – Villa Høye 2

«Lev urbant i historiske omgivelser»

	Fakta	
	Adresse	Gyldenprisveien 16J-K, 5056 Bergen
	Eiendomstype	Andelsleiligheter
	Tomt	Eiet
	Arealer	42,7 m^2 – 99,3 m^2 BRA
	Ansvarlig megler	Karianne Hovden Igelkjøn / 91 00 11 61 / khi@privatmegleren.no
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave følger det viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Denne salgsoppgaven må sees i sammenheng med hovedsalgsoppgaven for trinn 1. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene.

	Kort om prosjektet
	Prosjektet Høyegaarden er et unikt og urbant prosjekt med sentral beliggenhet på Gyldenpris. Prosjektet som skal selges vil totalt bestå av 19 moderne leiligheter fordelt på to salgstrinn. I tillegg vil det på eiendommen være 14 utleieleiligheter i et eksisterende rehabilitert bygg på den nordlige delen av eiendommen. Vi går nå ut med det andre salgstrinnet i Høyegaarden – salgstrinn 2 som er rehabilitering av eksisterende bygg. Dette trinnet består av 7 andelsleiligheter fra 42,7 m2 – 99,3 m^2 BRA. Leilighetene varierer med 1 til 3 soverom og noen av leilighetene får markterrasse. Det blir god standard med blant annet delikate fliser på baderom, 1 stavs eikeparkett, LED-spotter og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I parkeringsanlegget, som ligger på bakkeplan, vil du finne sportsboder og sykkelparkering. Herfra vil det gå trapp opp til de ulike leilighetsplan. Hovedinngangen, vil være fra felles hage over garasjedekket på plan 2. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard.
	Adresse
	Prosjektnavn: Høyegaarden – Villa Høye 2 Adresse: Gyldenprisveien 16J-K, 5056 Bergen
	Betegnelse
	Borettslaget vil eie Gnr. 158, bnr. 797, snr.15 til 33 i Bergen kommune. Kjøpere av andelsbolig i Villa Høye 2 vil få overskjøtet et andelsnummer i Høyegården Borettslag. De som kjøper p-plass vil få overskjøtet 1/11 av gnr.158, bnr.797, snr.34.
	Eier / Selger av andelene /Hjemmelshaver
	Eier og selger av andelen blir Høyegården Holding AS Hjemmelshaver til borettslagets seksjoner vil bli Høyegården Borettslag. Per nå er hjemmelshaver til eiendommen: Høyegården AS. Eier og selger av p-plasser vil være Høyegården Foran As
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen Ansvarlig eiendomsmegler: Karianne Igelkjøn / Tel: 91 00 11 61 Eiendomsmegler: Una Thoresen / Tel. 924 37 160
	Oppdragsnummer
	Hovednr.: 194-23-9004 Underoppdrag: 194-23-0308 til 194-23-0314
	BEBYGGELSEN
	Bygninger
	Høyegaarden -Villa Høye 2 (Hus B -bakerste bygg/rehabilitert) - **1. Plan: Parkeringsplan og leiligheter B-2(1.plan), B-1(1.plan), C-1 (1.plan)** - **2. Plan: Leiligheter B-1(2.plan), B-2(2.plan), C-1(2.plan), C-2 og C-3** - **3. Plan: Leiligheter C-1(3.plan), C-4, C-5** - **4. Plan: Leiligheter C-5**

Villa Høye – Hus E (Nybygg)

- 1. Plan: Leilighet E-1(plan 1), E-2 og E-3 // Parkeringsplan/boder/sykkelparkering.
- 2. Plan: Leilighet E-1(plan 2), E-4, E-5 og E-6
- 3. Plan: Leilighet E-7, E-8 og E-9
- 4. Plan: Leilighet E-10, E-11 og E-12 (1.plan)
- 5. Plan: Leilighet E-10, E-11 og E-12 (2.plan)

Høyegaarden (fremste bygg)

- U. Plan: Bodarealer og utleieleiligheter
- 1. Plan: Søylehallen og utleieleiligheter
- 2. Plan: Utleieleiligheter og felles takterrasse

Parkeringsetasje:
Parkeringsetasje vil være i plan 1, og inneholde 11 parkeringsplasser, i tillegg til sportsboder og sykkelparkering for beboere. Inngang til parkeringskjeller fra sørsiden av bygget.

Boligtype

Villa Høye 2 vil bli organisert som andelsleiligheter i ett borettslag sammen med Villa Høye. Det vil også bli dannet et realsameie for organisering av garasjeanlegget.
I fremste del av Høyegården vil det bli laget 14 leiligheter som hovedsakelig skal leies ut. Dette bygget blir ikke en del av borettslaget.

Etasjer

Eksisterende bakre bygg i Høyegården hvor det blir rehabiliterte leiligheter, vil være på ihv. 2 plan og 4 plan.

Byggeår

Bygget er opprinnelig oppført i tidsrommet mellom 1920 -1924. Rehabilitert og bygget om til leiligheter i 2023.

Areal

BRA fra 42,7 m2 – 99,3 m^2 jf. vedlagte tegninger
P-ROM fra 42,7 – 99,3 m^2 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 arealberegninger.

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

Byggemåte

Villa Høye 2 vil bli ett rehabilitert bygg på ca. 1984 m2 BRA.

Boligene i den rehabiliterte delen av Høyegaarden bygges hovedsaklig etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 på de fleste områder, men med noen godkjente avvik. Se vedlagte rammetillatelse som viser avvik fra byggteknisk forskrift TEK17.
Innvendige skillevegger er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres i henhold til TEK 17.

Se også nærmere informasjon om byggemåte i vedlagte leveransebeskrivelse.

	ARKITEKT / ENTREPRISE
	Arkitekt
	En-til-En Arkitekter AS
	Ansvarlig søker
	En-til-En Arkitekter AS
	Ansvarlig totalentreprenør
	Backe AS
	Tillatelser
	Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 20.12.2022 og igangsettelsestillatelse for deler av tiltaket datert 15.05.23. Det vil bli søkt om endring av rammetillatelsen knyttet til mindre endringer som er gjort under detaljprosjektering.
	Innhold
	For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse for Høyegården- Villa Høye 2 datert 16.08.23. 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 Høyegaarden – Villa Høye 2 datert 16.08.23 og bygningstegninger.
	Standard
	Villa Høye 2 i Høyegaarden byr på et bredt utvalg av ulike boliger, fra to-roms leiligheter på 46 kvm til fire-roms leiligheter på 97 kvm. Leilighetene vil få en gjennomgående god standard med 1-stavs hvitmattlakkert parkett, fliser på bad i moderne og nøytrale farger, kjøkken fra HTH, god komfort med varmekonvektor, i tillegg til balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Flere av leilighetene vil også ha flotte romslige markterrasser. På grunnplanet i Høyegaarden vil det være boder, og i 1.plan finner man sykkelparkering og 11 garasjeplasser. Ute etter et hjem med særpreg? Leilighetene i Villa Høye 2 vil få et moderne materialvalg - samt en flott arkitektur som er tilpasset den historiske fasaden. En unik mulighet til å bo i et bergensk landemerke! Den historiske fasaden på Høyegaarden gjenoppbygges i tråd med opprinnelig utseende. Det blir leiligheter med et klassisk uttrykk. Som en kjærkommen bonus vil leilighetene ha tilgang til den flotte Søylehallen, som kan leies av beboerne og blir utstyrt med bl.a kjøkken, sittegrupper, bad og garderobe. Av noen av kvalitetene i leilighetene er det verdt å fremheve: o Kjøkken leveres av kvalitetsleverandøren HTH med integrerte hvitevarer o Innvendige vegger males i farge Tudor Jotun NCS 1202-Y26R o Baderomsmøbler fra Viking Bad o Moderne og nøytrale fliser i størrelse 30*60cm /10*10cm i dusjssone o Tarkett Move Oak White XT Plank 190 mm 1-stavs parkett på gulv Leilighetene vil få et moderne kjøkken fra HTH med slette fronter i fargen "lys mokka" og sorte håndtak som standard. Den lyse mokkafargen gjør at ditt kjøkken skiller seg ut fra mengden av klassiske, hvite kjøkken, og bringer varme og hygge inn i boliginnredningen. Det er valgt en mørk benkeplate av laminat med "steinlook" som skaper en fin kontrast til kjøkkenets lyse fronter. Bad helflises i en nøytral lys farge og får et lyst baderomsmøbel for å skape et harmonisk uttrykk. På bad leveres 90x90 dusjvegger, dusjarmatur, servantarmatur, downlights i tak, baderomsmøbel med speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fasaden på Villa Høye 2 vil i hovedsak være i mur og vil beholde det opprinnelige uttrykket. I tillegg blir det pen beplantning på fellesarealene som gir beboerne følelsen av å bo i en grønn oase.

For å forankre seg i Høyegaardens historie og skape en atmosfære av tilhørighet, er det planer om å skape en flott felles hage for beboerne i Villa Høye 1 og 2 og beboerne i prosjektet.

De som kjøper i prosjektet på et tidlig stadium vil ha mulighet til selv å påvirke kvaliteter. Herunder kan du bestemme kjøkkenløsning, farger på vegger og gulv. Du kan gjøre tilvalg etter din egen stil, behov og hverdag.

Selger vil opplyse frister for endringer. Se leveransebeskrivelse i som ligger vedlagt prospekt for mer informasjon om standard og kvaliteter.

Oppvarming

Leilighetene varmes opp via sentralvarmeanlegg som skal plasseres i teknisk rom/energisentral.
Oppvarming blir fra varmepumpe som oppvarmingskilde. Det monteres konvektor/radiator i hver bolig på best egnet sted, som vil gi en jevn og god varme i leilighetene.

Badegulv leveres med elektrisk gulvvarme, med termostat.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet.
For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Villa Høye 2.
Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass i 1.plan. Pris pr parkeringsplass kr. 400 000,-.
Det vil for kjøpere av p-plasser tilkomme dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum for p-plass, kr. 10.000,-.

- Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp, blir fordelt av selger.
- Det leveres 1 portåpner pr parkeringsplass
- Det etableres 2 stk. HC-plasser i parkeringsplanet
- El-bil lader vil være kundetilvalg.

Garasjeplassene vil organiseres som et realsameie. Realsameiet består av eiendommen gnr 158 bnr 797 snr 34 i Bergen kommune. Seksjonen omfatter parkeringsanlegget som består av 11 parkeringsplasser som hver representerer 1/11 av næringsseksjonen.
Dersom kjøpere av andeler i borettslaget kjøper P-plass vil retten til P-plass sikres ved overskjøtning at 1/11 av snr.34 til den seksjonen som kjøper borettsandel utgjør.
Rettigheten til P-plass kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen eller til andre seksjoner i sameiet.

Eiere av andel i garasjeseksjonen må, på lik linje med andre seksjonseiere, svare for sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter, samt parkeringsseksjonenes andel av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Heis

Det er ikke heis i Villa Høye 2.

FELLESAREALER / HAGE

Adkomst

På finn.no kan du alternativt se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

	Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 2908 m^2. Gjelder for nybygg og eksisterende bygningsmasse. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Alternativt vil de boligene det gjelder, få vedtektsfestet enerett til oppgitte areal. Resterende tomteareal vil være fellesareal alle boliger på eiendommen.
	Beskrivelse av tomt/hage:
	Utomhus vil bestå av pent opparbeidede lekeplass, benker og utearealer mellom og rundt bebyggelsen. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. For å forankre seg i Høyegaardens historie og skape en atmosfære av tilhørighet, er det planer om å skape en flott felles hage for beboerne i Villa Høye 1 og 2 og beboerne i prosjektet. Det skal opprettes en sti for allmenn bruk gjennom eiendommen mot sør. Denne stien vises på den vedlagte utenomhusplanen.
	Fellesarealer:
	Eiendommen vil ha flere fellesarealer som beboerne kan benytte. Fellesarealer består av flere takterrasser. «Søylehallen» er plassert i det nordligste eksisterende bygget. Dette kan leies av andelseiere og seksjonseiere, og blir utstyrt med kjøkken, sittegrupper, bad og garderobe. «Søylehallen» ligger i det fremste av det eksisterende bygget og har flotte arkitektoniske utsmykninger og vinduer. En flott plass å arrangere konfirmasjon, dåp eller en rund dag! Eier av snr 10, som pt er selger, vil være eier av «Søylehallen». Snr. 10 har vedtektsfestet enerett til bruk av dette arealet og vil tilrettelegge for en ordning hvor arealer kan leies av beboerne til diverse private arrangementer.
	Forretningsfører
	Forretningsfører er ikke endelig avklart, men vil bli valgt av selger på ett senere tidspunkt før overtagelse.
	Beskrivelse av borettslaget
	Borettslaget vil eie Gnr. 158, bnr. 797, snr.15 til 33 i Bergen kommune. Høyegården Borettslag vil bestå av 19 andeler pålydende kr 5000,-, med 19 tilknyttede boliger. Villa Høye 2 (Hus B) vil være 7 leiligheter i den den eksisterende bygningsmassen i det bakre bygget. Dette bygget vil bli rehabilitert. Bygg E (Villa Høye 1) er prosjektert med 12 nyoppførte leiligheter. Disse byggene sammen er planlagt å bli et eget borettslag. 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 organiseringer, prosjektendringer, innsendelse av endelig andelsregistrering mv. Selger forholder seg retten til å foreta alle slike nødvendige endringer. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Det foreligger forslag til budsjett for borettslaget, 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 borettslaget har vært i drift. Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Høyegården

	Holding AS om overtagelse av den alminnelige driften av borettslaget. Herunder må det blant eierne velges et styre i borettslaget for å ivareta borettslagets rettigheter og forpliktelser. Borettslaget vil være regnskapspliktig og skal registreres i foretaksregisteret. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3 i vedtektene. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Forkjøpsrett for medlemmer / styregodkjennelse Borettslaget har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere eller andre. Det vil innenfor planområdet være grunnarealer som skal tjene både andelseiernes og øvrige seksjonseieres felles behov iht. føringer i reguleringsplan. Slike arealer er heretter kalt «fellesområder». De andre fellesområdene skal organiseres slik at krav i reguleringsplan med bestemmelser oppfylles. Kart som med fargekoder viser en foreløpig angivelse av de andre fellesområdene og privat utearealer til de ulike andelseierne ligger vedlagt salgsoppgaven. Sikringsfond Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning. Selger forbeholder seg retten til å kunne opparbeide, oppdele og organisere store deler av de andre fellesområdene på den måte som de finner hensiktsmessig, eller for å tilfredsstille offentlige krav. De ulike andelseierne med deres eiere av andelene, vil være forpliktet til å delta forholdsmessig til drift og vedlikehold av slike områder. Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
	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 etter forbruk • Oppvarming/varmtvann etter forbruk(energimåling) • Innbo forsikring

	• Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Fellesutgifter p-anlegg – (estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)
	Kommunale avgifter
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt vil være inkludert i fellesutgiftene til hver leilighet
	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, kommunale avgifter, eiendomsskatt, fellesinstallasjoner, internett/Tv, tjenester og øvrige driftskostnader. Det påpekes at felleskostnadene med bla. Drift og vedlikehold omfatter samtlige bygninger på eiendommen, herunder både nybygg og rehabiliterte bygg, samt bygg som ikke er del av borettslaget. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av andelseierne i felleskap etter overtagelse. Internett : Det vil bli levert fiberkabel fra Telenor. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en 5 års avtale med signal leverandør i prosjektet. Tilbudet utgjør pt. kr 299,-, for 1000mb/s per måned per bolig. Internett/TV er inkludert i felleskostnadene. Se vedlagte prisliste for en oversikt over felleskostnader pr. leilighet.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	Se oversikt i salgsoppgaven for Villa Høye 1 som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.
	Reguleringsforhold
	Se oversikt over reguleringsforhold i salgsoppgaven for Villa Høye 1 som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.
	ØKONOMI
	Kjøpesum
	Fast pris – Se vedlagte prisliste
	Andel fellesgjeld / formue
	Andel fellesgjeld kr. 0,- / Andel fellesformue vil bli kr. 6000,- x 19 andeler. Total kr 114 000,- ved overtagelse. Andel formue overtas av kjøperne.
	Omkostninger
	• Tinglysningsgebyr skjøte Kr 480,- • Tingslysningsgebyr Pantedokument kr 480,- • Panteattest: kr. 172,- • Innbetaling oppstartskapital borettslag: kr. 6 000,- **Totale omkostninger for kjøp av andel: Kr 7 132,-** • **For dem som kjøper p-plass tilkommer dok.avgift på kr. 10.000,-**
	Oppgjør
	Se informasjon om oppgjør i salgsoppgaven for Villa Høye 1, som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.

	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
	Se informasjon om ligningsverdi i salgsoppgaven for Villa Høye 1 som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.
	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 energimerke B. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. Prosjektet vil få en positiv klima- og miljøeffekt som vil gi kjøpere mulighet for å søke om grønn finansiering.
	Garantistillelse
	Se informasjon om garantistillelse i salgsoppgaven for Villa Høye 1, som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.
	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. • Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse for Høyegaarden – Villa Høye 2 datert 16.08.23, 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 Høyegaarden – Villa Høye 2 datert 16.08.23, tegninger og prospekt før kjøpstilbud inngis. • Det tas forbehold om feil eller endringer i prislisten. Selger kan uten varsel justere priser og vilkår i den vedlagte prislisten. • Spesifiserte produkter eller løsninger på bygg eller utomhus beskrevet i denne salgsoppgaven eller leveransebeskrivelsen kan bli endret av selger under byggeprosessen. Slike endringer skal ikke medføre verdiforringelse av eiendommen eller innebære en vesentlig endring av boligens funksjon og standard. Der det er angitt alternative løsninger eller materialbruk foretar selger det endelige valg. • Alle bilder i salgsoppgaven er kun illustrasjonsbilder. Noen av 3D-illustrasjonene er blitt valgt for å vise eksempler på interiørløsninger hvor parkett og fargevalg er endret i forhold til standard leveranse. Dette for å illustrere mulighetene til å "skreddersy" ditt nye hjem etter egen smak. Det vises til leveransebeskrivelse for standard leveranse. • Eventuelle endringer skjer etter avtale med selger eller selgers representanter på vegne av selger. • Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene og byggetillatelse.

- 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.

- 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 selger, 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 Høyegaarden – Villa Høye 2 datert 16.08.23

- 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 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 seksjonert, at borettslaget har fått hjemmel til seksjonene, at det er tinglyst pant til sikkerhet for andelsinnskuddene, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at andelene er overskjøtet.

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 Høyegården 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
	Se informasjon om tilvalg/endringer i salgsoppgaven for Villa Høye 1, som er vedlegg til denne nøkkelinformasjonen.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Boligene er stipulert ferdigstilt innen 3. kvartal 2024. Maksimal byggetid er satt til 31.12.2024. 3 måneder før overtagelse vil kjøper innkalles med eksakt dato for overtagelse. 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 6 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 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, under boligvelger på hjemmesiden for prosjektet.
	Sentrale lover / kontrakt
	Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at andelen 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. Konferer megler for ytterligere informasjon.
	Bilag
	• Prisliste • Utenomhusplan • Leveransebeskrivelse Høyegaarden hus B – datert 16.08.23 • Rammetillatelse datert 20.12.22

	• Utkast til vedtekter borettslaget Høyegaarden • Utkast til vedtekter Høyegården garasjesameie • Forslag til borettslagsbudsjett • Kjøpetilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

LEVERANSE-BESKRIVELSE _ VILLA HØYE 2

LEVERANSEBESKRIVELSE
Høyegaarden

Korrigert beskrivelse fra Backe 16.08.2023 med tilpasninger og endring som gjelder Villa Høye 2.

BYGGHERRE	PROSJEKT NR:	DATO
JOA GRUPPEN		21.03.2023

1. GENERELT

Eksisterende bebyggelse (Villa Høye 2) skal beholdes og bygges om til leiligheter. Det skal også oppføres et nybygg (Villa Høye 1) med underliggende garasje. Eksisterende bygningsmasse er ca. 2316m2 BRA. Nybygget er ca. 1589m2 BRA hvorav garasje utgjør ca. 500m2 BRA.

Det er totalt inntil 34 leiligheter i prosjektet, fordelt på inntil 22 enheter i eksisterende bygg og 12 i nybygget.

2. FELLESAREALER

Avfallshåndtering er nedgravd kontainerløsning med plassering i område som vist på utomhusplan.

Sykkelparkering etc. iht. krav og normer. Plasseringen vist på utomhusplan/plantegning.

Vegger sparkles og males i lyse farger.

Låsbare postkasser plasseres iht. postens regelverk. Inngangspartiet og korridorer får hvit systemhimling med 60*60 himlingsplater med hvite t-profiler med A-kant, der dette er nødvendig.

Garasjeanlegg:
Gulv: Asfalt, alle parkeringsplasser merkes.
Vegger: Betong. Støvbinding blank.
Himling: Betong. Støvbinding blank.
Det leveres med 1 stk. port åpner pr. garasjeplass.
Det er avsatt kapasitet i hovedtavle for elbil-ladere samt fremlegg til hver P-plass.
El-bil lader vil være kundetilvalg.

Sportsboder:
Sportsboder ligger i 1. etasje i nybygget (Villa Høye 1). Gulv og tak er i betong. Bodene er avdelt med netting/stål. H=2600mm. Gulvet overflatebehandles med type støvbinding blank.

3. BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJON

Innvendige skillevegger er av tre/stål kledd med gipsplater. Våtrom leveres i henhold til TEK 17. Nødvendige innkassinger utføres med gipsplater. Avløpsrør innkasses. Vask og flikkpussing av eksisterende fasade. Eksisterende takskifer beholdes. Betonggulv og bunnledninger i eksisterende bygg (Villa Høye 2) beholdes som de er i dag, nye bunnledninger reifes ned og det støpes et nytt gulv over.
Rammetillatelsen har gitt noen unntak for TEK-17.

Eksempler fra rammetillatelse:

2.1 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 8-5 Gangatkomst til bygning med boenhet vedrørende krav til trinnfri gangadkomst, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

3.11 Andre forhold knyttet til byggteknisk forskrift

Det er opplyst i søknaden at kravene i kapittel 14, *Energi*, ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, men at de vil bli ivaretatt så langt de passer og innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter, jf. byggteknisk forskrift § 14-1, 5. ledd.

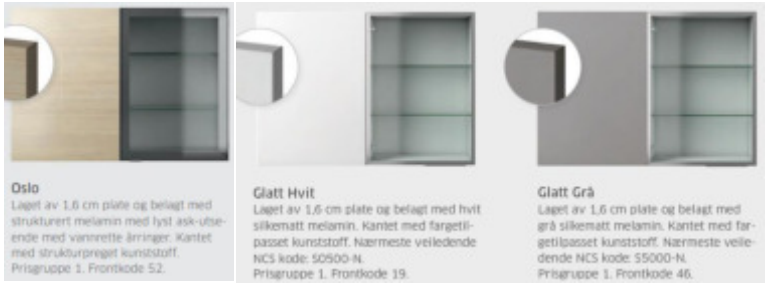
Bygningen er regulert til bolig i verneverdige anlegg, og oppfyller kulturminnefaglige kriterier for regulering til bevaring eller oppføring i kommunal verneplan.
Det vises også til reguleringsplanen § 3.1.2.7, bokstav f) som åpner for at det tillates fravik fra energikrav på grunn av eksisterende bebyggelsesstruktur.

4. STANDARD INNVENDIG

Kjøkken leveres fra kjent kjøkkenleverandør HTH.

Spesifikasjoner på medtatt kjøkken:
- Front modell **28, Stocholm melamin. 16mm plate lys mokka, prisgruppe 1.**

- I samme prisgruppe finnes og Dekor modeller Glatt Grå, Glatt hvit og Oslo. Her kan man fritt uten kostnad endre på fronter i de nevnte modeller. OBS: Ved endring av synlige frisider, sokler, forkanter på skrog, foringer eller takforinger vil det komme tillegg i pris.



- Synlig frisider, foringer og sokkel er i fargen mokka - Stockholm
- Håndtak modell Line Børstet svart 20,0 cm. Montert på overkant/side av fronter på høyskap og underskap, skruet fast på baksiden.

- Overskap er med høyde 70,4 cm, høyde topp overskap 211,8 cm.
- Det er tatt med overskap på en vegg, hvor ventilator er plassert
- Det er ikke medregnet takforinger.
- Ingen belysning under overskap.
- Laminat benkeplater 30 mm, farge 597 Surface, rett laminat forkant maskinpåsatt.
- Fritt valg mellom alle laminat benkeplate 30 mm, ikke Fenix laminat farger samt Trend Hvit 636.

Surface 597
Steinlook

- Vask 1 kum vanlig nedfelt i benkeplate, modell Franke RB 480C.

Rustfri Stålvask RB 480C
3½" strainer.
Med bakplate 480 x 340 mm.
Skapbredde min. 600 mm.

- Skuffer modell Meta (Metall). Plast bestikkinnlegg i øvre skuff.
- Demping på alle skuffer og skapdører.
- Fuktsikring i bunn vaskeskap. Hylle i andre skap.
- Det er medtatt ventilatorskap for tilkobling til friluft
- Det er tatt med en pakke med hvitevarer fra Gorenje med integrert kombi kjøl/frys, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og 60 cm koketopp.

Det leveres ikke garderobeskap.

<u>Sanitærutstyr</u>
På bad leveres utstyr med god kvalitet fra anerkjente leverandører.
Det er medtatt utstyr av typen VikingBad eller tilsvarende. Det innbefatter rette 90x90 dusjvegger, dusjarmatur, servantmøbler, servantarmatur, speil over møbel og vegghengt toalett.

<u>Innvendige dører</u>
Det leveres hvite dører med dørhåndtak. Type formpresset.
Det er mulighet for å velge mellom fem standardfarger uten pristillegg.

5. VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer av tre.
De fleste vinduer i eksisterende bygg skal beholdes som de er.
Se for øvrig reguleringsbestemmelser (3.1.2.6 Material- og fargebruk)

Vinduer og Dører:
Iht. Reguleringsbestemmelsene 3.1.2.6. b) Det tillates dører og vinduer med moderne uttrykk uten profilering og sprosser.
§ 3.1.2.7 f. Punkt 7. Vinduer og dører skal i hovedsak være i samme stil som eksisterende med mørke farger.

6. INNGANGSDØRER

Inngangsdører leveres iht. tegning og modell.

7. GULV, OVERFLATER OG LISTVERK

Leilighetene som selges leveres med en-stavs eikeparkett, Tarkett Move Oak 190 mm som standard i alle oppholdsrom, stue og gang.

Flislagt badegulv av moderne type, lys flis 30*60 og 10x10 flis i dusjhjørne.

Hvite tak.

Vegger ellers blir malt i prosjektfargen 0552Y (Tudor) i overflateklasse K1, sparklet og malt.
Gulvlister leveres i hvitmalt furu.
Alle vindusforinger, karmlister og tilsetninger leveres ferdigmalt hvite med synlig stift.
Det leveres ikke taklister, overgang blir fuget og malt.
Gulv på WC får flis på gulv samt sokkelflis. Vegger vil bli malt.

Tilvalgs muligheter / endringer:

For leiligheter for salg:

- Maler: Leilighetene leveres i henhold til leveransebeskrivelsen. Farger ut over dette prises i tilvalgs meny.
- Fliser: I henhold til leveransebeskrivelsen. Tilvalg i henhold til tilvalgs meny.

8. VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk på våtrom og kjøkken. Kombiboks på fasade, ventilator med kullfilter.

9. ELEKTRISK

Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme. Varmekabel på bad i hver leilighet med termostat. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK400-2010.

Det er medtatt spotter i tak på bad (3 stykk per bad), samt lys i tak i bod. Det er medtatt stikkontakt ved tak i stue/kjøkken, soverom og entre, men lamper leveres ikke.

Det leveres utelys på private terrasser og et stikk.

I innvendig fellesareal er det medtatt lys i garasje, felles boder, fellesgang og i trappehus.

Det er medtatt utvendig belysning ved alle inngangsdører fra veg / terreng og til felles inngangsparti og nedkjøring garasje. Belysningen skal tilfredsstille kravene til lys i utearealer i TEK17.

10. OPPVARMING

Det leveres et komplett sentralvarmeanlegg som skal plasseres i teknisk rom/ energisentral.

Komplett automatikk og styring tilhørende varmeanlegget skal medtas. Det skal medtas målerarrangement for oppvarming og tappevann.

Medtatt oppvarmingsløsning med varmepumpe som oppvarmingskilde. Konvektor/radiator plasseres av arkitekt på best egnet sted.

11. TEKNISKE ANLEGG

Endelig plassering av rørføringer bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det kan forekomme nedkassinger/innkassinger av rørføringer/tekniske installasjoner.

12. TV-OG BREDBÅND

Det monteres 2 stk. multikontakter per bolig.

13. BALKONGER

Balkonger leveres med spilerekkverk på alle terrassene/balkongene samt på terrassene som ligger jevnt med terreng. *Jf. Reguleringsbestemmelser; §3.1.2.6. h). Nye rekkverk skal oppføres som spilerekkverk i mørklakkert stål, smijern eller lignende, med smale vertikale spiler. Rekkverk på takterrasse kan også utformes som en del av bygningskroppen (parapet) ved at mur fasade forlenges.*
Private samt felles uteoppholdsareal som overskrider nedre grenseverdi for støynivå etableres det skjerming/tett rekkverk.
Møre Royal terrassebord leveres på takterrasser, markterrasser og terrasser.
Balkonger leveres med betong som ferdig overflate. Mulighet for terrassebord som tilvalg.

14. SPRINKLER

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasjeanlegg blir fullsprinklet. Sprinklerhoder kan bli plassert i både tak og vegger, samt balkong/terrasser. Leveres iht. TEK17.

15. UTOMHUSARBEIDER

Leveres iht. utomhusplan *samt reguleringsbestemmelsene § 3.1.2.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser*

16. ANNET

Kasser, sjaktvegger, søyler og dragere.
Som følge av endelig detaljprosjektering kan det forekomme sjakter og innkassinger for tekn. installasjoner, eventuelt søyler og dragere, utover det som er vist på salgstegning.

VEDTEKTER
BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR HØYEGÅRDEN BORETTSLAG

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Høyegården Borettslag. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler og eiendom

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende kr 5 000. Borettslaget vil eie snr 15-33 i eiendommen gnr 158 bnr 797 i Bergen kommune. Hver borettsandel utgjør en seksjon i Høyegården boligsameie. Den enkelte seksjon/borettsandel består av en hoveddel og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret i Høyegården boligsameie kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er tillatt med alminnelig dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Alt dyrehold skal godkjennes av styret gjennom skriftlig søknad. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren 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

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppdager andelseieren skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har ingen vedlikeholdsplikt da plikten til å holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand ligger Høyegården boligsameie.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet i eierseksjonssameiet. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til

bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret i Høyegården boligsameie før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er borettslagets forholdsmessige andel av boligsameiets kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer og administrasjonskostnader med mer. Fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

Felleskostnader er videre borettslagets egne kostnader til forretningsførsel og revisjon, samt skatter og offentlige avgifter.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum 3 og maksimum 6 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

SAMEIEVEDTEKTER
HØYEGÅRDEN
BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER
FOR
HØYEGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt i forbindelse med søknad om seksjonering.

§ 1 Navn
Sameiets navn er Høyegården boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr 158 bnr 797 i Bergen kommune. Eiendommen består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen omfatter parkeringsplassene for bil i garasjen. Den fordeler seg på 11 andeler som hver representerer bruksrett til en parkeringsplass.

De enkelte boligseksjonene består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler slik som angitt i seksjoneringstegningene.

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

§ 3 Formål
Sameiets hovedformål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne. Sameiet skal i tillegg drifte og forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder adkomstarealer og andre fellesfunksjoner, som f.eks heis, avfallshåndtering, lås-system, felles utomhusbelysning for eiendommen.

§ 4 Disposisjonsrett
4.1 Rettslig disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Boligseksjoner med tilknyttet av andel i næringsseksjonen har rett til å bruke et antall parkeringsplasser som svarer til eierandelen i næringsseksjonen. Det er fastsatt egne vedtekter for garasjesameiet som retten til bruk av bestemte parkeringsplasser, herunder om rett for personer med nedsatt funksjonsevne til å benytte tilrettelagte parkeringsplasser. Det er videre fastsatt begrensinger i retten til salg av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere i Høyegården boligsameie.

4.2 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.

4.3 Enerett til bruk av deler av fellesareal

Snr 10 har enerett til bruk av den delen av fellesarealet som er angitt som «Søylehallen» og «felles bod» på seksjoneringstegningene. Eneretten gjelder så lenge eierseksjonsloven tillater, for tiden 30 år. De øvrige seksjonseiere kan imidlertid leie dette arealet etter nærmere avtale med eier av snr 10. Det vil bli tinglyst en rett for eier av snr 10 eller andre til å overta dette arealet vederlagsfritt dersom det gis tillatelse til bruksendring. I så fall skal eiendommen reseksjoneres og samtlige seksjonseiere plikter å medvirke til dette.

§ 5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller «Søylehallen», er felleskostnader. Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et månedlig akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til TV/Internett dekkes med en lik del på hver boligseksjon.

§ 6 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret bør også være representert i styret i garasjesameiet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

(2) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

(3)Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

(4) Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

§ 7 Vedlikehold

7.1 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.

7.2 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 7-1. 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.

§ 8 Forholdet til eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER
HØYEGÅRDEN
GARASJESAMEIE

VEDTEKTER
FOR
HØYEGÅRDEN GARASJESAMEIE

gnr 158 bnr 797 snr 34 i Bergen kommune

Fastsatt i forbindelse med stiftelse av realsameiet.

1. Navn

1-1 Navn
Sameiets navn er Høyegården Garasjesameie.

1-2 Hva realsameiet omfatter
Realsameiet består av eiendommen gnr 158 bnr 797 snr 34 i Bergen kommune. Seksjonen omfatter parkeringsanlegget som består av 12 parkeringsplasser som hver representerer 1/12 av næringsseksjonen. Næringsseksjonen eies de ulike boligseksjonene i eiendommen gnr 158 bnr 797 i Bergen kommune.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Sameieren disponerer over sin andel med de begrensninger som følger av vedtektene og sameieloven. Sameieandelen kan kun selges sammen med den tilhørende boligseksjonen eller til andre sameiere i Høyegården Boligsameie. Sameierne kan fritt leie ut sine parkeringsplasser.

(2) Bruksrettene skal gjelde faste parkeringsplasser som tildeles av utbygger.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

2-2 Parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplass 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 sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Bruk av anlegget
Sameierne har slik rett til bruk av anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til reparasjoner eller lagringsplass for dekk etc.

3. Felleskostnader

3.1 Felleskostnader

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen og næringsseksjonens andel av boligsameiets felleskostnader skal fordeles etter eierbrøken for næringsseksjonen.

Kostnader til lading av elektriske kjøretøy skal ikke regnes som felleskostnad, men en direkte kostnad for den enkelte sameier.

3-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. Styret og dets vedtak

4-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer, som også bør utgjøre styret i eierseksjonssameiet.

(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.

4-2 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.

4-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av næringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

4-4 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.

4-5 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.

5. Årsmøtet

5-1 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 sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

5-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis i forbindelse med årsmøte i Høyegården boligsameie. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5-3 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. Med

innkallingen skal også følge sameiets regnskap. Styret kan bestemme at regnskapet skal føres som en del av eierseksjonssameiets regnskap.

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen fastlagt i vedtektene.

5-4 Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med alminnelig flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

BUDSJETT
OPPDATERT 25.08.23

DRIFTSBUDSJETT HØYEGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Kostnader	
Vedlikehold og drift av bygningsmasse og tomteareal	150 000
Energi og strøm	50 000
Forsikringer og eventuelle sikringsfond	50 000
Leie av teknisk anlegg eller installasjoner	-
Personalkostnader og honorar til tillitsvalgte	-
Honorar til forretningsfører og revisor	50 000
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres (traktor, andre anleggsmaskiner osv.)	-
Andre driftskostnader og forvaltningstjenester, herunder eventuelle vaktmestertjenester, vekter, renhold, dugnad og lignende.	150 000
Sum	450 000
Sameiebrøk foran	1 043
Sameiebrøk bak	1 214
kr/kvm/mnd	17

DRIFTSBUDSJETT HØYEGÅRDEN BORETTSLAG

Kostnader	
Rentekostnader*	
Avdrag*	-
Andel av sameiets felleskostnader etter brøk	242 046,96
Evt sikringsfond	-
Eiendomsskatt	113 000,00
Vann- og kloakkavgift	74 000,00
Renovasjonsavgift	68 000,00
Personalkostnader og honorar til borettslagets tillitsvalgte	-
Honorar til borettslagets forretningsfører og revisor	50 000,00
Sum kostnader	547 046,96
kr/kvm/mnd	44

Det er budsjettert med en felles TV/internett -løsning som belastes med et beløp per bolig. 68 400

Utgifter til varme og varmtvann betales etter målt forbruk og belastes den enkete andelseier.

DRIFTSBUDSJETT HØYEGÅRDEN GARASJESAMEIE

Andel av sameiets felleskostnader etter brøk	10 705
Direkte kostnader for garasjesameiet (renhold kjørebane/parkeringsplasser)	-
Eiendomsskatt	6 726
Vann- og kloakkavgift	1 429
sum	18 860
kr/plass/mnd	143

Utgifter til lading av bil betales etter målt forbruk for den enkelte sameier.

BASISKART

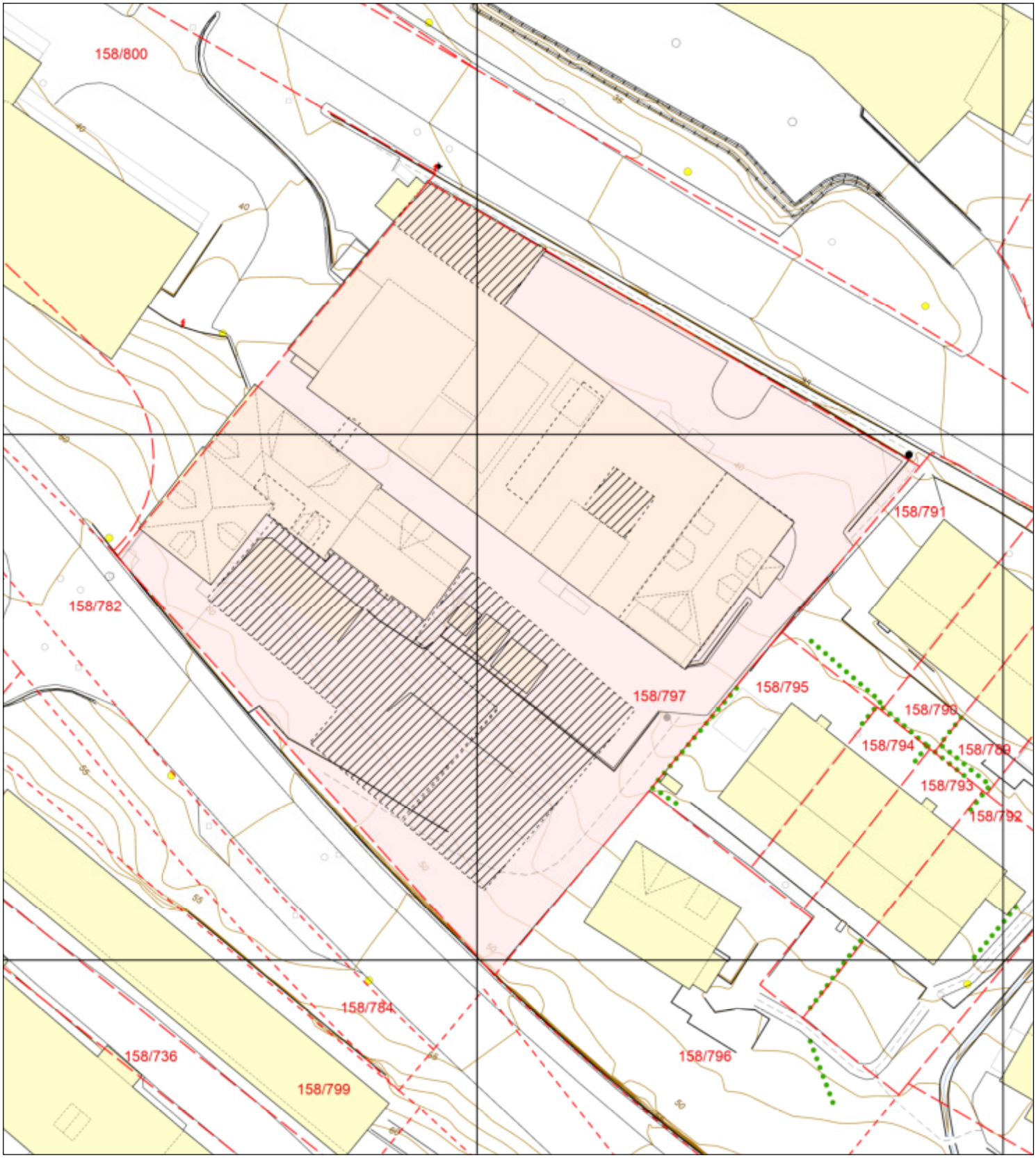
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 31.05.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/797/0/0
Adresse: Gyldenprisveien 16A, 5056 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BUDSKJEMA

PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nybygg

For eiendommen: Gyldenprisvegen 16, 5056 Bergen
Gnr. 158 Bnr. 797 i Bergen kommune
Oppdragsnummer: 194-23-9004
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.

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. 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.:

Betalingsplan
10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes på epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:
Det er mulig å avbestille ytelsen for 5 % av kjøpesummen frem til igangsettingstillatelse er gitt. For øvrig gjelder avbestilling etter budstadoppføringlovas bestemmelser. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, gebyr som tinglysningsgebyr og panteattest.
Innbetaling oppstartskapital borettslag, stort kr. 6 000,- faktureres samtidig med omkostninger. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

For de som kjøper parkeringsplass tilkommer det dokumentavgift til staten på 2,5% på kr 10 000,-
For dem som kjøper parkering vil fellesutgifter for parkering komme i tillegg til oppgitte felleskostnader.

Arealberegning:
Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder.
P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Formidling:
PrivatMegleren Nybygg mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

_____	_____	_____
Sted/dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur

Notater