



Kongshaugen Bolig

Vedlegg til prospekt



Adresse	Hatvikvegen 25, 5211 Os
Eiendomstype	Eierleiligheter / Eierseksjoner
Tomt	Eiet
Totalt BRA	36,6m² - 124,1m²
Ansvarlig megler	Karianne Hovden Igelkjøn khi@privatmegleren.no / 91 00 11 61
Vedlegg	Til denne salgsoppgave følger det viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene og sette seg inn i slike.



Innhold

• Nøkkelinformasjon	4
• Leveransebeskrivelse	20
• Romskjema	26
• Utenomhusplan	30
• Utkast til vedtekter Kongshaugen	31
• Forslag til sameiebudsjett	38
• Eiendomskart	39
• Reguleringsplankart	40

Prisliste og budskjema vil komme som løse vedlegg

Velkommen til Kongshaugen – et nytt nabolag tar form!

Prosjektet Kongshaugen Bolig, vil bestå av 9 boligblokker med totalt 60 selveierleiligheter. Boligblokkene vil være på 2, 3 og 4 hovedplan, og blokk Alrek vil bestå av 2 underetasjer med parkeringsplasser, boder/sykkelparkering. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse, balkong eller privat takterrasse.

BOiOS AS går nå i salg med dette prosjektet. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter tilpasset en variert beboersammensetning.

Det blir 1 stk. løfteplattform/trappehus pr hus foruten hus Alrek som vil få to trappehus/heis. Hovedinngang på nordsiden av byggene.

Beliggenhet
Kongshaugen Bolig er et fantastisk prosjekt med enestående beliggenhet og en nydelig utsikt over både Bjørnafjorden og Folgefonna. De nye leilighetene i Kongshaugen ligger tilbaketrukket, i skråningen mellom Solstrand Hotel & Spa og Bjørnafjorden Golfklubb. Nærheten til både Os sentrum og Bergen, samt den fantastiske utsikten gjør dette til et helt spesielt prosjekt.

Her bor du i et rolig og naturskjønt nabolag, samtidig som du har kort gangavstand til Os`levende bysentrum. Det beste fra to verdener! Alt du kan ønske deg av natur er lett tilgjengelig i området. Bjørnafjorden kommune byr på flerfoldige turmuligheter, det kan nevnes Ulven, Møsnuken, Osmarka, Heggland og Borgabuo. I Os sentrum venter hyggelige kafeer og spennende restauranter, med noe for enhver smak. Her skjer det alltid noe. Fra prosjektet kan du spasere til Oseana Kunst og Kultursenter, hvor det er kunstutstillinger, konserter, kino, restaurant og ulike forestillinger.

Når solen skinner, er gjestebrygga et godt sted å møte venner og kjente og bare nyte dagen. Ta en rolig spasertur hjemover igjen, langs Kyststien. Nyt synet av båtene som passerer forbi, og avslutt turen med et forfriskende bad. Rett ved prosjektet finner du også Bjørnefjorden Golfklubb, perfekt for en runde golf, før frokost. Kongshaugen Bolig gir deg en livsstil der naturen ligger rett utenfor døren og utsikten mot fjorden går hånd i hånd.

Det er gode kollektivtilbud like ved, som gjør hverdagen enkel og effektiv. I hovedveien ved prosjektet ligger busstopp, som gir deg rask og enkel tilgang til store deler av Os og Bergen – enten du skal til jobb, studier, på reise eller til sentrumskjernen.

For familier med små barn finnes det flere barnehager i nærområdet, blant annet Eventus Borgafjell, Os barnehage og Kuvågen barnehage – alle innen 6 minutters kjøring. I tillegg er det gode skoletilbud i nærheten, med både Borgafjellet barneskole og Os ungdomsskole som trygge og tilgjengelige alternativer.

Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
Boligprosjektet vil ha en meget ettertraktet og sentral beliggenhet i Os sentrum, med bare 15 minutters gange til sentrum.

Adresse
Prosjektnavn: Kongshaugen Bolig
Hatvikvegen 25, 5211 Os

Betegnelse
Eiendommen består i dag hovedsakelig av gnr. 63, bnr. 455/464 m.fl. i Bjørnafjorden kommune. Matrikkelen vil bli justert og sammenslått. Videre vil eiendommen blir seksjonert. Endelig bruks- og seksjonsnummer vil først foreligge i prosjektets slutfase.

Eier / Hjemmelshaver
BOiOS AS

Oppdragsansvarlig
Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS
Org.nr. 915 624 251
Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN

Ansvarlig eiendomsmegler:
Eiendomsmegler MNEF: Karianne H. Igelkjøn
Tel. 910 01 161
Eiendomsmegler MNEF: Ximena Andrea Sagenes
Tel. 936 80 586

Oppdragsnummer
Hovednr.: 194-24-9004
Underoppdrag: 194-24-0214 til 194-24-0272

Bebbyggelsen

Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av eldre og nyere eneboliger, og nyere leilighetskomplekser. Med golfbanen rett over veien blir dette drømmebeliggenhet for alle golfentusiaster.

Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle arealet. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilke rom som inngår i arealet i hver enkelt leilighet, se vedlagte plantegninger.

Byggemåte
De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons-sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold. Byggene er planlagt å bli fundamentert og oppført på bæredyktige masser. På denne støpes såle- og/eller punktfundamenter. Prosjektet utføres i hovedsak med et bæresystem av stålsøyler, og med etasjeskillere, trapper, heisetårn av betong. Sistnevnte gjelder ikke hvor det leveres løfteplattform, her kan det benyttes stenderverk i tre eller stål. I garasjeanlegg blir det betongsøyler.

Trapperekkverk og balkongrekkverk utføres i stål eller aluminium kombinert med fallsikring av glass eller spiler.

Ytterveggene bygges i hovedsak med bindingsverk i tre med nødvendig veggtykkelse for å oppnå forutsatt isolasjonsverdi. Se vedlagte leveransebeskrivelse for nærmere informasjon.

Bygninger	Alrek	Underetasje: Garasjeplasser/ Bodarealer /Sykkelparkering	Embla	1.etasje: 101 - 202 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302
		1.etasje: 101 – 105 2.etasje: 201 – 204 3.etasje: 301 – 304 4.etasje: 401 – 402	Gyda	1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302
	Balder	1.etasje: 101 – 102 /Boder 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302	Frøya	1.etasje: 101 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302
	Canute	1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 202	Hårek	1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302
	Disa	1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302	Idun	1.etasje: 101 – 102 2.etasje: 201 – 202 3.etasje: 301 – 302

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i kommunen, for nærmere informasjon.	BRA-i Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter.
Boligtype Eierleiligheter organisert i ett eierseksjons-sameie.	BRA-e Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l.
Betegnelse / Etasjer Prosjektet er fordelt på 9 forskjellige bygg, med 4, 3 eller 2 hovedplan over bakkenivå. Bygget Alrek får også 2 plan under bakkenivå.	TBA Terrasse- og balkongareal – oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA.
Byggeår 2026 – 2028, gjelder hele trinnet	BRA Summen av BRA-i + BRA-e.
Areal BRA fra 39,2 – 129,1 m² jf. vedlagte tegninger BRA-i fra 36,7 – 124,1 m² jf. vedlagte tegninger BRA-e fra 2,5 - 5m² jf. vedlagte tegninger TBA fra 8,6 – 99,2 m² jf. vedlagte tegninger	

Arkitekt / Entreprise

Tillatelser
Det foreligger områdereguleringsplan datert 08.05.2024. Det er søkt om rammetillatelse og det vil søkes om igangsettelsestillatelse på bygn-ing underveis i prosessen.

Innhold
For nærmere informasjon om innhold, se vedlagte salgstegninger og leveransebeskrivelse for Kongshaugen.

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 Kongshaugen, romskjema og bygningstegninger. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Forslagene er kun av illustrativ karakter og er ment som eksempler og leveres ikke uten særskilt avtale.

Oppvarming
Leilighetene oppvarmes med varmepumpeanlegg i Alrek hvor hver leilighet får viftekonvektor plassert i leilighet. Resterende bygg får panelovn. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Oppvarmingen av vann gjøres av felles varmtvannsberedere som er plassert sentralt i hvert bygg.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner og med eget aggregat for hver leilighet. Aggregatet betjener leiligheten med balansert, filtrert og forvarmet friskluft basert på varmegjenvinning. Til-luft tilføres stue/oppholdsrom og soverom. Avtrekk skjer via bad/ WC (bod).

Anlegget dimensjoneres slik at krav til boligventilasjon i TEK 17 tilfredsstilles. Omluft på kjøkken med monoblokk filter, som er et eget system og ikke tilknyttet aggregat. Avtrekk fra bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør.

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

Parkering
Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i parkeringsanlegget under Alrek. Parkeringsplassene blir solgt etter

første-mann-til-mølla prinsippet. Det er 58 parkeringsplasser fordelt på to underetasjer, under bygget Alrek. 1 stk. parkeringsplass vil ha en fastpris på kr 350 000,-.

For de som kjøper parkeringsplass, vil det tilkomme kr 300,- pr mnd. i fellesutgifter. Det legges ikke til rette for gjesteparkering. For generell gjesteparkering henvises det til annen utvendig parkering.

Dersom ikke alle p-plasser er solgt ved fulltegning av prosjektet vil styret i sameiet få tilbud om kjøp av p-plasser. Usolgte plasser beholdes av utbygger for salg eller utleie. Sykkelparkering fordeles ved egne avsatte arealer, samt på vegg ved parkeringsplass. Areal for felles sykkelparkering kommer frem på tegning.

Heis
Det leveres 2 stk. personheis i Alrek, og løfteplattformer i resterende bygg som vist på tegninger.

Trappeadkomst til alle plan, samt underetasje.

Arkitekt Kime Arkitektur og Landskap As
Ansvarlig søker BOiOS AS
Utbygger/ Selger BOiOS AS
Hovedentreprenør: Lars Jønsson AS.

Fellesarealer / Hage

Adkomst
Kongshaugen ligger Øst for Os sentrum, med tilkomst fra Hatvikvegen.

Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.

Tomtetype / Areal
Eiet tomt / ca. 11 375m². Oppgitt areal gjelder samlet for gnr. 63, bnr. 455/464. Dette er tomtene for boligbyggene og tilhørende uteareal.

Tomt er pr. i dag ikke endelig sammenføyd og opprettet med eget bruksnummer, endelig areal kan således avvike noe.

Beskrivelse av andre utomhus arealer
Under bygninger og veier utføres masseutskifting til bæredyktig underlag. Garasjegulv leveres asfaltert eller med betonggulv. Det vil kunne være innslag av betong ved asfaltering. Adkomstvei fra kommunal/ fylkeskommunal hovedvei til adkomstområder asfalteres. Denne må driftes og vedlikeholdes av sameiet. Gangsoner tilrettelegges med ulike materialer. Gressarealer leveres som «gressbakke» og/ eller som tilsådd plen etter angivelse fra arkitekt/landskapsarkitekt og i tråd med utomhusplan. Deler av utomhusanlegget og fellesarealer vil kunne ferdigstilles etter at boligene er overlevert, og overleveres til interimsstyret eller styret for sameiet når det er etablert og de enkelte deler av utomhusanlegget er klargjort for levering. Illustrerte tiltak utenfor sameiets eiendom er ikke del av leveransen. For øvrig er utomhusplanen/situasjonsplan veiledende for utforming av utearealene.

Utbygger vil i hovedsak søke realisering av reguleringsplanen for øvrig slik den foreligger i dag. Avvik fra reguleringsplanen / foreløpige illustrasjoner kan forekomme.

Se situasjonsplan for foreløpige illustrasjoner. Denne vil være av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Situasjonsplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke ment som en bindende gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjoner er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.

Beskrivelse av boder
Det leveres 1 sportsbod til hver leilighet i garasjeetasje eller tilhørende bodrom i bygget hvor leilighet er plassert. Sportsboden må regnes som ikke oppvarmet / uklimatisert sone og er kun beregnet på lagring av utstyr som dekk, sykler og annet som tåler slik oppbevaring. Rettighetene til boder kan ikke avhendes separat, og kan kun overdras sammen med boligen.

Fellesfunksjoner for flere eller alle byggene i prosjektet
Det vil etableres funksjoner og rom i bygget Alrek, som skal benyttes av samtlige eller flere bygg på Kongshaugen med deres respektive seksjonseiere. Dette gjelder for eksempel renovasjon, garasjeplasser, postkasser, sykkelparkering.

Sameiet vil også få et felleshus på prosjektets tomt som skal være et samlingspunkt for alle beboerne. Dette vil være utstyrt med bla. kjøkken med spiseplass, wc-rom og stuer. I tillegg et stort areal for spisegruppe, både utvendig og innvendig.

Kostnader til drift, vedlikehold, forsikring, avgifter, m.m. skal fordeles forholdsmessig mellom sameiet etter sameiebrøk.

Det gjøres oppmerksom på at fellesfunksjonene ikke vil være ferdig ved ferdigstillelse. Man må bla. påregne en midlertidig avfallsløsning i en periode etter ferdigstillelse.

Fellesfunksjonen Heime – et anerkjent bo - og trivselskonsept
Kongshaugen Bolig vil få et bo - og trivselskonsept for alle beboerne. Heime vil gi deg som bor i prosjektet en opplevelse av fellesskap og trivsel fra første dag i din nye bolig. Heime vil tilrettelegge for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, også før innflytting. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!

Les mer om konseptet i salgsprospektet.

Sameiet

Forretningsfører
Selger har inngått forretningsføreravtale med Vestbo. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtagelse. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp.

Forkjøpsrett ved salgsstart
Det vil ved salgsstart, være forkjøpsrett for Vestbo sine medlemmer. Mer info i forbindelse med forkjøpsretten, er beskrevet under budinformasjon på budskjema, som følger salgsoppgaven.

Beskrivelse av sameiet
Prosjektet er planlagt å bestå av 60 boligseksjoner, organisert som ett eierseksjonssameie. Hver leilighet vil bli tildelt et eget seksjonsnummer. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner. Arealene under grunnen blir fellesareal og boder er planlagt å bli tilleggsdel til eierseksjonene, for nærmere informasjon vises det til beskrivelse av boder ovenfor.

Selger forbeholder seg retten til å organisere prosjektet annerledes med flere eller færre seksjoner i sameiet.

Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for eierseksjonssameiet. Slike blir bindende for kjøperne. Utbygger forbeholder seg retten til å endre vedtekter i forbindelse med fremdrift/ behov tilknyttet prosjektet.

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

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner.

Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra BOiOS AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder og tre styremedlemmer.

Da sameiet er planlagt med 60 seksjoner, vil sameiet være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23. Eierseksjonsloven kommer til anvendelse for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp / Avfall
Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via offentlig vei, ifølge Bjørnafjorden kommune. Boligene skal benytte nedkast til nedgravde containere som er plassert ved innkjørsel til prosjektet.

Faste løpende kostnader

- Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie
- Innbo forsikring
- Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet
- Kommunale avgifter – se eget punkt for estimert størrelse
- Fellesutgifter ved kjøp av garasje plass er kr 300,- pr mnd. pr plass

Kommunale avgifter
Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bjørnafjorden kommune, eller besøk: <https://bjornafjorden.kommune.no/faktura-kommunale-avgifter-gebyr-og-prisar/>

Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert kommunens gebyrer for 2024 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år.

Eksempel på bolig med størrelse på 70 m² (stipulert forbruk):

- Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr. 6 385,-
- Vann forbruksgebyr pr m²: Ca. 1772,-
- Avløp forbruksgebyr pr m² :Ca. 3261,-
- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/ grunnpris.

Totalt pr. år ca. kr. 17 657,-. Avvik vil forekomme.

Eksempel på bolig med størrelse på 100 m² (stipulert forbruk):

- Vann: kr. 3 586,- Avløp: kr.6 385,-
- Vann forbruksgebyr pr m²: Ca. 2531,-
- Avløp forbruksgebyr pr m² :Ca. 4 658,-
- Renovasjon: kr. 2 653,- minimumsgebyr/ grunnpris

Totalt pr. år ca. kr. 19 813,-. Avvik vil forekomme

Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg og felleshus. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller inkluderes av sameiet som en felleskostnad.

Fellesutgifter
Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert. Kjøperne må fra og med overtagelse, delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, drift av fellesfunksjoner og boder, tjenester knyttet til bygningen og øvrige driftskostnader.

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

Det leveres fiberanlegg til hver bolig for leveranse av internett og TV-løsninger i tråd med leverandørs tilbud, enten Telenor eller Alt i Box. Det leveres også trådløs ruter i hver bolig. Leverandør av kollektiv avtale er pt. ikke avklart. Abonnement for den tjenesten man velger vil bli fakturert til den enkelte seksjonseier. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant på inntil 2 G i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.

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

Tinglyste servitutter / rettigheter
Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter.

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

Økonomi

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eiendommen består i dag hovedsakelig av gnr. 63, bnr. 464/455 i Bjørnafjorden kommune. Flere matrikler vil bli justert og sammenslått. Videre vil eiendommen bli seksjonert. Endelig bruks- og seksjonsnummer vil først foreligge i prosjektets slutfase.

Det er tinglyst rettigheter om bestemmelse om veg på dagens gårds- og bruksnumre. Enkelte av slike erklæringer kan bli slettet, samt at det vil bli tinglyst ulike nye erklæringer av selger vedrørende sameiet, naboforhold, vei-vann og avløpsledninger, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på eiendommen, strøm, nett, fellesfunksjoner, offentlig bruk av området, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene med videre. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, samt plikter i nødvendig grad både før og etter overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

Eierskapsmodell/-form for prosjektet, herunder boligen, er ikke endelig bestemt utover at det skal bli selveierleiligheter. Ved valg av eierskapsmodell, organisering av eierskap/ rettigheter, opprettelse av organer/sameier/ lag, og/eller etablering av rettigheter/heftelser, har selger fri adgang til å stifte slike, utforme vedtekter, erklæringer og annet, samt registrere/ tinglyse/ seksjonere/reseksjonere slikt både før og etter overtakelsen av boligen. Forbruker plikter om nødvendig å medvirke til at slike kan tinglyses/registreres også etter overtakelse av boligen.

Kjøperne er således opplyst om at eiendommen vil bli overtatt med diverse tinglyste erklæringer med retter og plikter.

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

Reguleringsforhold
Reguleringsplaner på grunnen:

Hauge- Områderegulering Gnr. Bnr. m.fl. 63/1, 7, 14, 46, 63, 447, 455, 464 m.fl.

Nasjonal arealplan ID: 20170100 datert 15.05.2024
Området er regulert iht. reguleringsplan til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, veg og uteoppholdsareal.

Hovedsiktemålet med planen er å legge langsiktige rammer for utvikling av del av området Hauge- Lurane, øst for region- og kommunesenteret Osøyro. Områdeplanen sikrer overordnet arealavklaring, rammer for og utbyggingsstruktur for de ulike områder, areal for gangstrukturer og gjennomgående grøntstruktur i og utenfor området.

Noen områder er detaljregulert i planforslaget. Gjeldende reguleringsplaner i området er innlemmet i planforslaget og enten helt eller delvis erstattet eller videreført.

Plan under arbeid innen 100m fra eiendommen: 20241100 Vollane

Se vedlagte reguleringsføresegner som følger salgsoppgaven.

Kommunedelplan
Kommunedelplanens for Bjørnafjorden Vest (tidligere Os) 2021-2023, rev. 25.04.2023.

- Arealformål: Bustadområde
- Hensynssoner: Registrerte, automatisk freda kulturminne er avmerka i plankartet med omsynssone H730.

Dette gjelder kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova. Nye tiltak må heller ikke skjemme verneverdige kulturmiljø, eller kulturmiljø med høy verdi.

Som det fremkommer av ovennevnte informasjon og vedlagte plankart vil området bli utviklet og bebygget. Interessenter må sette seg grundig inn i vedlagte plankart som viser hvor bygg blir oppført med kotehøyder, byggenes utstrekning m.m. Dette vil ha betydning for utsikt, innsyn, solforhold, o.l. Byggeprosessen kan skje trinnvis og det må påregnes byggeaktivitet med tilhørende konsekvenser også etter at man har flyttet inn. Konferer megler for nærmere informasjon.

Kjøpesum
Fast pris – Se vedlagte prisliste

Omkostninger

- Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift pr. leilighet: Se prisliste
- Tinglysning pr. skjøte: kr. 545,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/ belåning): kr. 545,-
- Panteattest: kr. 260,-
- A konto innbetaling sameiet/startkapital: 3 måneders fellesutgift.

Innbetalingen av 3 måneders fellesutgift ved overtagelse, anses som oppstartstartkapital for sameiet. Dersom innbetaling skjer til meglers klientkonto skal megler overføre beløpet til eierseksjonssameiets konto så snart denne er opprettet, forutsatt at øvrige betingelser for oppgjør er oppfylt.

Oppgjør
Oppgjøret vil bli foretatt av:

- Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355
- Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun
- Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjør.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:
Senest 14 dager etter at kontraktsignering: 5% av kjøpesum forutsatt at det er stillet § 12 garanti.

Før overtagelse: Resterende del av kjøpesum + omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Alternativt kan selger stille § 47 garanti etter bustadoppføringsloven.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter selger å levere ferdigattest etter at de siste arbeidene i planområdet er fullført samt at planbestemmelser er oppfylt i nødvendig grad. Kjøpere gjøres oppmerksom på at utstedelse av ferdigattest basert på dette er avhengig av andre prosjekter og parter. Midlertidig brukstillatelse er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhus arbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. For overtakelse som

gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhus arbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse kan det engasjeres en bygningskyndig eller takstmann for å vurdere kostnader for ferdigstillelse og det vil deponeres en forholdsmessig del av kjøpesummen 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.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk utover lagring av løsøre. Å bebo boligen uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Finansiering
Kjøper skal ved budaksept, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve avtalen.

Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

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.

Formuesverdi
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 2025 settes formuesverdien av primærboliger til 25 % av boligverdien (100 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 ett gjennomsnitt på minimum B. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Behagelig og energieffektivt hjem
Leilighetene i Kongshaugen er designet for å gi deg høy komfort og lave energikostnader. Med moderne isolasjonsløsninger, effektive vinduer, får du et lunt og behagelig inneklima året rundt. Byggene er utviklet med fokus på energieffektivitet, noe som reduserer både varmetap og strømforbruk.

Garantistillelse
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 antall salg eller igangsettelsestillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggarbeidene starter.

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. Innbetalinger til meglers klientkonto forutsetter at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

Kjøpers delbetaling etter varslet byggestart 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 delsinnbbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøting, 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.

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

Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

Særskilte vilkår & diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen og boligene er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse 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 leveransebeskrivelsen, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke har innvirkning på forespeilet standardnivå og kvalitetsnivå.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i nevneverdig grad.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i utforming. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, utsiktsbilder og datagenererte bilder, plantegninger og bilder i prospektet, samt video, boligvelger bilder og illustrasjoner på hjemmesider og i nettannonser, er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, produkter, møblering, beplantning, byggenes plassering og arkitektoniske detaljer, mv. som ikke inngår i leveransen i prosjektet eller den enkelte leilighet.

Det henvises til kontraktstegning, leveransebeskrivelse og romskjema for hva som inngår i leveranse. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og kontrakts tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Plantegninger i prospekt og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet henvises det til kontrakts tegning for den enkelte leilighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

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

Boligene leveres i byggrensjort 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.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgsoppgave og kontrakts tegning. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Ved alle 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.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene etter nærmere bestemmelser i bustadoppføringsloven.

Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

- Forbehold**
Selger tar følgende forbehold:
- Alle offentlige godkjenninger foreligger innen 31.10.2026
 - Igangsettelsestillatelse for bygget innen 31.10.26
 - At styret vedtar oppstart innen 31.10.2026
 - At 50% av prosjektets salgsverdi er solgt innen 31.10.2026

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.10.2026 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

- Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:
- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
 - Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/fracfalt.

Tilvalg / endringer
Kontaktperson hos utbygger vil sende ut informasjon knyttet til fremdrift, frister og prosess. Selger ved totalentreprenør utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper må påregne at utbyggers leverandører har påslag på sine tjenester om endringer/tilvalg.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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 avtalte 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. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og entreprenør har valgt for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

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 selger.

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenøren eller mellom kjøper og selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer.

Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra entreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av selger eller totalentreprenør.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Forventet ferdigstillelse er satt til Q3 2028. En senere igangsetting av bygget og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en tilsvarende senere ferdigstillelse. Det presiseres derfor at dette ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtakelse iht. bustadoppføringslova § 10, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Maksimal byggetid er satt til 24 måneder beregnet fra dato forbeholdene er bortfalt. Byggetiden forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Selger vil holde kjøper orientert dersom det skulle oppstå en vesentlig endring i forventet byggetid underveis, etter vedtatt byggestart. Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert maksimal byggetid. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid.

Selger skal gi kjøper skriftlig varsel om at forbeholdene ihht. pkt. «forbehold» er avklart og meddele tidspunktet for byggestart, så snart selger har kunnskap om når byggestart blir. Kjøper og selger kan trekke seg fra denne kjøpekontrakten dersom varsel om byggestart blir senere enn 31.10.2026. Dersom kjøper trekker seg fra avtalen i medhold av dette avsnittet, kan kjøper kreve eventuelle innbetalinger av kjøpesum og renter opptjent på klientkonto, jf. avtalens punkt 2, tilbakebetalt til seg. For øvrig kan ikke kjøper rette noen krav mot selger.

Ca. 2 – 6 uker før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Selger vil kalle inn styret i sameiet til en overtakelse av fellesarealer på vegne av alle sameiere ved ferdigstillelse av fellesarealer.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, pandemier, og ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig. Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist, eller ved egnet årstid. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.

Overtakelsestidspunkt er pt basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

(les også forbehold i denne salgsoppgave)

Øvrige kjøpsforhold

Samarbeid og tilknytning
Eiendomsmegler tilbyr sine oppdragsgivere og kjøpere å benytte en rekke eksterne leverandører i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Dette vil til eksempel kunne være; foto- og styling tjenester, markedsføringsprodukter og løsninger, presentasjonsmateriell, visualiseringstjenester, løsninger for nettsider, boligselgerforsikring, boligkjøperforsikring, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget.

Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmegleren-kjeden som er eiet av Nordea. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Vestoppgjør AS som gjennomfører oppgjør for Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er delvis eiet av Vikebø & Jørgensen Nybygg AS.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjøper er utenlands statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med 1 til 2 måneder. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen

godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter Bustadoppføringsloven. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av Bustadoppføringsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider; <https://privatmegleren.no/personvern>

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Omsetning av prosjektert eiendom
En prosjektert eiendom vil ikke være mulig å fysisk besikte for hverken interessenter, eiendomsmegler eller selger. Ved beskrivelsen av boligens kvaliteter, eiendommens opparbeidelse, et eventuelt større planområde, fremdrift ved utbygging, m.m. vil man derfor måtte støtte seg til selgers skriftlige materiale samt planer og ikke det som er fysisk konstaterbart. Det vil derfor ved prosjekter normalt tas forbehold om at diverse forhold og kvaliteter kan måtte endres underveis i prosjektets oppføringstid og kjøpere må være forberedt på at dette kan inntreffe. Hvordan dette skal håndteres vil reguleres i salgsoppgave og kjøpekontrakt.

Siden eiendommen ikke kan befares er det særdeles viktig at interessenter undersøker alle tilgjengelige informasjonskilder om prosjektet før kjøpetilbud inngis, som for eksempel salgsoppgave med alle vedlegg, nettsiden til prosjektet, annen salgsinformasjon fra utbygger, m.m. Konferer med megler før kjøpetilbud inngis slik at man er sikker på å ha mottatt all informasjon.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring 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 ska

I være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår «gi bud»-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens nedlastbare «app.» og på eiendommens annonse på www.finn.no.

Sentrale lover / kontrakt
Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven.

Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS / NBR kontrakt. Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at eiendommen overskjøtes til kjøper.

Selger aksepterer at kontraktsposisjonen selges / transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 100 000,- som betales til selger/utbygger. Selger/utbygger ønsker at for slikt transportgebyr at samtlige resalg i prosjektet skal foretas av Privatmegleren, som opprinnelig har solgt prosjektet. Dersom ikke Privatmegleren gjennomfører resalg/selger kontraktposisjon, vil gebyr være kr 150 000,-. Det opplyses videre om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

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

Bilag
Prisliste

- Situasjonsplan/Utenomhusplan datert 27.08.25
- Leveransebeskrivelse datert 20.10.25
- Romskjema datert 20.10.25
- Utkast til vedtekter Kongshaugen
- Forslag til sameiebudsjett
- Kjøpstilbud

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Leveransebeskrivelse

Dato: 20.10.2025

Generelt

Kongshaugen vil bestå av 9 leilighetsbygg, hvor 1 har underliggende garasjeanlegg i to plan, mens 8 bygg fundamenteres på grunn. Eiendommen ligger i Bjørnafjorden kommune på gnr. 63 bnr. 455 og 464. Antall leiligheter varierer for hvert bygg fra BB1 med 15 enheter til BB3_1 med 4 enheter, 60 enheter totalt. I tillegg vil boligtunet bestå av et historisk bygg som vil bli benyttet som felleshus for sameiets bruk. Felleshuset vil bli utformet i tråd med vernebestemmelser og i samråd med arkitekt.

Kongshaugen blir levert iht. plan- og bygningsloven, byggeforskrifter (TEK17) og andre aktuelle lover og forskrifter som var gjeldende da det ble søkt om rammetillatelse for prosjektet. Arbeidene utføres videre i samsvar med NS 3420 – 1:2019, med normalkrav til toleranser iht. tabell 1, og for øvrig i samsvar med alminnelig praksis for god håndverksmessig utførelse i bygge bransjen. Innvendige dekker som parkett og flis utføres med toleranseklasse RC/ PC i henhold til NS 3420. Det gjøres særskilt oppmerksom på at felles trapper i trappehus skal anses om utvendig trapp når det gjelder toleranser.

Utbygger har rett til å foreta tilpasninger og endringer av utomhusanlegg og bygningsmessig utførelse som ikke er av vesentlig betydning for funksjon og kvalitet. Videre har utbygger rett til å foreta endringer som eventuelt vil bli krevd av myndighetene, og/ eller av hensyn til markedstilpasning.

Bygging kan skje i flere byggetrinn. Dersom det er usolgte leiligheter ved ferdigstillelse av prosjektet, har utbygger rett til å leie ut seksjoner frem til de selges. Ferdigstillelse og overlevering av leiligheter til boligkjøperne og fellesanlegget til sameiet vil skje trinnvis. Det kan gjenstå arbeider på fellesanlegget når boligene overleveres. Denne beskrivelsen gjelder før vedlagte tegninger. Dersom det er uoverensstemmelse mellom beskrivelse og tegninger gjelder beskrivelse. Møbler og annet inventar som kommer frem på tegninger og illustrerende bilder som ikke eksplisitt er beskrevet i dette dokumentet, inngår ikke i leveransen. Symboler og møbler vist i tegninger er ikke målriktig og kan avvike i forhold til levert utstyr.

Sameiets plikter og øvrige rettighetsforhold
Sameiet ved styret skal stå for drift og vedlikehold av fellesanlegget etter overtakelse og har mandat og plikt til å kreve dekket sine

driftskostnader og avsetninger gjennom innkreving av felleskostnader som er fordelt etter seksjonsbrøk/ eiebrøk. Felleskostnadene skal dekke alle felles kostnader til drift og vedlikehold. Her inngår også sameiets ledningsnett, pumpekummer, etc. samt organisering og evt. leie av utstyr til vask av faste vinduer som ikke kan vaskes fra innside eller balkong, samt løfteutstyr til tilkomst tak dersom dette er nødvendig. Styret har rett til tilkomst til private utearealer for å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold. Budsjettet for felleskostnader beregnet ved kjøp er orienterende. Styret kan velge å trekke ut eller legge til ytelser, men står ansvarlig for at vedlikehold på fellesarealer utføres iht. FDV dokumentasjon, og at nødvendige vedlikeholdsavtaler er inngått for å opprettholde garantier. Utbygger kan avgi erklæringer som tillater å ha liggende (og vedlikeholde) tekniske installasjoner i grunnen.

Grunn- og utomhusarbeider

Under bygninger og veier utføres masseutskifting til bæredyktig underlag. Garasjegulv leveres asfaltert eller med betonggulv. Det vil kunne være innslag av betong ved asfaltering. Adkomstvei fra kommunal/fylkeskommunal hovedvei til adkomstområder asfalteres med 1-lag asfalt. Denne må driftes og vedlikeholdes av sameiet. Gangsoner tilrettelegges med ulike materialer. Gressarealer leveres som «gressbakke» og/ eller som tilsådd plen etter angivelse fra arkitekt/ landskapsarkitekt og i tråd med utomhusplan.

Deler av utomhusanlegget og fellesarealer vil kunne ferdigstilles etter at boligene er overlevert, og overleveres til interimsstyret eller styret for sameiet når styret er etablert og de enkelte deler av utomhusanlegget er klargjort for levering. Illustrerte tiltak utenfor sameiets eiendom er ikke del av leveransen. Utomhusplanen er veiledende for utforming av utearealene.

Garasje

Det tilbys salg av 1. stk. bilparkeringsplass i felles garasje. Parkeringsplasser selges etter «førstemann til møllen prinsippet». Retten til kjøp av bilparkeringsplass gjelder kun ved kjøp av leilighet.

P-plasser kan bli omfordelt. Alle parkeringsplasser er plassert innenfor låst port. Garasjeport leveres med motordrift og én fjernkontroll til hver parkeringsplass. Parkeringsanlegget vil bli seksjonert som fellesareal hvor hver av seksjonseierne som

har kjøpt P-plass får bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Sameiet kan da kreve kr. 300,- i ekstra felleskostnader pr. mnd. fra de seksjoner som har kjøpt P-plass. Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse.

Målsetting på parkeringsplan og parkeringsplasser er retningsgivende, samt angitt på salgstegning. Mindre avvik vil kunne forekomme uten at dette gir grunnlag for reklamasjon eller erstatning. Kjøper aksepterer størrelse på parkeringsplass og angitte forutsetninger ved signering av kjøpstilbud. Det leveres to HC-parkeringsplasser i garasje. HC-parkeringsplasser deler manøvreringssone, jf. tegning. HC-parkeringsplasser vil bli tildelt som boligparkering. Utbygger og senere styret har anledning til å omfordele parkeringsplasser/ HC-parkeringsplasser til dem som kan dokumentere behov for dette.

Det er ikke avsatt plass for gjesteparkering i bolig garasje. Gjester får derfor tilbud om å benytte annen parkering utvendig. Dersom ikke alle p-plasser er solgt ved fulltegning av prosjektet vil sameiestyret få tilbud om kjøp av p-plasser. Usolgte plasser beholdes av utbygger for salg eller utleie.

Ladepunkt for el-bil

Det vil bli lagt opp infrastruktur (ikke ladepunkt). tilrettelagt for el-bil lading i garasje. Dersom kunder ønsker ladepunkt for elbillading bestilles dette i tilvalgs prosessen med prosjektets elektroentreprenør. Det vil ikke bli mulig å bestille andre ladepunkt enn det som leveres av prosjektets elektroentreprenør.

Sykkelparkering

Sykkelparkering fordeles ved egne avsatte arealer, eventuelt også på vegg ved parkeringsplass. Areal for felles sykkelparkering kommer frem på tegning.

Heis

Det leveres 2 personheiser i Hus A, og løfteplattformer i resterende bygg som vist på tegninger. Fabrikat og type bestemmes av utbygger. Sameiet vil måtte inngå serviceavtale med aktuelle leverandører iht. til leverandørens vilkår for garanti på heisen.

Post og avfall

Postkasser leveres med systemsylinder og plasseres i samråd med arkitekt og posten.

Avfallsanlegg

Avfallsanlegg leveres iht. utomhusplan og BIR sine spesifikasjoner. Det blir søppelinnkast til nedgravde containere.

Betong- og stålarbeider

Byggene og garasje fundamenteres på bæredyktige masser. På denne støpes såle- og/ eller punktfundamenter.

Prosjektet utføres i hovedsak med et bæresystem av stålsøyler og med etasjeskillere, trapper, heisetårn av betong. Sistnevnte gjelder ikke hvor det leveres løfteplattform, her kan det benyttes stenderverk i tre eller stål. I garasjeanlegg blir det betongsøyler.

Det vil ikke være mulig å gjøre endringer som medfører flytting/ endring av bærende konstruksjoner, innstøpte løsninger/ føringer eller ytterveggkonstruksjoner.

Trapperekkverk og balkongerekkverk utføres i stål eller aluminium kombinert med fallsikring av glass eller spiler. Ved glassrekkverk blir det rekkverk stolper for inndeling av glassfelt. Balkonger og takterrasser til leiligheter leveres med tremmegulv av tre på betong eller på taktekking. Balkonger leveres enten som element eller som plassbygd. Størrelse på balkonger kan variere for samme type leilighet som følge av leilighetens plassering i bygget.

Terrasser til boliger på bakkeplan leveres med tredekke og rekkverk på de deler av terrassen hvor dette er påkrevd.

Gulv i sportsboder leveres som støvbundet betonggulv. Teknisk rom i fellesareal leveres med akrylbelegg.

Mur - og flisearbeider

På bad leveres det keramiske gulvfliser. Gulv leveres med lys grå flis i 30x30 cm format og mindre fliser i nedsenket dusjsone (10x10 cm eller 5x5 cm). Veggflis leveres i lys grå farge i format 30x60 cm.

I toppleilighetene A401 og A402 leveres 60 x 60 cm i grå eller beige farge som standard både på vegg og gulv. I nedsenket dusjnasje leveres 10 x 10 cm eller 5 x 5 cm flis i samme farge som resterende fliser.

Felles innvendige trapper og reposer flislegges. Type og farge velges av arkitekt og utbygger.

Tømmerarbeider
Ytterveggene bygges i hovedsak med bindingsverk i tre med nødvendig veggtykkelse for å oppnå forutsatt isolasjonsverdi.

Ytterveggenes innside vil bli utført med 13mm gipsplater. Utvendig vil veggene bli bygget med nødvendig vindsperre, lekter og trekledning og/ eller platematerialer etter arkitektens angivelse.

Innvendige vegger i leilighetene bygges opp med bindingsverk av tre eller stål og et lag 13mm gips på hver side.

Vegger mot naboleilighet leveres som lydskillevegg/brannvegg med bindingsverk av tre eller stål med nødvendige lag med gips plater eller som betongvegg.

Innervegger isoleres ikke annet enn veggene rundt bad. Dersom kunde ønsker isolering av andre rom kan dette bestilles i tilvalgs prosessen av totalentreprenør.

Avhengig av føringsveier for vann, avløp og ventilasjon, kan takene i enkelte rom bli senket for å skjule tekniske installasjoner. Utbygger forbeholder seg retten til å kunne kle inn enkelte konstruksjoner i tak istedenfor, og eventuelt i tillegg til, å senke takene. Innvendige takflater for øvrig utføres i sparklet og malt betong, og i toppetasjer sparklet og malt gips. Utbygger tar videre forbehold om rett til å kunne utføre innkassinger for vertikale og horisontale rør- og kanalføringer.

Yttertak blir dimensjonert og bygget opp forskriftsmessig. Isolert og tekket med takstein og eller plater. Gulv og dørlister leveres som fabrikkmalt med tilnærmet hvit farge. Lister leveres med synlig spikerhull. Dersom kunde ønsker å fjerne synlige spikerhull kan dette bestilles av totalentreprenør i tilvalgs prosessen. Vindussmyg leveres gipset, sparklet og malt i veggfarge.

Gulv
Alle gulv i leilighetene unntatt bad leveres med tregulv av type en-stavs Hardwood flooring Bjelin herdet eik eller liknende. Gulvet legges som hovedprinsipp med lengderetning parallelt med rommenes lysinnfall. Unntak fra dette kan av praktiske årsaker forekomme.

Badegulv er flislagt. Se for øvrig beskrivelse under” mur- og flisearbeid”.

Innvendig trapp
I leiligheter som det er vist innvendig trapp leveres Stryntrappa Horisont eller liknende, med tette opptrinn, iht. arkitektens valg.

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører leveres aluminiums beslått utvendig med farge som bestemmes av arkitekten. Innvendig karm leveres fabrikkmalt i standard lys farge. På grunn av glassenes høye isolasjonsverdi kan det under enkelte værforhold, særlig vår og høst, oppstå duggavsetning på glassenes utside. Dette er ikke skadelig for vinduene og betyr bare at vinduene holder høy kvalitet og har lite varmetap. Store vinduer kan pga. konstruksjon bli oppdelt og inndelt med sprosser.

Enkelte vinduer og dører leveres brannklassifisert iht. brannkrav, og vil da kunne avvike utseendemessig fra andre dører og vinduer. Grunnet byggenes arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst, som f. eksempel lift eller stillas. Alle beboere er pliktig til gi vaskefirma tilgang til privat terrasse eller balkong for vedlikehold og vask av vinduer og fasader. På dager med mye sol kan dette også medføre at innetemperaturen blir høy og at man må lufte. Det leveres ikke utvendig solavskjerming, men det legges frem trekkerør til fremtidig solavskjerming til angitte vindu se el. tegning. Dersom kunde ønsker solavskjerming kan dette bestilles som tillegg av totalentreprenør. Kunde kan ikke etterbestille dette av annen leverandør uten sameiets godkjennelse. Farge angis av arkitekt. Utbygger og arkitekt forbeholder seg retten til å endre vindusutforming. Alle vinduer kan endres slik at de får et veggfelt på min. 200mm fra gulv og opp til underside av tilsetning/ karm.

Utvendige og innvendige dører
Utvendige adkomstdører leveres i aluminium. Entrédører leveres med malt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres som hvite glatte lettdører og malte karmen med fabrikkmalt tilnærmet hvit farge. Dørene leveres med flat terskel og luftespalte mellom dørterskel og dørblad. Skyvedører leveres uten terskel. Dør mellom bod og tilstøtende rom, samt gang og oppholdsrom kan bli levert med terskel uten luftespalte.

Dører i fellesarealer velges av utbygger i samråd med arkitekt.
Malerarbeider
Innvendige vegger i stue, kjøkken, soverom, entre, bod og WC-rom, sparkles og males iht. estetikk klasse K2. Innvendige betongtak sparkles og males iht. estetikk klasse K2. Det vil som tilvalg bli mulig å endre til høyere estetikk klasse (K3).

Dørkarmen, listverk og tilsetninger/ foringer leveres som beskrevet under ”Tømmerarbeider”.

Overgangen mellom tak og vegger fuges med akryl, hjørner i vegg fuges ikke. Det kan forekomme noe sprekkdannelse. Det samme gjelder i hjørner generelt og ved overganger mellom materialer hvor sprekkdannelse normalt oppstår som følge av materialbevegelse. Slike sprekker anses ikke som reklamasjonsberettigede.

Utvendig overflate leveres iht. arkitektens anvisning. Synlige vegger og tak av betong i felles boder, garasje, sportsboder og tekniske rom støvbindes med hvit farge. Trapperom leveres med malte overflater.

Kjøkken
Kjøkken leveres av Sigdal, HTH eller tilsvarende anerkjent leverandør. Kjøkken leveres i 228 cm høyde med farge i glatt høytrykkslaminat med innvendige skjulte hengsler m/demping på alle dører, samt fulluttrekk og demping på skuffer. Det leveres 1 stk. skuffeinnelegg for bestikk. Synlig frisider, dekkisider, foringer og sokkel er i tilsvarende lik frontfarge. Benkeplater leveres i laminat i 20 millimeter tykkelse med rett forkant og stålvaske nedfelt i benkeplaten. Armatyr til vask leveres av rørlegger. Kunder vil kunne velge mellom 4 til 5 valgfrie fronter og minimum. 20 valgfrie benkeplater i samme prisgruppe uten tillegg i pris. Dette kan bestilles etter boligkjøpers valg som del av kundeendringer. Følgende integrerte hvitevarer er inkludert: ovn, induksjons platetopp, kombi kjøll/ frys og oppvaskmaskin av type Gorenje, Elektrolux eller tilsvarende.

Plassering av vann/avløp/komfyr etc. er fast og kan ikke endres, uten avtale og godkjenning av totalentreprenør.

Kjøkkenhette som leveres er av type slimline montert i overskap med tilkobling og avtrekk via ventilasjonsaggregatet eller med kullfilter og omluft.. I noen av enhetene leveres platetopp med innebygget avtrekksvifte med filter og omluft

Kjøkkenheten er utstyrt med lys, vaskbart fettfilter og bryter for kapasitetsregulering.

Kjøkkeninnredningen leveres i samsvar med tegninger og spesifikasjon for den enkelte leilighet som utarbeides av leverandør. Dette medfølger kjøpekontrakten. Kjøkkenleverandør inviterer til møte med kunde for å avklare leveranse.

Garderobeskap
Det leveres ikke garderobeskap i boligene. Det er avsatt plass til garderobeskap, dette kommer frem som stiplet linje på salgsplaner.

Bad og vaskerom
Det leveres baderomsinnredning iht. egen spesifikasjon med bredde tilpasset rommets størrelse. Baderomsinnredning leveres hovedsakelig som 80 cm løsning med skuffer, heldekkende servant speil med lys og hvite fronter.

Det leveres vannuttak og avløp til vaskemaskin hvor dette er plassert på bad eller bod. Det presiseres at utstyr som vaskemaskin og tørketrommel ikke inngår i leveransen.

Sanitær
Sanitærinstallasjonene omfatter et komplett driftsklart anlegg. Installasjonene utføres iht. gjeldende forskrift samt ”Plan- og Bygningsloven”. Vannledninger utføres som «rør i rør» system avgrenet fra fordelerskap plassert i vegg. Rør i rør skap monteres som hovedregel over veggtoalett. Antall og plassering av «rør-i-rør» skap kan endres av utbygger.

Avløpsanlegg føres dels i vegger og med avgreninger i etasjedekker og dels i sjakter. Der hvor opplegg føres innfelt/ skjult i sjakter/ innkassinger er disse overflatebehandlet som rommet ellers. Utbygger har rett til å foreta plassering og endring av sjakter/ innkassinger under detaljprosjektering etter at salg er foretatt.

- Følgende utstyr leveres og monteres i hver leilighet**
- 1stk. ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut.
 - 1stk. vannlås i kjøkkenbenk med avgrening til oppvaskmaskin.
 - 1stk. ettgreps dusjbatteri komplett med dusjgarnityr og dusjvegg.
 - 1stk. baderomsluk pr. bad. Det kan tilkomme tilleggssluk. Plassert av teknisk rådgiver.
 - 1stk. veggmontert hvitt klosett.
 - 1stk. baderomservant, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
 - 1stk. kran for vaskemaskin.
 - 1stk. avløp/ avløpstrakt på vegg for vaskemaskin m/ avløp og vannlås i eller utenpå vegg (kan komme på separat vaskerom).
 - Dusjdører i glass.

- Spesielt for leiligheter med ekstra bad**
- 1stk. ettgreps dusjbatteri komplett med dusjgarnityr.
 - 1stk. baderomsluk pr. bad. Det kan tilkomme tilleggssluk. Plassert av teknisk rådgiver.
 - 1stk. veggmontert hvitt klosett.
 - 1stk. baderomservant, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
 - Dusjdører i glass.
 -
- Spesielt for leiligheter med ekstra WC**
- 1stk. baderomservant og speil, komplett utrustet med ettgreps servantbatteri og avløpsgarnityr.
 - 1stk. veggmontert hvitt klosett.

Det leveres 1 stk. utvendig spylekran pr. bygg. I tillegg legges det frem vann til teknisk rom eller andre steder hvor konsulent anser at det er behov for vann for vedlikehold. Det monteres waterstop på kjøkken i den enkelte leilighet. Varmeanlegg

Hus A (Alrek):
Det leveres sentralt varmepumpeanlegg med luft-til-vann løsninger som plasseres i teknisk rom i u-etg. Det leveres enten viftekonvektor til leiligheter (plassert som vist på tegning) eller 1 elektrisk gjennomstrømningsovn (dette blir besluttet i den videre prosjekteringen). Det leveres elektriske varmekabler i baderom. Ved behov for ekstra oppvarming må kunde installere elektriske panelovner, det er satt av egne el. stikk for dette. Det gjøres oppmerksom på at ekstra oppvarmingen kan påvirke styring av viftekonvektor dersom ekstra oppvarming settes i rom med varmeføler som regulerer viftekonvektor. Viftekonvektor kan bli flyttet under detaljprosjektering.

Varmt vann føres fra felles varmesentral til kombinert fordelingsskap for varme og forbruksvann, plassert i leiligheter som vist på tegning. Kostnader for felles forbruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg for varme fordeles mellom seksjonene i BB1 etter sameiebrøk. Eget forbruk måles separat for hver leilighet.

Resterende bygg:
Det leveres 1 elektrisk gjennomstrømningsovn til hver seksjon. Det leveres elektriske varmekabler i baderom. Ved behov for ekstra komfort oppvarming må kunde installere elektriske panelovner, det er satt av egne el. stikk for dette.

Det leveres felles varmtvannsberedere som er plassert sentralt i hvert bygg iht. arkitekts og rådgiveres anvisning. Varmt vann føres fra felles varmtvannsberedere til fordelingsskap forbruksvann, plassert i leiligheter som vist på tegning. Kostnader for felles forbruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg for anlegget fordeles mellom seksjonene i de respektive byggene i samme forhold som eget forbruk. Eget forbruk måles separat for hver leilighet.

Energimålere
For hver enkelt boenhet leveres energimåler for måling av forbruk av varmt vann til oppvarming og tappevann.

- Ventilasjon**
Følgende utstyr leveres og monteres i hver leilighet:
- Det leveres ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner. 1stk. aggregat montert på vegg i bod eller takmontert i gang. Aggregatet betjener leiligheten med balansert, filtrert og forvarmet friskluft basert på varmegjenvinning. Til-luft tilføres stue/oppholdsrom og soverom. Avtrekk skjer via bad/ WC (bod).
 - Luftinntak føres fra ytterveggsrist og kanal til aggregat. Avkast føres fra aggregat til yttervegg, eventuelt i kombihette. Betjening av ventilasjonsanlegg styres fra panel som plasseres av ventilasjonsrådgiver og utbygger.
 - Føringer av kanaler (tilluft/avtrekk og avkast), vannledninger og el. kabler vil i hovedsak bli ført via himling. Da detaljprosjektering av VVS-installasjoner pågår, kan sjakter/ innkassinger måtte plasseres og inntegnes på et senere tidspunkt.

Elektriske installasjoner
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av alle felles tekniske installasjoner.

Strømforsyning
Strømforsyningen føres via jordkabel frem til felles inntaks- og målerskap og videre til fordelerskap i fellesarealer. Sikringsskap med automatsikringer monteres i bod eller entré i leilighetene. Anlegget leveres primært som skjult anlegg i alle bolig- og felles rom - med unntak for lydvegger; hvor installasjonene monteres synlig. Elektriske punkter

Anlegget prosjekteres iht. gjeldende regler og forskrift (NEK 400). Antall punkter og plassering kommer frem av egen tegning av EL-installasjoner som vedlegg til kontrakten.

Stikkontakter og brytere
Alle stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse. Stikkontaktene leveres doble - med unntak for komfyr og for lys ved tak.

- Belysning:**
- Det leveres spotter med dimmer på bad og WC og i gang.
 - I bod leveres taklampe.
 - Alle andre rom leveres med lampepunkter iht tegninger.
 - Det leveres 1stk lampe ved inngang og ute på balkong.

Dørtelefon
Det leveres system for dørtelefon med kamerapanel utvendig ved hoved inngang og betjeningsenhet med skjerm i hver bolig. I tillegg leveres ringeklokke ved hver inngangsdør til bolig.

Signalanlegg for internett og TV
Det leveres fiberanlegg til hver bolig for leveranse av internett og TV-løsninger i tråd med leverandørs tilbud, enten Telenor eller Alt i Box. Det leveres også trådløs ruter i hver bolig. Leverandør av kollektiv avtale er p.t. ikke avklart. En forskrift i Ekomlove tilsier at installasjon av fiber og Wi-Fi må stanse i sikringsskap i boligen. Utbygger informerer med dette om at det gjøres unntak fra NEK 700 når det gjelder kabling og antall datapunkt i boligene. Dette for å kunne sikre kablet datapunkt frem til stue. Eventuelt flere datapunkt i boligen bestilles og dekkes av boligkjøper som vanlig tilvalg.

Sportsbod og garasjer
Det leveres 1 sportsbod i garasje etasje eller tilhørende bodrom til hver leilighet, jf.

salgstegninger. Sportsboden må regnes som ikke oppvarmet / uklimatisert sone og er kun beregnet på lagring av utstyr som dekk, sykler og annet som tåler slik oppbevaring. Skillevegger mellom sportsboder leveres med vegger av netting, TROAX eller lignende.

Brannvern
Det leveres sprinkleranlegg i de boligene dette er påkrevd iht. brannrådgivers spesifikasjoner. Sprinklerhoder vil fremstå som synlige punkter i nedsenket himling eller på vegg ved tak. Det leveres felles brannvarslingsanlegg med avstillingsbryter i hver bolig (gang). Altaner/ balkonger/terrasser kan også få sprinkler dersom dette er et krav i forhold til TEK17 og brannteknisk konsept. Alle boliger utstyres med godkjent 6 kg. brannslukkeapparat.

Tilleggs- / endringskontrakter og bestillingsfrist for kjøper
Kjøper står fritt til å velge ulike utførelser, farger og kvaliteter i henhold til tilvalgs liste som blir utarbeidet for prosjektet. Det vil også bli mulig å bestille lader for el-bil. Dersom kjøper ønsker å bestille endringer utover det som kommer frem av tilvalgs listen, gjelder reglene for tillegg- og endringsarbeid jf. Bustadoppføringslova, som gir kjøper rett til å bestille endringsarbeid/ tilleggsleveranse for en gitt verdi av kjøpesummen. Grensen vil da inkludere de tilvalg som er gjort fra tilvalgs listen om ikke annet er avtalt skriftlig direkte med total entreprenør.

Det gjøres oppmerksom på at faste installasjoner som vann og avløp, samt konstruktive elementer ikke kan flyttes. Det vil bli gitt tidsfrister for bestilling av endringer og tilvalg. Alle endringer og tilvalg må være bestilt innen tidsfrist for å bli gjennomført.

Tilleggsbestillinger må bestilles og skal leveres fra utbyggers totalentreprenør. Totalentreprenør vil ta påslag til kunder på 15% av kostnadene for endringene. Utbygger vil ikke har et administrasjonspåslag. Det må videre påregnes noen rådgiverkostnader avhengig av endringer som blir forespurt. Det vil ikke blir anledning til å trekke ut leveranser for å få disse utført av andre enn de entreprenører som er kontrahert i prosjektet. Endringer blir håndtert gjennom egen webløsning (Rubus) hvor kunder kan bestille tillegg og endringer. Det vil bli etablert kundekontakt (selger v/ totalentreprenør) som skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuelle endringer og ønsker. Alle endringsforespørsler vil bli vurdert om de kan gjennomføres.

Romskjema

Dato: 20.10.2025

Vindfang og gang	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge
Innredning	Garderobeskap er tilvalg. Salgstegninger viser foreslått plassering.
Teknisk	- Takspotter, antall tilpasses rommet størrelse. Stikkontakter iht. NEK 400. - Ventilasjonsaggregat i tak dersom dette ikke er plassert i innvendig bod i bilogen. - Sikringskap for el og svakstrømskap for fiber dersom dette ikke er plassert i boligens innvendige bod. - Toveis porttelefon. - Avstillingspanel for brann. - Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.

Kjøkken og stue	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt betong. Hvor det er nedhimlet vil det leveres sparklet og malt gips. Hvit farge
Innredning	Kjøkkeninnredning fra Sigdal, HTH eller tilsvarende annerkjent leverandør iht. leveransebeskrivelse. Hvitevarer - Induksjon plate topp - Stekeovn - Kombi kjøl/ fryseskap - Oppvaskemaskin
Teknisk	- Kjøkken ventilator i overskap, eventuelt ventila- tor integrert i platetopp. - Komfyrvakt. - Stikkontakter iht. NEK 400. - TV/datapunkt. - Synlige sprinklerhoder hvor det er krav til sprin- kler.

Sov	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge
Innredning	Garderobeskap er tilvalg. Salgstegninger viser foreslått plassering.
Teknisk	Stikkontakter iht. NEK 400

WIC/ bod	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge
Innredning	Ingen
Teknisk	Stikkontakter iht. NEK 400- Synlige sprinklerho- der hvor det er krav til sprinkler.

Bod/ Vaskerom	
Gulv	Fliser 30 x 30 cm grå farge.
Vegg	Fliser 60 x 30 cm lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge.
Innredning	Ingen
Teknisk	Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle)hvor dette fremkommer av salgstegning.- Termostat for elektriske varmekabler.- Stikkontakter iht NEK 400.- Lampe punkt.- Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.'-Ventilasjonsaggreagat hvor dette fremkommer på salgstegning.

Bad	
Gulv	Fliser 30 x 30 cm grå farge.I nedsenket dusjnisje leveres 10 x 10 cm eller 5 x 5cm flis i samme frge som resten av flisene. I leilighet A401 og A402 leveres 60 x 60 cm i grå eller beige farge som standard.I nedsenket dusjnisje leveres 10 x 10 cm eller 5 x 5 cm flis i samme farge som resterende fliser.
Vegg	Fliser 60 x 30 cm lys farge. I leilighet A401 og A402 leveres 60 x 60 cm i grå eller beige farge som standard.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge
Innredning	Baderomsinnredning fra rørlegger eller kjøkkenleveradnør. Generelt leveres baderomsinnredning 80 cm bred med servant og 2 skuffer. Bredde på baderomsmøbel vil kunne tilpasses grunnet plass. I noen enheter kan det leveres i 60cm brede.- Speil med lys- Dusjvegger tilpasset dusjsonen (90x90 / 80x80) med innfelbare dører.- I leilighet A401 og A402 vil det leveres baderomsinnredning med dobbel vask til en-suitebad med bredde 120cm.
Teknisk	Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle)hvor dette fremkommer av salgstegning.- Rørfordeler skap.- Termostat for elektriske varmekabler- Stikkontakter iht NEK 400- Takspotter, antall tilpasset rommet størrelse.- Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.

Hems	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge.
Innredning	Ingen
Teknisk	- Stikkontakter iht. NEK 400 - Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.

Innvendig bod	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt gips. Hvit farge.
Innredning	Ingen
Teknisk	- Ventilasjonsaggregat derom dette ikke er plassert i vf./gang. - Sikringskap for el. og svakstrømskap for fiber dersom dette ikke er plasert i vf. / gang. - Stikkontakter iht. NEK 400. - Taklampe. - Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.OBS! Ovenstående kan redusere lagringskapasiteten i bod.

Medierom	
Gulv	En-stavs Hardwood floring. Bjelin herdet eik el. Tilsvarende. Fabrikkmalte hvite gulvlister (synlig innfesting.)
Vegg	Gips vegger sparkles, og males. Lys farge.
Himling/ tak	Sparklet og malt betong. Hvor det er nedhimlet vil det leveres sparklet og malt gips. Hvit farge.
Innredning	Ingen
Teknisk	- Stikkontakter iht. NEK 400 - TV/datapunkt.- Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.sprinkler.

Sportsbod	
Gulv	Støvbundet betonggulv
Vegg	Støvbundet betong hvit farge. Delevegger av stålnetting, Troax system eller tilsvarende.
Himling/ tak	Nedforet himling eller støvbundet betong Farge: Hvit.
Innredning	Ingen
Teknisk	- Belysning med fotoceller. Luftbehandlingsaggregat / avfukter med synlige rørføringer. - Synlig sprinklerhoder hvor det er krav til sprinkler.

Utomhusplan

Dato: 27.08.2025



Vedtekter for sameiet Kongshaugen

Utkast til vedtekter utarbeidet av BOiOS AS september 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kongshaugen. Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 63 bnr. 455 m.fl. i 4626, Bjørnafjorden kommune.

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører. Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i henhold til sin kjøpekontrakt. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av plantegning og oversikt over p-plasser og boder. Styret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

Av disse ligger

- samtlige som fellesareal
- fordeling av P-plasser fremgår på plantegning

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bruksrett til parkeringsplass kan bare selges sammen med hovedenhet.

Tildelte parkeringsplasser har en vedtektsfestet varighet på 30 år. Sameierne har en plikt til å videreføre denne tildelingen ved fornyelse. Utleie av bruksrett til parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

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

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseiere som har P-plass.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

5. Vedlikehold

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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
- j) Balkong tilhørende seksjonen, tremmer, sluk, rekkverk.

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 sluker og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluker 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 hæerverk.

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

(7) Sameiet har plikt til å inngå, samt opprettholde driftsavtaler som er nødvendig for å ivareta alle fellesfunksjoner og fellesarealer. Dette gjelder også for å ivareta garantier på funksjoner og produkter.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 3 styremedlemmer. Fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene i sameiet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. 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. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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.

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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Forslag til budsjett for felles driftskostnader pr år

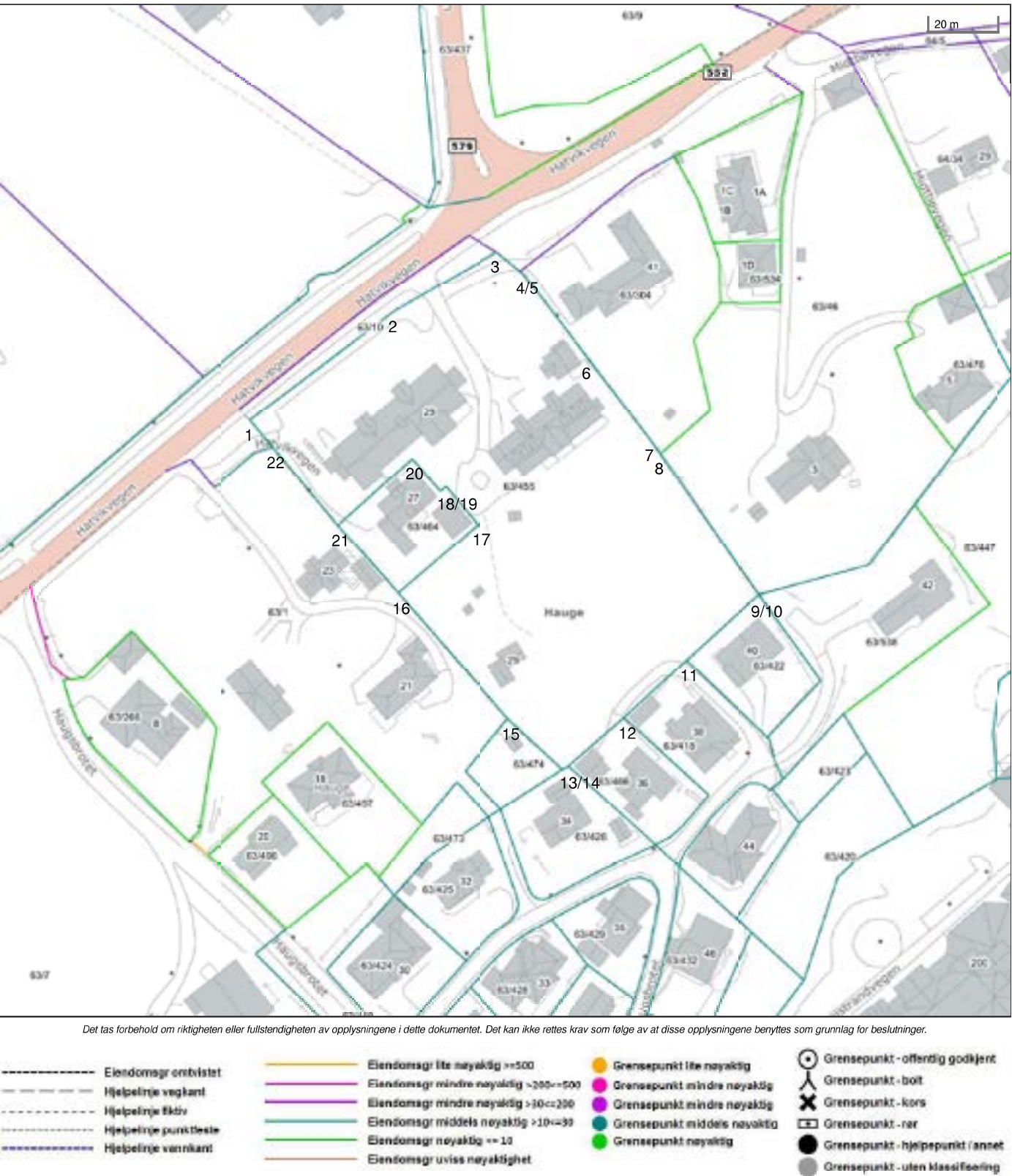
Eiendomskart

Budsjett 1. driftsår			
Inntekter			
Innbetalinger fra sameirne, 30,- kr/kvm/mnd	kr 1 808 028		
Andre inntekter			
Sum inntekter	kr 1 808 028		
Personal kostnader			
Styrehonorar	kr 100 000		5.53%
Sum	kr 100 000	kr 100 000	5.53%
Drift- og serviceavtaler			
Snørydding/brøyting	kr 50 000		2.77%
Vask av trappeløp, inngangsparti mv.	kr 100 000		5.53%
Sprinkler	kr 50 000		2.77%
Brannsentral	kr 60 000		3.32%
Drift av felles uteområde	kr 250 000		13.83%
Drift, service og vedlikehold av heiser	kr 80 000		4.42%
Drift av varmeanlegg	kr 50 000		2.77%
Heime	kr 64 800		3.58%
Andre driftskostnader	kr 300 000		16.59%
Sum	kr 1 004 800	kr 1 004 800	55.57%
Øvrige driftskostnader			
Energikostnader	kr 200 000		11.06%
Regnskap + gebyr	kr 40 000		2.21%
Forsikringspremie	kr 250 000		13.83%
Porto, kopiering og andre diverse utgifter	kr 20 000		1.11%
Forretningsførsel	kr 100 000		5.53%
Sum	610 000	610 000	33.74%
Avsetninger			
Avsetninger til fremtidig vedlikehold	93,228		
Annet			
Sum	93 228	93 228	5.16%
Sum totale kostnader		1 808 028	100.00%
Overskud for sameiet - oppbygging av kapital, utover avseting til fremtidig vedlikehold			

Følgende kommer på faktura direkte til hver seksjonseier:

Bergen Fiber

Kommunale avgifter

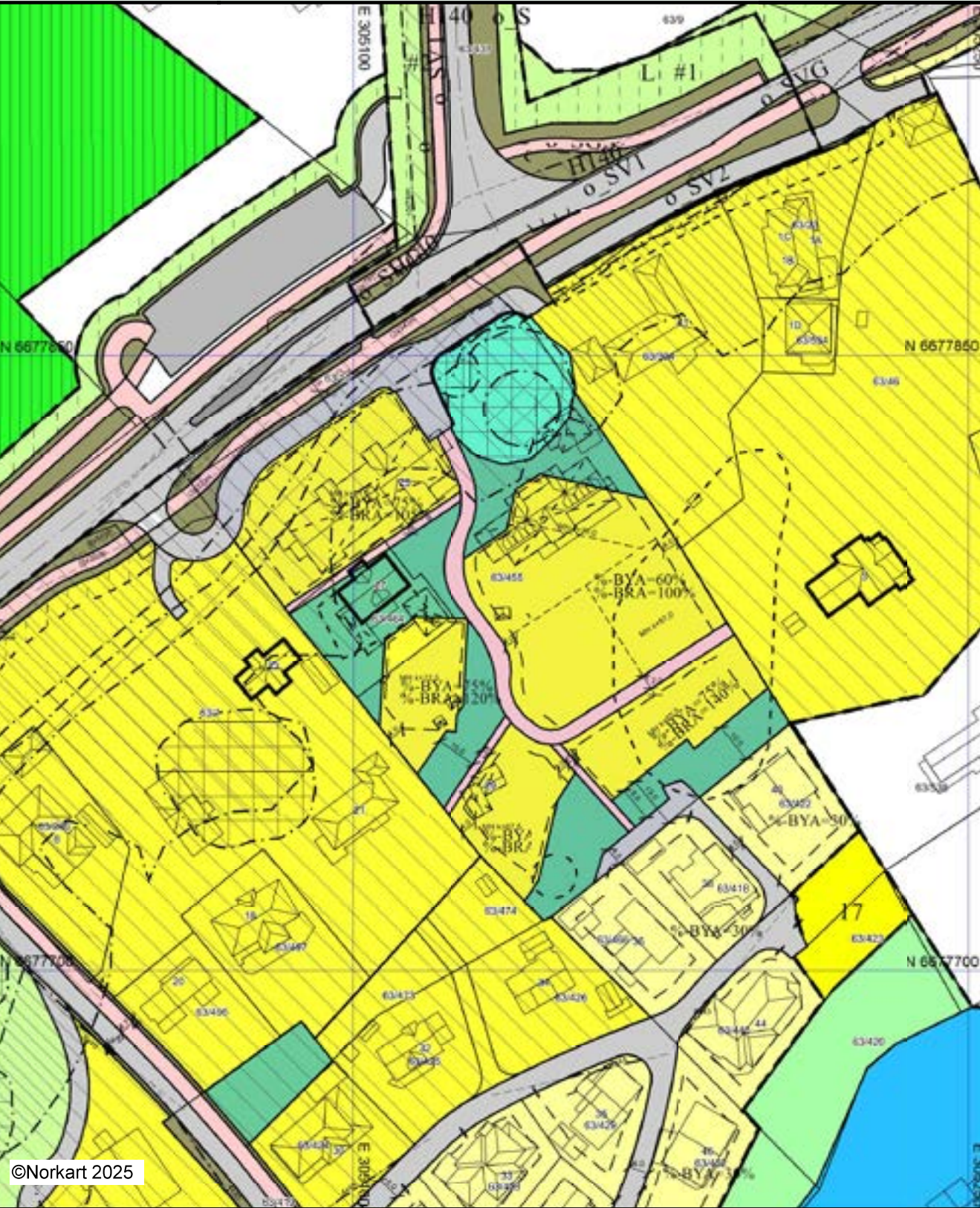


Reguleringsplankart

Bjørnafjorden Kommune

Eiendom 63/445
Adresse: Hatvikvegen 25
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1500

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	Abc	Påskrift kotehøyde
		Område for boliger med tilhørende anlegg
		Hotell med tilhørende anlegg
		Park
		Privat veg
		Golfbane
Reguleringsplan PBL 2008		
		Sikringszonegrense
		Støyszonegrense
		Angitthensyngrense
		Gjennomføringgrense
		Båndlegginggrense nåværende
		Bestemmelsegrense
		Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
		Regulerthøyde
		Boligbebyggelse
		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Lekeplass
		Veg
		Kjøreveg
		Fortau
		Gang/sykkelveg
		Gangveg/gangareal/gågate
		Annen veggrunn - tekniske anlegg
		Annen veggrunn - grøntareal
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
		Blågrønnstruktur
		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
		Landbruksformål
		Sikringszone - Frisikt
		Støysone - Rød sone iht. T-1442
		Støysone - Gul sone iht. T-1442
		Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
		Båndlegging etter lov om kulturminner
		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
		Bestemmelseområde
		Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008		
		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
		Planens begrensning
		Formålsgrense
		Regulert tomtegrense
		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
		Byggegrense
		Bebyggelse som forutsettes fjernet
		Regulert senterlinje
		Frisiktslinje
		Regulert støyskjerm
		Regulert støttemur
		Bru
		Målelinje/Avstandslinje
		Stenging av avkjørsel
		Avkjørsel
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift utnyttning
Abc		Påskrift bredde

Kontakt oss

www.kongshaugenbolig.no



Karianne Hovden Igelkjøn

Eiendomsmegler MNEF/Partner

khi@privatmegleren.no

910 01 161



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN



Ximena Andrea Sagenes

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

xs@privatmegleren.no

936 80 586



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN



Det er selskapet BOiOS som skal bygge leilighetene i boligprosjektet Kongshaugen. Bak prosjektet står de veletablerte og anerkjente boligutviklerne ByBo og Vestbo som sammen har utviklet flere tusen nye boliger opp gjennom årene. For deg som boligkjøper gir det trygghet både for kvalitet og gjennomføringsevne.