

## PROSJEKTET

**Blådalen** er planlagt med 21 selveierleiligheter fordelt på 3 bygg, A, B og C. Leilighetene blir liggende delvis over plan U som inneholder i hovedsak garasje, sportsboder, tekniske rom, mm. Prosjektet oppføres i ett bygge- og salgstrinn.

Utbygger er Blådalen Eiendomsutvikling AS, org. nr. 997 443 861 og selger er Konseptbygg Eiendom AS, org.nr. 970 979 026.

## BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg.

### EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Sameiet i Blådalen vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Det blir utstedt skjøte på den enkelte seksjon. Det opplyses at eierseksjonsloven er endret, hvor ny lov trådte i kraft 01.01.18, sist revidert 01.01.20.

Ved kjøp av leilighet i et eierseksjonssameie eier man seksjonen/leiligheten eksklusivt. Resterende deler av eiendommen og dens installasjoner eies sammen med de øvrige seksjonseierne.

Leiligheter med uteoppholdsareal som altan på eller over garasje plan U, sportsboder og garasjeplass, vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

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

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

### EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for første 1 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for eierseksjonssameiet.

### EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommen vil ha kjøreadkomst fra Ervikvegen inn Blådalen i retning A2G. Adressen for prosjektet blir Blådalen nr. 20-58.

### TOMTEFORHOLD

Prosjektet føres opp på gnr. 209, bnr. 710 i 4601 Bergen Kommune.

Tomtens totale areal utgjør ca. 4,3 mål. Reguleringsplanen omfatter ytterligere areal, som i det aller vesentligste er avsatt til offentlig vei, felles grøntområde osv.  
Det endelige matrikelnummeret for den enkelte vil være klart når eiendommen er seksjonert.

### REGULERINGSFORHOLD

Tomten er regulert til boligformål og er en del av reguleringsplanen for Åsane, Blådalen, gnr. 209, bnr. 710 ArealplanID 4601\_6243.0000. Reguleringsplanens hovedformål er bolig. Planen ble godkjent i Bergen bystyre 18.02.2015. Revidert 19.07.2017.

### VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei.

Vann, avløp og overvann tilknyttes offentlige ledninger i kommunal vei, Blådalen. Overvann skal fordrøyes via privat fordrøyningsanlegg før det slippes ut på offentlig ledning.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Ved gjennomføring av prosjektet vil det bli ryddet i eiendommens servitutter og rettigheter.

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

Det oppgitte areal er BRA og P-rom og iht. bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

### KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

### USOLGTE ENHETER

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

### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

## ENERGIMERKING

Det vil underveis i prosjekteringen bli foretatt en energiberegning for prosjektet, og den enkelte leilighet vil få oppgitt energi- og oppvarmingskarakter. Ved overtagelse vil kjøper motta energiattest for leiligheten.

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

## GARASJE/PARKERING/SYKKELPARKERING

I byggets Plan U blir det bygget fellesgarasje. Hvilke leiligheter som selges med garasjeplass fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.

Garasjeplassene vil bli tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjeanlegget/parkering, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Parkeringsplassene tildeles av utbygger. Der vil også være HC- og gjesteparkeringsplasser i prosjektet, som omtales særskilt i utbyggers utkast til sameievedtekter. Det er lovpålagt plikt å bytte HC parkeringsplass, hvis annen beboer kan dokumentere slikt behov og den som disponerer slik plass ikke har behov.

Det er avsatt sykkelparkering i felles areal.

## SPORTSBODER

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod på 5 m<sup>2</sup> plassert i fellesareal i Plan U. Sportsbodene tildeles av utbygger, og blir sikret den enkelte leilighet som tilleggsareal ved seksjonering.

## FELLESUTGIFTER TIL EIERSEKSJONSSAMEIE

Fellesutgiftene er stipulert til kr. 25,- pr. kvm BRA pr. måned (pr. mai 2020).

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter, som bl.a. forretningsførsel, forsikring av bygget, serviceavtaler, vaktmester, renhold mm, og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til den enkelte leilighets sameiebrøk. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningen, lys og evt. varme i fellesarealer, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hver leilighet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til drift av sameiet og som ikke tilbakebetales. Oppstarts kapital dekker bl.a. gebyret til registrering av sameiet i Brønnøysund.

## MERK!

Kostnader forbundet med oppvarming av leiligheten og varmt vann og strøm, blant annet, kommer i tillegg til månedlige felleskostnader.

## KABEL-TV/BREDBÅND

Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale om levering av tv og internettjenester med Telenor.

Avtalen har en bindingstid på 5 år. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide avtalen for egen regning.

#### KOMMUNALE AVGIFTER

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

#### VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og gjeldende eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Forslag til navn for sameiet er Sameiet Blådalen.

#### FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

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

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

#### VISNING

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

## KJØPSBETINGELSER

#### PRISER

Leilighetene selges til faste priser. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

#### DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Kjøper må senest innen 14 dager etter kontraktsinngåelse bekrefte finansieringsevne i form av finansieringsbekreftelse fra egen bank eller tilsvarende.

#### OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (leiligheten) videre, før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt leiligheten, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse.

Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000, - inkl. mva. til selger. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

#### KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille boligen før overtagelse, men vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen. Det vises til bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### TILVALG/ ENDRINGER

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Ønsker om endringer som ikke inngår i tilvalgsmenyen må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Faste installasjoner kan ikke endres. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og betales innen den betalingsfrist som selger setter, senest ved overtagelse.

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

### BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse skal det innbetales kr. 150.000 til klientkonto som forskudd (innen 14 dager). Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

### SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter Bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti etter § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter Bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslovas § 47. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

### KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt (NS3427) Det forutsettes at kjøpstilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er inntatt i prospektet.

### FERDIGSTILLELSE

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 18 måneder.

Det presiseres at antatt tid for byggearbeid er basert på et foreløpig estimat og at tidspunktet bl.a. vil avhenge av kommunal behandling, oppstartstidspunkt for bygging og med videre fremdrift i prosjekt.

Kjøper vil motta melding fra utbygger om eventuell beslutning om igangsetting. Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

Selger skal varsle kjøper når arbeidene er fullført, og deretter innkalle til overtakelsesforretning. Selger innkaller til overtakelsesforretning jfr. Bustadoppføringslova § 15-2, og innkalling skal gis med 40 dagers skriftlig varsel. Den angitte dato anses som avtalt overtagelsesdato mellom partene, og vil være utgangspunkt for beregning av eventuell dagmulkt, jfr. Bustadoppføringslova § 18.

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

### VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse, 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/nettside og teknisk beskrivelse i den endelige kontrakt med kjøper, vil teknisk beskrivelse 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.

Vindusplasseringer og størrelser i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den videre detaljprosjekteringen.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, el. 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.

Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

### SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Minimum 50 % av totalverdien av leilighetene i prosjektet er solgt
- Kommunen gir Ramme og igangsettingstillatelse og disse ikke blir påklaget
- Byggelån er innvilget
- Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

### LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Eventuelle utsolgte leiligheter ved prosjektets ferdigstilte, selges etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

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

### SALG

Prosjektet selges av **Konseptbygg Eiendom AS** – et 100% eiet selskap i **Dalseide & Fløysand Eiendom AS konsernet**.

### OPPGJØR

Samtlige innbetalinger gjøres til klientkonto hos:

#### **Megleroppgjør AS**

Postboks 6666, St. Olavsplass  
0129 Oslo

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Bergen, 27.05.2020