



Salgsoppgave vedlegg del 2

Strandgaten 223 / C. Sundsgate 62

Innhold

VEDLEGG SHEFTE

Nordnes Park

1	Fakta	3
2	Kort om prosjektet	4
3	Bebyggelsen	6
4	Arkitekt / entreprise	10
5	Fellesarealer / hage	12
6	Sameiet	12
7	Offentlige forhold	14
8	Økonomi	18
9	Øvrige kjøpsforbehold	21
	Basiskart	24
	Leveransebeskrivelse	25
	Vedtekter for Borettslaget Nordnes Park	29
	Vedtekter for Sameiet Nordnes Park	40
	Vedtekter for Nordnes Park garasjesameiet	47
	Budsjett	51
	Budskjema	52

1 Fakta

Adresse Strandgaten 223, 5004 Bergen
C. Sundts gate 62, 5004 Bergen

Eiendomstype Andelsleiligheter

Tomt Felles eiet

Arealer BRA 28 m² – 128 m²

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.

2 Kort om Borettslaget Nordnes Park

Nordnes Park presenteres av Privatmegleren Nyeboliger Bergen. Dette er et boligkonsept utenom det vanlige, som gir deg følelsen av å **sjekke** inn, hver gang du kommer hjem.

Borettslaget Nordnes Park består av totalt 49 leiligheter i bygg som går over 9 etasjer. Byggets to første etasjer (U - 1) inneholder parkering, boder, teknisk og tilfluktsrom. Boligene er fordelt mellom etasjene 2 – 9. Det er 4 næringsseksjoner i 1. og 2. etasje samt bodrom på plan 9. Sykkelparkering i bakgård.

Nordnes Park vil ha to hovedinnganger; Strandgaten 223 og C. Sundts gate 62. Bygget er forbundet på midten i byggets 6, 7 og 8 etasje. Det er heis og trapperom i begge oppganger, som går fra underetasje til 8. etasje. Det er ikke heis til 9 etasje, der leilighet 901 ligger og der det er bod -avdeling for leiligheter som ligger i 6 – 9 etasje.

Flott felles takterrasse i byggets 5. etasje, levert med diverse utemøbler og pergola.

Leilighetene er innflytningsklare som 1 roms, 2 roms og store 3 roms med varierende størrelser og planløsninger tilpasset en variert beboersammensetning – perfekt for både unge kjøpere, barnefamilier og voksne som ønsker en enklere hverdag.

2.1 Adresse

Strandgaten 223, 5004 Bergen

C. Sundts gate 62, 5004 Bergen

2.2 Betegnelse

Borettslaget eier gnr. 165, bnr. 85, snr. 2 i Bergen kommune.

Kjøpere av andelsbolig i Nordnes Park vil få overskjøtet en andel i Borettslaget Nordnes Park med organisasjonsnummer 936 029 019.

De som kjøper parkeringsplass vil få overskjøtet en ideell 1/33 del av gnr. 165, bnr. 85, snr.4.

2.3 Eier / Hjemmelshaver

Eier og selger av andelene er Milepel AS

Hjemmelshaver til borettslagets seksjon er Borettslaget Nordnes Park.

Eier og selger av p-plasser er Strandgaten 223 Næring AS.

2.4 Oppdragsansvarlig

Privatmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS / Org.nr. 915 624 251

Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen

Ansvarlig eiendomsmegler: Synnøve Karlsbakk / Tel: 91 88 15 74

Eiendomsmegler: Lena Leikvoll / Tel. 480 81 361

Eiendomsmegler: Ximena Andrea Sagenes / Tel. 936 80 586

2.5 Oppdragsnummer

Hovednr.: 194-26-9008

Underoppdrag: 194-26-0178 til 194-26-0226

2.6 Beliggenhet

Borettslaget Nordnes Park har en attraktiv og sentral beliggenhet i Bergen sentrum, med kort vei til alt byen har å by på. Her bor du med nærhet til hyggelige kaféer, restauranter, butikker og et variert kultur- og servicetilbud.

Eiendommen har to fasader henholdsvis mot øst og vest. Solen vil treffe fasaden mot C. Sundts gate før den går ned over fasaden i Strandgaten 223.

Nordnes er et av Bergens mest sjarmerende og ettertraktete boligområder, kjent for sine koselige gater, historiske bebyggelse og nærhet til sjøen. Med flotte turområder, Nordnesparken og muligheter for både rekreasjon og aktivitet, får du en unik kombinasjon av et urbant byliv og rolige omgivelser.

2.7 Beskrivelse av nærområde / fasiliteter

Borettslaget Nordnes Park har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nordnes i Bergen sentrum. Herfra har du kort vei til et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, treningssentre og alt sentrum har å by på.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i umiddelbar nærhet til Borettslaget Nordnes Park. Like ved finner du REMA 1000 Tollboden i C. Sundts gate og KIWI i Strandgaten. I tillegg ligger både Extra Gågaten og REMA 1000 Kalmarhuset innen kort avstand. Ønsker man et større utvalg av shopping og servicetilbud, ligger blant annet Galleriet, Exhibition og Bergen Storsenter en kort tur unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder og andre fasiliteter.

For den aktive byr området på gode muligheter for både trening og friluftsliv. Nordnesparken ligger i nærheten og er et populært turområde med flotte grøntarealer og nydelig utsikt mot sjøen. Her finner man også Nordnes Sjøbad, som byr på både utendørsbasseng og sjøbading. Ønsker man innendørs trening, finnes det flere treningssentre i og rundt Bergen sentrum.

Området har for øvrig også et godt tilbud av skoler og barnehager, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier og andre som ønsker å bo sentralt.

Med Bergen sentrum innen gangavstand og gode kollektivforbindelser med både buss, bybane og tog ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

3 BEBYGGELSEN

3.1 Beskrivelse av bebyggelsen i nærområde

Nærområdet består i hovedsak av blokk- og bygårdsbebyggelse.

3.2 Bygninger

Borettslaget Nordnes Park består av adressene Strandgaten 223 og C. Sundts gate 62. Hvilke leiligheter som har adkomst fra hvilken inngang, fremkommer av vedlagte salgstegninger

Bygget består av i alt 6 stk eierseksjoner, herunder én samleseksjon for andelsboligene med tilhørende fellesareal (Borettslaget Nordnes Park), en seksjon for parkering og 4 næringsseksjoner.

U. etasje: Parkering, felles trapperom/heis, felles energisentral, bodareal tilhørende borettslaget og tilfluktsrom

1. etasje: Parkering, felles trapperom/heis, boder og 2 næringsseksjoner.

2. etasje: 201 - 206 samt 2 næringslokaler

3. etasje: 301 - 310

4. etasje: 401 - 410

5. etasje: 501 - 505

6. etasje: 601 - 606

7. etasje: 701 - 706

8. etasje: 801 - 805

9. etasje: 901 og bodareal for leiligheter i 6 – 9 etasje. Merk at heis ikke går mellom 8 – 9 etasje, kun trapp.

3.3 Organisering av eiendommen

Eiendommen, gnr. 165, bnr. 85 i Bergen kommune er seksjonert i 6 eierseksjoner. Borettslaget Nordnes Park er eier av seksjon nr.2 som inneholder samtlige andelsboliger, boder til boligene, adkomstarealer til borettslaget, samt evt. balkonger/terrasser til boliger og felles takterrasse.

Det er videre 4 næringsseksjoner og én seksjon for parkeringsplasser. I byggets underetasje og 1. etasje er det også noe fellesareal for eierseksjonssameiet Nordnes Park.

Eierseksjonssameiet Nordnes Park:

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig og 5 næringsseksjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, bygningens tak og fasader og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er 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.

Dette medfører at det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold av eiendommen er plassert i eierseksjonssameiet. Borettslaget Nordnes Park er en av sameierne i eierseksjonssameiet og skal herunder delta med betaling av sin andel av felleskostnader (som vil bli en del av felleskostnadene for andelseierne i borettslaget) og har for øvrig slike retter og plikter som fremkommer av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Hver enkelt eier av andelsbolig er ikke sameier i eierseksjonssameiet og har ikke slike retter og plikter som tilligger Borettslaget Nordnes Park.

Borettslaget Nordnes Park:

Borettslaget Nordnes Park er eier av seksjon nr.2 som inneholder samtlige andelsboliger, boder til boligene,

adkomstarealer til borettslaget, samt evt. balkonger/terrasser til boliger og felles takterrasse.

Borettslaget Nordnes Park er stiftet med 49 borettslagsandeler med tilhørende 49 boliger. Borettslaget vil representere andelseierne i borettslaget ovenfor eierseksjonssameiet.

Eierne av borettslagsandeler har slike retter og plikter ovenfor borettslaget som følger av borettslagsloven og vedtektene til borettslaget.

Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen (som borettslaget eier) for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller på eierseksjonssameiet.

Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne iht. regulering i borettslagets vedtekter.

Nordnes Park garasjesameie:

Kjøpere av parkeringsplass vil bli sameier i Nordnes Park garasjesameie. Sameiet består av 33 sameieandeler. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Sameiet omfatter gnr. 165 bnr. 85 snr. 4 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering.

Eiere av parkeringsplasser skal delta i dekning av felleskostnader. I felleskostnadene inngår alle kostnader sameiet har inngått, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i Sameiet Nordnes Park, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Eiere av parkeringsplasser har for øvrig slike retter og plikter som fremkommer av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

* * *

Vedlagt salgsoppgaven følger vedtekter for henholdsvis Eierseksjonssameiet Nordnes Park, Borettslaget Nordnes Park og Nordnes Park garasjesameie. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i slike vedtekter før kjøpstilbud inngis.

3.4 Etasjer

Bygget går over 9 hovedplan + underetasje.

3.5 Byggeår

1959 – Bygget er renoveret og ombygget i 2025/2026.

3.6 Areal

Totalt BRA	fra 30,5 – 133 m ² jf. oppmålingsrapport fra takstmann
BRA-i	fra 28 – 128 m ² jf. oppmålingsrapport fra takstmann
BRA-e	fra 2,5 - 5 m ² jf. vedlagte tegninger

Alle leiligheter er oppmålt av takstmann og BRA-i er basert på takstmannens oppmåling. Bodene var ikke ferdigstilt per oppmålingstidspunkt og er følgelig ikke oppmålt.

Leilighetene som er beliggende i byggets 2 - 5 etasje, vil få eksterne sportsboder (BRA-e) enten i byggets 1. etasje eller underetasje (regnet fra C. Sundts gate). Leilighetene som er beliggende i byggets 6. – 9. etasje, vil få eksterne sportsboder (BRA-e) i byggets 9. etasje, og der det ikke er heis mellom 8. og 9. etasje.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prislister eller salgstegninger. For hvilket rom som inngår i arealet se vedlagte salgstegninger.

3.7 Byggemåte

Bygget er opprinnelig oppført på 1950-tallet og var da et 7. etasjers forretningsbygg med enkelte boliger og sidefløyer i 3. og 4. etasjer i armert betong.

I 2023 ble det gitt rammetillatelse til bruksendring fra kontor til bolig i 2 - 5 etasje, endring av leiligheter i 6 - 9. etasje, fasadeendringer, takterrasser, m.m. Det er etter dette gitt diverse tillatelser til endringer av slik rammetillatelse og igangsettelsestillatelser er gitt trinnvis ved fremdriften av prosjektet som nå er ferdigstilt. Som en følge av at bygget opprinnelig er fra 50 -tallet og nå er renovert, vil bygget ha elementer fra ulike bygnings-år. Herunder oppfyller ikke alle byggets elementer kravene i TEK 17.

I forbindelse med renoveringen er blant annet følgende utført:

Byggets konstruksjoner som etasjeskiller og fasader, samt trapperom og heissjakter er beholdt tilnærmet opprinnelig. Heissjakt mot Strandgaden er utvidet slik at denne har definisjon bæreheis.

Dekkene mellom etasjene er eksisterende betongdekker i kombinasjon med ribbedekker i betong og leca. I alle boligetasjer og i leilighetskorridorer, er gulv avrettet med trinnlydplater og avretningsmasse. I trapperom beholdes eksisterende oppbygging av dekke.

Alle vinduer i leilighetsetasjene er skiftet til trelags vinduer, og yttervegger er påforet på innsiden, slik at dette er en gipsvegg som skjuler infrastruktur. Utvendig er murpuss rehabilitert, og fasader nymalt.

I bakgårder er det etablert nye svalganger og balkonger. Disse blir private balkonger for noen boenheter, samt tilkomst til leiligheter i sidefløyer i plan 3 og 4. Mot C Sundts gate er det montert 12 nye private balkonger i plan 2, 3 og 4. Det er laget utvidelse i vinduer for 8 franske balkonger i leiligheter mot Strandgaten i plan 3 og 4.

Fellesarealer:

Korridorer til leiligheter leveres med teppe på gulv, tapet på vegger og systemhimling

I felles korridorer i plan 1 og plan U samt på loft er det malte gipsvegger og malt betonggulv.

Leiligheter:

Vegger mellom leiligheter og mot innvendige fellesarealer er oppført som dobbel lydvegg, med stål og gips. Vegger internt i leiligheter er oppført i hovedsak med gips og stål, men med noen påforinger i gips og tre. Der innvendige vegger tilstøter eksisterende vegger er det påforinger i gips og stål mot eksisterende betongvegger. Inngangsdører til leiligheter er brann og lyddører. Dører innvendig i leiligheter er ordinære dører uten lyd eller brannkrav.

I leiligheter er det levert en stavs parkett i alle rom, med unntak av hovedsoverom i alle leiligheter, som har teppe. Alle gipsvegger er sparklet og malt. På badet er det fliser i kombinasjon med våtromsmaling.

Boligene har en kombinasjon av nedsenket gipshimling, og eksisterende betong himling. Samtlige himlinger er sparklet og malt. Alle overganger mellom vegger og tak er listefrie.

Boder:

Boder er plassert på loft (plan 9), samt plan U. og plan 1. Vegger mot felles korridor leveres gipset og malt, og skillevegger mellom boder leveres som nettingvegger. Dører til boder er tette dører som har mulighet for påmontering av sylinder av kjøper

Garasje:

Garasje beholdes som opprinnelig med sprøytemalte overflater på vegg og tak, og epoxybelegg på gulv.

Se nærmere informasjon om byggemåte i vedlagte leveransebeskrivelse datert 15.09.2026.

4 ARKITEKT / ENTREPRISE

Arkitekt Holon AS

Ansvarlig søker Holon AS

Ansvarlig totalentreprenør Consto AS

4.1 Tillatelser

For opprinnelig bygg, forut for den nylig gjennomførte renoveringen:

Det foreligger ferdigattest datert 23.01.1962 for oppføringen av bygget og ferdigattester fra 01.03.1961, 04.10.1977 og 08.04.1997 for diverse endringer.

For nylig gjennomført ombygging og renovering:

Det foreligger rammetillatelse datert 12.07.2023, diverse tillatelser til endringer fra 2025 - 2026 og diverse trinnvise igangsettelsestillatelser fra 2025.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest foreligger ikke pt, men skal foreligge før kjøpers overtagelse av boligen.

4.2 Innhold

Se salgsoppgave med plantegninger.

4.3 Standard

Boligene er på kjøpstidspunktet ferdigstilte og det blir gjennomført visning. Det vises i tillegg til vedlagte leveransebeskrivelse. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er ulike kvaliteter i de ulike leilighetene og det oppfordres derfor til at man setter seg godt inn romskjema og gjennomfører visning på aktuell bolig.

4.4 Oppvarming

Oppvarming av boligene vil skje gjennom vannbåren varme (fjernvarme) via vegghengt viftekonvektor.

Elektriske varmekabler på badetrom.

Alle leiligheter leveres med eget anlegg for balansert ventilasjon.

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

4.5 Garasje

Det medfølger ikke parkeringsplass til leilighetene i Borettslaget Nordnes Park. Det er et begrenset antall p – plasser, fordelt på byggets underetasje og 1. etasje, som kan kjøpes særskilt. Av vedlagte prisliste fremkommer det hvilke leiligheter som har en opsjon på særskilt kjøp av parkeringsplass.

For dem som ønsker å kjøpe parkeringsplass må dette fremkomme tydelig av budskjema. Bud inngis med pris på leilighet. Pris for parkering kommer i tillegg til budets størrelse.

Retten til parkeringsplass sikres ved overskjøting av en ideell 1/33 av gnr. 165, bnr. 85, snr. 4 i Bergen kommune. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres og forretningsfører holder oversikt over hvem som disponerer de ulike plassene.

Eiere av parkeringsplasser må, på lik linje med andre seksjonseiere, svare for sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter, samt parkeringsseksjonenes andel av eiendomsskatt og kommunale avgifter fra overtagelsestidspunkt. Felleskostnader er for det første driftsåret estimert til kr. 512,- pr. måned.

Det leveres 1 portåpner eller tilgang via elektronisk løsning per parkeringsplass.

Det vil bli klargjort med infrastruktur for montering av elbillader. Kjøpere kan bestille lader i forbindelse med kontraktsignering, dette vil ha en kostnad på kr. 19 875,-. Ved eventuell senere bestilling vil kostnad være noe høyere. Hver enkelt betaler for sitt forbruk av strøm.

Enkelte parkeringsplasser vil avvike fra Sintef – Byggeforskrift sine normer for mål på p - plasser. Herunder vil det for enkelte parkeringer være søyler og/eller vegger ved p - plass som gir en mindre bredde enn i norm. Det skal dog være alminnelig plass i bredde, lengde og høyde for vanlige personbiler og utstigningsmulighet fra minst én side av bilen etter at parkering har skjedd.

P - plassene vil ikke være tilgjengelig på visning. Selger vil etter at bud er akseptert tildele parkeringsplasser til dem som kjøper dette.

Det er enkelte parkeringsplasser, tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne

(HC -plasser). Dersom noen uten nedsatt funksjonsevne disponerer en HC -parkering kan dem bli pliktig til å bytte fra en HC -plass til en ordinær plass. Se vedtekter for nærmere regulering.

Til parkeringsplassen i det østre hjørnet av kjelleretasjen tilhører det også en varig og eksklusiv bruksrett til rom like ved p-plassen merket med lager og oljetank. Bruksretten følger sameieandelen til p-plassen ved ethvert eierskifte og kan ikke overdras separat fra denne. Det skal til enhver tid være fri og uhindret adkomst gjennom bruksrettsarealet til rommet for hoved vanninntak og hoved stoppekran. Sameiet, borettslaget, deres driftspersonell og autorisert service- og beredskapspersonell skal ha nødvendig tilgang for inspeksjon, vedlikehold og akutte hendelser uten å måtte innhente forhåndssamtykke fra rettighetshaveren.

4.5 Heis

I Borettslaget Nordnes Park er det to heis/trappehus, et i tilknytning til Strandgaten 223 og et i tilknytning til inngangen i C. Sundts gate.

I inngangen fra Strandgaten er det etablert ny heis som oppfyller krav til bæreheis. Denne går fra byggets plan 0 - 8. Trappen går fra plan 2 til plan 9.

Fra C. Sundts gate går heisen fra byggets 0 plan og opp til byggets 8. plan. Trapperommet går fra 0 til 9 plan.

Merk at ingen av heisene går til plan 9. Stopper på plan 8.

5 FELLESAREALER / HAGE

5.1 Adkomst

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

Det vil bli skiltet med Privatmegleren sine visningsskilt ved fellesvisninger.

5.2 Tomtetype / Arealer

Eiet tomt totalt ca. 1 365 m².

Tomteareal er fellesareal for alle seksjoner på eiendommen.

5.3 Beskrivelse av tomt/hage:

Eiendommen er i hovedsak bebygget. Fellesareal på bakkeplan (bakgårdene) samt felles takterrasse på deler av plan 5.

6 SAMEIET

6.1 Forretningsfører

BOB er valgt som forretningsfører for borettslaget

6.2 Beskrivelse av sameiet

Overordnet:

Borettslaget Nordnes Park er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget eier samleseksjon nr. 2 i Sameiet Nordnes Park, gnr. 165 bnr. 85 i Bergen kommune.

Borettslaget Nordnes Park består av 49 andeler pålydende kr. 5.000,-, med 49 tilknyttede boliger.

Det er borettslaget som eier eiendommen (seksjon nr. 2), mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret og råderett over en nærmere bestemt bolig. Borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Kjøpere av andelsbolig i Nordnes Park vil få overskjøtet én andel i Borettslaget Nordnes Park med organisasjonsnummer 936 029 019.

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

Begrensninger mht. hvem som kan eie andeler:

I utgangspunktet kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget og ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Det følger dog av borettslagslovens § 4-2 at også stat, fylkeskommune, kommune, mfl. kan eie andeler. Videre er det vedtektsfestet at arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie andeler.

Bare de som bor eller skal bo i boligen, kan bli eier av andel. Dette gjelder ikke for slike juridiske parter som kan være

eiere.

Utleie:

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. For juridiske parter som har rett til å være eier gjelder ikke slik begrensning for utleie. Så lenge Milepel AS eier andeler i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 2-12, kan selskapet overlate bruken av boliger, gjennom utleie, knyttet til usolgte andeler til andre. Retten gjelder som en midlertidig ordning frem til den enkelte andel er solgt og overført til ny andelseier

Styregodkjenning og forkjøpsrett:

Borettslaget har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere eller andre.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Regnskap og økonomi:

Borettslaget vil være regnskaps- og revisjonspliktig og er registrert i foretaksregisteret.

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

Det vil bli tinglyst pant i Borettslagets seksjon til sikkerhet for andelsinnskuddene. Pantet er estimert til å bli ca. kr. 345 000 000,-, men avvik må påregnes. Dette totalbeløpet blir fordelt pr. andel ift. hver andelsbolig sin forholdsmessige andel av BRAi i Borettslaget. Dette medfører at pant for andelsinnskudd kan bli lavere enn den faktiske kjøpesummen for andelen.

Borettslagets eiendom vil ha en lavere skattemessig balanseført verdi enn eiendommens markedsverdi på det tidspunktet hvor Borettslaget ble eier og fikk hjemmel til eiendommen. Dette skyldes at Borettslaget har blitt eier av eiendommen ved erverv av aksjer og etterfølgende fusjon med skattemessig kontinuitet, og ikke ved direkte kjøp av eiendommen. Dette vil ikke ha praktisk betydning siden Borettslaget ikke har til formål å selge eiendommen, men å eie denne. For ordens skyld opplyses likevel om at det ved et slikt teoretisk salg fra Borettslaget, vil det som følge av en lavere balanseført verdi enn markedsverdi ved slikt salg, være en latent gevinstskatt på slik differanse.

Vedtekter:

De vedlagte vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i Borettslaget Nordnes Park. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med prosjektendringer, mv. Selger forholder seg retten til å foreta alle slike nødvendige endringer.

Sikringsfond:

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

7 OFFENTLIGE FORHOLD

7.1 Vei / Vann / Avløp

Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til Nordnes Park skjer fra kommunal vei ifølge Bergen kommune.

7.2 Faste løpende kostnader

- Strøm etter forbruk og nettleie
- Oppvarming/varmtvann etter forbruk (energimåling)
- Innbo forsikring – må tegnes av kjøper
- Fellesutgifter – se prisliste for fellesutgifter pr. leilighet
- Fellesutgifter parkeringsanlegg – kr. 512,- pr. mnd.

(estimert fellesutgift parkeringsanlegg vil kun tilkomme for de som kjøper parkeringsplass)

7.3 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt vil være inkludert i fellesutgiftene til hver leilighet.

7.4 Fellesutgifter

Se vedlagte prisliste for en oversikt over estimerte felleskostnader pr. leilighet. Kjøpere må betale sin andel av felleskostnader fra overtagelse av leiligheten.

Vedlagt følger også foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader pr. leilighet. Dette er estimert, og det må påregnes at dette kan bli endret når den alminnelige driften i Borettslaget starter.

Internett:

Det vil bli levert fiberkabel fra Telenor. Fremlegg for et punkt i hver leilighet. Det forutsettes en

5 års avtale. Tilbudet utgjør pt. kr 349,- pr. mnd. pr. bolig for 1000mb/s. Internett er inkludert i oppgitte felleskostnader.

7.5 Tinglyste servitutter / rettigheter

Servitutter tinglyst på Gnr. 165 bnr. 85:

Bestemmelse om bebyggelse

Dok.nr. 6267 – tgl. 11.07.1951

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte ifbm. salg av tomten i 1951.

Erklæring/Avtale

Dok.nr. 10176 – 03.12.1959

Bestemmelse om ledninger for sjøvann med plikt til å fjernes på Havnevesenets forlangende.

Erklæring/Avtale

Dok.nr. 547 – 23.01.1960

Vilkår for ledninger til sjøen, herunder ansvar for vedlikehold og utbedring av evt. skader.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dok.nr. 9689 – 25.11.1960

Solidarisk ansvar for tilsyn og vedlikehold av fellesledninger.

Rettighet

Dok.nr. 9996 – tgl. 05.12.1960

Rettighetshaver: BERGEN LYSVERKER

Org.nr: 971031220

Leieavtale

Årlig avgift nok 600

Leie-tid: 30 år

Gjelder rett for Bergen Lysverker (tidl. Bergens elektrisitetsverk) til transformatorkiosk i Strandgaten 223. Rett for Bergen Lysverker til uhindret tilgang, drift, tilsyn og vedlikehold. Utvendig videlikehold påhviler Strandgaten 223. Uoppsigelig de første 30 år, deretter oppsigelig med 2 års varsel. Med flere bestemmelser.

2026/1104072-1/200 Seksjonering Tinglyst

25.09.2026 21:00

snr: 2

formål: Samleseksjon bolig

sameiebrøk: 6860/10000

Det kan bli tinglyst diverse erklæringer i forbindelse med organiseringen av borettslaget og/eller sameiet i bygget. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av hele prosjektet og naboforhold.

Det er inngått en leieavtale mellom Milepel AS og Eierseksjonssameiet vedrørende leie av tilfluktsrommene i kjellerplanet, slik avtale blir tinglyst på eiendommen. Leieavtalen er tidsbestemt uten rett for utleier til å si opp avtalen. Leietager kan si opp avtalen med 12 mnd. varsel. Leien er kr. 2 000,-pr. måned inkl. strøm til belysning. Leietager betaler ikke felleskostnader i tillegg til leie. Leie reguleres årlig etter SSB konsumprisindeks. Leie kan ikke reguleres på annen måte.

Det vil bli tinglyst en varig og eksklusiv bruksrett til tredjeperson for rom like ved p-plassen merket med lager og oljetank.

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

Legalpant

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses.

På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon.

7.6 Reguleringsforhold

Reguleringsplan på grunnen:

Eiendommen er regulert iht. til en eldre reguleringsplan fra 1946 med plannavn «Bergenshus. Nordnes, Østre del av Nordneshalvøya» datert 27.11.1946. Reguleringsplanen ble vedtatt før oppføring av eiendommen og reguleringsformålet er «forretningsbygninger, lettere industri, håndverk, kager osv.»

Kommuneplan:

Eiendommen er omfattet av kommuneplanen for Bergen kommune. Arealformålet er sentrumsformål – Byfortettingssone.

Iht. til kommuneplanen er eiendommen omfattet av følgende hensynssoner:

- Angitt hensyn – Kulturmiljø – 1944-området 100%
- Angitt hensyn – Kulturmiljø – Historisk sentrum 100%
- Båndlegging – Båndlagt etter lov om kulturminner 100%
- Faresone – Luftkvalitet gul sone 100%
- Gul støy – Veistøy gul sone 20%
- Rød støy – Veistøy rød sone 16,4%

Iht. til kommuneplanen er eiendommen omfattet av følgende bestemmelsesområder:

- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav 100%

Det gjøres oppmerksom på at hensynssoner og bestemmelsesområder vil kunne ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Bergen kommune opplyser at ny arealdel (KPA) er under utarbeidelse. Dette vil medføre endringer i kommuneplanens arealdel ved vedtak. Planid: 71740000, saksnr. 202417461.

Kommunedelplan:

Eiendommen er omfattet av kommunedelplanen for Bergen sentrum som ble vdtatt 10.12.2001. Iht. til kommunedelplanen er arealformålet «Annet byggeområde» 99,7% og «Fotgjengerstrøk» 0,3%.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 165/363

Bygningsnummer: 301342217

Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 29.04.2024
Saksnummer: 202312644
Eiendom: 165/363
Bygningsnummer: 301338836
Bygningstype: Enebolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 26.04.2024
Saksnummer: 202312641

Eiendommen ligger i et byfortettingsområde i kommuneplanen. Det må i sentrumsområder påregnes renovering/fornyning, utvikling og utbygging av nærliggende eiendommer.

Planinformasjon med nærmere informasjon og plankart følger som vedlegg til salgsoppgaven.

8 ØKONOMI

8.1 Kjøpesum

Fast pris – Se vedlagte prisliste

8.2 Andel fellesgjeld / formue

Det er ikke fellesgjeld i Borettslaget.

For hver andel som selges skal det innbetales en oppstartskapital på kr. 6 000,-. Siden borettslaget ikke er i alminnelig drift pr. dags dato, kan det ikke gis adekvat opplysning om formue.

8.3 Omkostninger

Tinglysningsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysningsgebyr pantedokument: kr. 545,-

Oppstartskapital borettslaget: Kr. 6 000,-

Totale omkostninger for kjøp av andel: Kr 7 090,-

Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer til følgende gebyrer:

Dokumentavgift: Kr. 17.250,-

Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysningsgebyr pantedokument: kr. 545,-

Oppstartskapital parkeringssameie: Kr. 2 000,-

Totale omkostninger for kjøp av parkeringsplass: Kr 20 340,-

8.4 Oppgjør

Oppgjøret vil bli foretatt av:

Vestoppgjør AS

Foretaksregisteret 920 376 355

Nesttunvegen 104, 5221 Nesttun

Tlf.: 55 32 11 00

Epost: post@vestoppgjor.no

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

Kjøpesum inkl. omkostninger overføres til meglers klientkonto seinest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

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 og før innbetaling av kjøpesum. overtagelse.

8.5 Finansiering

Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med Privatmegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

8.5 Formuesverdi

Formuesverdien er per tid ikke fastsatt for leilighetene. 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. 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.

Det 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.

8.7 Forsikring

Bygningen er forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

8.8 Energiattest

Det forventes av bygget vil oppfylle energimerke B eller C. Energimerking utarbeides av selger og energimerke for hver bolig vil foreligge innen overtagelse.

8.9 Utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan samtidig leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av heile bustaden til andre for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt etter borettslagslovens § 5-6, kan boligen leies ut. For juridiske parter som har rett til å være eier gjelder ikke slik begrensning for utleie. Så lenge Milepel AS eier andeler i borettslaget i medhold av borettslags loven § 2-12, kan selskapet overlate bruken av boliger, gjennom utleie, knyttet til usolgte andeler til andre. Retten gjelder som en midlertidig ordning frem til den enkelte andel er solgt og overført til ny andelseier.

8.10 Garantistillelse

Ved salg av bolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringa av boligen, skal selgeren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12,

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.

8.10 Særskilte vilkår og diverse

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om selgers rett til endringer i prosjektet som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, endringer kan ikke endre den generelle standarden eller den overordnede beskrivelsen av eiendommens organisering.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema for Nordnes Park samt arealoppmålingsrapporter utarbeidet av takstmann. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å befare leilighet nøye samt gjennomgå leveransebeskrivelse for Nordnes Park, herunder spesifikk leveransebeskrivelse/romskjema for hver enkelt leilighet, samt salgsoppgave før kjøpstilbud inngis.

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

Noen av bildene benyttet i markedsføringen av prosjektet er illustrasjoner. Det tas forbehold om avvik. Alle leilighetene vil være tilgjengelig for kjøper for besiktigelse før kjøpetilbud inngis. Det er viktig at kjøper besiktiger den eller de aktuelle boliger, da alle leilighetene har forskjellige overflatekvaliteter.

Det vil ved renovering og ombygging normalt oppstå svinriss, 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 skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med renovering av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under kjøpsavtalen at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med selger, befaring protokolleres.

Selger forbeholder seg retten til å benytte boligen som visningsbolig inntil overlevering til ny eier.

8.11 Særskilte forbehold

Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Boligene selges ferdigstilte, og det er derfor viktig at kjøper besiktiger boligen før bud inngis.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er seksjonert, at borettslaget har fått hjemmel til seksjonen, at det er tinglyst pant til sikkerhet for andelsinnskuddene, det foreligger § 12 garanti, det foreligger tillatelse til bruk og at andelene er overskjøtet.

8.12 Ferdigstillelse og overtakelse

Boligene er ferdigstilt. Kjøper må inngi ønsket overtakelse ved inngivelse av bud.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse plikter utbygger å levere ferdigattest innen rimelig tid etter de siste arbeidene er ferdigstilt. I slike tilfeller har kjøper krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på erstatning for forsinkelse etter overtagelse.

Boligene leveres i byggrennert stand. Kjøper må påregne utvask ved egen innflytning.

Kjøper gjøres oppmerksom på at deler av underetasje og utomhusanlegget, herunder bakgårder og felles takterrasse, vil kunne ha gjenstående arbeider ved overtakelse. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.

9 ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

9.1 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 i IF, boligkjøperforsikring i Tryg, oppgjørstjenester Boligrenngjørings- 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.

Milepel AS har samarbeid med Fana Sparebank om finansiering for kjøpere i Borettslaget Nordnes Park, men Milepel AS har ingen godtgjørelse for dette samarbeidet.

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

9.2 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 tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

9.3 Budgiving

Som budgiver hos Privatmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere.

Alle kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig. Ved førstegangsinngivelse av bud, skal budskjema med ID leveres megler. Dette gjøres ved å benytte «gi bud»-knapp på våre hjemmesider, finn.no, hjem.no eller via boligvelger på prosjektets hjemmeside. Alternativt kan manuelt skjema i salgsoppgaven benyttes, og kjøper må i dette tilfelle påføre aktuell leilighets andels og leilighetsnummer.

9.4 Lov om 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.

9.5 Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da selger er profesjonell.

9.6 Sentrale lover/kontrakt

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, vedtekter, leveransebeskrivelser, m.m. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt før aksept, forutsettes det at andelen overskjøtes til kjøper.

9.8 Bilag

- Salgsoppgave del 1 med plantegninger, leveransebeskrivelse/romskjema per leilighet
- Salgsoppgave vedlegg del 2 bestående av: Nøkkelinformasjon (dette dokument)
Situasjonskart

Leveransebeskrivelse Nordnes Park

Vedtekter for borettslaget Nordnes Park

Vedtekter for sameiet Nordnes Park

Vedtekter for garasjeanlegget Nordnes Park

Budsjettforslag

Budskjema

- Prislister med oversikt over felleskostnader, pris parkering mm

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

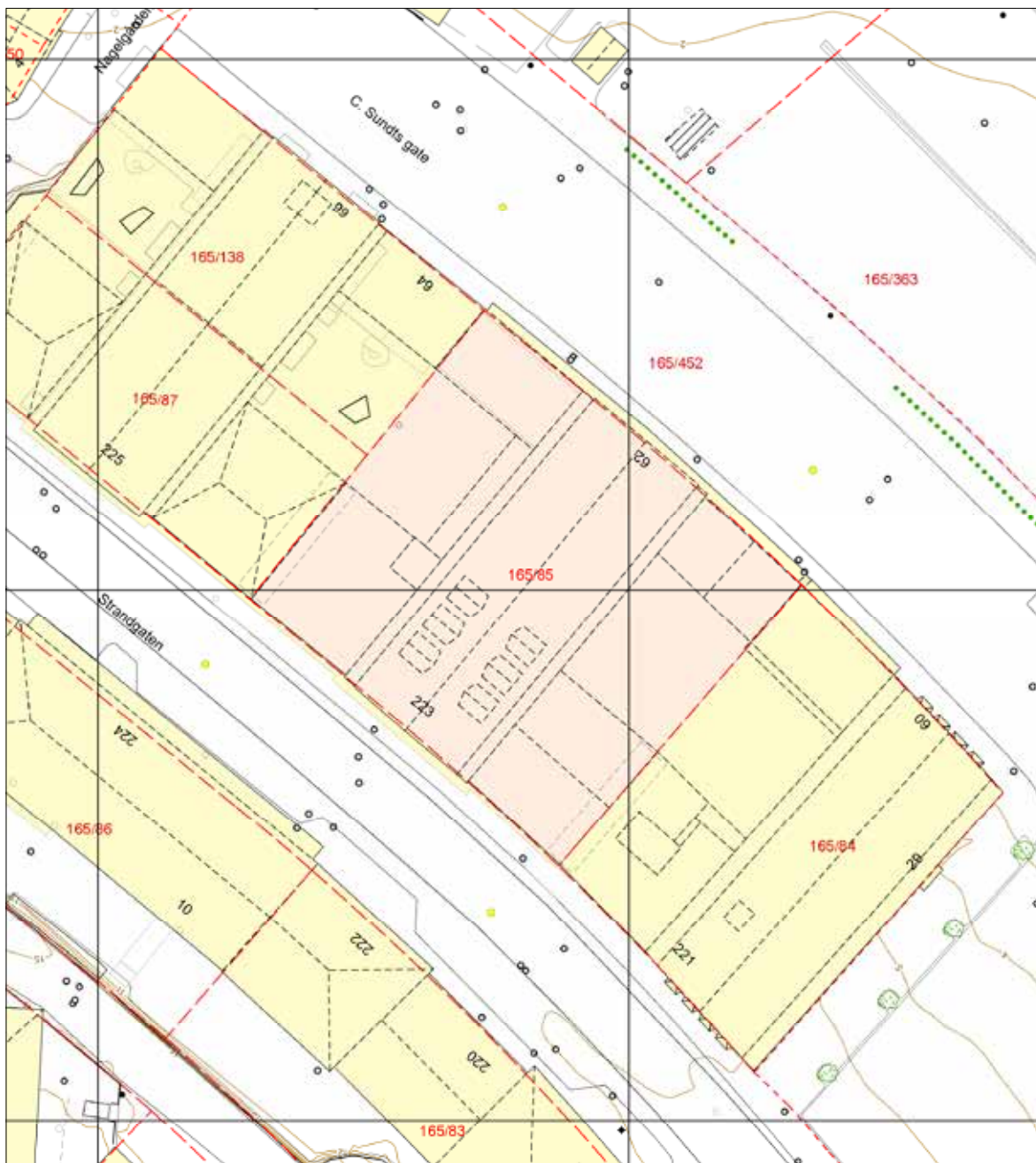
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 31.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/85/0/0

Adresse: Strandgaten 223, 5004 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	• Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	• Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse Nordnes Park

Bergen 15.09.2026

Plassering:

Bygget er plassert mellom Strandgaten og C Sundts gate, og har adressene: Strandgaten 223, og C Sundts gate 62

Bygning:

Bygningskroppen i form av etasje skiller og fasader, samt trapperom og heissjakter er beholdt tilnærmet opprinnelig.

Heissjakt mot Strandgaden er utvidet slik at denne har definisjon bæreheis.

Dekker mellom etasjer er eksisterende betongdekker i kombinasjon med ribbedekker i betong og leca. I alle boligetasjer samt leilighets korridorer, er gulv avrettet med trinnlydplater og avretningsmasse.

I trapperom beholdes eksisterende dekke oppbygging

Yttertak:

Alle flate takflater under balkonger i plan 5 og plan 8 er isolert og tekket på nytt.

Tak over plan 8 er eksisterende tak, men alle tilslutninger mot skorsteiner og tak oppbygg er gått over og oppgradert.

Yttertaket har fått ny isolasjon, og lufting, og det er etablert ny mønelufting i hele byggets lengde.

Det er også montert nye snøfangere på taket.

6 stk «kvister» på taket, har fått ny båndteking, og det er her etablert utvendig lufting i hht dagens standard.

Alle sløyser mot disse har også fått Wakaflex mellom bakside ny teking og takstein for å sikre en tett overgang.

To stk skorsteiner har fått ny teking.

Alle gjennomføringer i tak som ikke lenger er i bruk er fjernet og undertak er tettet.

Hele taket er gått og sprukket/ knust stein er skiftet.

Fasader:

Alle vinduer i leilighets etasjer er skiftet til trelags vinduer, og yttervegger er påforet slik at dette er en gipsvegg som skjuler infrastruktur

Utvendig er murpuss rehabilitert, og fasader nymalt

I bakgårder er det etablert nye svalganger og balkonger. Disse blir private balkonger for noen boenheter, samt tilkomst til leiligheter i sidefløyer i plan 3 og 4

Mot C Sundts gate er det montert 12 nye private balkonger i plan 2, 3 og 4.

Det er laget utvidelse i vinduer for 8 franske balkonger i leiligheter mot Strandgaten i plan 3 og 4

Leiligheter:

Innvendige vegger:

Vegger mellom leiligheter og mot fellesarealer innvendig er oppført som dobbel lydvegg, med stål og gips.

Vegger internt i leiligheter er oppført i hovedsak med gips og stål, men med noen påforinger i gips og tre.

Der innvendige vegger tilstøter eksisterende vegger er det påforinger i gips og stål mot eksisterende betongvegger.

Dører:

Inngangsdører til leiligheter er brann og lyd dører.

Dører innvendig i leiligheter er ordinære dører uten lyd eller brannkrav

Gulv:

I leiligheter er det levert en stavs parkett i alle rom, med unntak av noen soverom som får tepper.

På bad er det levert fliser.

Overflater:**Vegger:**

Alle gips vegger er sparklet og malt.

På bad er det fliser i kombinasjon med våtromsmaling

Himlinger:

I leiligheter er det en kombinasjon av nedsenket gipshimling, og eksisterende betong himling.

Alle himlinger er sparklet og malt.

Alle overganger mellom vegger og tak er listefrie.

Kjøkken:

Kjøkken er levert av Drømmekjøkkenet og IKEA Prosjekt

Baderomsinnredning:

Baderoms møbler er levert av Haven , Souk og IKEA

Garderober:**Brannslukking:**

Hele bygget har fått nytt sprinkleranlegg, og alle rom i leiligheter har full dekning fra dette anlegget.

VVS generelt:

Hele det gamle anlegget er fjernet, og alle installasjoner i bygget er nytt

Det er levert et stik felles fordelerskap for varme og forbruksvann pr leilighet.

Disse er hovedsakelig plassert på bad/wc

Sanitær og oppvarming:

I forbindelse med rehabiliteringen av leiligheter er det levert sanitær- og varmeløsninger. Leveransen omfatter Slimline viftekonvektor til oppvarming og målere fra Techem for registrering av forbruk av varmt tappevann og energi til oppvarming.

Oppvarming med Slimline viftekonvektor:

Slimline er en slank, veggmontert viftekonvektor for vannbåren oppvarming. Den bygger kun 13 cm ut fra veggen og har et kompakt design.

Viftekonvektoren avgir varme fra varmt vann og bruker en innebygd vifte til å fordele varmen i rommet. Enheten har børsteløs motor og leveres med påmontert styring og ventilsett for regulering av varmen. Dette gir beboeren mulighet til å tilpasse oppvarmingen etter behov.

Måling av varmtvann og varme:

Det er levert målere fra Techem som registrerer forbruk av varmt tappevann og energi som brukes til oppvarming.

Målingen gjør det mulig å følge forbruket og gir et grunnlag for forbruksbasert avregning.

Ventilasjon:

Alle leiligheter leveres med eget anlegg for balansert ventilasjon.

Disse er produsert av Flexit.

Anleggene er app styrt.

Elektro:

Hele det elektriske anlegget i leiligheter og korridorer er nytt.

Det er også skiftet hoved inntak til bygget fra BKK Trafo.

Designbelysning fra Supermodular

Designlamper setter preg på leilighetene. Supermodular belysning er også brukt i ganger og inngangspartier, slik at lysdesignet følger deg fra inngangen og inn i boligen.

Plejd lysstyring

Lysstyring fra Plejd gjør det enkelt å tilpasse belysningen. Betjen lyset med leilighetens brytere, og bruk

Plejd-appen når tilgang til systemet er overlevert.

Gulvvarme med Plejd termostat

Varmekablene styres med Plejd termostat. Du kan regulere varmen etter behov og tilpasse temperaturen til hverdagen.

Elotec brannalarm med lokal avstilling:

Ved uønsket alarm fra for eksempel stekeos kan lokal avstilling gi tid til å lufte ut. Funksjonen forsinker varsling i henhold til anleggets oppsett. Ved brann skal alarmen ikke avstilles.

Videoporttelefon i alle leiligheter:

Videoporttelefonen lar deg se og snakke med den som ringer på før du slipper vedkommende inn.

Aiphone-systemet har svarapparat med fargeskjerm.

Lys og stikkontakt på uteplassen:

Terrasser og balkonger har utelys og stikkontakt. I ganger og inngangspartier er belysningen styrt med Plejd.

Fellesarealer:

Eksisterende innganger fra Strandgaten og C Sundts gate er rehabilitert.

Korridorer til leiligheter leveres med teppe på gulv, tapet på vegger og systemhimling

I felles korridorer i plan 1 og plan U samt på loft er det malte gipsvegger og malt betonggulv.

I plan 5 er det en stor felles takterrasse med tilgang fra korridor i plan 5

Boder:

Boder er plassert på loft (plan9), og i plan 1 og plan U i tilknytning til garasjer

Vegger mot felles korridor levers som gipset og malt vegg, og skillevegger mellom boder leveres som nettingvegger.

Dører til boder er tette dører som har mulighet for påmontering av sylinder

Garasjer:

Garasjes beholdes som opprinnelig med oppgraderte overflater.

Maling på vegger og himling og epoxybelegg på gulv.



Vedtekter

For Borettslaget Nordnes Park org. nr. 936 029 019

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.07.2025, sist endret på generalforsamling den

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nordnes Park er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forholdet til Sameiet Nordnes Park

Borettslaget eier samleseksjon bolig nr. 2 i Sameiet Nordnes Park, gnr. 165 bnr. 85 i Bergen kommune. Sameiet består av borettslagets samleseksjon bolig og fem næringsseksjoner.

Borettslaget og andelseiernes bruk av eiendommen er underlagt de til enhver tid gjeldende vedtekter og gyldige vedtak for Sameiet Nordnes Park i den utstrekning disse gjelder borettslagets seksjon eller eiendommens fellesarealer.

Den enkelte andelseier plikter å overholde bestemmelser og vedtak i Sameiet Nordnes Park som gjelder bruken av boligen, fellesarealer eller andre deler av eiendommen som andelseieren har tilgang til gjennom sin boret.

1-3 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1-4 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverk som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal i disse vedtektene menes både arealer innenfor borettslagets seksjon som ikke er knyttet til den enkelte andelseiers boret, og arealer i Sameiet Nordnes Park som borettslaget eller andelseierne har rett til å benytte

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plutting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) For de boligene hvor det i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen er prosjektert og gitt offentligrettslig tillatelse til oppføring av pergola på privat takterrasse, har andelseieren rett til å oppføre slik pergola i samsvar med den løsningen som er godkjent i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen. Oppføring i samsvar med den godkjente løsningen krever ikke ytterligere samtykke fra borettslagets styre eller generalforsamling.

Andelseieren er selv ansvarlig for å påse at nødvendige offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket igangsettes. Dersom tidligere gitt tillatelse har falt bort, må andelseieren selv sørge for å innhente ny nødvendig tillatelse fra kommunen. Ny offentligrettslig tillatelse gir ikke rett til å fravike den utforming, plassering eller konstruksjon som er godkjent etter disse vedtektene.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-1 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over.

(6) Så lenge Milepel AS eier andeler i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 2-12, kan selskapet overlate bruken av boliger knyttet til usolgte andeler til andre. Retten gjelder som en midlertidig ordning frem til den enkelte andel er solgt og overført til ny andelseier. Bruksoverlatingen krever ikke særskilt godkjenning fra styret, men styret skal skriftlig underrettes om den enkelte bruker.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, pergolaer eller lignende innretninger, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 4-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5 Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansierungsplanen av.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

5-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet

tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Styret og det vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

8 Generalforsamling

8-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører/boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det

bare avgis én stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Vedtekter

Sameiet Nordnes Park,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nordnes Park. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 165, bnr. 85 i Bergen kommune.

Hoveddel og tilleggsdel for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

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

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:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Pergola på private takterrasser

For de boligene hvor det i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen er prosjektert og gitt offentligrettslig tillatelse til oppføring av pergola på privat takterrasse, samtykker sameiet til at slik pergola kan oppføres i samsvar med den utforming, plassering og konstruksjon som er godkjent i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen.

Oppføring i samsvar med den godkjente løsningen krever ikke ytterligere samtykke fra sameiets styre eller årsmøte.

Eier av samleseksjon bolig er ansvarlig for å påse at nødvendige offentligrettslige tillatelser foreligger før tiltaket igangsettes. Dersom tidligere gitt tillatelse har falt bort, må det innhentes ny nødvendig offentligrettslig tillatelse før tiltaket kan igangsettes. Bortfall av offentligrettslig tillatelse medfører ikke at sameiets samtykke etter denne bestemmelsen faller bort. Styret kan stille nødvendige krav til utførelsen for å ivareta byggets konstruksjon, tettesjikt og øvrige felles bygningsdeler, men kan ikke nekte oppføring når tiltaket er i samsvar med den løsningen som er godkjent etter denne bestemmelsen.

Kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og eventuell demontering og remontering av pergola skal ikke belastes sameiet, men bæres av eier av samleseksjon bolig. Eier av samleseksjon bolig er også ansvarlig overfor sameiet for skader på bygningen eller fellesarealene som skyldes pergolaen eller arbeider knyttet til denne.

Endring av pergolaens utforming, plassering eller konstruksjon utover den løsningen som er godkjent etter denne bestemmelsen, krever ny godkjenning fra sameiet i den utstrekning tiltaket berører sameiets fellesareal eller felles bygningsdeler.

3-2 Tilfluktsrom

(1) Tilfluktsrommet som er vist på seksjoneringstegningene er fellesareal. Sameiet har inngått avtale med Milepel AS om bruk av rommet i fredstid. Leietid, leie og øvrige vilkår fremgår av leieavtale som er tinglyst på eiendommen. Bruken skal ikke hindre at rommet ved behov klargjøres og tas i bruk som tilfluktsrom. Avtalen regulerer selskapets plikt til å medvirke til at rommet kan tas i bruk innen gjeldende lovpålagte eller myndighetsfastsatte frist, etter dagens regler 72 timer.

4 Vedlikehold

4-1 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. Seksjonseierens 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i første ledd, herunder vinduer, ytterdører og sluk som hører til bruksenheten.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 hæverk.

(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 utskifting 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.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, bygningens tak og fasader og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter det som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 4-1. Plikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene dersom det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiet har ansvar for nødvendig reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Seksjonseierens ansvar for vinduer, ytterdører og sluk som hører til bruksenheten, følger av punkt 4-1.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Med mindre annet følger av denne bestemmelsen, fordeles felleskostnadene mellom seksjonseierne etter fordelingsnøkkelen i annet ledd.

(2) Følgende fordelingsnøkkel gjelder for felleskostnader som alle seksjonene skal delta i:

Seksjon 1 – næring	238/8399
Seksjon 2 – samleseksjon bolig	6860/8399
Seksjon 3 – næring	265/8399
Seksjon 4 – næring (garasje)	600/8399
Seksjon 5 – næring	196/8399
Seksjon 6 – næring	240/8399

Garasjens andel av felleskostnader er satt lavere enn den ville vært ved fordeling etter den tinglyste sameiebrøken. Fordelingsnøkkelen gjelder bare for felleskostnader og endrer ikke seksjonens tinglyste sameiebrøker.

(3) Seksjon 2 skal alene dekke felleskostnader til fellesarealer, installasjoner og tjenester som utelukkende betjener boligene. Kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskifting av bygningens tak og fasader fordeles likevel mellom alle seksjonene etter fordelingsnøkkelen i annet ledd. For takterrasser omfatter det felles ansvaret takets bærende konstruksjon, tettesjikt og øvrige deler som er nødvendige for takets funksjon som tak. Kostnad er til terrassens bruksdekke, som terrassebord heller eller lignende, og til innretninger som tjener bruken av takterrassen, bæres av seksjon 2.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1-3).

5-2 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.

5-3 Panterett for seksjonseierens 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

- 7-3 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.
- 7-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- 7-5 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.
- 7-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierenes 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.
- ## 8 Årsmøtet
- 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- 8-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).
- 8-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 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.

8-10 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 seksjonseierens 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.

8-11 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. 5-1.

8-12 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.

9 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedtekter

for Nordnes Park garasjesameie

1 Navn og formål

Sameiets navn er Nordnes Park garasjesameie.

Sameiet omfatter gnr.165 bnr. 85 snr. 4 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering.

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Nordnes Park og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Nordnes Park.

Nordnes Park garasjesameie sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

2 Sameieandeler

Sameiet består av 33 sameieandeler.

3 Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassen er fordelt av utbygger i forbindelse med etablering av sameiet.

Til parkeringsplassen i det østre hjørnet av kjelleretasjen tilhører det også en varig og eksklusiv bruksrett til rom like ved p-plassen merket med lager og oljetank. Dette iht. merking på tegninger. Bruksretten følger sameieandelen til p-plassen ved ethvert eierskifte og kan ikke overdras separat fra denne. Rettighetshaveren kan disponere arealene til lovlig lagring og annen bruk som ikke er til hinder for brannsikkerhet, nødvendige tekniske installasjoner eller parkeringsanleggets drift. Rettighetshaveren har ansvar for renhold og innvendig vedlikehold av arealene. Det skal til enhver tid være fri og uhindret adkomst gjennom bruksrettsarealet til rommet for hoved vanninntak og hoved stoppekran. Sameiet, borettslaget, deres driftspersonell og autorisert service- og beredskapspersonell skal ha nødvendig tilgang for inspeksjon, vedlikehold og akutte hendelser uten å måtte innhente forhåndssamtykke fra rettighetshaveren. Bruksretten til de særskilte tilleggsarealene kan ikke endres, begrenses eller oppheves uten skriftlig samtykke fra eieren av den aktuelle sameieandelen, i tillegg til øvrige samtykker som måtte følge av lov eller vedtekter.

4 Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt. Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes.

Endring av hvilken parkeringsplass som er tildelt den enkelte sameieandel, herunder omfordeling eller bytte av parkeringsplasser, krever samtykke fra de rettighetshaverne som berøres av endringen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5 Felleskostnader

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i Sameiet Nordnes Park, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Kostnader knyttet til det enkelte ladepunkt for elbil, herunder etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning, skal dekkes av den rettighetshaver som disponerer ladepunktet. Den enkelte rettighetshaver skal i tillegg dekke kostnadene til eget faktisk strømforbruk, basert på individuelt målt forbruk fra vedkommendes ladepunkt. Slike kostnader skal belastes den enkelte rettighetshaver direkte og skal ikke inngå i felleskostnadene som fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Hver andel i Anlegget gir 1 stemme i årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmer.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig.

8 Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

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

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

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

9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer, hvorav en styreleder.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret møter på vegne av de enkelte sameierne i årsmøte i eierseksjonssameiet. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

11 Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet.

12 Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14 **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15 **Sameieloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Budsjett

Nordnes Park

Driftsbudsjett, 1. hele driftsår

UTGIFTER		SAMEIET (KR)
01	Styrehonorar	60 000
02	Arbeidsgiveravgift	8 500
03	Felles strøm	30 000
04	Forretningsførerhonorar	37 000
05	Revisjon	12 000
06	Forsikring	196 000
07	TV / internett	—
08	Eiendomstjenester	78 750
09	Kommunale avgifter	—
10	Felleskostnader sameiet	—
11	Vask / renhold	—
12	HMS	10 000
13	Vedlikehold	50 000
14	Bomiljø	—
15	Innkjøp diverse	—
16	Diverse kostnader	50 000
Sum utgifter		532 250

Budskjema

Sendes til: Privatmegleren PrivatMegleren Nybygg v/Ximena Andrea Sagenes

Tlf: 93 68 05 86 Mail: xs@privatmegleren.no

Borettslaget Nordnes Park

Gnr. 165 Bnr. 85 Snr. 2 i Bergen kommune

Oppdragsnummer: 194-26-9008

Frist for innlevering av kjøpstilbud: Tirsdag 27.10.2026 kl. 23:59

Undertegnede gir herved følgende kjøpstilbud på følgende leiligheter i prioritert rekkefølge:

- 1 – leilighet _____
- 2 – leilighet _____
- 3 – leilighet _____
- 4 – leilighet _____
- 5 – leilighet _____

Kjøpstilbudet er bindende for samtlige boligalternativer nevnt i listen over, uavhengig av prioritet. Man vil kun få tilslag på 1 av de overnevnte boligalternativene.

Kjøper bekrefter å være kjent med at det vil bli avholdt loddtrekning og at man ikke er garantert å få tilslag.

Kjøpesum: Fast pris ihht prislister per salgsstart 22.10.2026

Ønsker å kjøpe 1 stk. parkeringsplass JA _____ / Nei _____

Ved første gangs oversendelse må kopi av leg. for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.
Lån	Kr
Egenkapital	Kr
Totalt	Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Fana SPV.

JA: / NEI:

Ønskes uforpliktende verdivurdering av egen eiendom fra Privatmegleren

JA: / NEI:

Overtagelse: _____

Nærværende bud er bindende til og med den: Onsdag 04.11.2026 kl. 12.00

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:	Navn:
Adr./Postnr.:	Adr./Postnr.:
Fødsels-og personnr.:	Fødsels-og personnr.:
E-post:	E-post:
Tlf. arb.:	Tlf. arb.:
Tlf./mob.:	Tlf./mob.:
Dato:	Dato:
Sign.:	Sign.:

Orientering til budgivere

For å være med på salgsstarten for Borettslaget Nordnes Park, må skriftlig kjøpstilbud samt kopi av legitimasjon være innlevert megler senest innen **Tirsdag 27.10.2026 kl. 23:59**

Budet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende minimum til **Onsdag 04.11.2026 kl. 12.00**. Kjøpstilbud med annen akseptfrist fra budgiver kan bli forkastet.

Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan. Kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer må oppgis på budskjema. Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

Kjøpstilbud skal lyde på kjøpesum i henhold til prisliste. Man kan også påføre kjøpstilbud på flere leilighetsalternativ (se budskjema). Budgiver er kun bundet av ett kjøpstilbud.

Om man innleverer kjøpstilbudet elektronisk via hjemmeside og man ønsker å legge inn kjøpstilbud på flere boliger, gjøres dette på følgende måte: Bolig ønske 1 ved utfylling av skjema. Bolig ønske 2, 3 osv. noteres under punkt forbehold med følgende tekst: Alt. 2: Bolignummer, Alt. 3: Bolignummer etc Kjøpesum på alternative boliger ihht prisliste av salgsstart 22.10.2026.

Tildelingen vil skje ved at man vil få tilslag på ett av alternativene i kjøpstilbudet. Dersom det er flere kjøpstilbud på samme leilighet, hvor budgiverne ikke har satt opp flere alternativer, vil tildeling skje ved loddtrekning.

Når et kjøpstilbud er akseptert av selger skal de øvrige budgivere på den aktuelle leilighet varsles snarest. Varsel om at et annet bud er akseptert frigjør øvrige budgivere på den aktuelle leiligheten. Budgivere vil få mulighet til å legge inn nytt alternativ, om man mister den boligen man i utgangspunktet ville ha.

Salget fortsetter fortløpende etter bestemmelsene ovenfor inntil alle leilighetene hvor det foreligger et kjøpstilbud er akseptert av selger.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Dersom budgiver skulle kreve det, vil vedkommende kunne få anledning til å få oversendt informasjon om tildelingsprosessen. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer budgiver at han bli pålagt taushetsplikt i forhold til den informasjon han mottar. Dersom det er viktig for at budgiver å bevare sin anonymitet, må budet gis gjennom advokat.

PRIVATmegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

Notater

