

DNB Eiendom



Eventyrskogen

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
6	Bilder
8	Informasjon om eiendommen
23	Vedlegg



Elin Merete Stormo

Prosjektmegler

Elin.Stormo@dnbeiendom.no
M: +47 950 03 934



Jan Erik Guldbrandsen

Markedsansvarlig / Prosjektmegler

Jan.Erik.Guldbrandsen@dnbeiendom.no
M: +47 924 12 356

Eventyrskogen

Prosjekterte 3- og 4-roms leiligheter ved Bildøystrenden. Naturskjønne omgivelser nær sjøen, sørvendte balkonger og garasje inkludert.

VELKOMMEN TIL EVENTYRSKOGEN

Opplev det beste av kystliv og komfort!

Eventyrskogen består av to moderne boligblokker med 8 leiligheter i hvert bygg, hvorav ett med heis. Velg mellom effektive 3-roms eller romslige 4-roms leiligheter, alle med sørvendte balkonger og flotte solforhold. Garasjeanlegg i underetasjen.

Dette er et naturskjønt plassert boligprosjekt, rett ovenfor idylliske Bildøystrenden ved Bildøypollen, kun få minutters kjøring fra Sartor senter. Her bor du tett på sjøen, naturen og alt du trenger i hverdagen!

PRIS OG AREAL

For nærmere informasjon vedrørende priser og areal på boenhetene, se egen prisliste.

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

TOMT

9159.8 kvm



Eventyrskogen på Bildøy - Illustrasjon, avvik kan forekomme



Eventyrskogen på Bildøy - Illustrasjon, avvik kan forekomme



Eventyrskogen på Bildøy - Illustrasjon, avvik kan forekomme



Eventyrskogen på Bildøy - Illustrasjon, avvik kan forekomme



Eventyrskogen på Bildøy - Illustrasjon, avvik kan forekomme

Området

Adresse

Eventyrskogen

Postnummer

5353

Poststed

Straume

Kommune

Øygarden

Kommunenummer

4626

Matrikkel

Gnr. 34, bnr. 521

Beliggenhet og Adkomst

Her er en oppdatert versjon som inkluderer avstander og reisetid på en naturlig måte: Sjønært, naturskjønt og med spennende utvikling i nærområdet

Eventyrskogen ligger attraktivt til i Bildøyvegen 180 på Bildøy, rett ovenfor Bildøystrenden ved Bildøypollen. Her bor du med sjø, badeplasser, turstier og flotte naturområder like utenfor døren, samtidig som Sartor Storsenter med sitt brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud ligger kun ca. 5 minutter unna med bil. Bergen sentrum nås på rundt 20-25 minutter, avhengig av trafikkforhold.

Området er også inne i en spennende utviklingsfase. Øygarden kommune planlegger oppgradering av strekningen mellom Bildøy bru og Straumsundet bru med bedre løsninger for gående og syklende samt økt trafiksikkerhet på den naturlige forbindelsen mellom Bildøy og Straume sentrum.

Det bygges samtidig ny ungdomsskole på Bildøy med planlagt skolestart i 2028, og sammen med det nye Sotrasambandet og øvrige investeringer i området forventes dette å bidra til et enda mer attraktivt og tilgjengelig nærmiljø i årene som kommer.

Her kombineres det beste av to verdener: en rolig og sjønær beliggenhet med naturen tett på, samtidig som Straume sentrum, handel, servicetilbud og arbeidsplasser er bare noen få minutter unna. Utviklingen som nå skjer på Bildøy og i regionen for øvrig gjør området stadig mer attraktivt som bosted for både familier og voksne i alle livsfaser.

Prosjektet

Om prosjektet

Opplev det beste av kystliv og komfort!

Eventyrskogen består av to moderne boligblokker med 8 leiligheter i hvert bygg, hvorav ett med heis. Velg mellom effektive 3-roms eller romslige 4-roms leiligheter, alle med sørvendte balkonger og flotte solforhold. Garasjeanlegg i underetasjen.

Dette er et naturskjønt plassert boligprosjekt, rett ovenfor idylliske Bildøystrenden ved Bildøypollen, kun få minutters kjøring fra Sartor senter. Her bor du tett på sjøen, naturen og alt du trenger i hverdagen!

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Overtagelse av boligen vil skje innenfor overtagelsesperioden 01.12.2027 - 01.04.2028.

Overtagelsesperioden er bindende, og det beregnes dagbøter fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal være innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagbøter fra den endelige overtagelsesdatoen.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krig eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Generell orientering

Nærmere informasjon om materialvalg, tekniske løsninger og leveranseomfang fremgår av prosjektets leveransebeskrivelse og romskjema, som følger som vedlegg til prospektet som interessenter må sette seg inn i.

Boligtype

Leilighet

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Bygget oppføres med bærekonstruksjoner i tre, betong og stål, aluminiumsbekledde vinduer og fasader med kombinasjon av trekledning og fasadeplater.

Fasade

Fasadene leveres med en kombinasjon av trekledning og fasadeplater som gir bygget et moderne og vedlikeholdsvennlig uttrykk.

Yttertak

Tak utføres som flatt tak med moderne folie- eller asfaltbasert tekkesystem, dimensjonert for lokale vind- og snølaste.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkonger leveres med royalimpregnerte terrassebord.

Heiser

Bygg 1 har heis med enkel, trinnfri adkomst fra parkeringsanlegget.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg.

Dører og vinduer

Vinduer leveres med aluminiumsbekledd utvendig overflate og hvitmalt furu innvendig. Balkongdører leveres i tilsvarende utførelse. Leilighetenes inngangsdører utføres som ytterdører med gode lydisolerende egenskaper, lav terskel og kikkhull.

Overflater og kledning

Innvendig leveres leilighetene med moderne og gjennomarbeidede materialvalg. Oppholdsrom, kjøkken, entré og soverom har 1-stavs eikeparkett.

Vegger og himlinger leveres med sparklet og malt gipsoverflate.

Tomt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Prosjektet oppføres på eiendommen gnr. 34 bnr. 521 i Øygarden kommune, og vil bestå av 16 leiligheter fordelt på to bygningskropper, benevnt bygg 1 og bygg 2. Det er felles parkeringskjeller under bygningene med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og teknisk rom. Bygg 1 er utstyrt med heis. Det opparbeides felles uteområder med arealer for lek, aktivitet og opphold.

Eiendommen er registrert i matrikkelen med et tomteareal på 9 159,8 m². Eiendommen vil bli seksjonert, og hver bolig vil utgjøre en eierseksjon med tilhørende sameieandel i henhold til tinglyst seksjonering.

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, samt fasader, balkonger og terrasser, ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtagelse.

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal 9159.8kvm

Standard

Kjøkken

Kjøkken vert levert med slette frontar, type HTH, Drømmekjøkken eller tilsvarende. Ein kan her velja mellom minimum 3-4 ulike fargar på skap og skuffefrontar mm. utan priskonsekvens. Omfang som illustrert på planteikninga.

Integrert hvitevarepakke er inkludert i standardleveransen. Det vil være mulighet for oppgradering gjennom tilvalgsprosessen.

Kjøkkenventilator levert av kjøkkenleverandør som innbyggingsmodell, Røroshetta Crystal 1140, Slimline eller tilsvarende med løysing for resirkulering av luft i leilighet.

Se for øvrig nærmere beskrivelse i leveransebeskrivelsen som følger denne salgsoppgaven.

Bad

Badene leveres med nedsenket dusjsone med dusjvegger, baderomsinnredning med servant i underskap, vegghengt toalett og moderne sanitærutstyr.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap er ikke en del av leveransen.

Porttelefon og adgangskontroll

Hver leilighet får porttelefon.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres fiber for abonnement på Altibox eller tilsvarende komplett løsning. Standardleveransen omfatter to uttak per leilighet.

Tilvalg og endringer

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

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Kjøper vil bli invitert til eget tilvalgsmøte, og det utarbeides en tilvalgsmeny som beskriver muligheter for oppgraderinger. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova §9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider vil bli tillagt et administrasjonspåslag på 10%. Dersom kjøpers ønsker medfører særskilt oppfølging, ekstra møter eller annet merarbeid utover ordinær tilvalgsbehandling, kan Selger/entreprenør kreve godtgjørelse etter medgått tid med kr 1 600 per time inklusive merverdiavgift.

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

Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med entreprenør/underleverandør vedrørende administrering av tilvalg, endringer og tilleggsarbeider, dersom dette er hensiktsmessig.

Vederlag for tilvalg og endring/tilleggsarbeider skal alltid innbetales meglers klientkonto og utbetales til Selgers konto. Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, må det stilles forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova §47 for tilsvarende beløp.

Oppvarming

Oppvarming

Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektrisk gulvvarme i kjøkken/stue, entré/gang og bad. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom ikke leveres med egen varmekilde.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

El-anlegg

Leilighetene leveres med komplett elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter. Det etableres fiberbasert TV- og internettløsning med to uttak i hver bolig.

Alle parkeringsplasser klargjøres med ladeinfrastruktur og lastbalansering for elbil, mens ladestasjon kan bestilles som tilvalg eller monteres etter overtagelse.

Parkering og garasje

Garasje/Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i parkeringskjeller til hver bolig.

Det etableres felles sykkelparkering i parkeringskjelleren. I tillegg tilrettelegges det for 8 utendørs gjesteparkeringsplasser. Sameiet kan ved vedtak fastsette tidsbegrensning og/eller avgiftsbelagt bruk av gjesteparkeringsplassene.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Selger opplyser at parkeringsplass og ekstern bod er planlagt organisert som tilleggsdel til den enkelte boligseksjon. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder.

Det vil være adkomst til parkeringskjeller via trapp/heis i bygg 1 og via utvendig trapp ved bygg 2.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Boder

Til hver bolig medfølger en ekstern bod i parkeringskjeller. Eventuelle innvendige boder er vist på plantegning.

Sameie

Organisasjonsform

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 16 boligseksjoner. Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Forretningsfører OBOS BBL

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Økonomi

Prisinformasjon

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se egen prisliste som fås ved henvendelse til megler.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader for første driftsår er stipulert av forretningsfører og fremgår av prislisten.

Budsjettet bygger blant annet på kostnader til forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, fiberaksesspunkt for TV/bredbånd (abonnement kommer i tillegg), renhold av fellesarealer, snørydding, gressklipping samt øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene være fastsatt til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter, må det påregnes kostnader til strøm, innboforsikring og tv/bredbånd abonnement som tjenesteleverandør tilbyr.

Info kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Det installeres vannmåler i hver bolig, og kostnader til vann og avløp vil derfor variere etter faktisk forbruk. Årsgebyret består av et fast abonnementsgebyr på kr 3 884 samt et variabelt forbruksgebyr. Samlet forbruksgebyr for vann og avløp utgjør kr 15 per m³. Med utgangspunkt i Statistisk sentralbyrås (SSB) anslag for gjennomsnittlig forbruk på 65 m³ per person per år, er total årlig kostnad estimert til ca. kr 5 834 for en husstand med to faste beboere og ca. kr 7 784 for en husstand med fire faste beboere.

Det etableres felles renovasjonsløsning som vist på situasjonsplan. Det betales et fast grunngebyr på kr 4 046 per boenhet. I tillegg påløper et variabelt gebyr for restavfall basert på faktisk vekt ved tømning (kr 5 per kg). Denne kostnaden fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk. Da

gebyret avhenger av faktisk avfallsmengde, kan den samlede kostnaden ikke forhåndsregnes.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra ØyVAR hver måned.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt per 2026, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Forsikringsselskap

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Informasjon formuesverdi

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.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Utleie

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Finansiering

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Selger

Utbygger
Par AS

Megler

Kontaktperson

Elin Merete Stormo
Prosjektmegler
Elin.Stormo@dnbeiendom.no
Tlf: 950 03 934

Jan Erik Guldbrandsen
Markedsansvarlig / Prosjektmegler
Jan.Erik.Guldbrandsen@dnbeiendom.no
Tlf: 924 12 356

Ansvarlig megler

Ståle Iden
Prosjektleder Vestland
stale.iden@dnbeiendom.no
Tlf: 950 24 164

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Bergen, Torgallmenningen 2
5014 BERGEN
Tlf: 902 27 777
Org.nr.: 910 968 955

Kjøps- og salgsbetingelser

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste (fås ved henvendelse til megler)
- 2) Romskjema og leveransebeskrivelse
- 3) Kjøkkentegninger
- 4) Plantegning
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 6) Situasjonsplan
- 7) Utkast sameievedtekter
- 8) Utkast budsjett
- 9) Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 11) Matrikkelkart
- 12) Grunnboksutskrift
- 13) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi

deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Betalingsbetingelser

Kr 150 000 av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr 100 000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Gnr. 34, Bnr. 31 og 147 M.fl. Søre Bildøy, Vollvika, planID 20060002, sist revidert 10.09.2018. Området er blant annet regulert til boliger – konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, lekeplass, veg, parkeringsplass, turvei og friområde. I kommuneplanens arealdel for Fjell er eiendommen avsatt til boligområde (sone 1).

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav om bevaring av eksisterende eiketrær på eiendommen. Trærne er avmerket på reguleringsplankartet.

Byggetillatelse i ett trinn er mottatt 26.06.2026. Det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot sjø i form av funksjonell strandsone, jf. kommuneplanen sin arealdel for Fjell pkt. 23.

Det er søkt om byggetillatelse for hele prosjektet samlet. Ferdigattest vil derfor først kunne utstedes når hele prosjektet ferdigstilt. Overtagelser vil derfor kunne skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har i tilfellet anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Utvikling og planlagte tiltak i nærområdet:

Bildøy er et område i vekst og utvikling. Blant de største samferdselsprosjektene i regionen er Sotrasambandet, som forventes ferdigstilt i 2027 og vil bidra til bedre fremkommelighet og et styrket kollektivtilbud. Det foreligger også planer om ny gang- og sykkelvei langs Bildøyvegen, ny ungdomsskole på Bildøy som skal erstatte Fjell ungdomsskole, samt videre utvikling av Bildetangen/Sotra Kystby med boliger, næring, hotell, m.m.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommen har privat adkomstvei med direkte tilknytning til offentlig vei.

Vann og avløp tilknyttes ledningsnett via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/ sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Det foreligger ingen tinglyste bestemmelser på eiendommen/prosjektet ved salgsstart. Selger kan tinglyse erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Vilkår og bestemmelser

Lovanvendelse

AI teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Arealberegninger

Arealer per bolig fremkommer i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. TBA inngår ikke som bruksareal (BRA).

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig

legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. DNB Eiendom utleverer personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers samarbeidspartnere/Databehandlere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Øvrig info

Viktig informasjon

Utbygger/Selger:
Par AS

Totalentreprenør:
Sartor & Drange AS

Særskilte bestemmelser:

- Salgsprospekt og leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer på kjøkken. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen.

- Dersom det er avvik mellom tegninger i prospektet/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

- Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet og

at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

- Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp per bolig kunne bli holdt tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført.

- Da boligen er ny må kjøper påregne at materialer beveger seg noe og at overganger kan sprekke litt med svinriss og lignende. Dette er ikke å anse som en mangel så lenge det er innenfor normale toleransegrenser.

- 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 tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen etter overlevering. Skjeggkre lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Skjeggkre kommer som oftest inn i nye boliger ved innflytting. Det oppfordres derfor til ikke å ta flatpakkene med inn i boligen men å åpne de ute eller på egen p-plass i garasjekjelleren.

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

- Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering.

- Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

- Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 715255004

Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 28.09.2026

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 43 750,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250,- i oppgjørstjenester og kr 5 000,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Vedlegg

Øvrige vedlegg

Romskjema og leveransebeskrivelse

Romskjema – Leiligheter Eventyrskogen Søre Bildøy

ROM	HIMLING	VEGG	GULV	DIVERSE
INNVENDIG				
Gang / entre	Gipsplater, sparkla og malt kvit	Gipsplater / betong, sparkla og malt	Eikeparkett 1-stavs, 145mm	
Kjøkken / stove	Gips/ betong, sparkla og malt kvit	Gipsplater / betong, sparkla og malt	Eikeparkett 1-stavs, 145mm	4 veggfargar med som standardleveranse i leilegheita (NB! kontrast/fondvegger, eller ytligare fargeval som tilval). Overgang mellom benkeplate/ vegg blir fuga.
Soverom	Gipsplater, sparkla og malt kvit	Gipsplater / betong, sparkla og malt	Eikeparkett 1-stavs, 145mm	
Bad	Gipsplater, sparkla og malt kvit	Fliser	Fliser	20x40cm kvite fliser vegg, 2 alternativ 30x30cm fliser golv og 10x10cm fliser golv i dusjsone. 2 fargevalg Himling mala med våtromsmaling.
Listverk og foringar	Listfritt	Foringar og lister til dør/ vindaug leverast i ferdigmalte tre (klassisk kvit).	Kvitmala golvlister i tre. Farge klassisk kvit	Alt listverk leverast forbehandla, merker for innfesting vil førekomme.
Vindaug og terrassedører				Leveres som kvitmalt furu innvendig, alubelagt utvendig. Vinduskarmer og dørkarmer leveres ikkje listefritt som standard
Takhøgde				Takhøgde i stove, soverom og kjøkken vert levert som 2,4 m.
UTVENDIG				
Terrasse/altan	Betong / trevirke	Glassrekkverk på balkonger.	Balkonger får royalimp. terrassebord.	
Fasade	Taktekking med asfaltbelegg på tak med fall til sluk/ utvendig nedløp.	Fasade bestående av fasadeplater og innslag av trekledning i ferdigbehandlet utførelse		
Trapperom	Malt betong	Malt innvendig.	Fliser i trapp og repos.	Duktilfelt, trappeneser og handløper iht forskriftskrav
Sportsboder		Ubehandlet betong	Glatta betong, ubehandla	Skiljevegger mellom bodar levert som systemvegger i netting.
Utomhus				Terreng / utomhusareal iht utomhusplan

Revidert 24.08.2026

Leveransebeskriving / Deklarasjon
Eventyrskogen Søre Bildøy

Straume, 07.09.2026

1. INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNHOLDSFORTEGNELSE	2
2	GENERELLE OPPLYSNINGER	3
3	PROSJEKTBEKRIVELSE	3
	EVENTYRSKOGEN SØRE BILDØY	
3.1	TOMT	4
3.2	BYGNINGER	4
3.3	OVERORDNEDE KRAV TIL UTFORMING.....	4
3.4	PARKERING.....	4
3.5	TILGJENGELIGHET	4
3.6	RENOVASJON.....	4
3.7	TV/INTERNETT/TELEFON.....	4
3.8	SIKKERHET	5
4	BYGGESAKSBEHANDLING, RAMMEBETINGELSER	5
4.1	BYGGETILLATELSE	5
5	ENKEL BYGGETEKNISK BESKRIVELSE	5
5.1	FASADER	5
5.2	TERRASSER/BALKONGER	6
5.3	TRAPPER	6
5.4	BÆREKONSTRUKSJONER	6
5.5	INNENDIG UTFØRELSE.....	6
5.6	UTVENDIG UTFØRELSE, TERRENG VEIER OG LEKEPLASSER	7
6	TEKNISKE ANLEGG	7
6.1	ELEKTRISK ANLEGG.....	7
6.2	SANITÆRANLEGG	8
6.3	LUFTBEHANDLING.....	8
6.4	VARMEANLEGG/ENERGI.....	8
7	INNENDIG LEVERANSE BOLIG	8
7.1	KJØKKEN	8
7.2	BAD.....	9
7.3	ANNA INNREDNING	9
8	ROMSKJEMA.....	9
8.1	SE EGET VEDLEGG ROMSKJEMA	9
9	ORGANISERING/RETTIGHETER	9
10	GENERELLE VILKÅR OG FORBEHOLD	9
11	TILVAL	9

2. GENERELLE OPPLYSNINGAR

Tiltakshavar	Par As
Arkitekt/ Prosjektering	Christopher McConnachie/ Sartor og Drange AS
Lokasjon	Søre Bildøy i Øygarden kommune, gnr 34, bnr 521
Adkomst	Tilkomst frå kommunal veg.
Eigarform	Sjølveigarleilegheiter organisert i eit sameige. Sjå lov om eigarseksjonar.
Energi merking	Energi merket minimum klasse B.
Forskriftskrav	Gjeldande krav i TEK 17.
Støydemping	Lydklasse C, som angir grenseverdiar mellom bueiningar for nybygde hus.
Finansiering	Privat.
Standard	Dersom ikkje annet er nemnt skal alle leveransar og utføring være i samsvar til normalkrav i NS 3420
Garantiar	Det stilles garantiar i henhold til bustadoppføringslova.
Forsikringar	Utbyggar forsikrar bygningar og tilførte verdiar på eigendommen fram til overlevering. Etter overtaking vil sameiget overta forsikringsansvar.

3. PROSJEKTBESKRIVING

Eventyrskogen Sameige vil bestå av 16 bustadseksjonar og parkeringskjellar/sportsboder

Det vert det opparbeida felles uteopphaldsareal, grøntareal, leikeplass og benkar.

Viser elles til reguleringsplan for resterande del av området vedlagt salsgrunnlag.

Tomt

Tomtens totale areal er 9160 m²

Arealformål Bustader - konsentrert-småhus (1112) utgjør 1839m² av tomten og har en utnyttingsgrad på maks 40 %. Resterende del av tomten er veianlegg, gjesteparkering, uteoppholdsareal, kulturminne og friområde

Bygninger

Utbygginga vil skje i form av 2 frittliggjande bygg på terreng og en parkeringskjellar

Begge bygga får hovedtilkomst frå utvendig terreng.

Tilkomst til parkeringskjellar via utvendig trapp ved bygg 2 og via trapp/heis i bygg 1

Parkering/Bod

Det er avsett ein parkeringsplass for bil i parkeringskjellar. Eigarseksjonane vert seld med parkeringsplass.

Det skal leggst opp ladeinfrastruktur med lastfordeling tilrettelagt og klargjort for tilknytning av ladestasjon ved alle p-plassar. Etablering av sjølv ladestasjonen er ikkje ein del av standard leveranse, men kan bestillast i tilvalsprosessen eller etter overlevering.

Sykkelparkering vert anlagt i garasjekjeller.

Seksjonane vert seld med sportsbod som tilleggsareal plassert i garasjekjeller. Sportsbod er å sjå som ventilert/uisolert kald bod, med veggar mellom bodane i netting.

Tilgjengelegheit

Trinnfri tilkomst frå parkeringsanlegg til inngangnivå leilegheit i samsvar med krav i reguleringsplanen og teknisk forskrift. Trinnfri tilkomst med heis frå parkeringsanlegg til inngangnivå i bygg 1.

I bygg 1 er det trinnfri tilkomst til alle leilegheiter. I bygg 2 vert det trinnfri tilkomst til leilegheiter i 1. etasje.

Renovasjon

Det vert etablert felles renovasjonsplass for sameiget ved gjesteparkering.

Tv/Internett/Telefon

Det leverast fiber for abonnement på «Altibox» eller tilsvarende komplett løysning. To stk. uttak pr leilegheit i standard leveranse.

Sikkerheit

Heildekkande brannalarmanlegg etter gjeldande forskriftskrav.
Porttelefon ved inngangsdør.

4. BYGGESAKSBEHANDLING, RAMMEBETINGELSER

Byggeløyve

Det forelegg godkjent reguleringsplan og igangsettingsløyve er gjeve.

5. ENKEL BYGGTEKNISK SKILDRING

Alt arbeid skal utførets i samsvar med:

- Plan- og bygningsloven.
- Byggteknisk forskrift TEK17.
- Aktuelle kommunale lovar, regler, vedtekter og forskrifter.
- Aktuelle Norske Standard.
- Relevante NBI-blad og preaksepterte ytingar.
- Anerkjent handverksmessig utføring, dersom ikkje anna er angitt

Fasadar

Fasadens værhud er av platekledning og trekledning.
Det vert vist til arkitektens teikningar.

Vindauge og balkongdører

Det vert levert vindauge med utvendige aluminiumsbeslag, ferdigbehandla utvendig og innvendig, overflate i kvitmalt furu innvendig. U-verdi min 1,0 Wm²/K.

Balkongdøra med glassfelt vert levert aluminiumsbelagt utvendig, kvitmalt furu innvendig.

Inngangsdører

Inngangsdører til leileighetene vert utført som ytterdører med lydklasse $R_w = 43$ dB

Glatt overflate, lav terskel og kikkhull. Utvendige og innvendig farge etter arkitektens val.

Dører i garasje/fellesareal vert levert i tre eller stål utføring jmf. brannkrav.

Balkongar

Rekkverksflater på private opphaldsareal av klart glas eller tilsvarende med kantomrømming, stoplar og handlist i lakkert metall.

Rekkverk i trappehus av spilerekkverk, med stolpar og handlist i aluminium.

Dekke

Balkongar i 1. og 2. Etasje vert levert med royalimpregnerte terrassebord.

Balkongar/terrassar får ei utforming som sikrar mot vassinntrenging i bygg/leilegheitene.

Trapper/Heis

Trapp i trapperom vert levert som betongtrapp med fliser

Duktilfelt, trappenaser og handløpar/rekkverk i samsvar med gjeldande forskriftskrav.

Heis vert levert i samsvar med gjeldande krav.

Bærekonstruksjonar

Bærekonstruksjonen vert i utført i tre/betong/stål.

Takflater og gesimsar av folie-/asfalttekking.

Taket dimensjonert i samsvar med gjeldande krav for vind- og snølast for lokasjon.

Takflata si utforming og materialbruk skal utførast einsarta og gjennomarbeida.

Taktekkinga skal utførast med solide og gjennomprøvde eller preaksepterte løysinga

Innvendig utføring

Alle produkt skal vera klassifisert og eigna for sine verkeområde. Dører skal leverast og monterast i samsvar med forskriftskrav for brann-, lyd- og innbrotssikring.

Inngangsdører til leilegheitene vert utført som ytterdører med lydklasse $R_w = 38$ dB. Glatt overflate, lav terskel og kikkhull. Utvendige og innvendige farge etter arkitektens val.

Rammer, låsar, beslag og hengslar skal vera av stabil og god kvalitet og tilfredsstillast FGs krav til klasse B1. Karmar, utføringar og lister vert levert ferdig malt i NCS S0500-N. Listverk gjærast i hjørne. Listverk i førstesortering furu, dimensjon minimum 12x58mm.

Alle dører skal vera godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll. Brannklassifiserte dører vert sett inn etter produsentens rettleiing. Innvendige plassbygde veggjar og himling vert kledd med eitlags 13mm gipsplater før dei vert malt. Overgang mellom himling og vegg blir levert som listefritt. Gjer merksam på at riss her, samt innerhjørner kan forekomme og dette er ikkje å sjå som grunnlag for reklamasjon.

Takhøgde i stove, soverom og kjøkken vert levert som 2,4 m.

For meir informasjon om overflatebehandling og materialbruk vert det vist til vedlegget «romskjema».

Utvendig utføring: terreng, vegar og leikeplassar

Utvendige areal vert opparbeida i samsvar med utomhusplanen, byggjeløyve og gjeldande krav i reguleringsplanen. Endeleg organisering vil verta avklart før overlevering av fellesareala. Sameige har ansvar for kostnader ved drift og vedlikehald av utvendige areal.

6. TEKNISKE ANLEGG

Elektrisk anlegg

Elektroinstallasjon vert utført etter gjeldande forskrifter.

Leidningsnett vert lagt skjult, men synleg installasjon vil kunne førekoma mot brann- eller lydklassifiserte veggjar. Sikringsskap med automatsikringar og utstyr vert plassert i bod eller entré. Det vert laga detaljerte installasjonsteikningar av el-entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtalast direkte med installatør ved kjøp i tidleg fase. Plassering av målaraskap/hovudsikring i samsvar med BKK sine rettleiingar.

Innfelt led-belysning med dimmar i gang og bad. Led takarmatur i bod.
Lampepunkt i andre tørre rom.

I samband med inngangsparti skal det monterast 1 stk. utvendig led-belysning ved kvar buening.

På terrassar/balkongar vert det etablert ein dobbel stikkontakt samt ein stk. led-belysning med bryter i kvar seksjon.

Kvar leilegheit får porttelefon.

I fellesareal skal det etablerast felles straumanlegg med eigen målar. Nødvendig belysning i parkeringsanlegg, bodanlegg, teknisk rom, trapperom og svalgangar. Automatisk tenning og sløkking av lys med rørslesensor. Det skal reknast med komplett kursopplegg til alt lysutstyr. All belysning som led.

Det skal leggjast opp ladeinfrastruktur med lastfordeling tilrettelagt og klargjort for tilknytning av ladestasjon ved alle parkeringsplassar. Ladestasjon kan tingast ved kundetilpassing hjå el-installatør.

Etablering av sjølve ladestasjonen er ikkje del av standard leveranse, men kan tingast i tilvalsprosessen eller etter overlevering.

Sanitæranlegg

Sanitæranlegg vert utført i samsvar til normalreglementet for sanitæranlegg. Vassleidningsnett vert lagt som rør i rør-system med fordelingsskap montert i vegg på bad eller vaskerom. Alt sanitærutstyr vert utstyrt med avstengingsmoglegheit. Spillvassleidning i sjakter/stigerør vert levert som støysvake MA-rør eller tilsvarande. Lufting over tak. Vassforsyning via kommunalt leidningsnett, spillvassleidning vert kopla til offentleg anlegg. Varmtvannsbereder plassert på bad

Luft

Det vert installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i alle leilegheiter som leverer frist ventilert luft og trekker ut brukt luft av leiligheten. Ventilasjonsanlegget bruker varme frå den brukte luften til å varme opp tilført friskluft, virkningsgrad minimum 85 %. Kanalinstallasjon er planlagt ført over nedsenka himling eller som innkassa kanalar ved tak. Kombiboks på vegg for utkast og inntak

Varmeanlegg

Leilegheitene får oppvarming i form av elektrisk golvvarme i kjøkken/stove, gang/entré og bad.

For ordens skyld gjer me merksam på at det ikkje vert lever varmekjelder i alle rom.

7. INNVENDIG LEVERANSE BUSTAD

Kjøkken

Kjøkken vert levert med slette frontar, type HTH, Drømmekjøkken eller tilsvarande. Ein kan her velja mellom minimum 3-4 ulike fargar på skap og skuffefrontar mm. utan priskonsekvens. Omfang som illustrert på planteikninga.

Vidare vert det levert bestikkinnlegg i skuffeseksjon i benkeskap. Led-spottar i botn av overskap. Integrert kvitevarepakke er standardleveranse, med mogelegheit for oppgradering.

Benkeplate i 30 mm laminat med benkbeslag med 1 ½ kum i rustfri utføring som vert utstyrt med eitt-greps kjøkkenbatteri. Ved tidleg kjøp er det mogleg å velje benkeplate innanfor prisklasse utan tillegg i pris.

Kjøkkenventilator levert av kjøkkenleverandør som innbyggingsmodell, Rørshetta Crystal 1140, Slimline eller tilsvarande med løysing for resirkulering av luft i leilighet.

Bad

Ein stk. sluk med lokalt fall, plassert i nedsenka dusjnise/hjørne. I dusjnise/hjørne vert det montert termostattyrt batteri med temperatursperre, dusjsett og dusjvegger som rett 90x90cm.

Kvit nedfelt servant i underskap 60-100 cm (avhengig av plass på bad) med eitt-greps batteri utført i krom.

Vegghengt toalett med sete og lokk i hardplast.

Tilkopling for vatn/avlaup til vaskemaskin. Våtrom i samsvar med teknisk forskrift.

Anna innreiing

Det er sett av plass for garderobeskap, men dette samt eventuell skyvedørsløysing vert ikkje levert med i standardleveranse. Det same gjeld illustrert skyvedørsløysing mot avsett plass for oppbevaring «bod» i entre/vindfang og soverom.

8. ROMSKJEMA

Sjå eige vedlegg

9. ORGANISERING/RETTIGHETER

Bustadane i Eventyrskogen vert organisert i eit sameige, jmf. lov om Eierseksjoner.

Kvar seksjon vil bestå av ein sameigedel i samsvar med seksjoneringsbegjeringa.

Utbyggjar vil fastsetje vedtekter i samband med seksjonering av eigedomen. Utkast til vedtekter er vedlagt salsmaterialet. Utbyggjar tek atterhald om å endra vedtektene før overtaking.

Seksjonseigarane er solidarisk ansvarlege for drift og vedlikehald av alle fellesareala, inkludert uteareala.

Sameiget er forplikta til å ha ein drift- og vedlikehaldssavtale med bindingstid på minimum tre år. Par as/ TE vil inngå avtaler om drift/vedlikehald før overtaking.

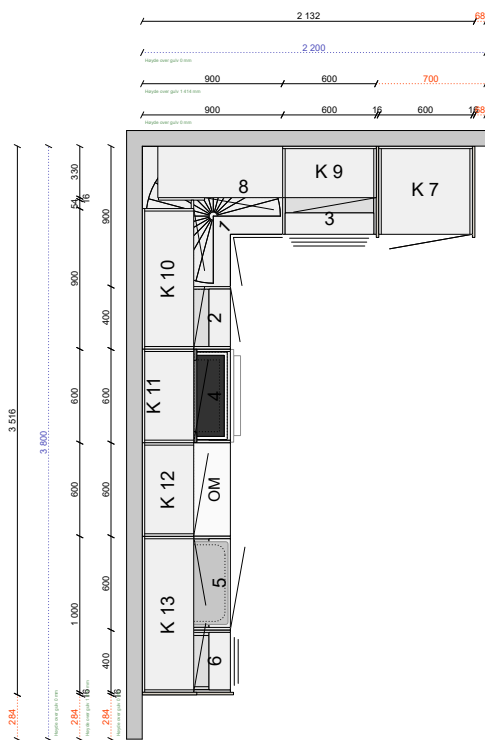
10. GENERELLE VILKÅR OG FORBEHOLD

Spesifiserte produkt eller løysningar på bygg eller utomhus beskrive i denne deklarasjonen, kan bli endra av utbygger under byggeprosessen. Der det er angitt alternative løysningar eller materialbruk foretar utbygger det endelige val. Slike endringar skal ikkje medføre verdiforringelse av eigendommen eller innebera ein vesentleg endring av bustadens funksjon og standard. Der det er angitt alternative løysningar eller materialbruk føretekt utbygger det endelege valet.

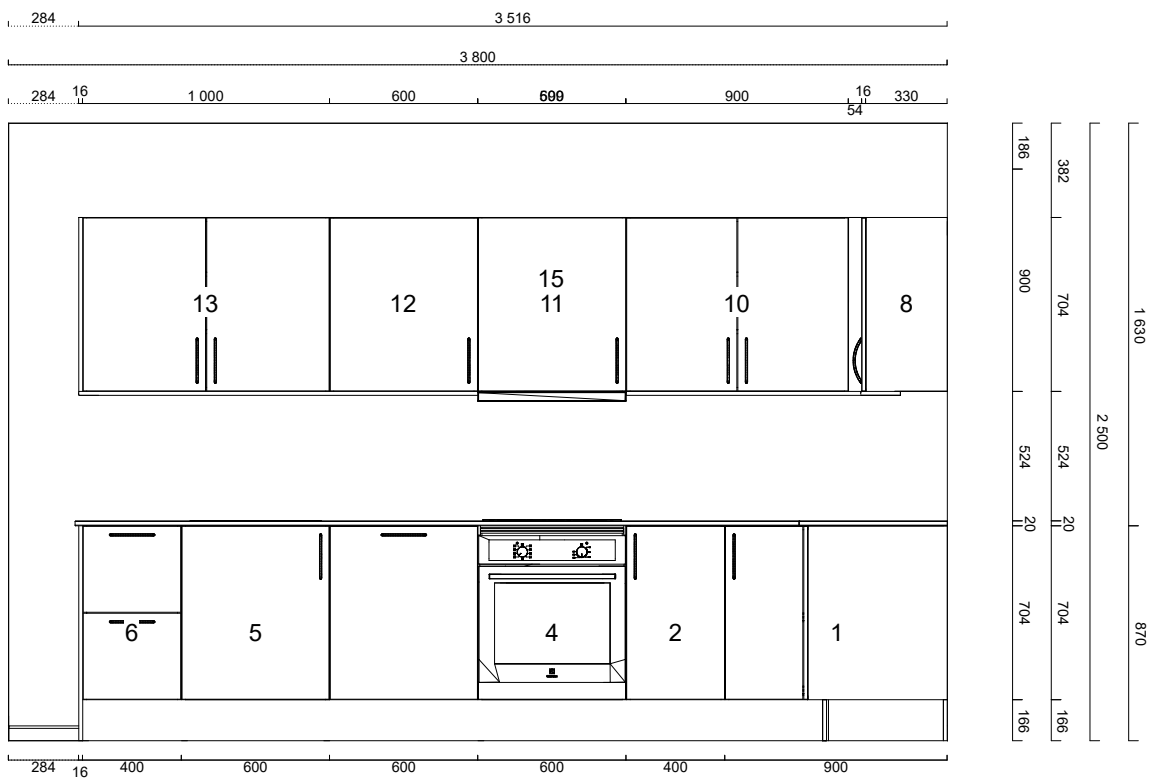
11. TILVAL

Ved kjøp av bolig under oppføring har kjøper moglegheit til å påverke leveransane til bustaden. Kjøpar vil bli innkalla til et endringsmøte med utbygger/underleverandørar der kjøpar vil få informasjon om byggeprosess og høve til å gjere endringar og tilval. Endringar og tilleggsbestillingar kan gjerast innan ramma av det dei leverandørar/underentreprenørar som er valt i prosjektet kan levere. Tilleggsbestillingar vil bli tillagt 10% påslag av totalentreprenør. Vidare tidsbruk for entreprenør med endringsmøter og oppfølging/administrering av endringar vil belasta etter medgått tid med sats kr 1280,- pr time + 25% meirverdiavgift..

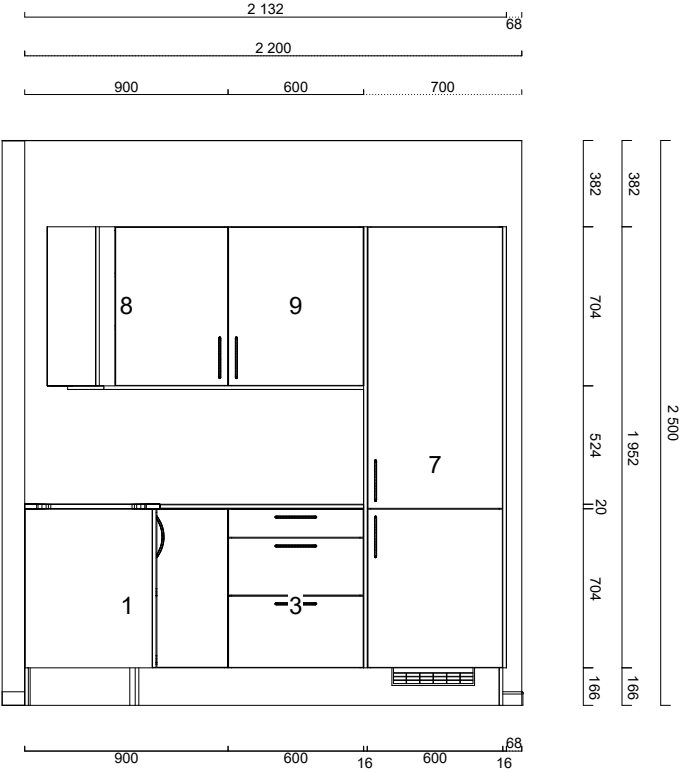
Kjøkkentegninger



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Målestokk 1:31 Selger COROLI	Prosjekt Type 1 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 1			3206		Plantegning



STD Kjøkken Type 1	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Prosjekt Type 1 Selger COROLI Dato 17.08.2026 Automatisk oppriss
--------------------	---	---	---------------	---



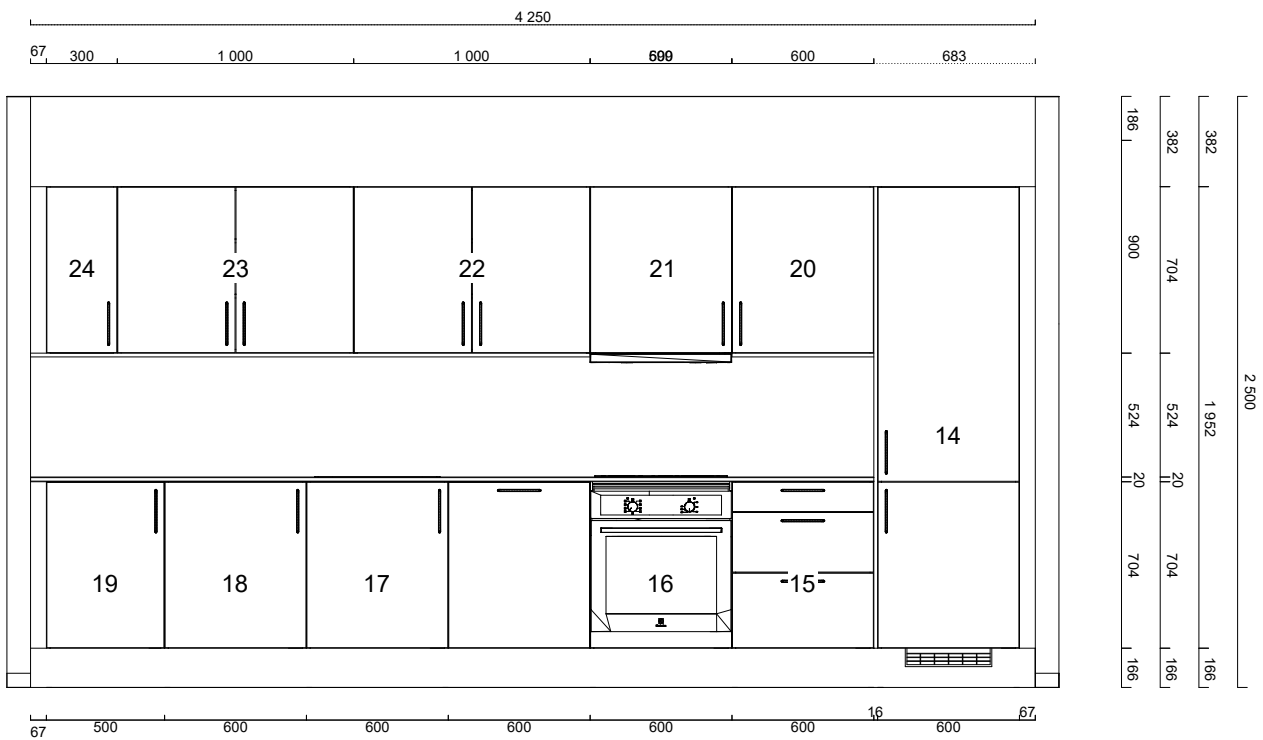
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Prosjekt Type 1 Selger COROLI Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 1			3206	Automatisk oppriss



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Selger COROLI	Prosjekt Type 1 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 1			3206		Perspektiv



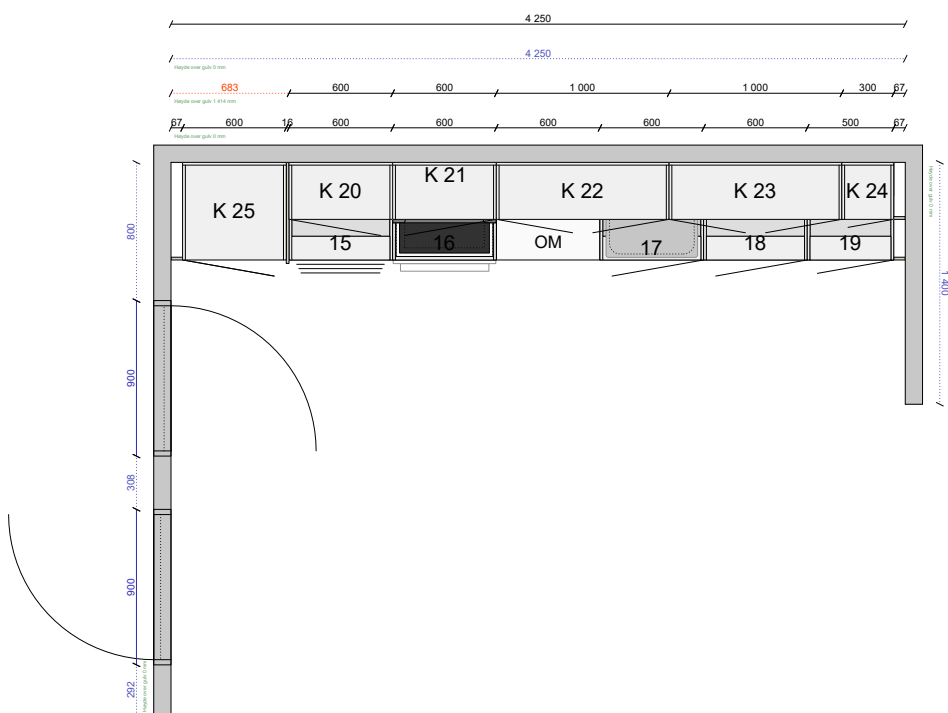
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Målestokk 1:28 Selger COROLI	Prosjekt Type 2 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 2			3208		Plantegning



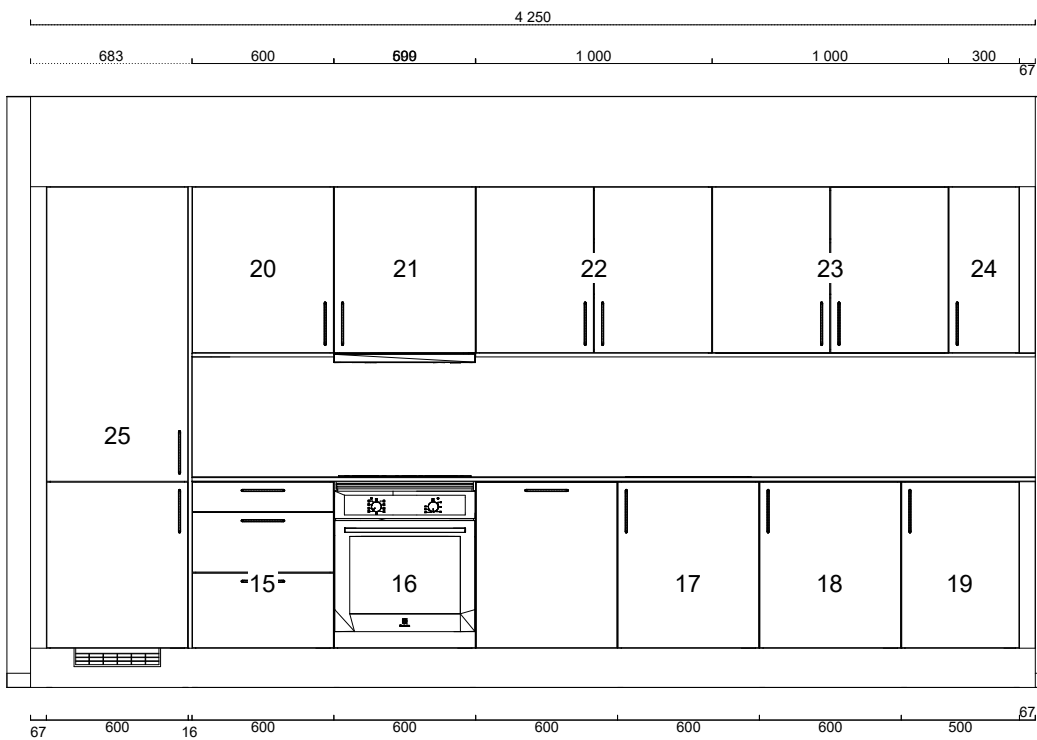
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Prosjekt Type 2 Selger COROLI
STD Kjøkken Type 2			3208	Dato 17.08.2026 Automatisk oppriss



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Selger COROLI	Prosjekt Type 2 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 2			3208		Perspektiv



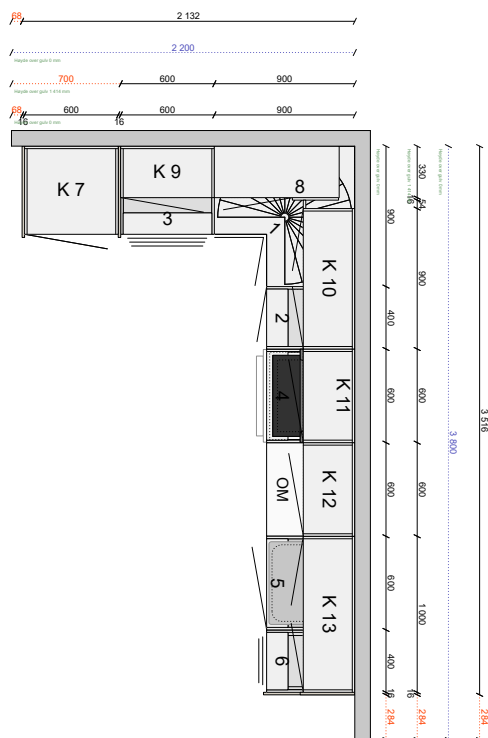
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Målestokk 1:28 Selger COROLI	Prosjekt Type 3 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 3			3210		Plantegning



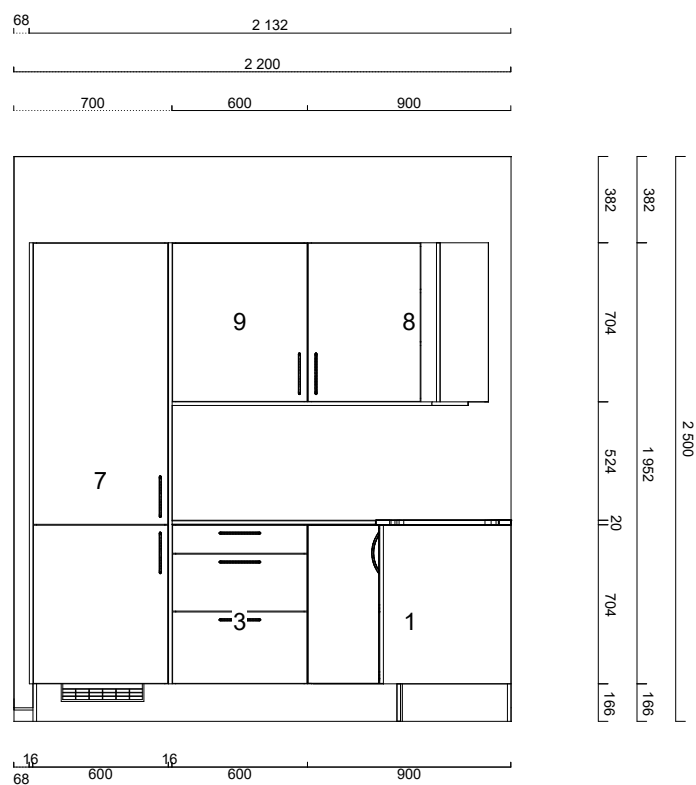
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde	sigdal	Selger COROLI	Prosjekt Type 3
		Sartor Drange Eventyrskogen			Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 3			3210		Automatisk oppriss



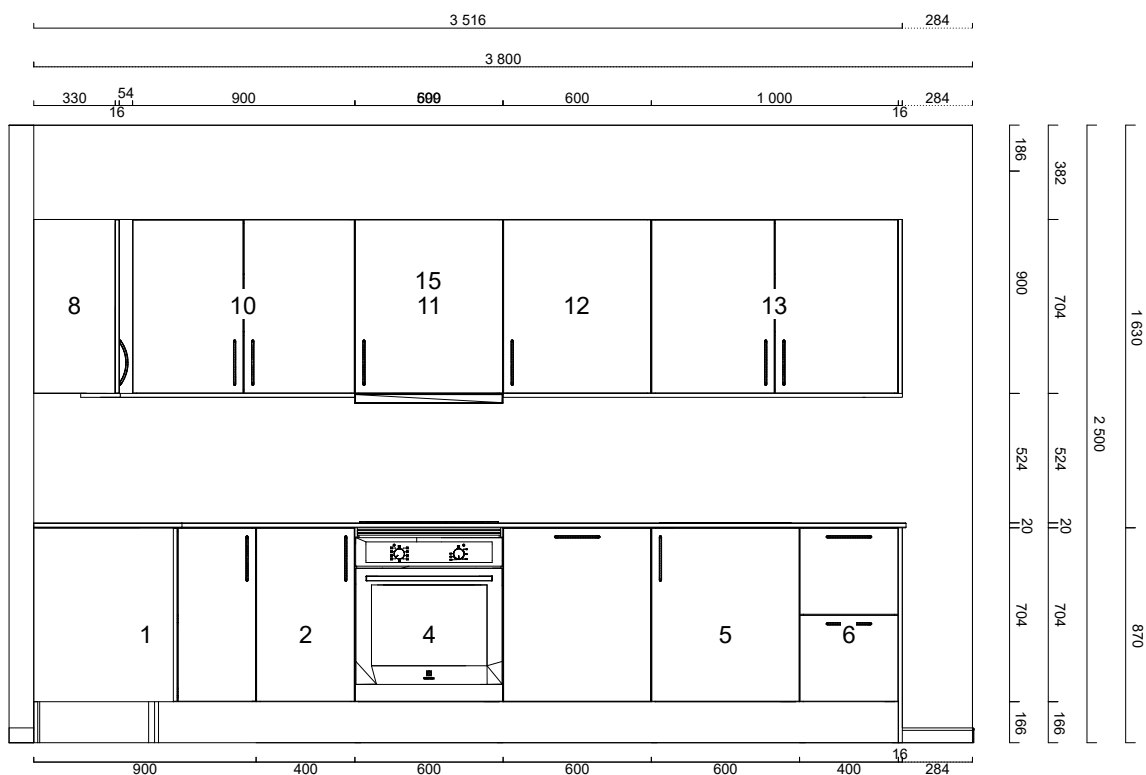
	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Selger COROLI	Prosjekt Type 3 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 3			3210		Perspektiv



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Målestokk 1:31 Selger COROLI	Prosjekt Type 4 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 4			3212		Plantegning



STD Kjøkken Type 4	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Prosjekt Type 4 Selger COROLI Dato 17.08.2026 Automatisk oppriss
--------------------	---	---	---------------	---

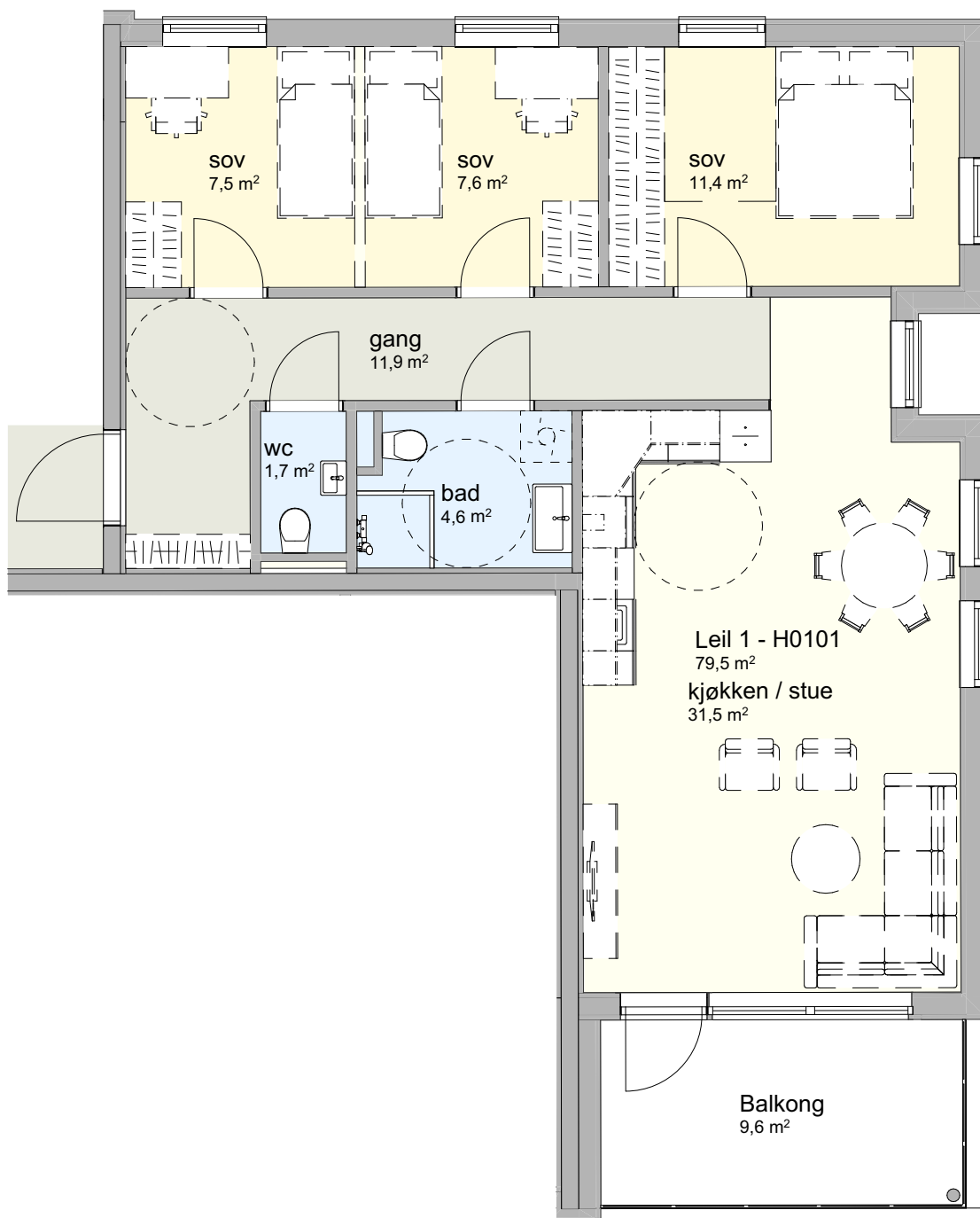


STD Kjøkken Type 4	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal 3212	Prosjekt Type 4 Selger COROLI Dato 17.08.2026 Automatisk oppriss
--------------------	---	--------------------------------------	----------------	--

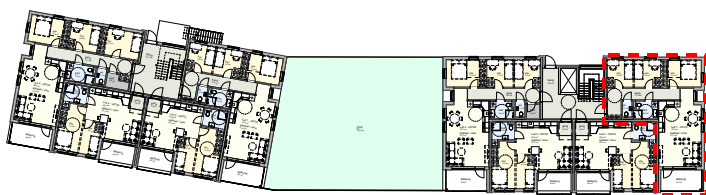


	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Sartor Drange Eventyrskogen	sigdal	Selger COROLI	Prosjekt Type 4 Dato 17.08.2026
STD Kjøkken Type 4			3212		Perspektiv

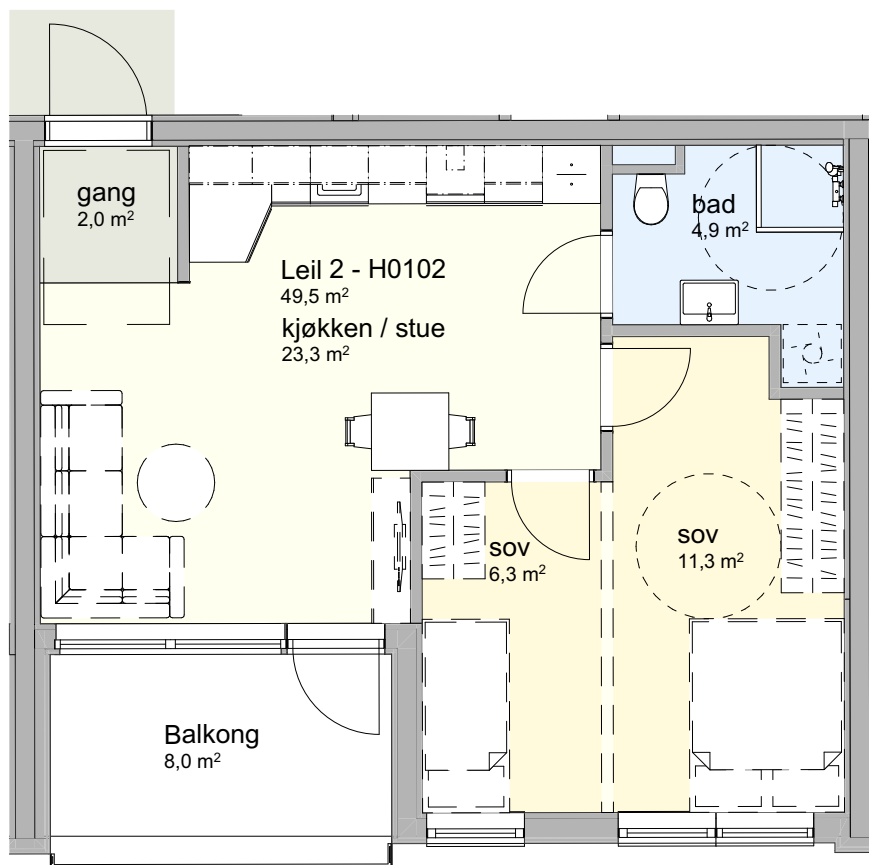
Plantegning



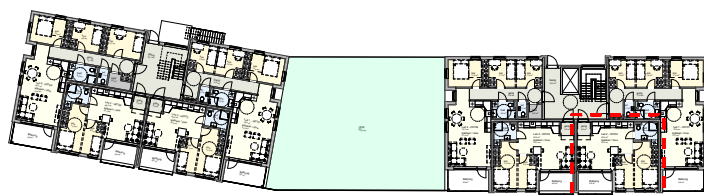
1. Etasje Bygg 1 : H0101



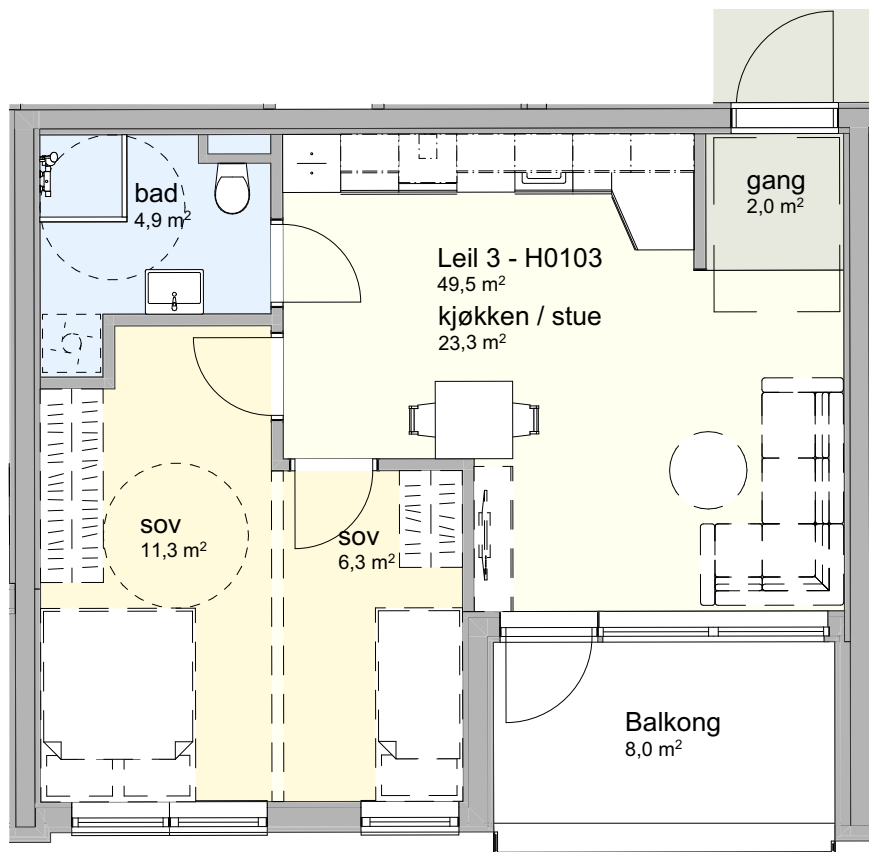
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 1 : Leil 1 - H0101	Målestokk:	A3
	Tegningsnr.:	A23-201
	Rev.:	



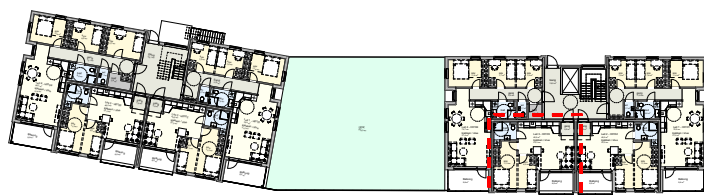
1. Etasje Bygg 1 : H0102



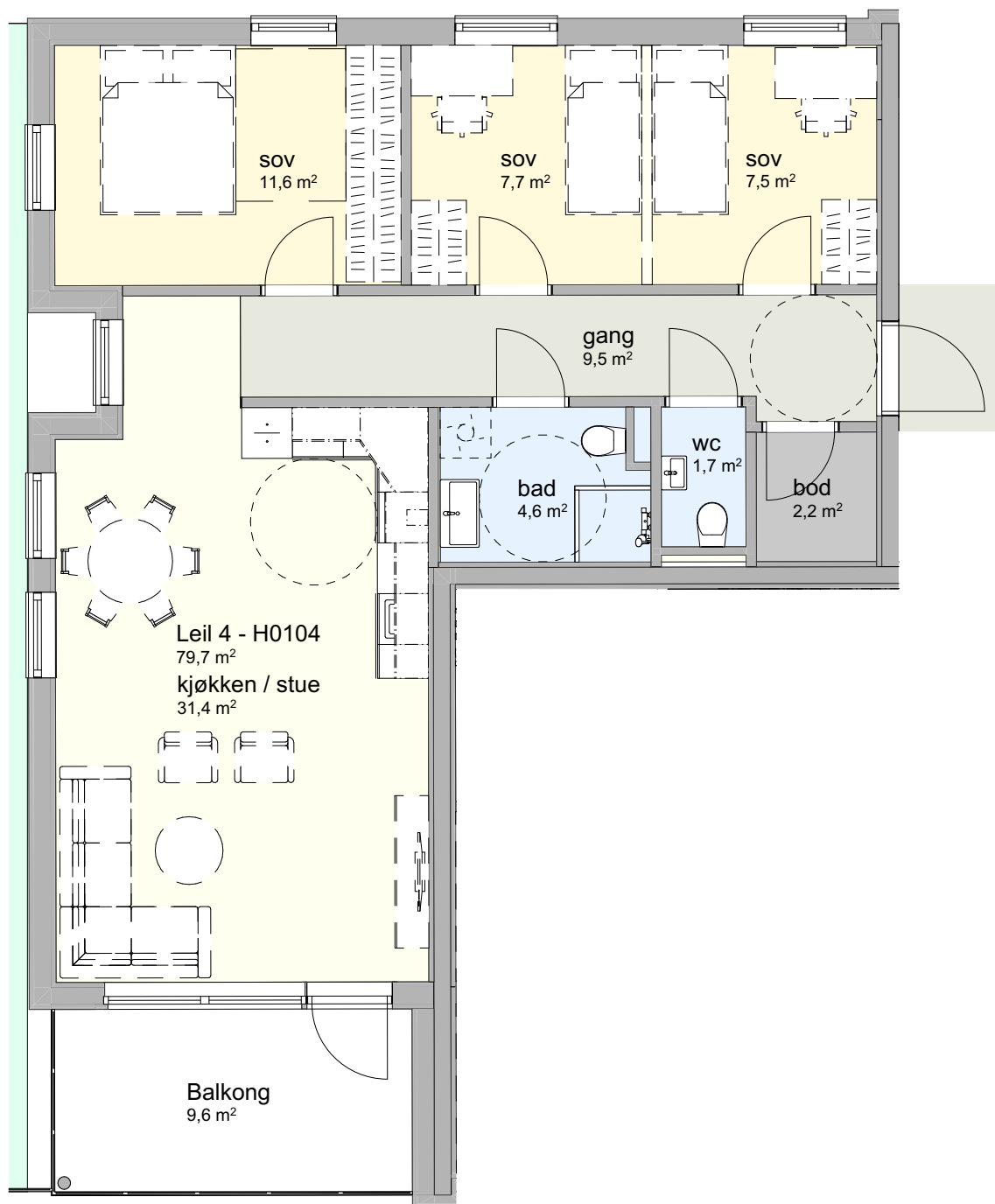
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
		
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Bygg 1 : Leil 2 - H0102		Dato:
		Målestokk: 1:50 A3
		Tegningsnr.: A23-202 Rev:



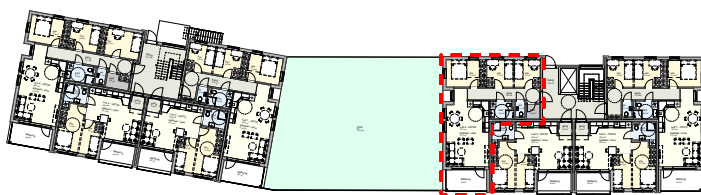
1. Etasje Bygg 1 : H0103



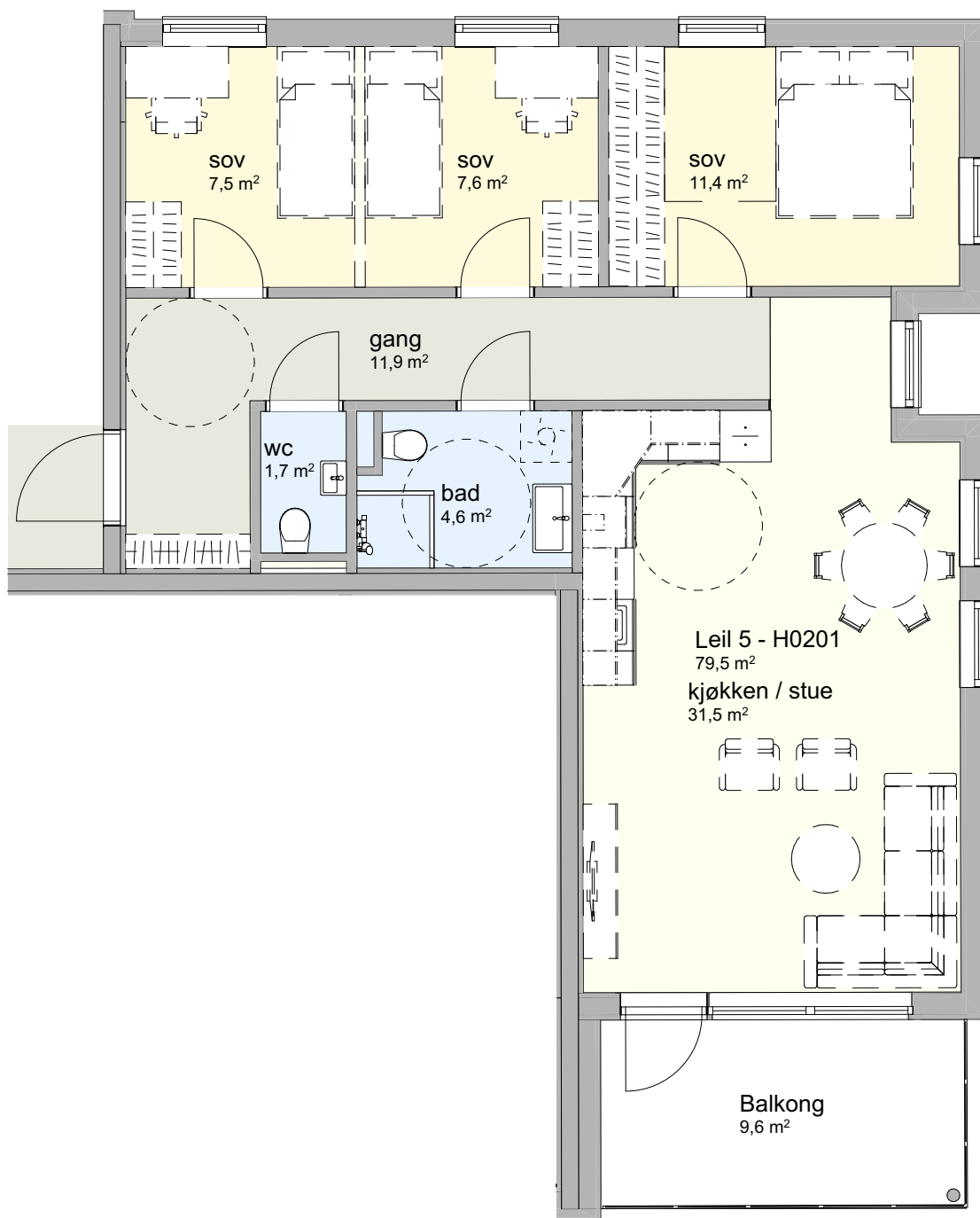
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
		
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Bygg 1 : Leil 3 - H0103		Dato:
		Målestokk: 1:50 A3
		Tegningsnr.: A23-203 Rev:



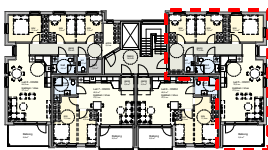
1. Etasje Bygg 1 : H0104



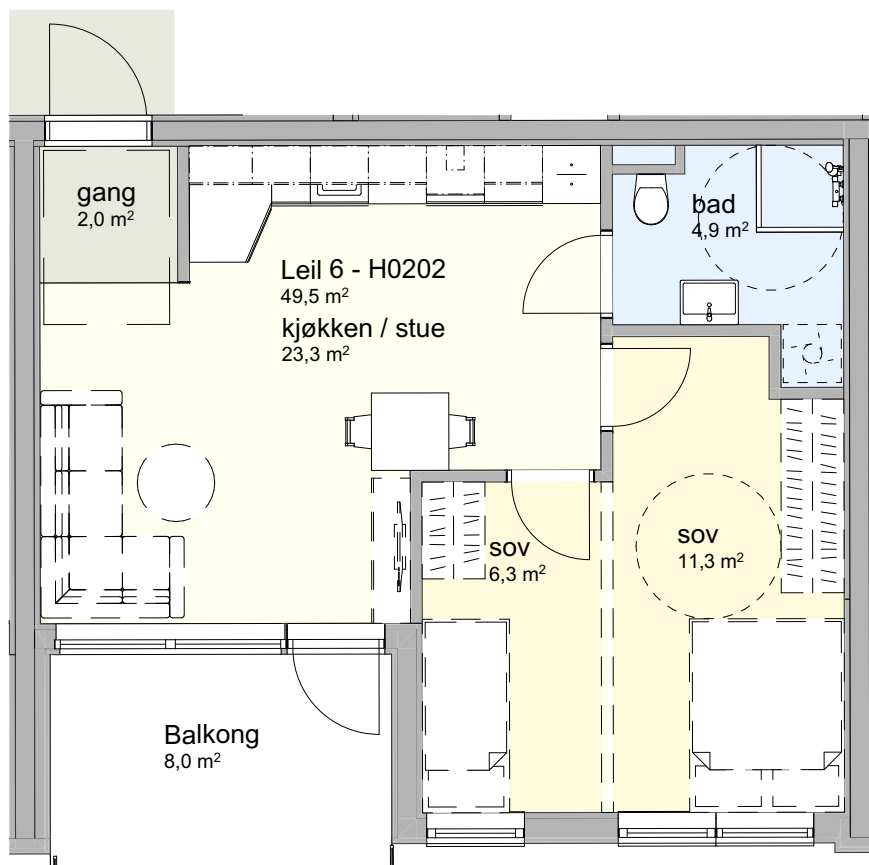
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		Sartor Draht
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:
Tegning: Bygg 1 : Leil 4 - H0104	Målestokk:	
	1:50	A3
Tegningsnr.:		Rev.:
A23-204		



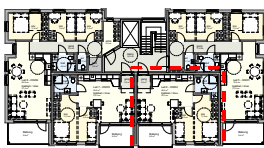
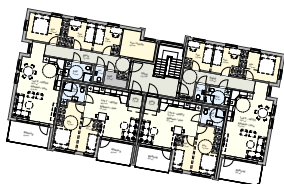
2. Etasje Bygg 1 : H0201



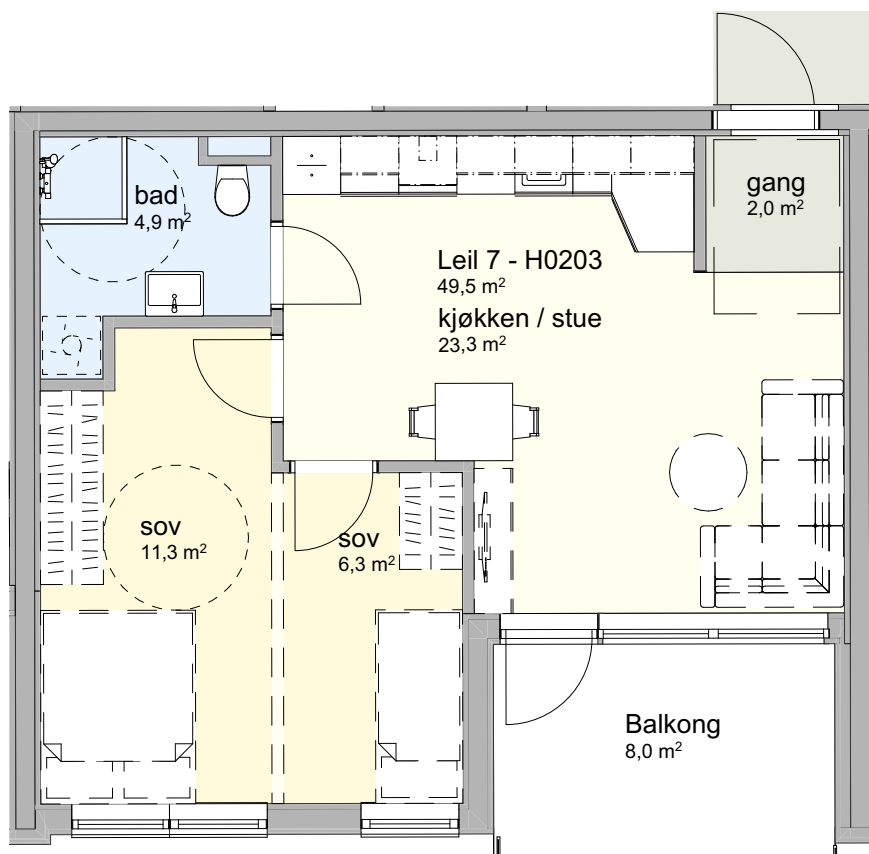
Prosjekt: Vollvika Bildøy		Kontroll prosjekt:	
		Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS		Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
			
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf: 56 31 36 90			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Bygg 1 : Leil 5 - H0201		Dato:	
		Målestokk: 1:50	A3
		Tegningsnr.: A23-205	Rev.:



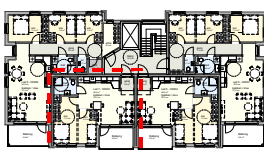
2. Etasje Bygg 1 : H0202



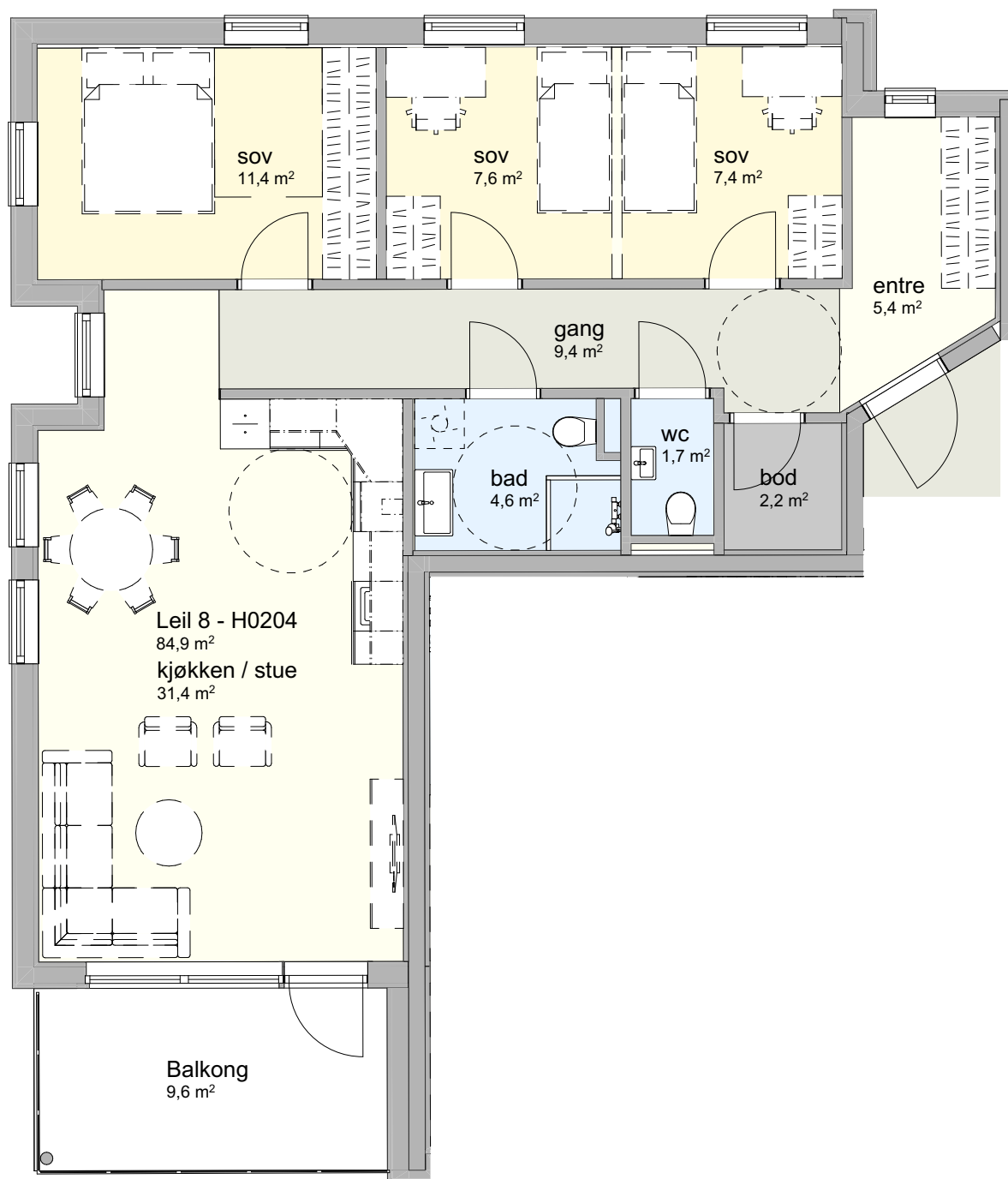
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.::	Kontroll:
Tillegshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
		
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Bygg 1 : Leil 6 - H0202	Dato:	
	Målestokk: 1:50	A3
	Tegningsnr.: A23-206	Rev.:



2. Etasje Bygg 1 : H0203

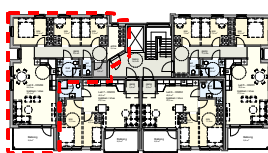


Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 1 : Leil 7 - H0203	Målestokk:	A3
	Tegningsnr.:	A23-207
	Rev.:	

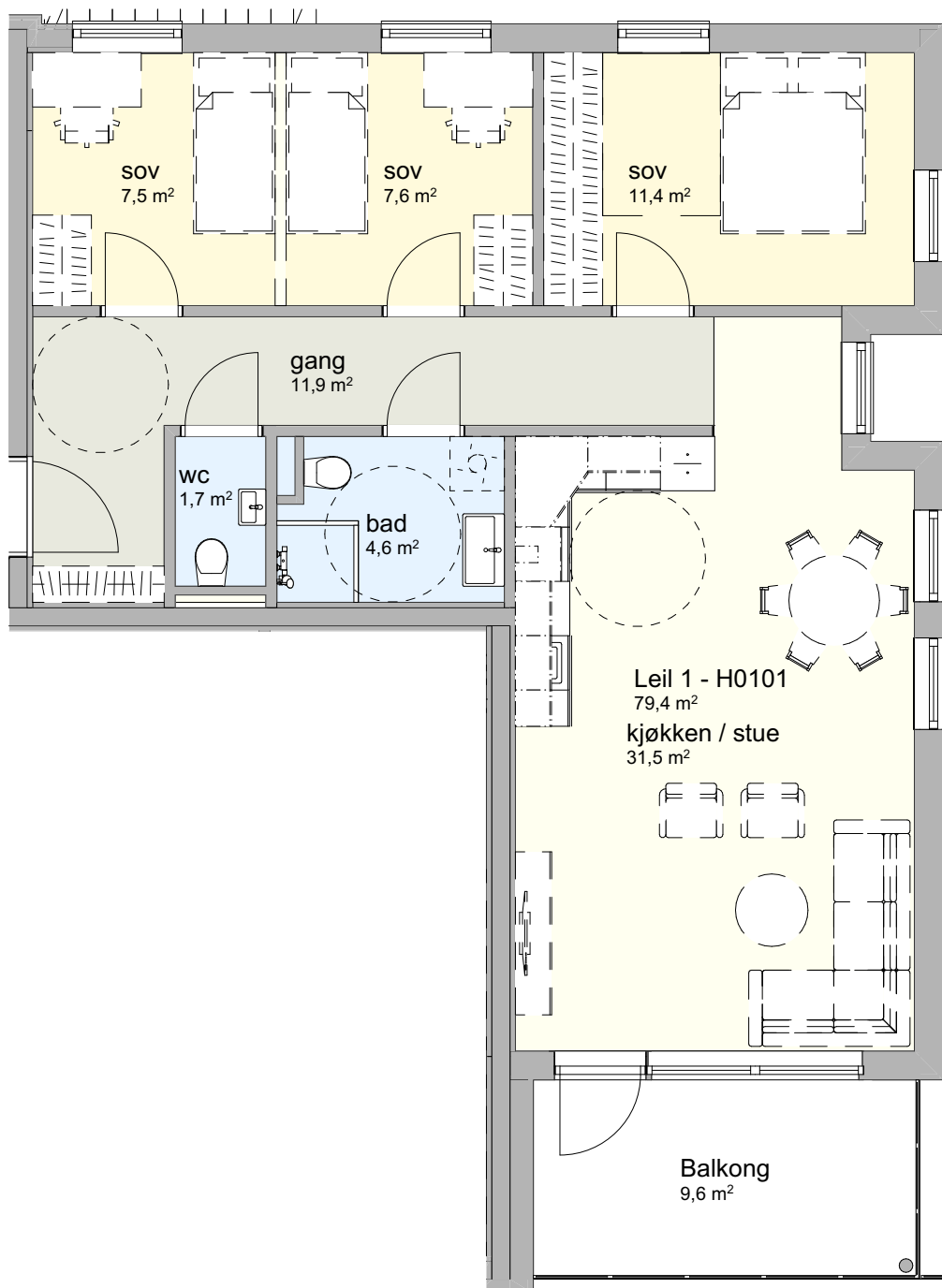


2. Etasje

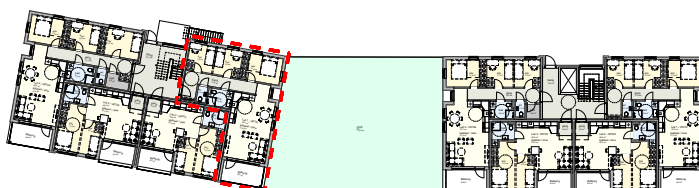
Bygg 1 : H0204



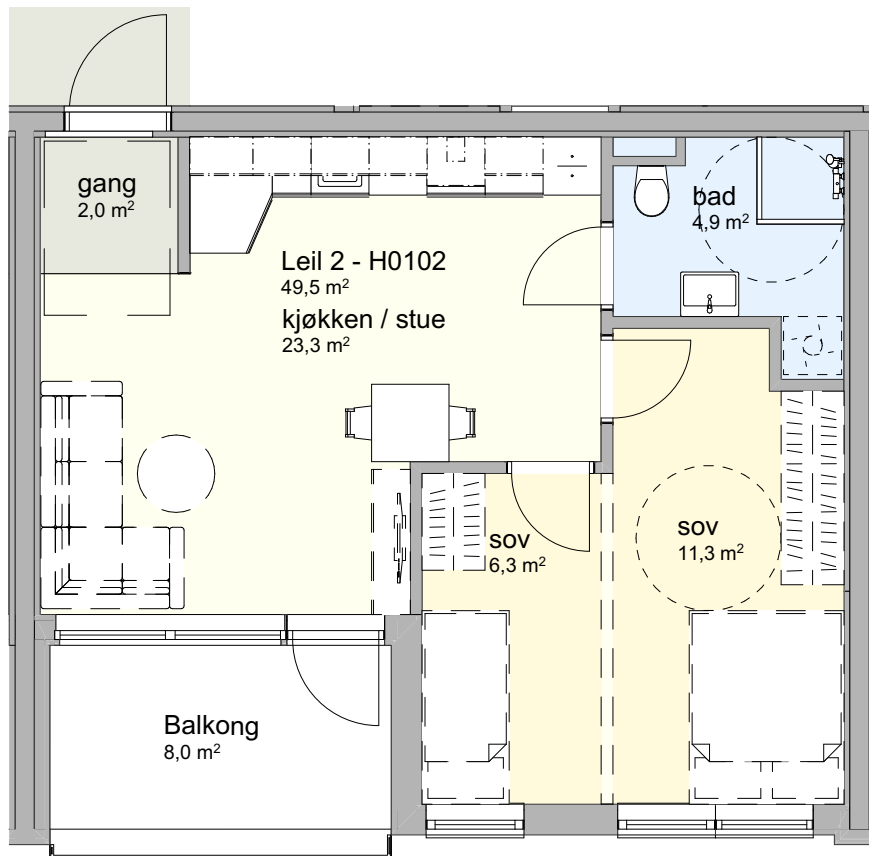
Prosjekt: Vollvika Bildøy		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tilakshaver: PAR AS		Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning: Bygg 1 : Leil 8 - H0204		Målestokk: 1:50	A3
Tegningsnr.: A23-208		Rev.:	



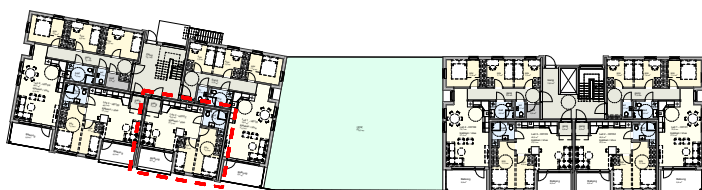
1. Etasje Bygg 2 : H0101



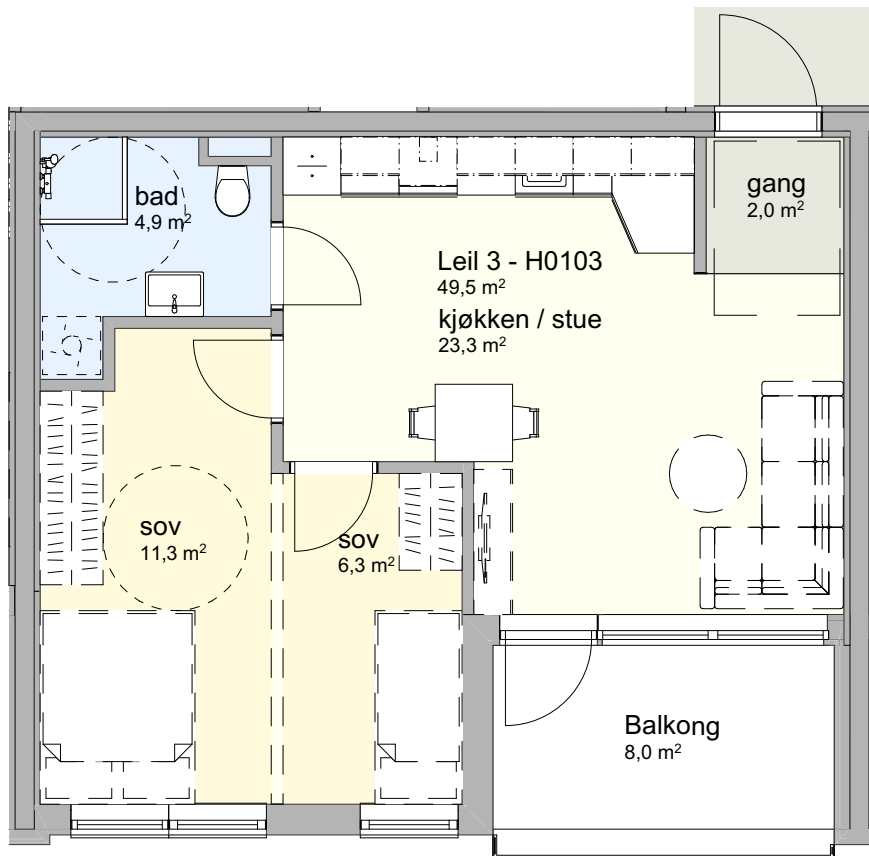
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 2 : Leil 1 - H0101	Målestokk:	A3
	Tegningsnr.:	A23-209
	Rev.:	



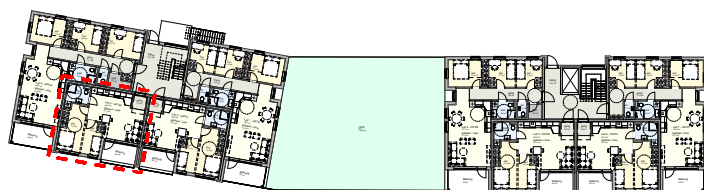
1. Etasje Bygg 2 : H0102



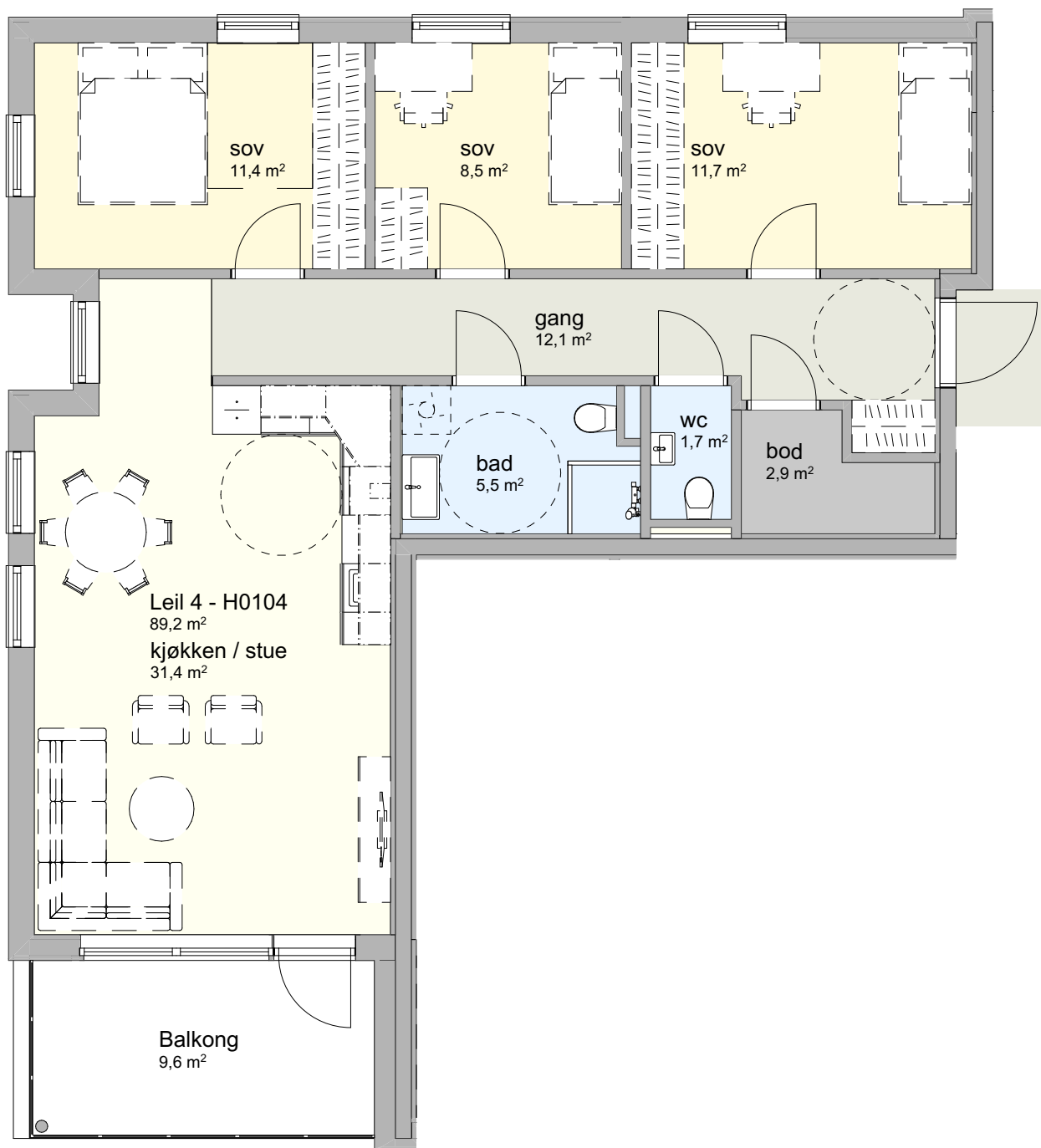
Prosjekt: Vollvika Bildøy		Kontroll prosjekt:	
		Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS		Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
			
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		Dato:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Bygg 2 : Leil 2 - H0102		Målestokk: 1:50	A3
		Tegningsnr.: A23-210	Rev.



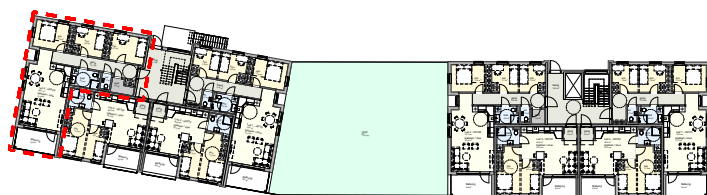
1. Etasje Bygg 2 : H0103



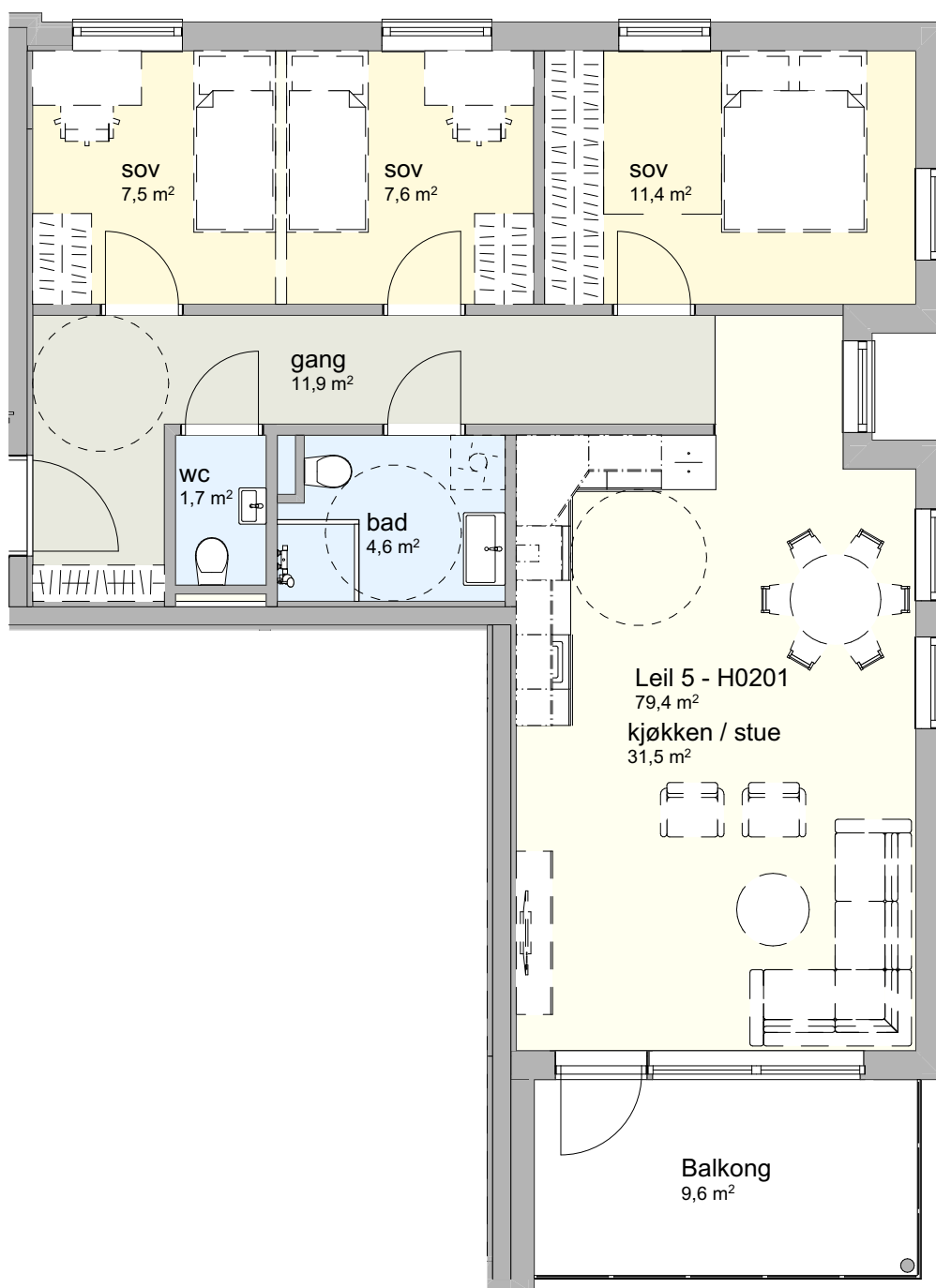
Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 2 : Leil 3 - H0103	Målestokk:	A3
	Tegningsnr.: A23-211	Rev.:



1. Etasje Bygg 2 : H0104

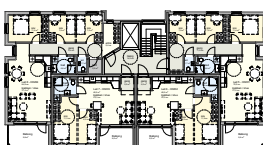
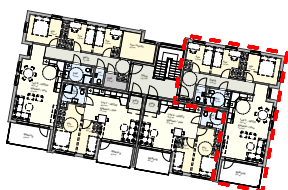


Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festn.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 2 : Leil 4 - H0104	Målestokk:	A3
	Tegningsnr.:	A23-212
	Rev.:	

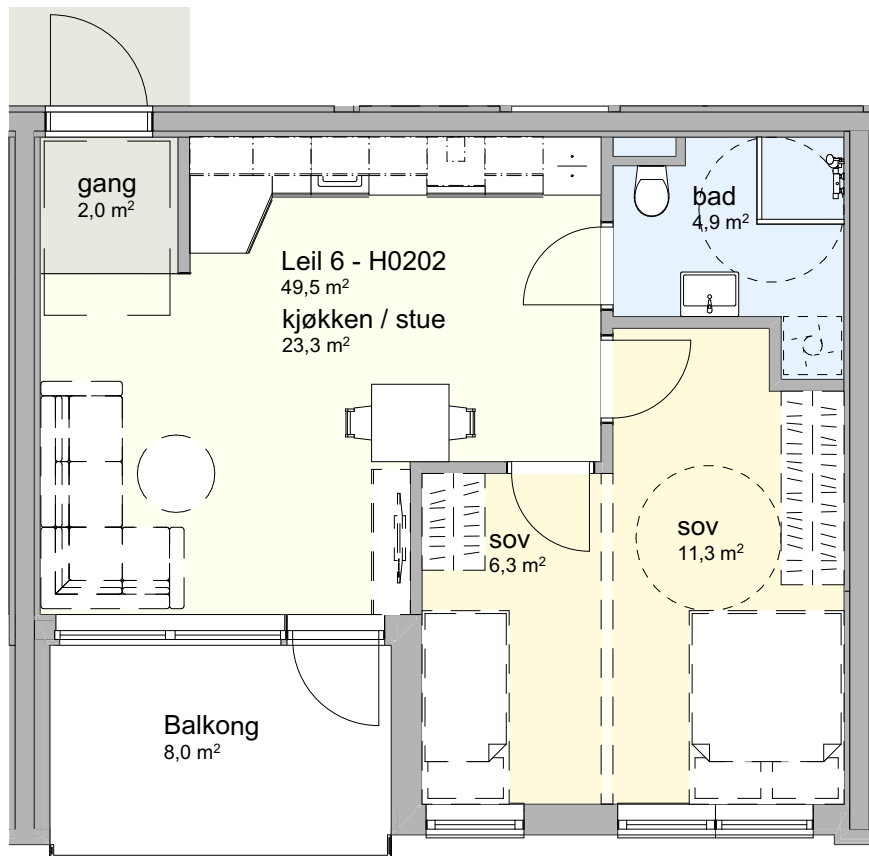


2. Etasje

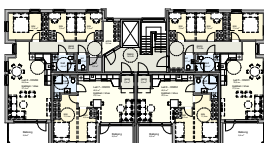
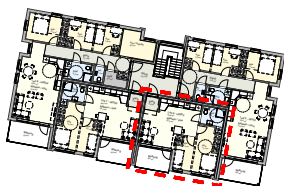
Bygg 2 : H0201



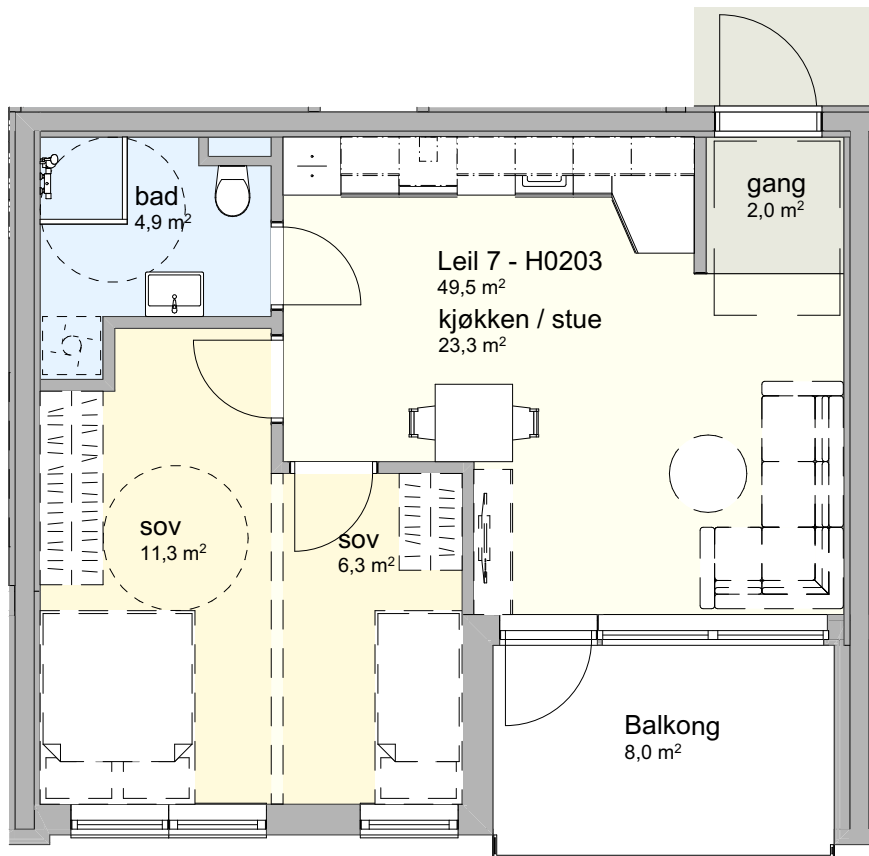
Prosjekt: Vollvika Bildøy		Kontroll prosjekt:	
Tillegshaver: PAR AS		Sign.: _____	Kontroll: _____
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: _____	
Tegning: Bygg 2 : Leil 5 - H0201		Målestokk: 1:50	A3
		Tegningsnr.: A23-213	Rev.: _____



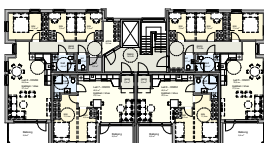
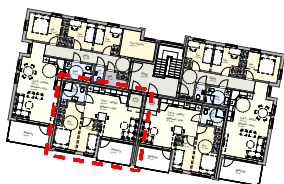
2. Etasje Bygg 2 : H0202



Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.::	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
		
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Bygg 2 : Leil 6 - H0202	Dato:	
	Målestokk: 1:50	A3
	Tegningsnr.: A23-214	Rev.:



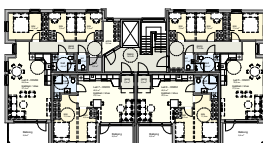
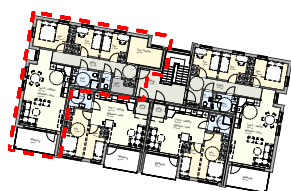
2. Etasje Bygg 2 : H0203



Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.::	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.: 34/521	
		
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Bygg 2 : Leil 7 - H0203	Dato:	
	Målestokk: 1:50	A3
	Tegningsnr.: A23-215	Rev.:

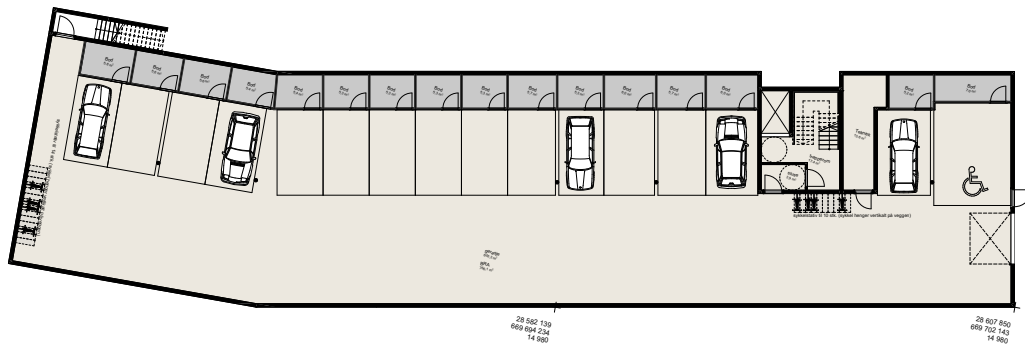


2. Etasje Bygg 2 : H0204

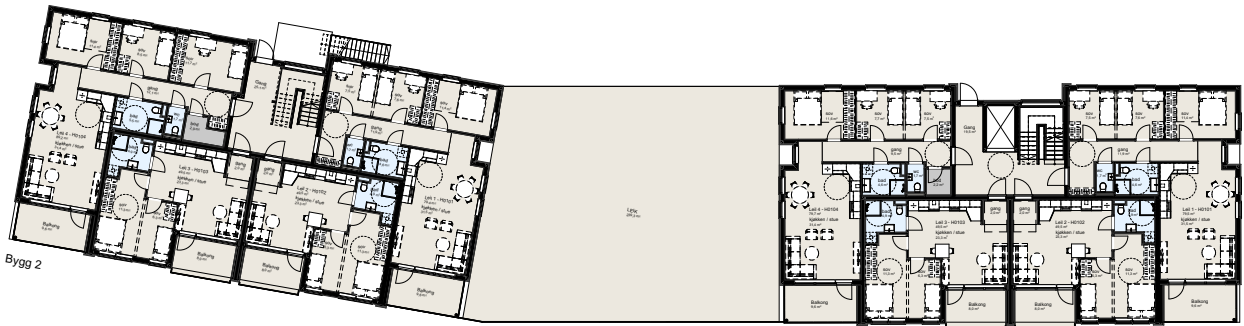


Prosjekt: Vollvika Bildøy	Kontroll prosjekt:	
	Sign.:	Kontroll:
Tilakshaver: PAR AS	Gnr./Bnr./Festnr.:	
	34/521	
Idrettsvegen 156, 5353 Straume, tlf. 56 31 36 90 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
	Dato:	
Tegning: Bygg 2 : Leil 8 - H0204	Målestokk:	
	1:55	A3
Tegningsnr.:	Rev.:	
	A23-216	

Fasade-, snitt- og etasjetegninger



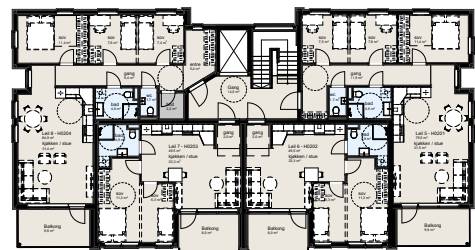
A71-101	
Garasje	
Sørfor & Drange	
sakenad	
	
PAR as Søre Bildøy, Vollvika	
Sørfor & Drange Sør 361 Sør 37 og 38	
115	A71-101
Garasje	-

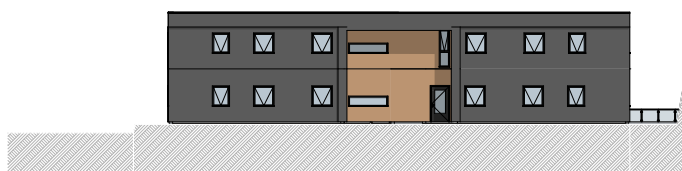


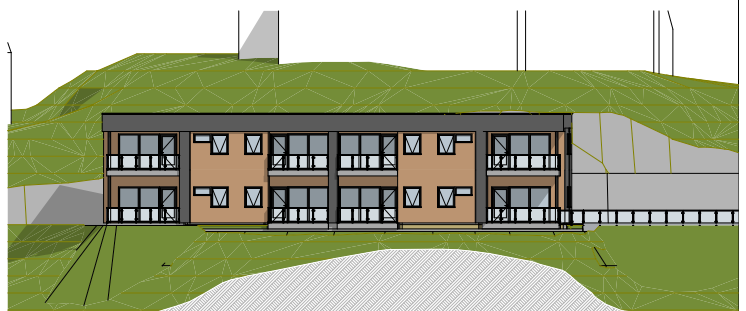
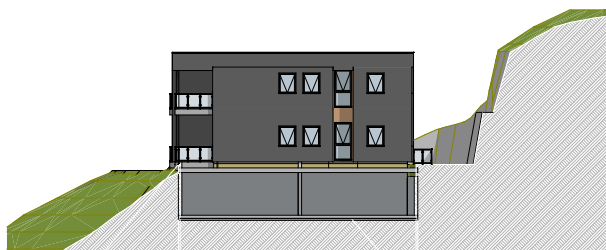
Bygg 2

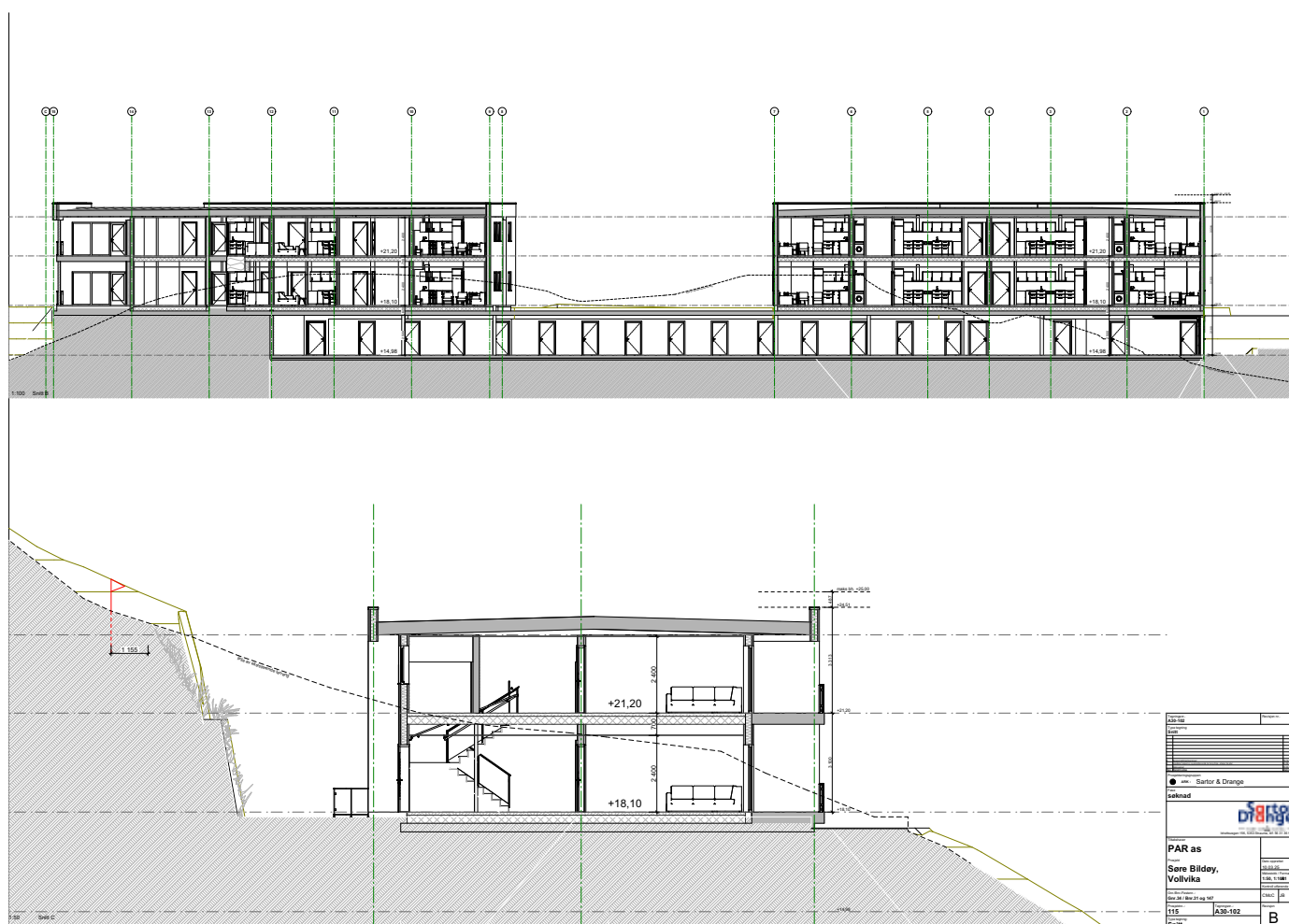
Bygg 1

A71-102	
Lageplan	
Sektor & Drange	
Sektorskema	
	
PAR as Søre Bildøy, Vollvika	
115 2. Etasje	

[illegible]

[illegible]

[illegible]



Situasjonsplan



Utkast sameievedtekter

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

UTKAST V E D T E K T E R

for
Sameiet Eventyrskogen
org. nr.

Vedtektene fastsattes av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eventyrskogen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Tinglyst seksjonering er inntatt som vedlegg 1.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boliger fordelt på to bygg med underliggende p-kjeller på eiendommen gnr. 34, bnr 521 i Øygarden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Balkong/terrasse
- Parkeringsplass

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/utvendig sportsbod og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA-I.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstilling av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdelar, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

(1) P-plasser plassert i underliggende garasjeanlegg. P-plassene i garasjeanlegg er seksjonert som tilleggsareal til de enkelte seksjoner.

(2) 8 utvendige p-plasser er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om bruk, tidsbegrensning og/eller avgiftsbelegging.

4-2 Rettslig råderett

(1) Parkeringsplass seksjonert som tilleggsareal kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(2) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

4-4 Felleskostnader for p-plass seksjonert som tilleggsareal

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring
- reparasjon/vedlikehold av garasjeport/carport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (På fellesareal eller som tilleggsdel)

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

bør tilstrebe at bygteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og utvendige tilleggsarealer og areal hvor det er gitt enerett til bruk slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, sluk
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstilling av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av fasade, tak, kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstilling av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøk med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med fiberaksess, kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av heis, skal fordeles etter sameierbrøk med 30% på samtlige boligseksjoner, og 70% etter innbyrdes sameierbrøk for seksjon Bygg 1 seksjon 1-8.

(4) Kostnader forbundet med p-plass i garasjeanlegg med likt beløp pr p-plass jf- vedktenes pk.t 4-4.

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

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstilling av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

(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 9-2 (1).

9-4 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 årsrapport
- 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 seksjonseiere 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

9-6 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.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 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. 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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstilling av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

9-11 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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med markedsføring og salg av boliger og parkeringsplasser i prosjektet Eventyrskogen. Utbygger/selger tar forbehold om endringer som følge av blant annet prosjektering, ferdigstillelse av prosjektet, offentlige krav og vedtak, regulerings- og byggesaksforhold, endelig organisering (ett eller flere eierseksjonssameier, organisering av parkering, etablering anleggseiendom og utomhuseiendom), seksjonering, etablering av næringsseksjoner, tilleggsdeler, boder, parkeringsplasser, utomhusarealer og øvrige forhold som er nødvendige eller hensiktsmessige for gjennomføring av prosjektet. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger/selger, og kjøper tiltrer disse ved kjøp av seksjon og/eller parkeringsplass. For øvrig gjelder forbeholdene i prospekt, kjøpekontrakt og øvrig salgsmateriell.

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-4 Særskilt bestemmelser vedr. sameiets eiendom

(1) Regulerings og arealplaner.

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Gnr. 34, Bnr. 31 og 147 M.fl. Søre Bildøy, Vollvika, planID 20060002, sist revidert 10.09.2018. Området er blant annet regulert til boliger – konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, lekeplass, veg, parkeringsplass, turvei og friområde. I kommuneplanens arealdel for Fjell er eiendommen avsatt til boligområde (sone 1).

Reguleringsbestemmelsene inneholder krav om bevaring av eksisterende eiketrær på eiendommen. Trærne er avmerket på reguleringsplankartet

(2) Vei, vann og avløp/ Informasjon vannavgift

Eiendommen har privat adkomstvei med direkte tilknytning til offentlig vei.

Vann og avløp tilknyttes ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/ sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/ erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen.

Utkast budsjett

Budsjett - Eventyrskogen**DRIFTSINNTEKTER**

		Sum	Kommentarer
Innkrevde felleskostnader		378 300	
	3600 Innkrevde felleskostnader	315 900	
	3600 Kabel-TV/Internett	24 000	
	3600 Felleskostnader garasje	38 400	
SUM DRIFTSINNTEKTER		378 300	

DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader		3 000	
	5400 Arbeidsgiveravgift	3 000	
Styrehonorar		20 000	
	530 Styrehonorar	20 000	
Revisjonshonorar		0	
	671 Revisorhonorar	0	
Forretningsførerhonorar		33 000	
	670 Forretningsførerhonorar	33 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		120 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	50 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS	0	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000	Deles: 30% på alle, 70% på s 1-8
	6607 Drift/vedlikehold kabel-TV	0	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	30 000	
	6613 Drift/vedl. Hold søppelanlegg	0	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	10 000	
Forsikringer		60 000	
	7501 Forsikring bygninger	60 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		0	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (utomhus, garasje med mer)		0	
	487 Kostnader sameie	0	
Energi / fyring		35 000	
	620 Elektrisk energi	35 000	
	628 Fjernvarme	0	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		24 000	
	6607 Fiberaksess-internett	24 000	
Andre driftskostnader		0	
	655 Driftsmaterialer	10 000	
	674 Vaktmestertjenester	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	40 000	
	678 Snørydding og gressklipping	40 000	
	689 Andre kontorkostnader	1 000	
	694 Porto	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		300 000	

DRIFTSRESULTAT**78 300****Forutsetninger:**

INPUT:	Kommentar
Antall leiligheter og næring	16
Antall garasjeplasser	16
Areal totalt for Bolig (BRA)	1 053

Felleskostnader:

Felleskostnader	25	pr kvm pr mnd
Fiberaksess	125	pr leil pr mnd
Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)		pr kvm pr mnd
Felleskostnader garasje	200	pr p-plass pr mnd
Heiskostnader s 1-8	330	pr seksjon pr mnd

Driftskostnad garasje

Oppdatert 18.9.2026

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning as basert på informasjon mottatt fra utbygger og erfaringstall fra lignende bebyggelse. Budsjettet vil avhenge av hvilke serviceavtaler o lign sameiet v/styret velger å inngå.

Eventyrskogen - Fordeling felleskostnader

Seksjonsnr	Leil nr	Bygg	Brøk	Bredbånd	Garasje	Heis*	Felleskostnader	Sum
1	H0101	1	79	125	200	330	1975	2630
2	H0102	1	49	125	200	330	1225	1880
3	H0103	1	49	125	200	330	1225	1880
4	H0104	1	79	125	200	330	1975	2630
5	H0201	1	79	125	200	330	1975	2630
6	H0202	1	49	125	200	330	1225	1880
7	H0203	1	49	125	200	330	1225	1880
8	H0204	1	84	125	200	330	2100	2755
9	H0101	2	79	125	200		1975	2300
10	H0102	2	49	125	200		1225	1550
11	H0103	2	49	125	200		1225	1550
12	H0104	2	89	125	200		2225	2550
13	H0201	2	79	125	200		1975	2300
14	H0202	2	49	125	200		1225	1550
15	H0203	2	49	125	200		1225	1550
16	H0204	2	93	125	200		2325	2650

*: Jfr. Vedtektenes pkt 6-1 (4) dekkes 30% av heiskostnader via "Felleskostnader" for alle og 70% av seksjonene 1-8

Standard kjøpekontrakt for prosjektet

KJØPEKONTRAKT - EVENTYRSKOGEN
Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 715255004

Formidlingsnr:

Mellom:

Selger	Adresse
Par AS	Postboks 374 , 5343 Straume

og

Kjøper
xxxxxx

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 34, bnr 521 i Øygarden kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. H0xxx
- tilhørende balkong
- en ekstern bod i parkeringskjeller
- en parkeringsplass i parkeringskjeller
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr iht prisliste,-
***kroner

Betalingsplan:

1.1 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	150 000,-
1.2 Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	kroner,-
Til sammen	Kr	kroner,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Totale omkostninger	Kr	iht prisliste,-
---------------------	----	-----------------

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca kr 9022 per kvm BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 545,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

3. FORBEHOLD

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **xxxxxxxxx**, KID: **xxxxxxxxxxx**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **715255004** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova § 55 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra

kjøpekontraktens inngåelse.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSE

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. TINGLYSING

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Kjøper vil bli invitert til eget tilvalgsmøte, og det utarbeides en tilvalgsmeny som beskriver muligheter for oppgraderinger. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova §9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider vil bli tillagt et administrasjonspåslag på 10%. Dersom kjøpers ønsker medfører særskilt oppfølging, ekstra møter eller annet merarbeid utover ordinær tilvalgsbehandling, kan Selger/entreprenør kreve godtgjørelse etter medgått tid med kr 1 600 per time inklusive merverdiavgift.

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

Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med entreprenør/underleverandør vedrørende administrering av tilvalg, endringer og tilleggsarbeider, dersom dette er hensiktsmessig.

Vederlag for tilvalg og endring/tilleggsarbeider skal alltid innbetales meglers klientkonto og utbetales til Selgers konto. Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, må det stilles forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova §47 for tilsvarende beløp.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Overtagelse av boligen vil skje innenfor overtagelsesperioden 01.12.2027 - 01.04.2028.

Overtagelsesperioden er bindende, og det beregnes dagbøter fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal være innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagbøter fra den endelige overtagelsesdatoen.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagbøter til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagbøter må et eventuelt krav om dagbøter meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagbøter eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krig eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova,

kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

10. FORSIKRING

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

12. TOMTEN OG UTMHUSARBEIDER

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtagelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader for første driftsår er stipulert av forretningsfører og fremgår av prislisten. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Salgsprospekt og leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer på kjøkken. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen.
- Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedsvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.
- Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.
- Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp per bolig kunne bli holdt tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført.
- Da boligen er ny må kjøper påregne at materialer beveger seg noe og at overganger kan sprekke litt med svinnriss og lignende. Dette er ikke å anse som en mangel så lenge det er innenfor normale toleransegrenser.
- 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 tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen etter overlevering. Skjeggkre lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Skjeggkre kommer som oftest inn i nye boliger ved innflytting. Det oppfordres derfor til ikke å ta flatpakkene med inn i boligen men å åpne de ute eller på egen p-plass i garasjekjelleren.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten

at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

- Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering.

- Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

- Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

- Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr 100 000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

- Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prisliste datert xx.xx.xxxx
- Salgsoppgave datert xx.xx.xxxx, med tilhørende vedlegg:
 - Romskjema og leveransebeskrivelse
 - Kjøkkentegninger
 - Plantegning
 - Fasade-, snitt- og etasjetegninger
 - Situasjonsplan
 - Utkast sameievedtekter
 - Utkast budsjett
 - Standard kjøpekontrakt for prosjektet

- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Grunnboksutskrift
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

Sted, dato

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

Par AS

Reguleringsplan m/bestemmelser

FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

GNR. 34, BNR. 31 OG 147 M.FL. SØRE BILDØY, VOLLVIKA

Saksnr. 17/4652

Nasjonal arealplan-ID: 20060002

Opphavleg vedteken: 03.05.2012

Sist revidert: 10.09.2018

Saksnr.	Endringsnr.	Sist revidert	Vedteken
17/4652	E1	10.09.2018	4.12.2018

§1

FØREMÅL OG AVGRENSING

Føremålet med planen er å legge til rette for

- Konsentrert småhusbusetnad med parkeringsanlegg og felles uteareal

- Opparbeida friområde i strandsona og betre tilkomsten til området

Plan er vist i plankart datert 24.05.2011 og mindre endring datert 26.06.18 og omfattar følgjande arealføremål (sosikodar):

Bygningar og anlegg

(PBL § 12-5, nr 1):

Bustader - konsentrert - småhus (1112)

Renovasjonsanlegg, felles (1550)

Uteopphaldsareal, felles (1600)

Leikeplass, felles (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12-5, nr 2):

Veg:

- Køyreveg, offentlig, veg 1 (2011)

- Køyreveg, felles, veg 2 og 3 (2011)

- Veg, offentlig (2010)

- Fortau, offentlig (2012)

- Fortau, felles (2012)

- Gangveg, felles (2016)

- Annan vegggrunn - tekniske anlegg (2018)

- Parkeringsplass, offentlig (2082)

- Parkeringsplass, felles (2080)

Grønnstruktur

(pbl § 12-5, nr. 3):

- Turveg (3031)

- Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

(pbl § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde, badeområde (6770)

Omsynssoner

(pbl §12-6, jf. §11-8):

Sikringssone (§11-8a)

- Frisikt (140)

Sone med gitte særlege omsyn (§11-8c)

- Bevaring kulturmiljø (570)

Føresegnområder

(pbl §12-7)

Vilkår for bruk av areal, bustader og anlegg , #1

§ 2

FELLES FØRESEGNER

(jf pbl §12-7)

2.1 Situasjonsplanar

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggst ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygningar, avkøyrslar, parkeringsplassar, handtering av eksisterande og framtidig terreng, terrenginngrep i samband med veganlegg, opparbeiding av felles leike- og uteareal, areal for bosshandtering og terrengmurar. Planen skal visa korleis tilkomsten frå bustadane til friområde skal løysast.

2.1.2 Før opparbeiding av friområde FRI1, FRI2 og friluftsområde i sjø Bad1 skal det utarbeidast ein detaljert plan i 1:500 som skal godkjennast av kommunen. Planen skal vise handtering av eksisterande og framtidig terreng, høgdesette terrengmurar, turveg og turstiar, badeplassar, bryggje og gjera reie for skjøtsel av vegetasjon. Planen skal visa trase for tilkomstveg til nausttomtene på gnr./bnr. 34/10.

2.2 Tekniske planar

2.2.1 Detaljerte tekniske planar skal utarbeidast for alt offentlig veganlegg

2.2.2 Rammeplan for vassforsyning-/ overvatn- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking skal utarbeidast.

2.3 Visualisering

2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal planlagt utbygging visualiserast med høgdesette terrengsnitt og fotomontasjar eller perspektiv.

2.3.2 Ved handsaming av rammesøknad skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk.

- Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggest til grunn.
- 2.4 Støy**
- 2.4.1 Ved innsending av rammesøknad for felt BK1 skal det leggest ved dokumentasjon på nødvendig støytiltak for å sikre at innandørs støynivå ikkje overstig 30 dBA, og at alle bueningar får privat uteområde/balkong med støynivå under tilrådd grenseverdi på 55 dBA.
- 2.4.2 Felles leike- og uteareal skal ikkje ha støy over 55 dBA.
- 2.5 Universell utforming**
- Bustader, offentlege trafikkområde, fellesareal og private anlegg skal tilretteleggast med universell utforming så langt det er mogleg.
- 2.6 Rekkefølge**
- 2.6.1 Følgjande tiltak må være utført i samsvar med føresegnar og plankart før løyve til igangsetting over grunnmur kan gjevast:
- Offentleg køyreveg m/ fortau, KV1, SF1 og SF2
 - Offentleg parkeringsplass SPP
 - Friområde FRI1, FRI2
 - Turveg TV2
- 2.6.2 Følgjande tiltak må være utført i samsvar med føresegnene før midlertidig bruksløyve kan gjevast:
- Felles leike- og opphaldsareal UA1 og Leik2
 - Felles køyreveg KV2 og KV3, fortau og gangveg FT3 og G1, felles parkering PL2
 - Felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon RA1
- 2.6.3 Utbygging kan ikkje starte før området er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet og sikker skuleveg til brua ved Bildøypollen.
- 2.6.4 Før det vert gjeve byggeløyve i planområdet skal det dokumenterast at det er tilstrekkeleg kapasitet til å levere sikker vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredstillar krava til bortleing/reinsing. VA-plan skal vere godkjent av kommunen.
- 2.6.5 Før det vert gjeve bruksløyve skal det *setjast* opp støyskjerm i grenselina mot Sotra cementvarefabrikk. Det må gjerast vurderingar av kvalifisert sakkyndige for kva støyskjerming som vil være tilstrekkeleg samt tilfredstille krav til estetisk utforming i samsvar med Fjell kommune sine retningslinjer for god byggeskikk.
- 2.7 Terrengtiltak**
- Alle terrenginngrep skal gjerast med størst mogleg omsyn til estetikk og eksisterande

forhold. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalande form og handsaming. Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte. Jordskjeringar og fyllingar skal såast til. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle terrengmurar skal utførast i naturstein.

2.8 Radon

I samband med søknad om tiltak skal det gjerast greie for eventuelt nødvendige tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar.

§3 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr 1)

3.1 Bustader - konsentrert - småhus

- 3.1.1 I felt BK1 kan det førast opp konsentrert småhusbusetnad med inntil 16 bueningar. Maks %BYA=40%
- 3.1.2 Bygningane skal ha maksimale mønehøgder som vist på plankartet. Tekniske installasjonar skal maksimalt kunne overstige desse høgden med 2,5 m, og totalt ikkje utgjere meir enn 10% av takflata.
- 3.1.3 Bygningane skal plasserast innanfor byggjegranser viste i på plankartet. Bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrænse, men ikkje nærare enn 1 m frå veg og nabogrense.
- 3.1.4 Bygg og anlegg skal tilpassast landskapet og bli gitt ein god estetisk utforming som tek omsyn til omgevnadene og som i minst mogleg grad skjenerar ålmenta i si nytte av friområdet. Fjell kommune sine retningslinjer for god byggeskikk skal leggjast til grunn.

3.2 Krav til uteopphaldsareal

- 3.2.1 Det skal settast av min. 8 m² privat uteopphaldsareal-/balkong per buening.
- 3.2.2 Det skal settast av min. 50 m² uteopphaldsareal pr. buening, der minimum 35 m² skal vere felles leik og uteopphaldsareal. Arealet skal opparbeidast og tilretteleggast for opphald og leik. Arealet skal ha ei formålstenleg utforming med gode solforhold ved vår- og haustjamdøger, maks helling 1:3, godt tilgjenge frå bustad, og ikkje ha støy over 55 dBA. Privat balkong kan ikkje reknast med i felles uteopphaldsareal.
- 3.2.3 Det skal sikrast god tilgang frå bustadane til friområda.

3.3 Parkering

- 3.3.1 Det skal tilretteleggast for felles parkeringsanlegg med plass for 1,5 parkeringsplassar per buening. Av desse skal minst 1 plass per buening ligge i parkeringskjellar under bygg og felles Leik 2, resten av plassane skal leggjast til felles parkering PL2.

- 3.3.2 Det skal settast av min. 2
sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

3.4 Vern av enkelttre

Avmerka enkelttre innanfor felt BK1 skal bevarast. Rammesøknad skal vise nødvendige tiltak for å unngå skade på tre og rotsone i anleggs- og byggjefase. Det er høve til å beskjære trea dersom det er fare for liv og helse. Arbeidet skal gjerast av fagfolk.

3.5 Renovasjonsanlegg

Området er avsett til felles miljøstasjon/renovasjon og skal nyttast til samlingsplass for avfallsbeholdarar og for avfallssortering for bustadane i BK1. Miljøstasjonen skal gjevast ei god utforming og ikkje bryte med heilskapen i anlegget. Den må også skjermast slik at den ikkje er til sjenanse med omsyn til lukt og forureining, anten med overbygning eller at det vert oppført eit bosshus. Byggverk kan ikkje plasserast slik at det er til hinder for sikt frå KV3 til PL2.

3.6 Uteopphaldsareal

Felles leik og grøntområde UA1 og Leik2 er felles for felt BK1. I UA1 skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad. Eigna delar av området skal opparbeidast og arealet skal tilretteleggast for leik og opphald. Leik2 skal opparbeidast som universelt tilgjengeleg nærleikeplass.

§4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr2)

4.1 Køyreveg - offentlig

Veg KV1 er sett av til offentlig køyreveg som inkluderer køyrebane og skulder. Køyreveg skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist på plankart. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen. Kotehøgder påført plankart er rettleiande.

4.2 Køyreveg - felles

Felles veg/avkjørsel KV2 og KV3 er felles for felt BK1. Felles køyreveg med fortau skal ha fast dekke og er regulert med 4, 5 m breidde inkludert skulder. Ved bygging av KV3 skal det visast særskild merksemd i oppmuring av terrengmur slik at tiltaket ikkje medfører inngrep eller utfylling av massar i verneområdet H570_1.

4.3 Veg (o_SV)

Veg o_SV gjev tilkomst til bustadane innafor BKS1 og BFS samt parkeringsplassen o_SPP. Ved

bygging av o_SV skal det visast særskild merksemd slik at tiltaket ikkje medfører inngrep eller utfylling av massar i verneområdet H570_1, verken midlertidig eller permanent.

4.4 Fortau - offentlig, o_SF1 og o_SF2

Det skal opparbeidast fortau langs offentlig veg KV1. Fortauet skal opparbeidast med fast dekke. Fortauet skal vere 2 m breidt pluss skulder på 0,5 m.

4.5 Fortau - felles, FT3 og SF2

Fortau langs felles veg KV2 er felles for felt BK1. Fortau skal vere ferdig opparbeidd før bustadane vert tekne i bruk.

4.6 Gangveg - felles, G1

Felles gangveg er felles for felt BK1. Gangveg skal vere ferdig opparbeidd før bustadane vert tekne i bruk.

4.7 Annan veggrunn - teknisk anlegg - offentlig og felles, AVT3-AVT7, SVT

4.7.1 Formålet omfattar veggrunn med teknisk funksjon som murar, grøfter, skjering og fylling mm.

Arealet skal nyttast til tiltak knytt til vedlikehald eller drift av tilstøytande vegar. Grøfter og skjeringar/fyllingar i lausmassar skal tilførast finmassar og tilsåast.

4.7.2 Det skal etablerast eit tydeleg skille innanfor SVT mellom parkeringsplass o_SPP og veg o_SV- frå avkjørsel til parkeringsplassen (o_SPP) og sørover til planavgreisinga.

4.8 Parkeringsplass - offentlig, SPP

Innanfor felt o_SPP skal det opparbeidast offentlig parkeringsplass som skal nyttast i samband med friområde og badeplass. Det skal opparbeidast min. 29 p-plassar for bil og 20 p-plassar for sykkel innanfor o_SPP.

4.9 Parkeringsplass - felles

Parkeringsplassen er felles for felt BK1. Plass skal opparbeidast innanfor det arealet som er vist i plankartet

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr3)

5.1 Turveg

5.1.1 I TV1 skal det opparbeidast kopling/tursti frå eksisterande sti og fram til offentlig parkeringsplass og fortau.

- 5.1.2 Eksisterande turveg TV2 skal følgja dagens trase og oppgraderast med grusdekke og evt drenerast der det er naudsynt.

5.2 Friområde

- 5.2.1 FRI1 skal opparbeidast til offentlig friområde og badeplass. Området skal sikrast god tilgjenge for ålmenta.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5, nr 6)

6.3 Friluftsområde, badeområde

I området vert det tillate å opparbeida badestrand. Strandsona skal gjevast ei enkel opparbeiding, naudsynt rydding av stein e.l er tillete for å gje god tilgang til vatnet. I tilknytning til badeplassen kan det oppførast ei enkel badebryggje.

§7

OMSYNSSONE

(pbl § 12-6 jf § 11-8)

7.1 Sikringsone - frisikt

Området er sett av til frisiktsone for veg. Innanfor frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar si høgde, i samsvar med Veglova § 31.

7.2 Sone med gitte særlege omsyn - bevaring kulturmiljø

- 7.2.1 I omsynssone bevaring kulturmiljø H570_1 ligg ein lokalitet frå steinalder. Lokaliteten er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4a, 6 og 8. Ingen form for jordarbeid, dumping eller lagring av massar er tillete. Alle tiltak i spesialområdet skal avklarast med kulturvernstyresmaktene. Det er tillete med rydding av skog og kratt i samsvar med rapport om Kartlegging av biologisk mangfald ved Gavlen og på Bildøy i Fjell kommune - Miljøfaglig Utredning notat 2010:11 og avtale med Fjell kommune.
- 7.2.2 I H570_2 er det tillete med grusing av eksisterande veg, opparbeiding av ny sti og rydding av vegetasjon. Alle andre tiltak planlagt i området skal avklarast med kulturvernstyresmaktene.

§ 8

FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-6)

- 8.1 Innafor føresegnområde #1 skal det oppførast renovasjonsløysing.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)	
	Kjøreveg
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Småbåthavn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)	
	Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Industri
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 13)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 12)	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 § 12)	
	Badeområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)	
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense

	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør



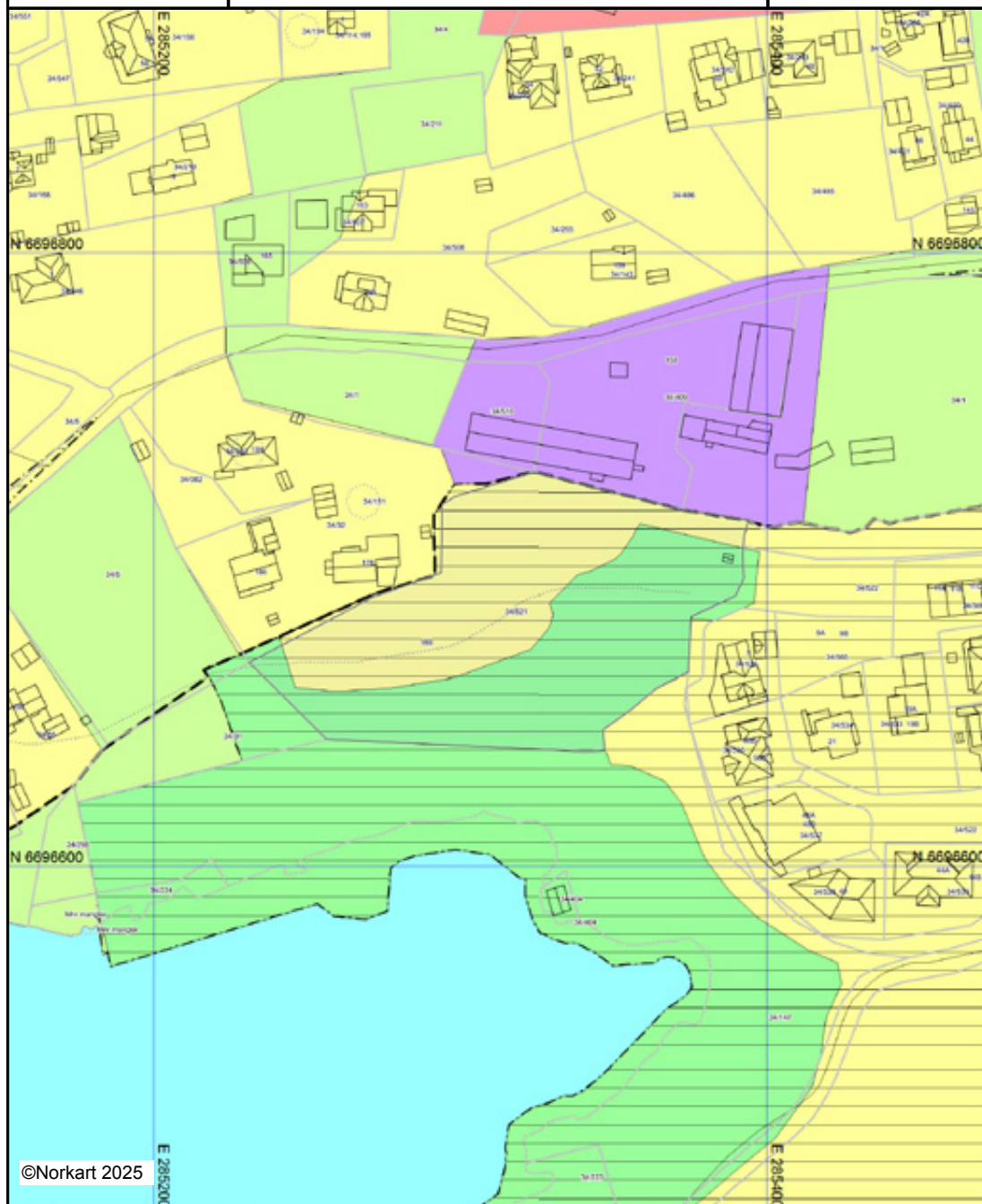
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/521
Adresse: Bildøyvegen 180
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

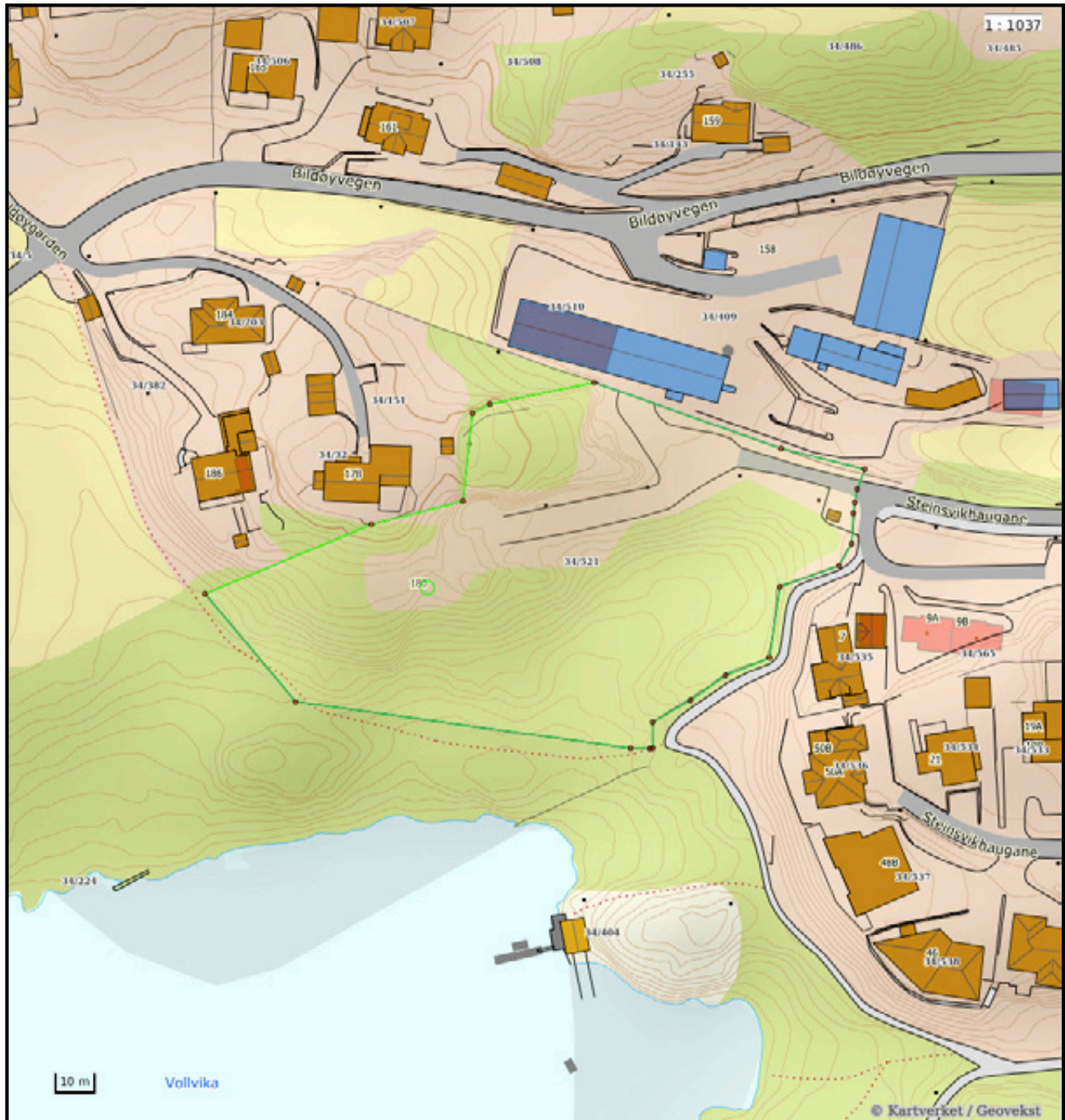
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Matrikkelkart

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Øygarden KNR 4626 GNR 34 BNR 521 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

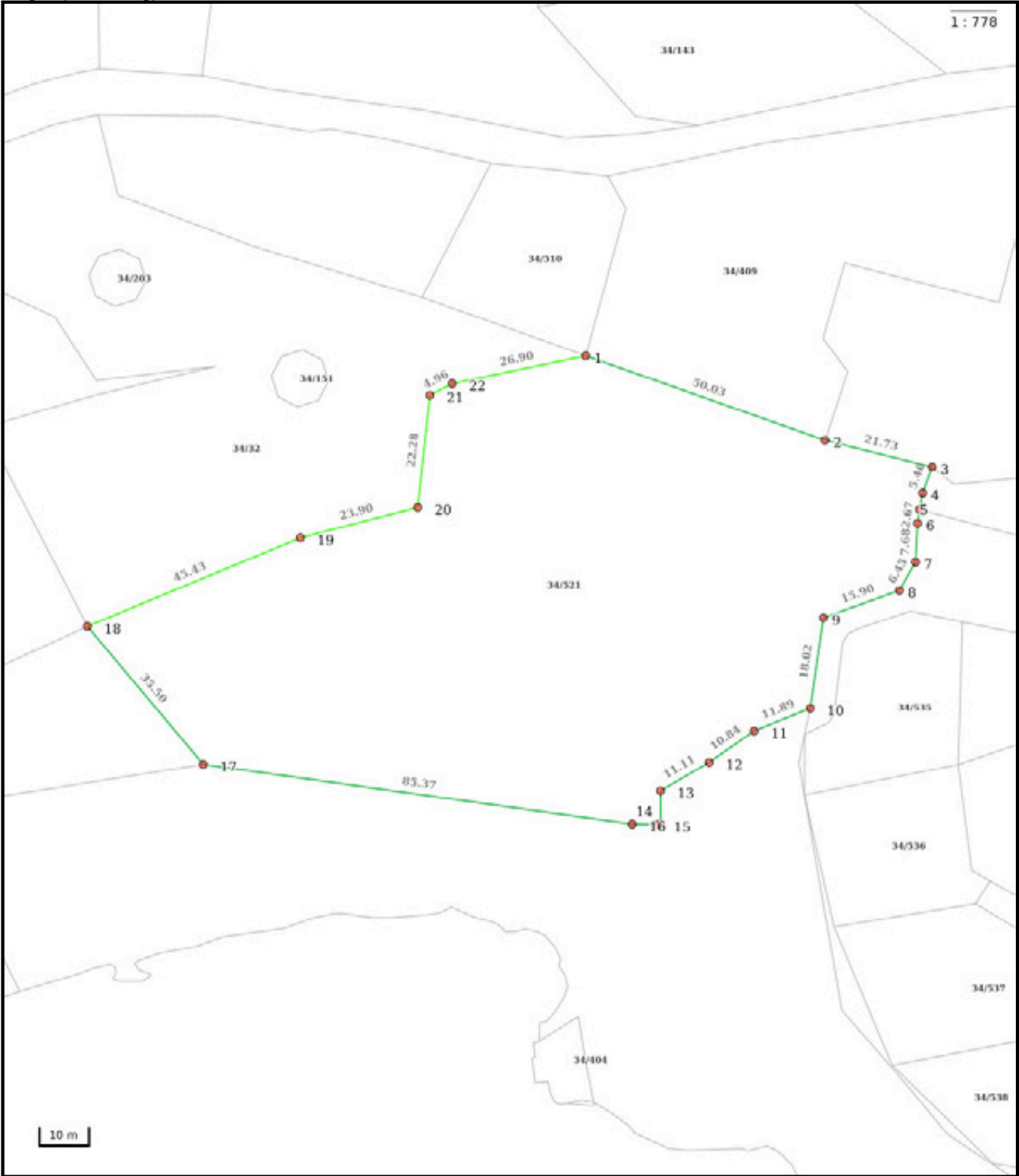
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 159,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 728,48	285 324,16	50,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Steingjerde
2	6 696 716,18	285 372,65	21,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 696 712,84	285 394,12	5,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 696 707,57	285 392,71	3,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 696 704,25	285 392,43	2,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 696 701,59	285 392,23	7,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 696 693,92	285 392,55	6,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 696 688,04	285 389,90	15,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 696 681,33	285 375,48	18,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 696 663,34	285 374,52	11,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 696 657,87	285 363,96	10,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 696 650,89	285 355,66	11,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 696 644,42	285 346,63	6,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 696 637,83	285 347,28	0,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 696 637,73	285 346,52	4,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 696 637,33	285 341,73	85,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
17	6 696 641,38	285 256,46	35,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
18	6 696 666,37	285 231,24	45,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 696 687,61	285 271,40	23,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 696 695,66	285 293,91	22,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 696 717,94	285 294,24	4,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 696 720,56	285 298,45	26,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Grunnboksutskrift

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2013/986476-1/200**

14.11.2013

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 400 000

PAR AS

ORG.NR: 989 637 770

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang2026/1026480-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2026/1026480-1/200

07.09.2026 20.27

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 100 000 000

PANTHAVER: DNB EIENDOM AS

ORG.NR: 910 968 955

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1026480-2/200

07.09.2026 20.27

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: DNB EIENDOM AS

ORG.NR: 910 968 955

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**2013/375284-1/200**

10.05.2013

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:34

BNR:31

2020/527574-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1246 GNR:34 BNR:521

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Øvrig

Transport

	Bergen Flesland	24 min 
	Bergen	20 min 
	Bildøy gard	0.1 km*
	ROP-huset	13 min 
	Kolltveit skule	15 min 

Varer og tjenester

	Bunnpris Sartor	5 min 
	Rema 1000 Sartorparken	5 min 
	Sartor Storsenter	5 min 
	Drotningsvik Senter	8 min 
	Vitusapotek Sartor Storsenter	5 min 
	Apotek 1 Sotra	5 min 
	Sotra Vinmonopol	5 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.5

Naboskapet

Godt vennskap 7.6

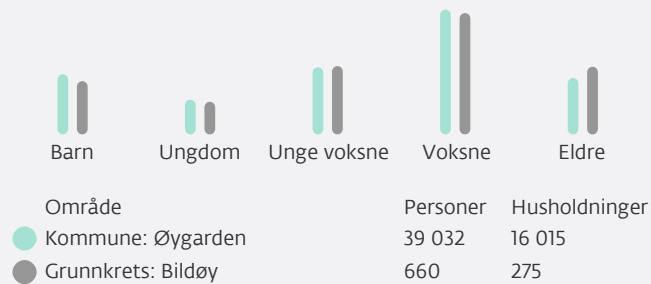
Kvalitet på skolene

Veldig bra 7.8

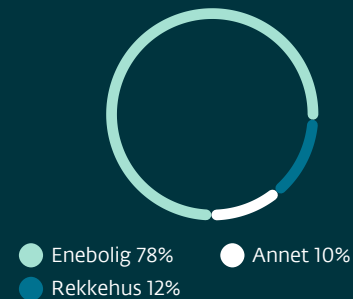
Sport og trening

	Søre bildøy	11 min 
	Kolltveit skule	15 min 
	Sprek & Blid Straume	4 min 
	MyLife Sotra	5 min 

Befolkning



Boligmasse

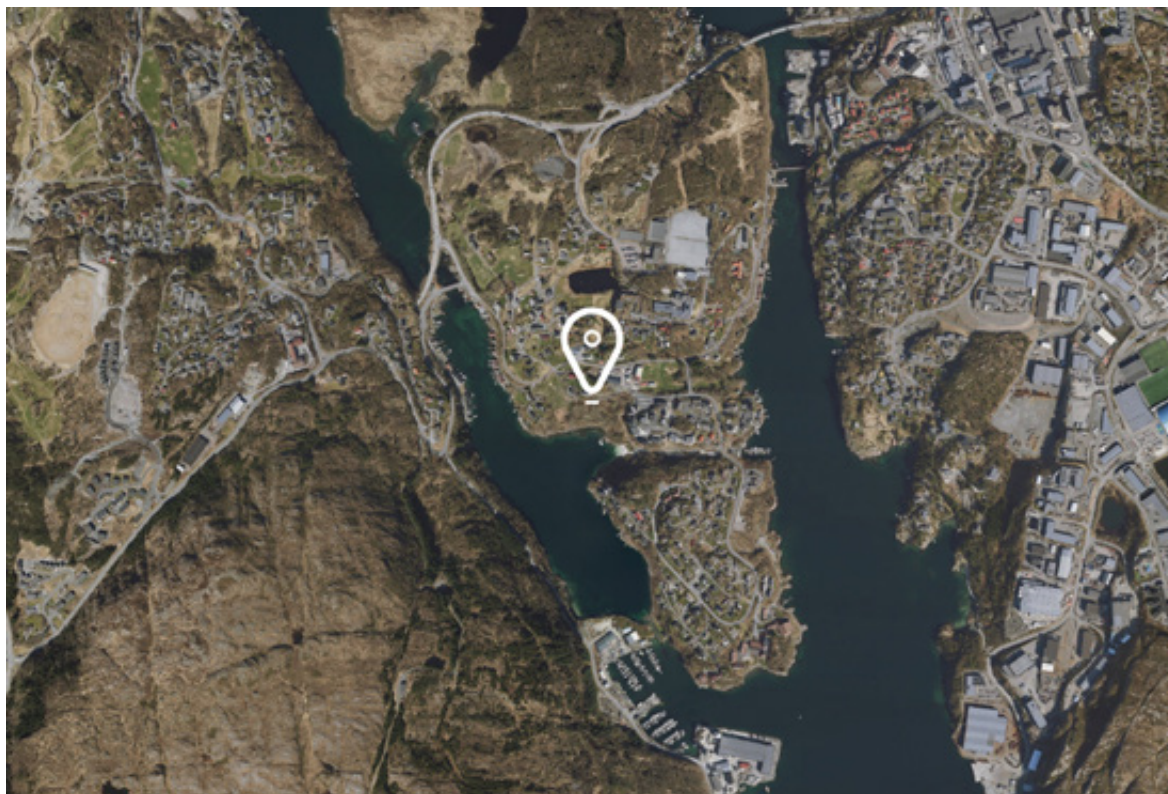


Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Kolltveit skule	1-7 KL	14 KL	247	15 min 
Fjell ungdomsskule	8-10 KL	19 KL	474	17 min 
Sotra vidaregåande skule	-	-	720	18 min 
Olsvikåsen vidaregåande skole	-	26 KL	430	15 min 
Eventus Sartorlunden barnehage	1-5 ÅR	-	77	4 min 
Straume barnehage	1-5 ÅR	-	40	5 min 
Straume barnehage	0-5 ÅR	-	113	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS EVENTYRSKOGEN

Leveres til DNB Eiendom; direkte til megler eller ved elektronisk budskjema på www.dnbeiendom.no

Megler 1: Jan Erik Guldbrandsen Megler 2: Elin Merete Stormo Ansvarlig megler: Ståle Iden	Mobil: 924 12 356 Mobil: 950 03 934 Mobil: 950 24 164	Oppdragsnr: 715255004
Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./Sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på bolig/ leilighetsnummer _____ til følgende faste pris:

Kr. _____ - kroner _____ 00/100,
med tillegg av omkostninger og evt. fellesgjeld jf. prisliste. Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i Salgsoppgave.

Betalingsplan:

Kr 150 000 av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Finansieringsplan:

Långiver:	Ref. person og tlf.nr:	Kr
Egenkapital:	Ref. person og tlf.nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

--

Kjøpetilbudet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpetilbud som megler mottar etter normal arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Personvern/GDPR

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og benytter den informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, formidle bud, sjekke finansiering og avholde budrunde. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av dine personopplysninger i denne forbindelse er personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav b. DNB Eiendom benytter kjøpers kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelse. Besvarelse av undersøkelsen er anonym, les mer om undersøkelsen og reserverasjoner [her](#). DNB Eiendom utleverer opplysninger knyttet til eiendommen, budgivning (anonymt) og salget til bruk for offentlig statistikk, analyse og forskningsformål. DNB Eiendom AS utleverer også personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers bank (kun kjøper), samarbeidspartnere og Databehandlere, for blant annet å sende nyhetsbrev om fremdrift, og tilby tilvalg og oppfylle bankens vilkår ovenfor utbygger, samt innsikt for utvikling av nye prosjekter. Utbygger er selvstendig behandlingsansvarlig for å behandle personopplysningene til egne formål utover det som er regulert i eiendomsmeglingsloven om salg av eiendom, som når utbygger utleverer kjøpers opplysninger til sin byggelånsbank for å oppfylle bankens vilkår. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i [Ditt Personvern](#), herunder om dine rettigheter til innsyn, retting og sletting.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet:

Ja: ☐ Nei: ☐

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon