PROSJEKTET

Nye Sandviksbodene består av totalt 30 leiligheter og ett næringslokale med tilhørende utomhusanlegg. Leilighetene er på ett eller to plan, med arealeffektiv planløsning, moderne overflater og fasadeintegrert balkong på utvalgte leiligheter.

Sandviksbodene 69-72 inngår i et unikt bevart kulturmiljø i Skuteviken og Sandviken, og ivaretakelse av kulturhistoriske verdier i bygningens eksteriør og interiør prioriteres i prosjektet. Gjenværende laftekonstruksjoner fra de opprinnelige sjøbodene som tidligere sto på eiendommen er bevart, og vil bli samlet, vølet og remontert som et synlig og historiefortellende element plassert i byggenes fellesarealer. Denne omdisponeringen gjør at boligene vil få moderne utforming, planløsninger og kvaliteter, samtidig som byggenes historie kommer frem utenfor boligenes fire vegger. I første etasje i den nordligste boden, etableres et større fellesareal planlagt til bruk som selskapslokale/felleskjøkken/møtelokale. Rommet har fått tilnavnet 'Katedralen', og utmerker seg med søyler og krumvokste knær som gjenoppføres fra den gamle pakkboden som sto her. I Katedralen planlegges også remontert laftekonstruksjoner og øvrige bygningselementer som er bevart fra de opprinnelige konstruksjonene under nedtaking.

Selger er Bono Utvikling AS, org.nr: 925 997 528.

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommens adresse er i dag Sandviksbodene 69-72

Adressen kan bli endret.

Bergen Kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

BELIGGENHET

Sandviksbodene 69–72 har en helt unik plassering ytterst på kaikanten i Sandviken, kun en kort spasertur fra Bergen sentrum og byfjellene. Her bor du bokstavelig talt i vannskorpen – med bølgeskvulp, sjøbris og utsikt over Byfjorden som en naturlig del av hverdagen.

Området kombinerer maritim atmosfære med urbane kvaliteter. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, kafeer, treningssenter og småbåthavn, samt noen av Bergens mest populære turstier som Fjellveien og Stoltzekleiven. Samtidig har du byens pulserende sentrum, Bryggen og Torgallmenningen kun få minutters gange eller sykkeltur unna.

Med svært gode kollektivtilbud i umiddelbar nærhet – både buss og bysykkel – har du enkel tilgang til resten av byen. Ved eventuell realisering av planlagt bybane trasè, forbedres dette ytterligere. Beliggenheten gir et sjeldent godt samspill mellom historisk sjarm, moderne komfort og sjøens rolige nærvær.

ADKOMST

Fra Bergen sentrum tar det kun få minutter å komme til Sandviksbodene 69–72. Til fots eller på sykkel følger du den idylliske sjøfronten forbi Bryggen og inn i Sandviken. Bussforbindelsene er svært gode, med hyppige avganger som stopper like ved prosjektet.

For beboere med bil er det enkel adkomst via hovedveien gjennom Sandviken. Området er også svært sykkelvennlig, med bysykkelstativ og gang-/sykkelvei langs fjorden.

Beliggenheten gjør det dermed enkelt å kombinere byens pulserende sentrumsliv med et tilbaketrukket og maritimt bomiljø – alt innen få minutters rekkevidde.

TOMTEFORHOLD

Prosjektet føres opp gnr 168, bnr 360, 361, 362, 363, 364 i Bergen kommune. Disse eiendommene er under sammenslåing. De endelige matrikkelnummeret vil være klart når eiendommen(e) er seksjonert/sammenføyet.

I tillegg omfatter prosjektet gnr. 168 bnr 2165 og 2166 som utgjør utendørs fellesareal og hopen mellom byggene.

Tomtens totale areal utgjør ca. 1279 kvm. Sameiets felles tomt er festet.

Se eget punkt vedrørende festet tomt.

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Se vedlagt leveransebeskrivelse og romskjema. Leveransebeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen.

AREALBEREGNING

BRA-i: fra 39 kvm. til 122 kvm.

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA, BRA-I, BRA-E, og TBA og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Dette innebærer at oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer og selger tar forbehold om mindre avvik.

Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering.

Ved angivelse av boligens total totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

BRA: BRA er bruksareal, altså summen av alle flatene i boligen hvor det er tilstrekkelig takhøyde. Med de nye reglene tilsvarer BRA summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b sammenlagt..

BRA-i: BRA-i er internt bruksareal. Dette omfatter alle flater inkludert innvendige vegger og sjakter internt i hoveddelen av boligen med tilstrekkelig takhøyde, uavhengig av hva slags rom det er.

BRA-e: BRA-e er eksternt areal og omfatter alt areal som følger med boligen eksklusivt, men som ikke er direkte tilkoblet boligens hoveddel. feks. Bodareal.

Arealene er ikke kontrollert av megler.

INNHOLD OG STANDARD

Leilighetene i Nye Sandviksbodene leveres nøkkelferdige med moderne materialvalg og god kvalitet.

- **Gulv:** 1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert, i alle oppholdsrom.
- **Vegger:** Malte gipsvegger (standard hvit, flere farger uten tillegg).
- **Kjøkken:** Leveres fra Designa med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt vask og integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Flere fargevalg uten tillegg.
- **Bad:** Flislagt med 30x30 gulvfliser og 30x60 veggfliser. Vegghengt toalett, baderomsinnredning fra Vikingbad, speilskap med lys og dusjhjørne i glass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- **Teknisk:** Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, vannbåren varme med viftekonvektor og elektriske varmekabler på bad. Heis til alle etasjer, porttelefon med kamera og fullsprinklet bygg.
- **Ute og felles:** Glassrekkverk på balkonger, sportsbod til hver bolig, sykkelparkering og et unikt felleslokale kalt *Katedralen* med synlige historiske elementer fra de originale sjøbodene.

Se leveransebeskrivelse og romskjema for utdypende beskrivelse av kvaliteter. Ved eventuelle avvik mot tegninger, illustrasjoner og andet materiell, er det leveransebeskrivelsen og romskjema som gjelder.

BYGGEMÅTE

Prosjektet er tegnet av B+B Arkitekter. Prosjektet leveres iht. byggeteknisk forskrift, TEK17. For å sikre ivaretakelse av kulturhistoriske verdier, er det innvilget fravik fra enkeltbestemmelser i forskriften. Videre er betingelser for tilfredsstillelse av krav til kulturminnehensyn redegjort for i rapport «Kulturminnestrategi Sandviksbodene 69-72 - REVISJON 2.0». Se også nærmere om dette i øvrige dokumenter.

REGULERINGSFORHOLD

Tomten er regulert til boligformål og er en del av reguleringsplanen for Bergen hus med AreaplanID 18440000. Reguleringsplanens formål er Boligbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene og reguleringskart kan fås ved henvendelse til megler eller på Bergen kommune sine hjemmesider.

Hensynsone: PlanID: 1844000

Sonetype: 18440000 570 - Bevaring kulturmiljø. Dekningsgrad :100,0 %

Kommuneplan: PlanID: 65270000

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

Reguleringsplan under arbeid: PlanID 71720000. Plantype: 35

Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken. Saksnr: 202416958.

Dekningsgrad: 100,0 %

En av forslagene til Bybane trasèn er planlagt med et stopp like ved Gjensidige gården. I forbindelse med dette og etablering av bybanen må det påregnes byggeaktivitet i området.

FESTET TOMT

Eiendommen er i dag festetomt, med en årlig festeavgift på kr. 104 000,-. og Bergen kommune som bortfester.

Fester Sandviksboder 69-72 AS, orgn.nr 996 292 903.

Festeavtalen vil bli overført til eierseksjonssameiet som ny fester, og kostanden utgjør ca. kr. 3,70 pr. kvm. bolig areal pr. måned. Dette er allerede hensyntatt i de oppgitte estimerte felleskostnadene.

Selger vil frem mot overtakelse arbeide for og vurdere innløsning av tomten. Dersom innløsning gjennomføres, vil festeavgiften bortfalle.

VEI, VANN OG AVLØP

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSER

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Eiendommene har tinglyste pengeheftelser/servitutter:

- 1925/901648-1/106, tinglyst 24.03.1925 Erklæring/avtale vedr. fjerning av skur
- 1949/1148-1/106, tinglyst 08.02.1949 - Erklæring/avtalte om benyttelse av platting
- 2015/129929-2/200, tinglyst 12.02.2015 - Bestemmelse om båtplass Rettighetshaver gnr. 168 bnr. 2133.

De to første punktene vil bli slettet i forbindelse med sammenslåingen av eiendommene. Bestemmelse om båtplass blir liggende.

Det er forøvrig tinglyst eldre festeavtaler og pantedokumenter som vil bli slettet i forbindelse med sammenslåing og tinglysning av ny festeavtale signert med Bergen kommune i 2025. Se punkt Festet tomt.

Det vil inntil videre bli liggende økonomiske heftelser i forbindelse med selgers erverv av eiendommen ved kjøp av aksjene i selskapet Sandviksviksboder 69-72 AS. Dette er heftelser som slettes.

Gnr. 168 bnr 2165 og 2166 som utgjør utendørs fellesareal og hopen mellom byggene, er i forbindelse med klargjøring av prosjektet, skilt ut fra gnr 168, bnr 3. Bnr 3 er det gamle hovedbruket og strekker seg helt fra Eidsvåg. Eiendommene har et omfattende heftelsebilde som følger grunnboken. Det vil bli gjennomført et omfattende arbeid for å slette de heftelser/servitutter som vil være kurant å slette. Det kan bli liggende igjen historiske heftelser ikke antas å ha betydning for eiendommene.

Kopi av bestemmelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

ADGANG TIL UTLEIE

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Alle leilighetene får grønn energiklasse A/B.

GARASJE/PARKERING

Prosjektet har per i dag ikke egne parkeringsplasser.

Selger arbeider med å legge til rette for å kunne videreformidle kjøp eller leie av parkeringsplass til de kjøperne som ønsker dette. Parkering inngår ikke som del av prosjektet og må ved anledning kjøpes eller leies av tilbydere i nærområdet. Selger arbeider konkret med å legge til rette for kjøp eller leie av parkeringsplasser i parkeringshuset som er etablert i Sandviksveien 94. Dette er i samme bygg hvor matbutikken Coop Extra ligger.

Om selger oppnår å kunne legge til rette for parkering i nevnte bygg eller ved en annen løsning i nærområdet, vil selger tilby aktuelle kjøpere parkering på nærmere angitte vilkår.

Det er kjøpere som har gitt utrykk for at de ønsker å kjøpe parkering ved inngivelse av bud på eiendommen, som blir prioritert. Dette gjøres ved at budgiver under forbehold skriver følgende: "Ønsker å få tilbud om kjøp/leie av parkering om mulig".

Et slikt forbehold vil ikke ha betydning for gjennomføring av kjøp av boligen . Det vil kun være en opsjon for kjøper om selger kan tilby dette. Avtale om kjøp/leie av parkering er ikke en del av meglers oppdrag. Dette vil i så tilfelle bli håndtert i det videre direkte mellom kjøper og selger.

SPORTSBODER

Samtlige boliger får sportsbod med størrelse iht. TEK17 med min. 2,5m2 bod for boliger under 50m2 , og min 5m2 bod for leiligheter over 50m2 . Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering.

FELLESUTGIFTER TIL EIERSEKSJONSSAMEIE

Fellesutgiftene er anslått til å bli kr 37,- pr. kvm BRA-i per måned som vil gi fellesutgifter fra kr 1 443,- til kr. 4 514,- pr. måned.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene kan blant annet dekke andel av forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Den enkelte boenhet sin andel av festeavgift er inntatt i estimatet for fellesutgifter. Selger vil frem mot overtakelse arbeide for og vurdere innløsning av tomten. Dersom innløsning gjennomføres, vil festeavgiften bortfalle.

Det legges opp til at sameiet inngår felles avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale inngås av utbygger/forretningsfører før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm BRA-i for hver leilighet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameie i Brønnøysund.

USOLGTE ENHETER

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

KOMMUNALE AVGIFTER

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

VEDTEKTER

Det vil bli utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet fra forretningsfører. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

VISNING

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

KJØPSBETINGELSER

PRISER OG OMKOSTNINGER

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter selgers aksept og kontraktsinngåelse.

Selv om leilighetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «.....formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.». Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Eiendomsmegler Norge AS sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressat for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

Selger står fritt til når som helst, uten varsel, å regulere prisen på usolgte enheter. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som kan fås ved henvendelse til megler.

Pris fra:
PRISEKSEMPEL LEILIGHET 2F:
Pris: kr 4 400 000,-
Dokumentavgift: kr 20 895,-
Tinglysning hjemmel: kr 545,-
Tinglysning pant: kr 545,-
Panteattest: kr 240,-
Oppstartsmidler sameie: (39 kvm BRA-I. Kr 50 per kvm) kr 2115,-

Totalpris kr 4 424 100,-

Pris til:

PRISEKSEMPEL LEILIGHET 4D:

Pris: kr 17 500 000,-
Dokumentavgift: kr 57 383-
Tinglysning hjemmel: kr 545,-
Tinglysning pant: kr 545,-
Panteattest: kr 240,-
Oppstartsmidler sameie: (109 kvm BRA-I. Kr 50 per kvm) kr 5715,-

Totalpris kr 17 564 188,-

BETALINGSBETINGELSER

Ved bindende avtale skal 5 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal være fri egenkapital/ubundne midler. Første del av kjøpesummen innbetales når selger har frafalt sine forbehold. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12. Megler vil informere den enkelte kjøper straks denne foreligger.

SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti senest etter fristen for som utbygger har til å benytte seg av sine forbehold. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst.. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper oppgi hvordan kjøpet skal finansieres. Det bes opplyst om kontaktinformasjon til finansinstitusjon. Selger forbeholder seg retten til å ta kredittsjekk på budgiver.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Hjemmel til den enkelte eierseksjoner blir ved overtakelse overført til den eller de som er kjøpere. Overføring fra kjøper til andre krever endringsavtale og samtykke fra selger. Selger kan nekte slike endringer. Kostnader for merarbeid ved endringer som selger aksepterer, må dekkes av kjøper

Transport av kjøpekontrakt og overføring eller videresalg av boligen med direkte hjemmelsoverføring til tredjeperson/ny kjøper,herunder begrenset til ideelle eierandeler, krever samtykke fra selger.

Selger kan nekte samtykke og/eller medvirkning til slik overdragelse på fritt grunnlag. Dette gjelder også for overføring til nære relasjoner som familie etc. Transportgebyr til selger ved salg av kontrakt/gebyr for å akseptere direkte overskjøting til 3. mann utgjør kr 125 000,-.

Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. En eventuell transport av kontrakt skal være grundig dokumentert. Det skal opprettes en transportavtale mellom kjøper 1 og kjøper 2 som blant annet gjør rede for betalingsbetingelser. Herunder total kjøpesum, merverdi, refusjon av forskudd, ansvar for betaling av tilvalg og andre betingelser som selger eventuelt setter for å samtykke.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er privatpersoner som ikke hovedsakelig handler i ledd av næringsvirksomhet, altså forbrukere, som kan transportere en kjøpekontrakt (selge videre kontraktsposisjonen) uten å måtte påta seg et fullt leveringsansvar etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Hvem dette er beror på en konkret helhetsvurdering hvor formålet med kjøpet og hvor hyppig en omsetter eiendom, vil være vesentlige elementer i vurdering om en opptrer i næring.

Om den som videreselger anses å gjøre handel som ledd i næringsvirksomhet vil vedkommende ha fullt oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Herunder å selvstendig garantiansvar ovenfor ny kjøper etter bustadoppføringslovens § 12 og avhendingslovens § 2-11.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova.

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted.

Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd.

Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene.

Ved en eventuell avbestilling før selger har frafalt sine forbehold betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr 200 000,-.

Uavhengig av når avbestilling skjer skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ ENDRINGER

Det kan bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

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

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

FERDIGSTILLELSE

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca 18 måneder. I tillegg kommer tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning. Forventet ferdigstillelse er 2 kvartal 2027 basert på estimert oppstart byggearbeider 4. kvartal i 2025. Estimatet er foreløpig, er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Oppstart byggearbeider avhenger av når selger kan avklare sine forbehold.

Se frist i punktet "Særlige forbehold" nedenfor.

Ved oppstart av tømrerarbeid i prosjektet vil det bli gitt en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

OVERTAKELSE

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i tråd med vilkår i denne salgsoppgave. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningene.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand. Den enkelte kjøper må påregne ytterligere utvask da det byggvask er en grovvask.

Overtakelse av sameiets fellesarealer gjennomføres med sameiets styre.

Ferdigstillelse av fellesarealer vil normalt måtte tilpasses årstider og fremdriften i prosjektet for øvrig. Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter kjøpers overtakelse av boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokolleres.

Kjøper aksepterer at styret i sameiet håndterer overtakelse av fellesarealene med bindende virkning for den enkelte kjøper. Kjøper gir sameiets styre/ interimsstyre fullmakt til å foreta hel eller delvis frigivelse av det tilbakeholdte beløp.

Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på meglers konto.

Det er selgers ansvar å gi et tydelig dokumentasjonsgrunnlag for kostnader forbundet med ferdigstillelse av gjenstående arbeider.

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. Megler vil se til at det foreligger brukstillatelse ved overtakelse.

Det er selgers ansvar å besørge at ferdigattest blir utstedt. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefales det at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å ta boligen i bruk. Å bebo/ta boligen i bruk uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen.

Av erfaring vil det kun bli utstedt midlertidig brukstillatelse ved overtakelsen. Ferdigattest vil først foreligge når hele prosjektet er ferdigstilt. Kjøper plikter å overta mot midlertidig brukstillatelse og har rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest blir gitt. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å legge til rette for at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav.

Alternativt kan selger stille vanlig selvskyldnergaranti som sikkerhet for ferdigattest. Selger tar forbehold om å kunne stille slik garanti. Overtakelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har tatt over eiendommen og ikke har krav på dagmulkt etter overtakelse.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte"

plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

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

SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.

- at det er oppnådd salg for en totalsum som tilsvarer 60% av prosjektets salgsverdi.

- at selger i tråd med inngåtte avtaler får full råderett over de aktuelle eiendommer (tomten).

- tilfredsstillende byggelånsfinansiering

- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusiv opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

Fester av eiendommene som omfattes av prosjektet er Sandviksboder 69-72 AS org.nr: 996 927 903

Selger; Bono Utvikling AS, har inngått avtale med hjemmelshaver og nåværende eier av prosjektet og de aktuelle eiendommene som innebærer at selger skal kjøpe 100% av aksjene i selskapet Sandviksboder 69-72

AS. Det er selgers intensjon at det til slutt skal være Sandsviksboder 69-72 AS som både skal være selger og utbygger for prosjektet. Se punktet "Særlige forbehold" nedenfor for mer informasjon.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter inngåtte kjøpekontrakter til selskapet som i dag er fester av de eiendommer som omfattes av prosjektet. Det er planlagt å overføre partenes rettigheter og forpliktelser til selskapet Sandviksboder 69-72 AS org nr. 996927903 som i dag er hjemmelshaver til festet grunn. En slik overføring/transport vil være aktuell når selger, Bono Utvikling AS har overtatt avtalt eierandel i Sandviksboder 69-72 AS. Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse uten nærmere samtykke. Kjøper vil bli orientert om transporten når denne er gjennomført.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

For kjøpere som ikke er forbruker kan selger velge å regulere kjøpet etter bustadoppføringslova men at kjøper ikke kan påberopes bestemmelsene i §§ §§ 8,12, 16,18 47,49, og 52-54

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

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

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/leiligheten eier man eksklusivt.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i to sameier, annet antall boliger, og lignende.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første, 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle

reelle rettighetshavere til
salgsobjektet eller deres medkontrahent.

EIENDOMSMEGLER NORGE

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Norge, avd. prosjekt, org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Norge i 1974.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett i Norge har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:

Jonsvollsgaten 2

5011 Bergen

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 33 750 inkl.. mva. pr. solgte enhet. i tillegg betales det for kostnader ved oppgjør på kr. 3750,-. ink. mva. pr. enhet.

ANSVARLIG MEGLER:

Jan Kristoffer Sletteland

Tlf. mob.: 486 02 322

E-post: jan.sletteland@emvest.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.