



PRIVATMEGLEREN

NØKKELINFORMASJON

Lille Gartnerløkken | B1-102

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

	Fakta	
	Adresse	Myrdalsvegen 37, 5130 Nyborg
	Eiendomstype	Eierleilighet / Eierseksjon
	Tomt	Eiet / 7.000 m ²
	Arealer	BRA 79,1 m ² / BRA-i 64,7 m ²
	Prisantydning	Kr. 4 690 000,-
	Ansvarlig megler	Magnus Sandvåg // magnus.sandvaag@privatmegleren.no /Mob 954 88 037
	Oppdragsnummer	194-26-0127
		SALGET GJELDER SALG AV KONTRAKTSPOSISJON. DETTE MEDFØRER AT DET SOM SELGES ER EN RETT TIL Å TRANSPORTERES INN SOM NY KJØPER I DEN KONTRAKTEN SOM REMY STORDAL HAR INNGÅTT MED UTBYGGER SALHUSVEGEN 18AS, HERUNDER OVERTAR KJØPER RETTER OG PLIKTER ETTER KONTRAKTEN MED UTBYGGER. DET VIL I DET FØLGENDE GIS INFORMASJON OM EIENDOMMEN / PROSJEKTET OG OM RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE I HENHOLD TIL DEN EKSISTERENDE KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I. VEDLAGT SALGSOPPGAVEN FØLGER KONTRAKTEN SOM MAN TRANSPORTERES INN I OG PROSPEKTET FOR PROSJEKTET. DET ER VESENTLIG FOR INTERESSETER Å SETTE SEG INN I DE VEDLAGTE DOKUMENTENE.
	Vedlegg	Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut ifra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene

	Kort om prosjektet
	Velkommen til Lille Gartnerløkken! Denne kontraktsposisjonen gir tilgang til en ettertraktet leilighetstype som har vært svært populær og allerede er utsolgt i prosjektet. Leiligheten ligger i 1. etasje, har en vestvendt balkong og en flott beliggenhet – en unik mulighet for den som ønsker å sikre seg en bolig i dette populære området. Prosjektet Lille Gartnerløkken, vil bestå av 5 boligblokker med totalt 75 eierleiligheter. De 5 bygningskroppene vil være på henholdsvis 3 – 5 hovedplan. Samtlige boliger leveres med enten markterrasse eller balkong. Prosjektet, Lille Gartnerløkken, anlegges med felles garasjeanlegg i grunnen under bygg 1 og 2 og delvis 3, hvor noen av boligene vil få forkjøpsrett på særskilt kjøp av fast parkeringsplass. Innkjørsel til parkeringsanlegget fra prosjektets sørside, på nedsiden av bygg 1. Bygg 1 består av 20 enheter i bygg som går over 4 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hoved -inngang fra østsiden av bygget. Bygg 2 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra vestsiden av bygget. Bygg 3 består av 21 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg 4 består av 9 enheter i bygg som går over 3 hovedplan. 1 stk. heis/trappehus. Hovedinngang fra østsiden av bygget. Bygg 5 består av 16 enheter i bygg som går over 5 hovedplan. 2 stk. heis/trappehus. Hovedinngang både fra nord og østsiden av bygget. Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4-roms leiligheter og moderne 5 til 6 roms – duplex tilpasset en variert beboersammensetning. Flere av boligene leveres som 3-roms med mulighet for et ekstra soverom, for dem som ønsker det.
	Adresse
	Prosjektnavn: Lille Gartnerløkken Adresse: Salhusveien 18, 5130 Nyborg
	Betegnelse
	Leilighetsnummer B1-102 på Gnr. 189, bnr. 356 Snr. (foreligger ikke) i Bergen kommune. Byggene vil bli organisert i et eierseksjonssameie – Sameiet Lille Gartnerløkken Utbygger tar forbehold om flere sameier med et annet antall seksjoner og inneholde ett eller flere bygg i prosjektet, ut ifra hva som er mest hensiktsmessig. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel seksjon/ totalt BRA alle seksjoner.

	Eier av eiendommen / Utbygger
	Salhusvegen 18AS / et heleid datterselskap av Axer Eiendom AS
	Selger av kontraktsposisjonen
	Remy Stordal, heretter benevnt som «selger»
	INFORMASJON OM TRANSPORTAVTALEN
	Selger har kjøpt en prosjektert bolig av Utbygger. Slike parter har inngått kjøpekontrakt (heretter benevnt «Kjøpekontrakt») med retter og forpliktelser for partene. Boligen er ikke ferdigstilt og ikke overtatt av Selger. Herunder er det retten til å overta posisjon som kjøper i Kjøpekontrakt som selges. Overdragelsen gjelder således kontraktsposisjonen, dvs. at kjøper transporteres inn i eksisterende kontrakt som Selger har med Utbygger. Oppfyllelsen av kontrakten man transporteres inn i skjer direkte mellom Utbygger og den som trer inn i kontrakten. Ved salg av kontraktsposisjonen fra en forbruker til en annen forbruker, kan videreselgeren ikke kreve utbetalt vederlaget for retten som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet med Utbyggeren (merverdien), før kjøperen av kontraktsposisjonen har overtatt boligen og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom Utbyggeren etter bustadoppføringskontrakten ikke fullfører arbeidet, faller kjøperen sin plikt til å betale slik merverdi til Selger av kontraktsposisjonen bort. Såfremt kjøper av kontraktsposisjonen får rettsvern og overtar boligen kan ikke kjøper av kontraktsposisjonen gjøre gjeldene mangel eller forsinkelsesbeføyelser mot selger av kontraktsposisjonen. Herunder må merverdien etter transportavtalen betales til Selgeren etter denne. Det er en forutsetning for overdragelse av kontraktsposisjonen at utbygger godkjenner at kjøper trer inn i kontrakten. Det vil bli utarbeidet en særskilt transportavtale mellom selger av kontraktsposisjonen og kjøper av denne. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at ytelsen som Selger av kontraktsposisjonen skal overføre ved denne handel er retten til å tre inn i kjøpekontrakten mellom Selger og Utbygger. Ytelsen fra selger er således overført ved signatur fra alle parter transportavtalen og ved at kjøper har overtatt rettighetene etter garantier stillet av entreprenøren etter bustadoppføringsloven eller nye garantier er utstedt i kjøpers navn. Videre at boligen er overlevert med rettsvern. Selger er således ikke ansvarlig for mulige feil eller mangler ved leiligheten. Dette vil eventuelt bli et forhold mellom Utbygger og kjøper og er Selger uvedkommende. Herunder har ikke kjøper rett til tilbakeholdelse av kjøpesum for retten til å tre inn i kontrakt ved feil, mangler, forsinkelse. Transportavtalen reguleres av avhendingslovens § 1-1, 4-ledd samt kjøpsloven.
	INFORMASJON OM KONTRAKTEN MAN TRER INN I
	Kontrakten man trer inn i er regulert av bustadoppføringsloven.
	Sørskilte rettigheter og forpliktelser etter kontrakten
	Selger har kjøpt retten til å få levert bolig B1-102 i prosjektet Lille Gartnerløkken av Salhusvegen 18 AS (i prospektet kalt utbygger). Salhusvegen 18 AS har akseptert at selger videreselger boligen til ny kjøper og at kjøper blir transportert inn i kjøpsavtalen med Salhusvegen 18 AS som selger. På bakgrunn av dette følger kjøpekontrakt man blir transportert inn i som vedlegg (delvis sladdet). Denne må interessenter gå nøye gjennom for viktige betingelser for kjøpet. Utbygger har stilt garantier etter bustadoppføringslovens § 12 og § 47. Dette er samlegarantier for prosjektet. Garantiene transporteres/noteres overført til kjøper av kontraktsposisjonen. Det stilles garantier for 3% av opprinnelig kjøpesum frem til overtagelse og 5% av opprinnelig kjøpesum i inntil 5 år etter overtagelsen. Opprinnelig kjøpesum er 4 225 000,- Kjøper skal stille finansieringsbevis for kjøpesummen ovenfor utbygger.

	Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt førkjøpetilbud inngis. 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 uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen. Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggekke er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggekke kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggekke. Ved all besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering. Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse. Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen. Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er fradelt og seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at boligen er overskjøtet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart. Alternativt kan selger stille § 47 garanti.
	Oppdragsansvarlig
	Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251 Olav Kyrres gate 22, 5014 BERGEN Ansvarlig eiendomsmegler: Eiendomsmegler MNEF: Magnus Sandvåg / Tel. 954 88 037
	Oppdragsnummer
	Oppdragsnummer: 194-26-0127

	Beliggenhet
	Ny og lekker 3-roms eierleilighet under oppføring med estimert ferdigstillelse 4.kvartal 2026. Meget sentral beliggenhet ved Horisont i Åsane med en romslig balkong. Lille Gartnerløkken ligger i et attraktivt boligområde i Åsane, like ved Horisont Storsenter. Prosjektet ligger solrikt til, hvor de fleste leilighetene har sørvestvendt beliggenhet. Her vil man bo i fine omgivelser med flott natur like ved, samt en umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Fellesområdet vil bli pent opparbeidet med plener, beplantning og sosiale møtepunkter som vil bidra til å skape en trivelig atmosfære. Bo urbant, men også med en følelse av ro og stillhet i et trivelig nabolag.
	Beskrivelse av nærområde / fasiliteter
	Lille Gartnerløkken ligger med umiddelbar nærhet til de fleste fasiliteter. Horisont senter ligger bare 20 meter unna, og herunder finner man et stort utvalg av butikker, forskjellige spisesteder, caféer og treningssenteret SATS. Like bortenfor ligger Åsane Storsenter, som i tillegg til varehandel også tilbyr offentlige servicekontor som lege og tannlegetjenester. Like ved Åsane Storsenter ligger Åsane bussterminal, dette er hovedterminalen i Åsane og fungerer som et knutepunkt for kollektivtransporten. Her kan du velge mellom flere ruter og ekspressbusslinjer til flere destinasjoner i Bergen og områdene rundt. Taxi og leiebil er også mulig å rekvirere fra terminalen. Området er godt utbygget når det gjelder sosial infrastruktur. Barnehager, grunnskoler i alle aldre, videregående skole samt et bredt og godt idretts -og kulturliv er sentralt plassert her. Et nytt kulturhus, samt Åsane Arena ble ferdigstilt i 2020. Kulturhuset er en samlokalisering med både skole og bibliotek, og Åsane Arena er et idrettsanlegg, bestående av flerbrukshall og fotballstadion. For øvrig finner man også Skeidar, plantasjen, IKEA og Barnas hus i nærområdet. For den turglade kan område by på flere fine turmuligheter. Her kan nevnes Rollandsfjellet, Geitanuken, Hjortlandsdalen og ikke minst Vetten, som er det høyeste fjellet i Åsane.
	Innhold
	Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder følgende: Gang, bad, 2 soverom, åpen stue/kjøkken, walk-in/bod, balkong. For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024. 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 Lille Gartnerløkken datert 05.02.2024 og bygningstegninger. På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og annet utstyr. Det samme gjelder eventuell garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på vaskerom og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter, er ment som eksempler og leveres ikke.
	Boligtype
	Eierleiligheter organisert i eierseksjonssameie

	Møblering
	Boligen leveres komplett med integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Se vedlagte hefte med oversikt over hvitevarer som medfølger og spesifikasjoner på disse.
	Byggeår
	2026
	Areal
	BRA 79,1 m² jf. vedlagte tegninger BRA-i 64,7 m² jf. vedlagte tegninger BRA-e 5 m² jf. vedlagte tegninger BRA-b 9,4 m² jf. vedlagte tegninger BRA-i Areal innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakter. BRA-e Arealer som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i selve boligen, f.eks. kjellerboder o.l. BRA er summen av BRA-i + BRA-e + evt. BRA-b. TBA Arealet av terrasse eller balkongareal som ikke er innglasset og inngår ikke i BRA. Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på utbyggers/arkitekts arealberegninger. For hvilke rom som inngår i arealet, se vedlagte plantegning.
	Byggemåte
	Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi.
	Oppvarming
	Elektrisk oppvarming med panelovner forberedt for smart styring via smarthusløsninger. Denne tiltenkes plassert i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gulv på badetrom. Oppvarmingen er basert på varmeanlegg i teknisk rom (el-kjel eller tilsvarende) som oppvarming. Det vil ikke bli levert vannmålere for leilighetene, det leveres energimåler for forbruk av varmtvann. Kommunale vannavgifter for leiligheter beregnes etter kommunens regulativ. Vannmåler iht. til Tek 17. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke leveres varmekilder i alle rom.
	Parkering
	Det medfølger ikke parkeringsplass til den aktuelle leiligheten. Det er mulighet for særskilt kjøp av parkeringsplass, i grunnen under Lille Gartnerløkken 1-3 for leiligheter over 80kvm. - Tildeling av parkeringsplasser ved kjøp blir fordelt av utbygger. - 1 stk. tilgangsløsning for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass

	- Elbil-lader kan leases eller kjøpes direkte av Elaway, for leilighetene som har kjøpt parkeringsplass - Fri kjørehøyde i kjørebane vil være ca. 2,1 -2,2 m - Det vil bli avsatt plass til sykkelparkering Det gjøres særskilt oppmerksom på standard bredde på parkeringsplassene er 2,5 m, dog vil det være noen parkeringsplasser som vil avvike fra dette mål og være noe mindre enn standardbredde. Merk at boliger over 80 kvm vil ha fortrinnsrett på kjøp av fast parkeringsplass.
	Heis
	Det leveres 1 stk. heis i samtlige boligblokker med unntak av bygg 5, hvor det leveres 2 stk. Man har heisadkomst fra garasjeanlegg opp til alle leilighetsplan i bygg 1, 2 og 3. Bygg 4 og 5 har tilgang via enten bygg 1 eller 3. Derfra kommer man seg ut på fellestunet.
	FELLESAREALER / HAGE
	Adkomst
	Fra Bergen sentrum følger man veien nordover mot Åsane (E39). Følg motorveien til det nye krysset ved nye IKEA, her tar man av motorveien. I første rundkjøring (ved Gullgruven) tar man første til høyre og kjører over broen. Ved neste rundkjøring tar man 3. avkjørsel mot høyre i retning avkjørsel Salhusveien. Følg veien rett frem og ta første til høyre etter man har kjørt forbi Shell bensinstasjon på venstre hånd. Ta så første til høyre igjen inn i Myrdalsvegen. Prosjektet ligger på høyre side av veien etter 200 m. Det vil bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt ved fellesvisninger.
	Tomtetype / Arealer
	Eiet tomt / totalt ca. 7 000 m². Tomtearealet som er oppgitt gjelder hele prosjektet Lille Gartnerløkken. Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til boligene på bakkeplan. Resterende tomteareal vil være fellesareal og vil bli pent opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, sittegrupper med mer.
	SAMEIET
	Forretningsfører
	Utbygger engasjerer forretningsfører innen overtagelse.
	Beskrivelse av sameiet
	Sameiet er planlagt å bestå av 75 boligseksjoner, organisert i ett eller flere boligsameier. Det taes forbehold om at det kan bli flere eller færre seksjoner i sameiet. Det er utarbeidet utkast til standard vedtekter for sameiet som følger vedlagt. 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, dette 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 drift. Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Salhusveien 18 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 tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

	Da sameiet har 75 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.
	OFFENTLIGE FORHOLD
	Vei / Vann / Avløp
	Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune.
	Faste løpende kostnader
	• Strøm og «vann til oppvarming» etter forbruk og nettleie • Innbo forsikring • Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet • Fellesutgifter p-anlegg – estimert til kr. 300,- pr. mnd. for dem som kjøper parkeringsplass • Kommunale avgifter og eiendomsskatt – se eget punkt for estimert størrelse
	Kommunale avgifter
	Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/beregn-vannog-avlopsgebyr Nedenfor er det satt inn eksempler på kommunale avgifter basert på leilighetsstørrelse og kommunens gebyrer for 2025 ved stipulert forbruk. Størrelsen på gebyrene vil øke med leilighetens størrelse og evt. antall tømminger av avfall pr. år <i>Eksempel på bolig med størrelse på 50 m² (stipulert forbruk):</i> <i>Vann: kr. 2 441,-</i> <i>Avløp: kr. 2 651,-</i> <i>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris</i> <i>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,-</i> <i>Totalt pr. år ca. kr. 11 000,-. Avvik vil forekomme.</i> <i>Eksempel på bolig med størrelse på 90 m² (stipulert forbruk):</i> <i>Vann: kr. 4 393,-</i> <i>Avløp: kr. 4 772,-</i> <i>Renovasjon: kr. 2 658,- minimumsgebyr/grunnpris</i> <i>Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 90 kvm. bolig bygget i 2025 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 5.600,-.</i> <i>Totalt pr. år ca. kr. 17 500,-. Avvik vil forekomme.</i> Det gjøres særskilt oppmerksom på at sameiet vil være ansvarlig for betaling av kommunale avgifter for fellesarealer, som f. eks garasjeanlegg. Det vil være opp til beboerne i felleskap å definere hvorvidt dette blir betalt av hver enkel beboer eller av sameiet som en felleskostnad.
	Formuesverdi
	Ettersom boligen er under oppføring, er formuesverdien per tid ikke fastsatt.
	Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

	utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
	Fellesutgifter
	Kr. 1 780,- for leilighet B1-102 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, kabel tv, bredbånd, eventuell velforeningsavgift, tjenester og øvrige driftskostnader. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Telenor på Tv basispakke og internett /fiber. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 5 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: 100Mbit internetthastighet samt en TV og streaming pakke. Total mnd. kost kr. 469,- pr. boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt sin andel av fellesutgifter.
	Tinglyste servitutter / rettigheter
	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. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring. 2001/4423-3/106 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT TINGLYST 09.02.2001 Bestemmelse om veg Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser 2001/3718-1/106 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST 02.02.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR: 4601 Gnr.: 189 Bnr.: 325

	2022/975950-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST 02.09.2022 14:19 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:63 2022/1249467-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:195 2022/1249494-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST 03.11.2022 AREAL OVERFØRT FRA: Knr:4601 Gnr.:189 Bnr.:325 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kartverket har lagt om grunnbokens inndeling slik at det ikke lengre vil skilles mellom prioritet for pengeheftelser og servitutter. Kjøpers bank vil herunder få den best mulige prioritet, som vil kunne være etter diverse servitutter. Det vil ikke være pantedokumenter med bedre prioritet enn kjøpers bank når sluttoppgjøret er avsluttet.
	Reguleringsforhold Tomten er regulert til bolig-blokkbebyggelse, uteoppholdareal, gatetun, veier med mer. Se plankart for mer detaljer. Eiendommen vil bli søkt utbygget i samsvar med plan, men enkelte bygg kan bli høyere enn beskrevet. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå vedlagte plankart og plan - bestemmelser for å sette seg inn i hvor byggene blir oppført, solforhold, utsikt med mer.

65630000	35	ÅSANE. GNR 189 BNR 63 MFL, MYRDALSHØVDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.10.2021	202222780	100,0 %
9150100	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 349, ULSET INDUSTRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1997	199613952	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	50,7 %
65630000	1600 - Uteoppholdsareal	25,4 %
65630000	2014 - Gatetun/gågate	9,0 %
65630000	3060 - Vegetasjonsskjerm	8,4 %
65630000	2011 - Kjøreveg	2,2 %
65630000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,7 %
65630000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
65630000	1550 - Renovasjonsanlegg	0,9 %
65630000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,5 %
65630000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,1 %
65630000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (3,4 m²)
9150100	170 - Almennyttig formål	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65630000	140 - Frisiktsone	1,2 %
65630000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,6 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65630000	2 - Vilkår, bruk	46,7 %
65630000	1 - Utforming	14,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	92,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	7,6 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,1 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regional nett elforsyning	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
--------	-----------------	-----------------	-------------	--------------

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	10,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9930000	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.2006	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9930000	1 - Nåværende	130 - Erverv	48,1 %
9930000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	26,2 %
9930000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	25,6 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9930000	111 - Krav om reguleringsplan	25,6 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	202220546	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18510000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 325, ULSET NORD, SYKEHJEM	3	200505501
19620000	30	ÅSANE. GNR 189 BNR 196 MFL, ÅSAMYRANE, RUNDKJØRINGER OG VEG	3	200701896
19630001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 28, MYRDALSVEGEN	3	201714513
9030002	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 10, 24 MFL, ULSET ØST FELT B1	3	200102870
18510001	31	ÅSANE. GNR 189 BNR 325 OG 375, ULSET NORD	3	200711440
18190000	35	ÅSANE. GNR 188 BNR 11 MFL OG GNR 189 BNR 6 MFL, ÅSANE SENTEROMRÅDE 53	3	201213355
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL, FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
189/423	300550565-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	26.10.2020	202017693
189/56	300559277	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	24.05.2016	201611722
189/56	139936310	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	24.05.2016	201611722
189/59	139676378	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2016	-
189/59	300549961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingsstillatelse	18.03.2016	201508916

	 Planens kartlag (1) > Kartdeta  Gjeldende arealpl.
	ØKONOMI
	Total kjøpesum
	Kr 4 690 000,- + omkostninger + tilvalg
	Omkostninger
	• Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. For denne leiligheten blir dokumentavgiften kr 9 500,- • Tinglysning Skjøte: kr. 545,- • Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 545,- • A-konto innbetaling sameiet/startkapital: kr. 6 000,- Total omkostninger kr 16 590,-
	Forskuddsbetaling
	Kjøper av kontraktsposisjonen skal betale kr. 100.000,- i forskudd til utbygger iht. kontrakten man transporteres inn i. Forskuddet skal betales innen 14 dager etter at transportavtale er signert forutsatt at innbetaling er sikret med § 47 garanti og § 12 garanti. Dersom Selger allerede har betalt slikt forskudd til Utbygger, overtar Kjøper retten til slik innbetaling som Selger har foretatt, mot at Kjøper betaler kr. 100.000,- til Selger. Innbetalingen foretas til meglers klientkonto som overfører beløpet til Selger.
	Bestilte tilvalg/ endringer
	Selger har bestilt tilvalg for kr. 20 345,- <i>Dette kommer i tillegg til kjøpesummen.</i>

	Opprinnelig kjøpesum i kontrakt man transporteres inn i
	Kr. 4 225 000,-
	Kjøpesum til selger av kontraktsposisjonen for retten til å tre inn i kontrakten
	Stipulert markedspris for å bli transportert i kontrakten (merverdi) Kr 465 000,-
	Total kjøpesum til utbygger og til selger av kontraktsposisjon dersom kontraktsposisjon blir solgt til stipulert markedsverdi (inkl. tilvalg og omkostninger)
	Kr 4 726 935,-
	Oppgjør
	Oppgjøret for salg av kontraktsposisjonen vil bli foretatt av: Vestoppgjør AS - Foretaksregisteret 920 376 355 Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun Tlf.: 55 32 11 00 Epost: post@vestoppgjor.no Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan: 7-14 dager etter kontrakts underskrift: kr. 100.000,- tilsvarende forskudd. (forutsatt at det er stillet § 12 og §47 garanti og at Selger allerede har betalt slikt beløp til Utbygger. 7 dager før overtagelse: Merverdi iht. akseptert bud. (ved overtagelse)
	Meglernes vederlag / utlegg
	Meglernes vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: inkludert tilrettelegging, sikringsobligasjon, markedspakke og oppgjør: kr. 88 025,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr. 14.900,-
	Byggene blir planlagt å oppfylle minimum B- Rød. Endelig energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.
	Tilvalg / endringer
	Selger har bestilt tilvalg/endringer for totalt kr 20 345,-. Nærmere redegjørelse for tilvalgene er vedlagt salgsoppgaven og kjøper plikter å sette seg inn i disse. Frist for bygningsmessige endringer er utgått.
	Fremdriftsplan og ferdigstillelse
	Stipulert ferdigstillelse for leiligheten er Q4 2026 Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte. Overtagelse 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 overtagelse. Før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll. Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.
	Adgang til utleie
	Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må

	ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Utleieforhold skal meddeles styret i sameiet. Iht. til sameiets vedtekter, er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. I et eierseksjonssameie er hovedregelen at en boligseksjon kan korttidsutleies i maksimalt 90 dager i året, men dette kan endres i sameiets vedtekter til mellom 60 og 120 dager, etter et årsmøte med 2/3 flertall.
	Diverse:
	ØVRIGE KJØPSFORHOLD
	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, www.privatmegleren.no.
	Eierskifteforsikring
	Selger har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring da dette er et nybolig prosjekt.
	Budgivning
	Som budgiver hos PRIVATmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no.
	Annet
	<u>Samarbeid og tilknytning:</u> 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 i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrengjørings- og flyttetjenester, strømprodukter, innbo- og villaforsikringer i Tryg og andre eksterne tjenester og produkter som har naturlig sammenheng til utførelse av oppdraget. Vikebø & Jørgensen Nybygg AS er en del av Privatmeglerenkjeden 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 og er delvis eiet av Vikebø & Jørgensen Nybygg AS. Dersom vilkårene for å tegne Boligselgerforsikring eller Boligkjøperforsikring er oppfylt, kan kjøper og selger tegne forsikring i If/Tryg. Ved salg av prosjekterte boliger har selgere ikke anledning til å tegne dette. Boligkjøperforsikring inneholder boligkjøperforsikring i 5 år. Kontakt megleren på salget dersom du ønsker Boligkjøperforsikring. <u>Sikkerhetsstillelse</u>

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 tilleggssikring 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. Rekvirering 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 avhendingslovens kapittel 5. 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 avhendingslovens kapittel 4.

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).

Boligselgerforsikring

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

	Bilag
	• Komplette salgsoppgave for prosjektet • Opprinnelig kjøpekontrakt • Forslag til sameiebudsjet • Plantegning • Kjøpstilbud Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.