



FjoRea

31 leiligheter
sentralt i Knarvik

Velkommen til FjoRea

31 attraktive og solrike
leiligheter langs fjorden,
i hjertet av Knarvik.

Leilighetene er fordelt over fem
etasjer hvor flere kan nyte solrike
dager fra sin egen private terrasse
eller balkong. Mellom husene blir det
en herlig hage med både sitteplasser,
drivhus og lekeapparater. Perfekt for
barnelek og naboprater.

Leilighetene har alle gode kvaliteter
og du kan velge mellom hele
27 ulike planløsninger. Passer både
for deg som kjøper ditt første hjem,
småbarnsfamilien og for deg som
kommer fra hus og ønsker noe mer
lettstelt.

Leilighetene leveres inklusiv
parkeringsplass.





Våre prosjekter skal bidra til å bygge fellesskap, skape tilhørighet og legge grunnlaget for et godt bomiljø.

ERSTAD & LEKVEN

Erstad & Lekven Utbygging AS ble etablert i 1994 og har bygget flere attraktive leilighetsprosjekter i Bergen og omegn.

Etter lang og intensiv planlegging har vi gleden av å presentere 31 attraktive og solrike leiligheter langs fjorden i hjertet av Knarvik.

Selskapet har sitt utspring i konsulentselskapet Erstad & Lekven AS. Dyktige ingeniører med sans for estetikk og formgivning har resultert i bygg som står seg godt inn i fremtiden. Tilbakemeldinger fra kjøpere som selger i annenhåndsmarkedet er at våre boliger har høy verdi.

Selskapet ønsker å spille en rolle i å forme samfunnet vi lever i. Gjennom å satse på kvalitet og funksjon ønsker vi å skape komfortable hjem. Vi søker å ha øye for detaljer og forståelse for de ulike behovene til hver enkelt kunde. Våre prosjekter skal bidra til å bygge fellesskap, skape tilhørighet og legge grunnlaget for et godt bomiljø. Ved hjelp av gode arkitekter og rådgivere har vi satt sammen et variert utvalg av leiligheter.

Gjennom hele byggeprosessen er det avgjørende med god kommunikasjon, samarbeid og kvalitetskontroll for å sikre at prosjektet fullføres til rett tid, innen budsjett og i henhold til forventet kvalitet. Som utbyggere skal vi være selve kjernen i denne prosessen, og bruke vår kompetanse og engasjement til å skape et unikt boligprosjekt.



Fredelig & sentralt
- nabolag fra side 8



Sosiale & solrike
uteområder fra side 14



Innhold

Nabolaget s. 8-11

Uteområder

Sosiale & solrike uteområder s. 14-15
Nyt solrike dager og fantastisk utsikt s. 16-17

Leilighetene

Lyst & lekkert s. 18-19
Kvaliteter & fordeler s. 20-21
Kjøkkenet s. 22-23
Baderom s. 24-25
Ett, to eller tre soverom s. 26-27
Tilpass drømmehjemmet etter din stil s. 28-29

Dokumenter

Plantegninger s. 30-59
Leveransebeskrivelse s. 60-65
Romskjema s. 66-67
Utomhusplan s. 68-69
Nøkkelinformasjon s. 70-79
Kjøpetilbud s. 80
Forbehold s. 81

Leilighetene fra side 18



Fredelig & sentralt

Bo i rolige omgivelser, nært alt du trenger i hverdagen.

I Fjorea er det meste tilrettelagt for lettvinde dager. Like ved er det matbutikk, legesenter og kort avstand til både barnehage, skole og trenings-senter. På Amfi Knarvik finner du flere spisesteder og butikker. Det blir også enkelt å komme seg rundt med både buss og båt.

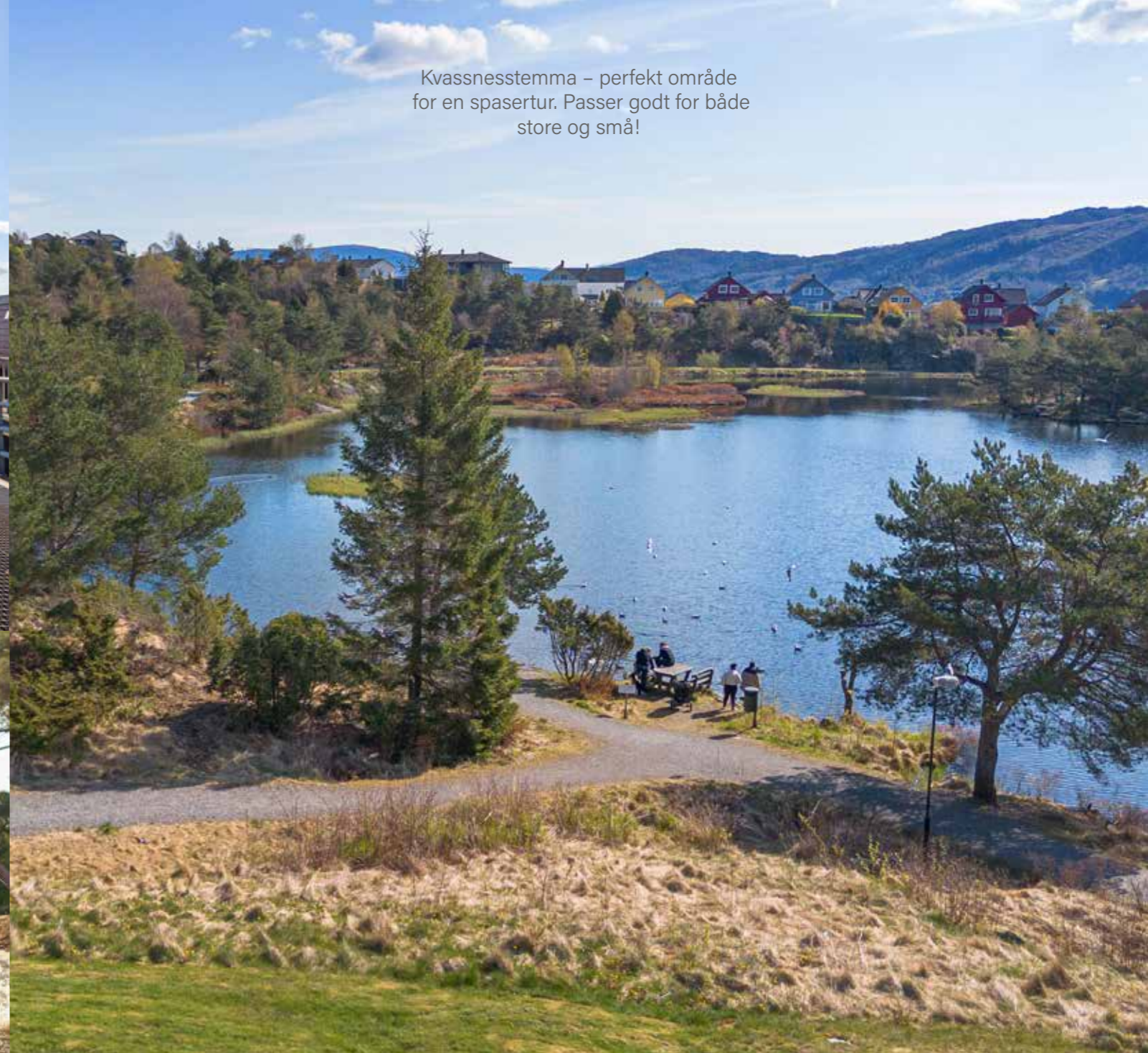
Fra Knarvik til Bergen sentrum tar det kun 25 minutter med skyssbåten. Det er flere gode kollektivstilbud med flere bussavganger og hurtigbåt. Det er også flere turopplevelser du kan begi deg ut på.

Er du sprek kan du legge spaserstur rundt Kvassnesstemma, eller om du ønsker lengre tur kan Gladihaug via Indregardsfjellet og Øvre Åse være et attraktivt turmål.

Velkommen til et fredelig og sentralt nabolag!



Fra snøggbåtkaien kan du enkelt ta hurtigbåten inn til Bergen sentrum.



Kvassnesstemma – perfekt område for en spaseretur. Passer godt for både store og små!



Kanskje en dukkert i Badevika ved Nordhordland Folkehøgskole en varm sommerdag?



Flere skoler, barnehager og fritidstilbud like i nærheten.



Er du av den sprekke typen? Kvassnesstemma passer også for en herlig joggetur!



Kjøp rykende ferskt brød hos Baker Brun, eller hva med en skillingsbolle og kaffe?



Utforsk Nabolaget!

Kollektiv transport

Knarvik terminal	500 m	Knarvik ungdomsskule	1,6 km
Knarvik kai	1,7 km	Knarvik vgs avd. Stølen	2 km
		Juvikstølen barnehage	2 km

Butikker

KIWI	260 m
Rema 1000	550 m
AMFI Knarvik	650 m
Apotek 1	1 km

Skole & barnehage

Haugen barnehage	350 m
Knarvik vgs avd. Myra	700 m
Knarvik barnehage	1 km

Tur & aktiviteter

Studio Nor	88 m
Kvassnesstemma friluftsområde	350 m
Fitnesspoint Knarvik	700 m
Nordhordlandshallen	850 m
Knarvik Arena	1,1 km
Knarvik Stadion	1,2 km
Indregardsfjellet	3,2 km
Badeplass v/ Nordhordland	
Folkehøgskole	5,6 km



31 lekre leiligheter i hjertet av Knarvik!

2-, 3- og 4-roms leiligheter med gode solforhold og egen uteplass!

I FjoRea vil det bli enkelt å finne en leilighet som passer dine behov. Her kan vi tilby hele 27 ulike leilighetstyper i varierte størrelser med 1- til 3 soverom.

10 toroms

- Fra 56,5 til 67,3 m² BRA-i.
- Første til andre etasje.
- Egen privat terrasse eller balkong.

10 treroms

- Fra 68,8 til 87,1 m² BRA-i.
- Første til fjerde etasje.
- Egen privat terrasse eller/og balkong.

11 fireroms

- Fra 86,3 til 114,2 m² BRA-i.
- Første til femte etasje.
- Egen privat terrasse eller/og balkong.





Sosiale & solrike uteområder

Her kan du nyte dagene i frodige, grønne soner for store og små!

Tenk å kunne kose seg i felleshagen med en kopp kaffe sammen med naboen, mens ungene leker. Her kommer det flere sittesoner både for de som vil lese en bok og for de som ønsker å sosialisere seg. Det blir flere lekeapparater for barna til å boltre seg på, dyrkningsbed for de med grønne fingre, og til og med drivhus!



Dyrk dine egne grønnsaker i det felles drivhuset. Digg med egendyrkede grønnsaker til maten.

Nyt solrike dager og fantastisk utsikt

Solrike dager og glitrende sjøutsikt mot Oster- og Salhusfjorden kan nytes fra din private balkong eller takterrasse i Fjoråa.

Leilighetene i første etasje får markterrasse på bakkeplan, mens leiligheter i andre til femte etasje får takterrasse eller balkong. Noen leiligheter får to uteplasser. De fleste balkongene vil få sjøutsikt mens resten får en flott utsikt mot hageområde.

Takterrasser og balkonger får glassrekkverk og impregnerte terrassebord på gulv, mens markterrassene på bakkeplan får belegningsstein.

Uteplassene varierer fra 5,5 til 54,9 m².



Lyst & lekkert

Lyse og moderne leiligheter
med utsikt til fjorden.

De fleste leilighetene i FjoRea er gjennomgående med varierte størrelser. Her kan du nyte utsikten gjennom de store vindusflatene samtidig som rommene fylles med herlig dagslys og sol. Noen av leilighetene vil få ekstra stor takhøyde.

Det blir listefrie løsninger i tak og rundt vinduer.





Kvaliteter & fordeler

Det er flere fordeler med å kjøpe helt ny bolig.

Leilighetene i FjoRea bygges etter byggeforskriften TEK 17, noe som gir deg en leilighet med gode kvaliteter og mange fordeler. Dette sikrer deg også gode miljømessige, tekniske og økonomiske løsninger som du vil ha glede av så lenge du bor i leiligheten din.

Det blir:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
- Enstavs eikeparkett.
- Helflisede bad.
- 12 leiligheter får to bad/WC.
- 15 leiligheter får tilrettelagt for eget vaskerom.
- Spotter i tak på bad.
- Fibernet fra Telenor.
- Sprinkleranlegg.
- Tilgjengelige boenheter.
 - Porttelefon.
- Parkeringsplass inkludert.
 - En heis per oppgang.
- Innen- og utendørs sykkelparkering.
 - Eksterne sportsboder.

Kjøkkenet - skap minnerike stunder

Helt nytt kjøkken fra Optimera med
integreerte hvitevarer inkludert!

Uforglemmelige minner skapes ofte på kjøkkenet. Med et lite dryss teamwork og et helt nytt kjøkken, så har du den perfekte oppskriften for minnerike stunder med familien.

Kjøkkenet kommer i fine slette fronter av typen Aubo Unik som standard. Dersom du skulle ønske en annen farge på kjøkkenfrontene kan du velge mellom 5 ulike farger: Hvit, Rose Sand, Sheer Grey, Eik struktur og Grå struktur uten pristillegg.

Det blir levert med benkeplate i laminat og her kan man også velge fritt ut fra 4 utvalgte farger uten tillegg i pris. Ønsker du andre løsninger for både kjøkken og hvitevarer kan dette ordnes med kjøkkenleverandør.

Integreerte hvitevarer fra Electrolux er inkludert når du flytter inn.

- Du får:
- Oppvaskmaskin.
 - Stekeovn.
 - Kombinert kjø- og frysenskap.
 - Induksjonsplatetopp.
-
- Kjøkkenhette og komfyrvakt fra Røros hetta.
 - Nedfelt, underlimt vask.



Baderom

Rom for velvære

Leilighetene i FjoRea får moderne og helflisede bad. Her blir det store 60x60 fliser på både vegger og gulv. Som standard blir det levert hvit og lys baderomsinnredning med heldekkende servant.

Det blir også:

- Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
- Speil med lys.
- Vegghengt toalett.
- Dusjvegger i glass.
- Spotter i tak.
- Varmekabler i gulv.

Alle fireroms leilighetene får to bad, mens treroms leiligheten L104 får et gjestetoalett i tillegg til hovedbadet. Utstyr vil bli justert i forhold til størrelsen på badet.

Kunne du tenke deg et separat vaskerom? 22 av leilighetene får eget vaskerom, flere med mulighet til å gjøre om vaskerommet til bad, se plantegningsider fra side 31.

Baderommene leveres prefabrikkert – og er du tidlig ute kan vi hjelpe deg med personlige tilpasninger av ditt baderom.





Ett, to eller tre soverom?

Romslige soverom

Størrelsen på soverommene varierer fra 5,9 til 20 m² BRA. Med andre ord, flere muligheter til å benytte rommene enten som gjesterom, kontor eller barnerom – valget er ditt! Ønsker du garderobeløsning kan man bestille dette som tillegg.

Flere av fireroms leilighetene får sitt eget private bad i tilknytning til hovedsoverommet. Velger du leiligheten L323 får du også ditt eget walk-in-closet!

Tilpass drømmehjemmet etter din stil

Andre farger? Fliser? Eller en helt annen parkett? Skreddersy hjemmet ditt slik du ønsker!

Dersom du ønsker å tilpasse eller oppgradere fra det som blir levert som standard, er dette mulig innenfor gitte rammer. Kanskje du ønsker deg andre fliser på badet, et annet gulv eller farger på veggene? Valgmulighetene er mange. Spør oss så hjelper vi deg! Jo tidligere du er ute, jo flere valgmuligheter.

Annen farge på veggene?
I Fjorea kan du velge mellom
3-4 ulike farger på veggene
uten pristillegg.

Annen parkett?

Andre fliser
på badet?

Plantegninger

Se også boligvelger
med plantegninger på
www.fjorea.no

Fra side 32 til 58 kan du se de 27 ulike
leilighetstypene i FjoRea. Her finner du:

10 stk. toroms
fra 56,5 til 67,3 m² BRA-i.

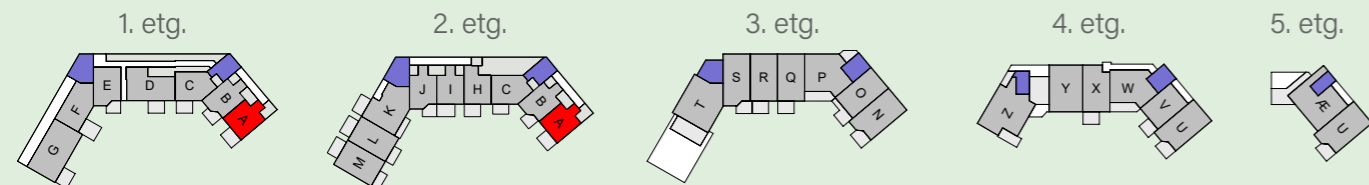
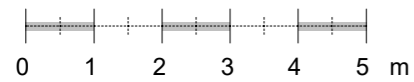
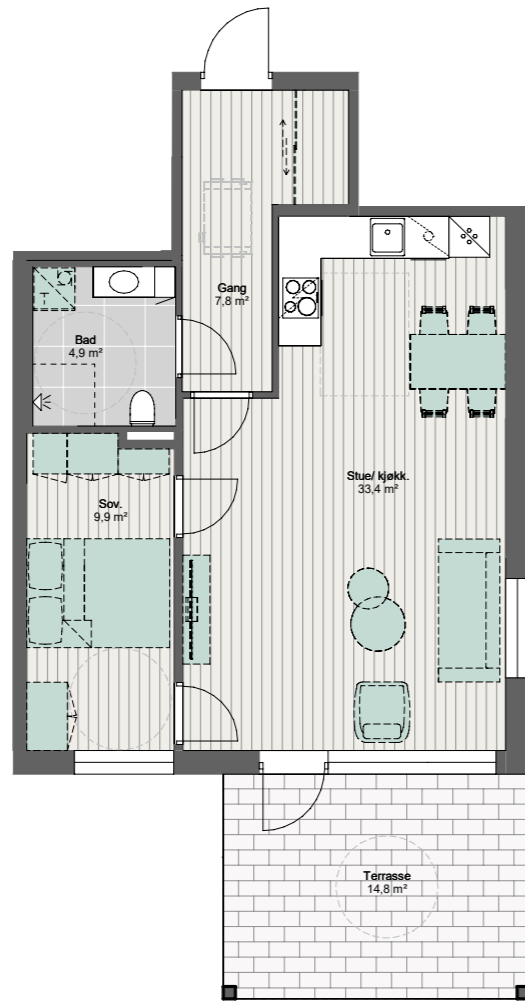
10 stk. treroms
fra 68,8 til 87,1 m² BRA-i.

11 stk. fireroms
fra 86,3 til 114,2 m² BRA-i.



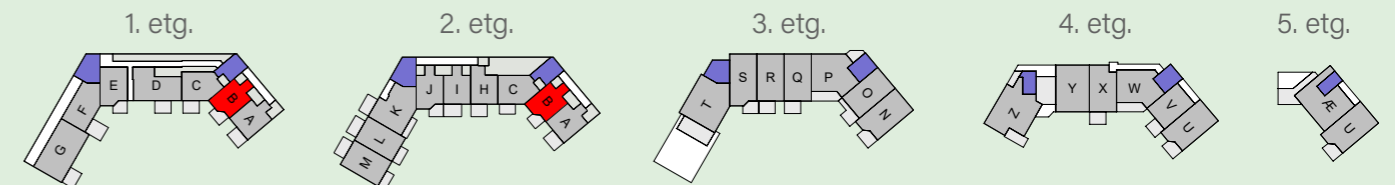
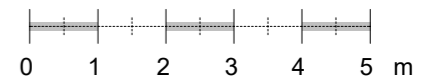
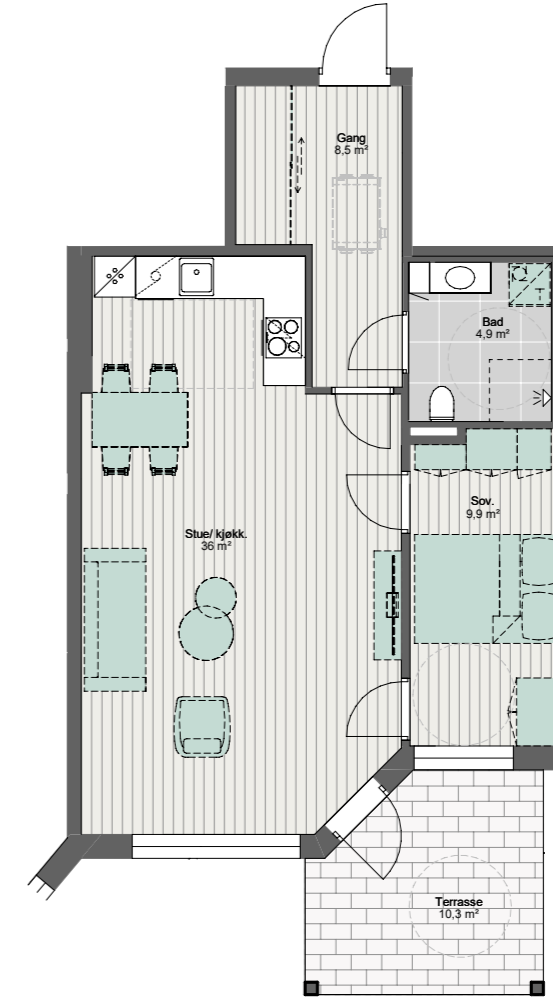
Etasje: 1. og 2. etg.
 BRA-i: 58,3 m²
 Terrasse/balkong: 14-14,8 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert
 Gjelder leilighet: L101, L208

2-roms Leilighets- type A



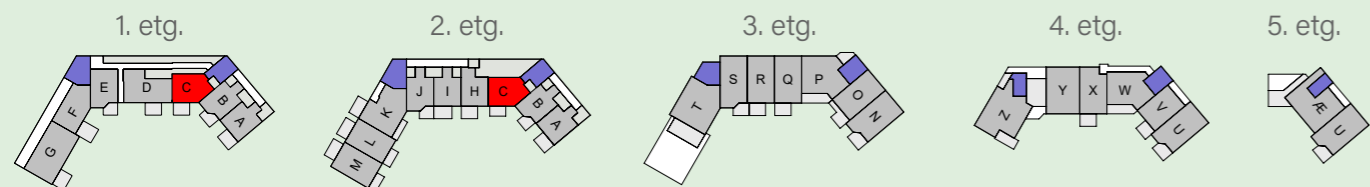
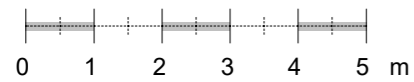
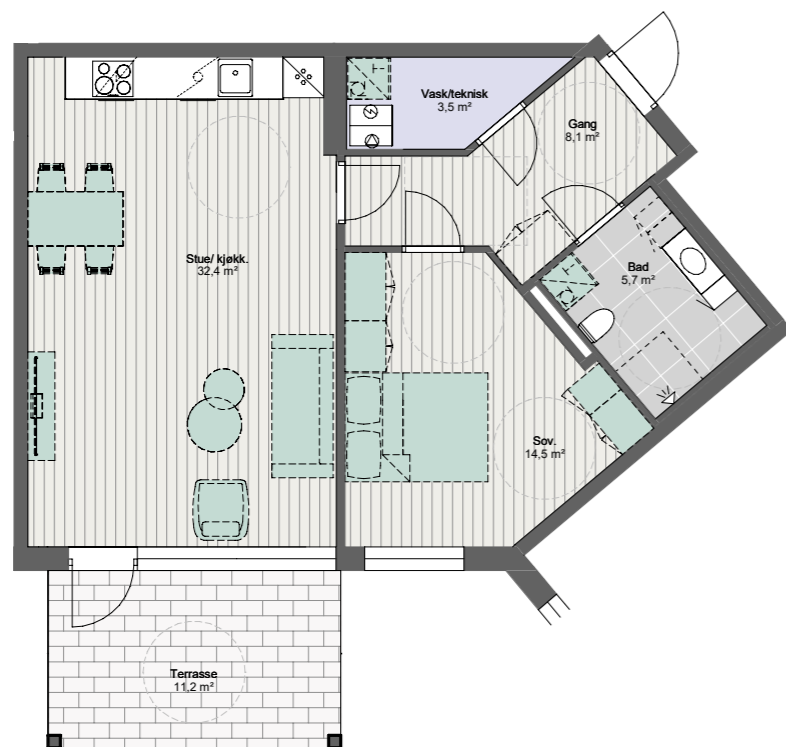
Etasje: 1. og 2. etg.
 BRA-i: 61,8 m²
 Terrasse/balkong: 9,6-10,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert
 Gjelder leilighet: L102, L209

2-roms Leilighets- type B



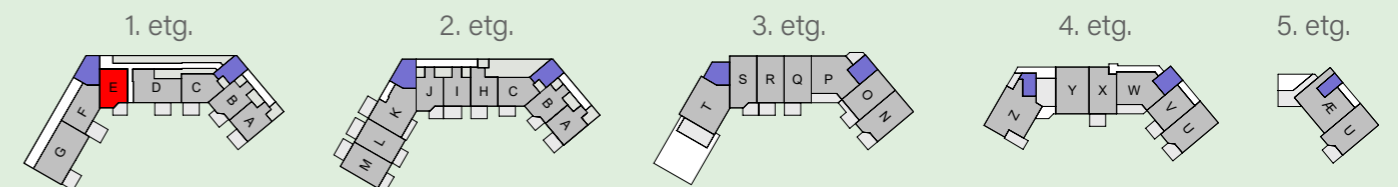
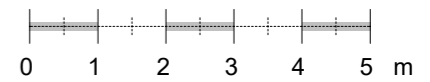
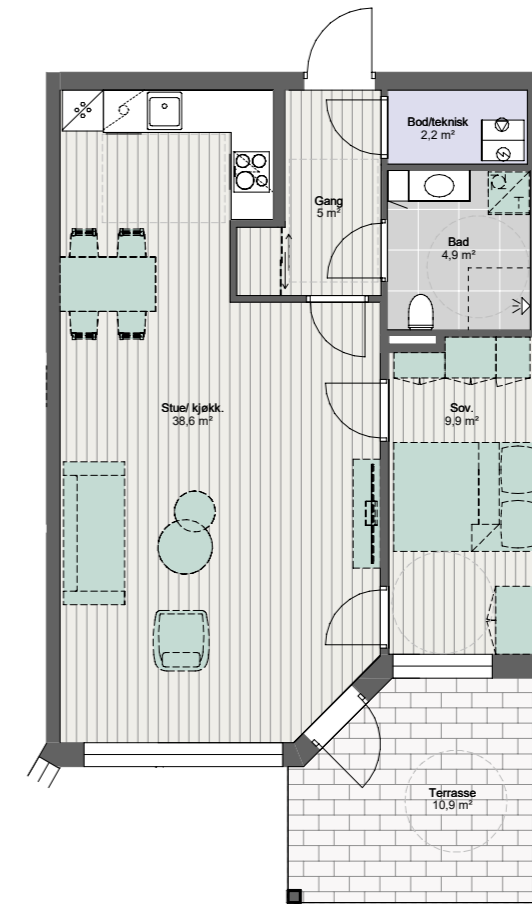
Etasje: 1. og 2. etg.
 BRA-i: 67,3 m²
 Terrasse/balkong: 10,4-11,2 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert
 Gjelder leilighet: L103, L210

2-roms Leilighets- type C



2-roms Leilighets- type E

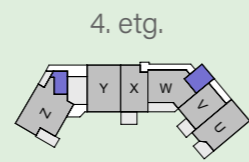
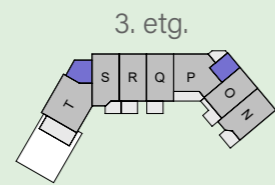
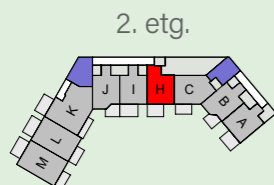
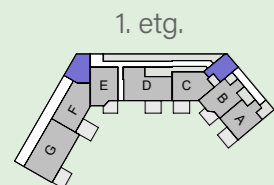
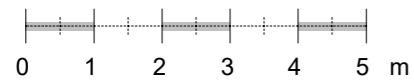
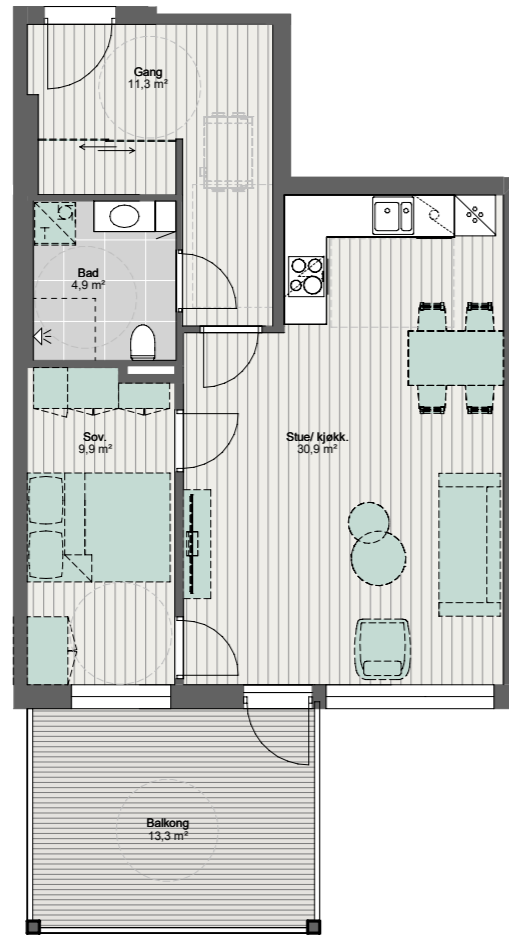
Etasje: 1. etg.
 BRA-i: 63,3 m²
 Terrasse/balkong: 10,9 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert
 Gjelder leilighet: L105



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 59,4 m²
 Terrasse/balkong: 13,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L211

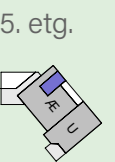
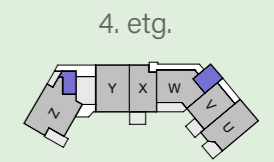
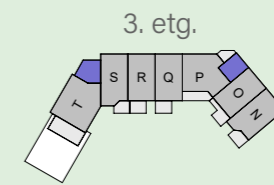
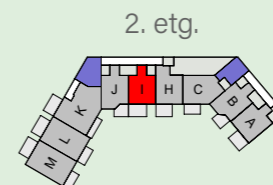
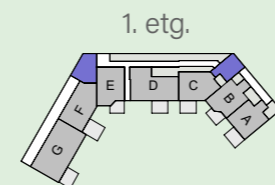
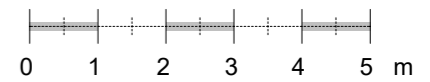
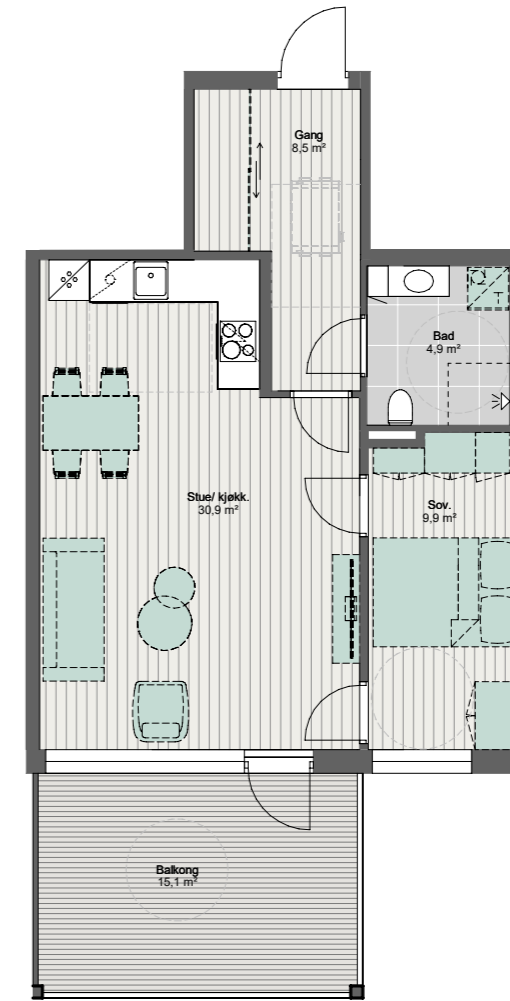
2-roms Leilighets- type H



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 56,5 m²
 Terrasse/balkong: 15,1 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L212

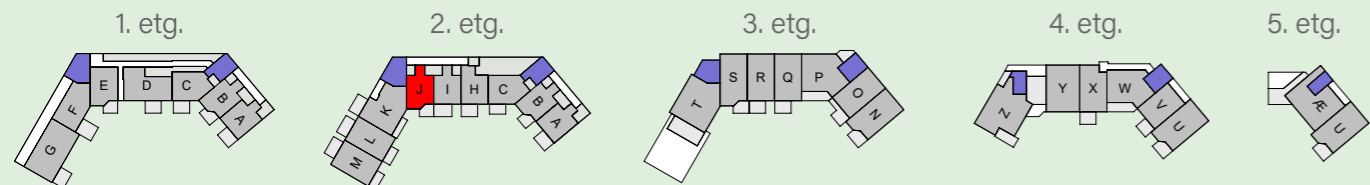
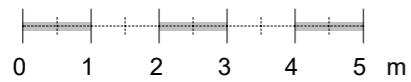
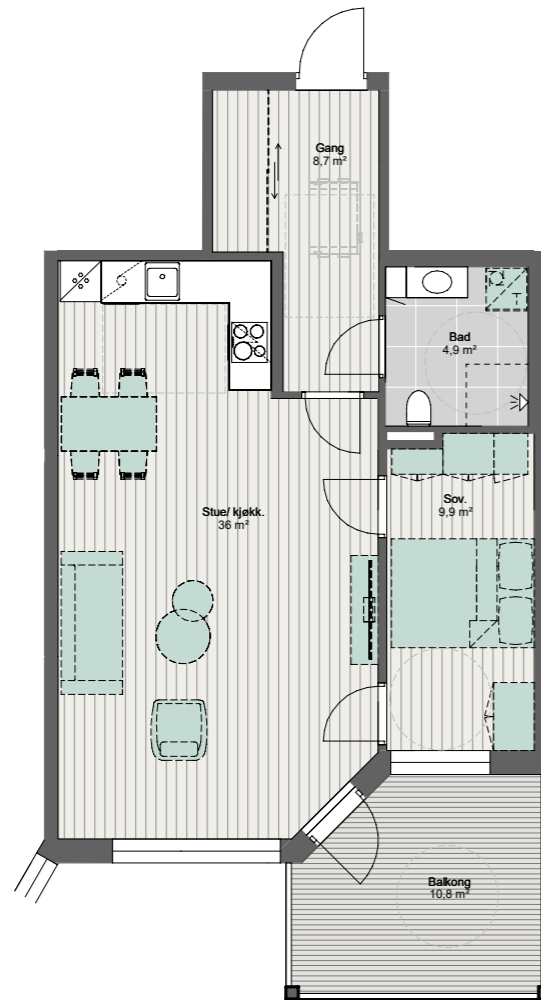
2-roms Leilighets- type I



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 61,8 m²
 Terrasse/balkong: 10,8 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L213

2-roms Leilighets- type J

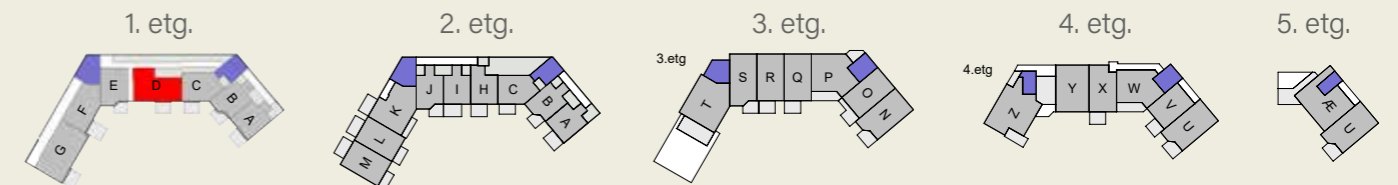
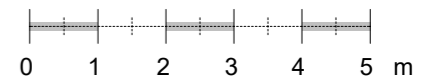


3-roms Leilighets- type D

Etasje: 1. etg.
 BRA-i: 87,1 m²
 Terrasse/balkong: 14,2 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L104

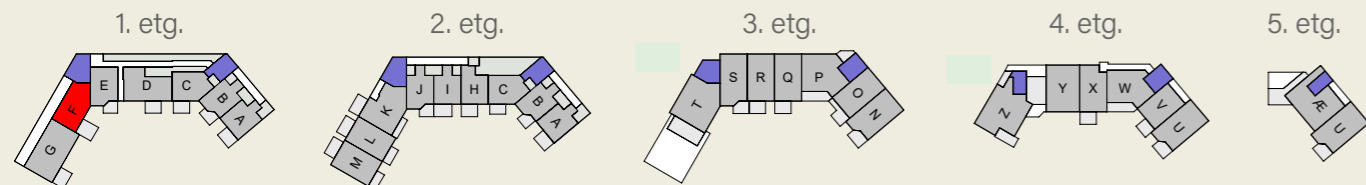
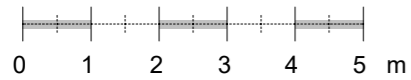
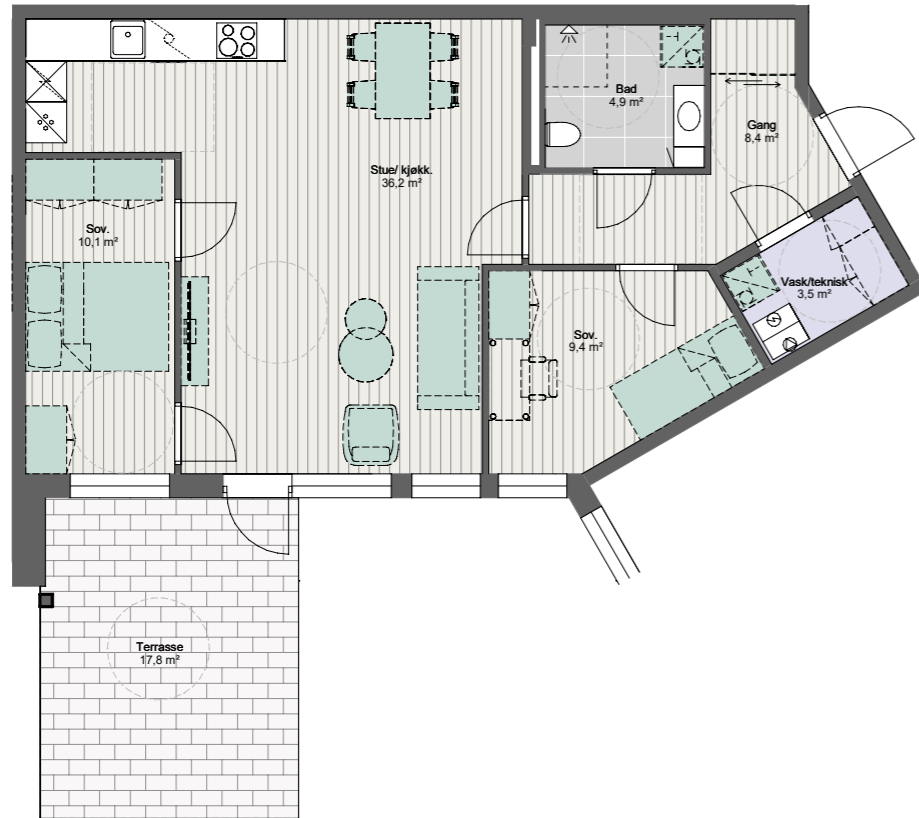
3-roms Leilighets- type D



Etasje: 1. etg.
 BRA-i: 76 m²
 Terrasse/balkong: 17,8 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L106

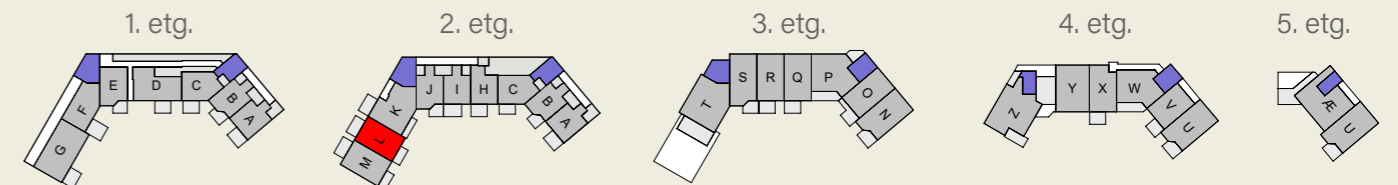
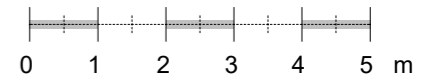
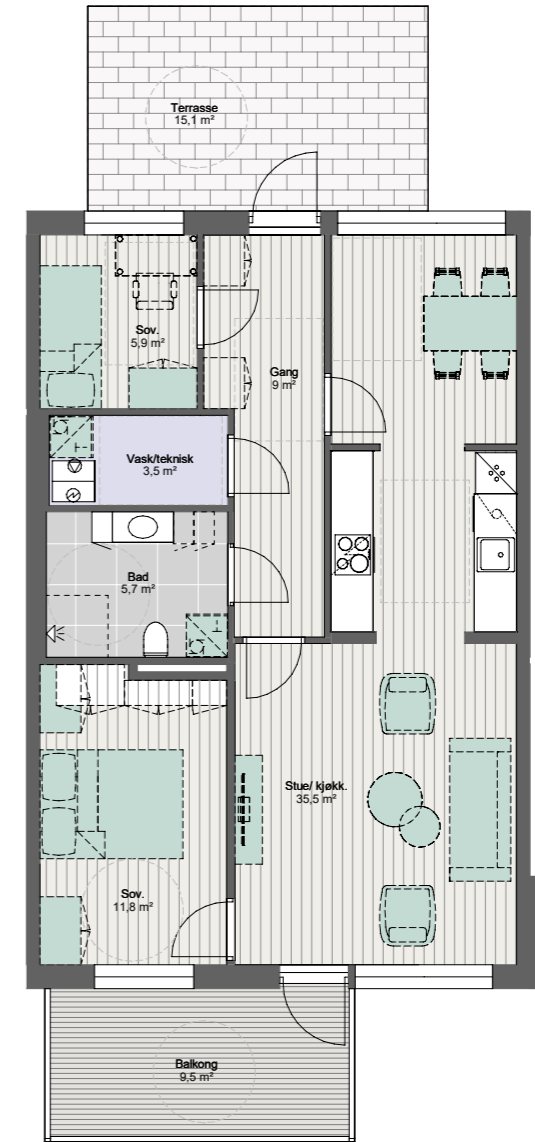
3-roms Leilighets- type F



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 75,1 m²
 Terrasse/balkong: 9,5+15,1m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L215

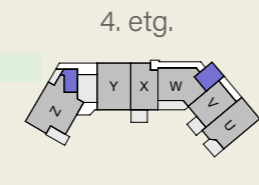
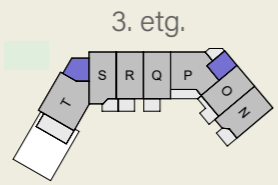
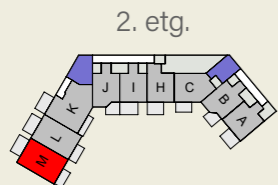
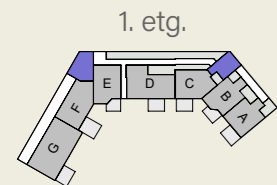
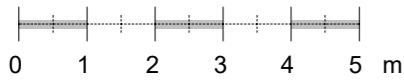
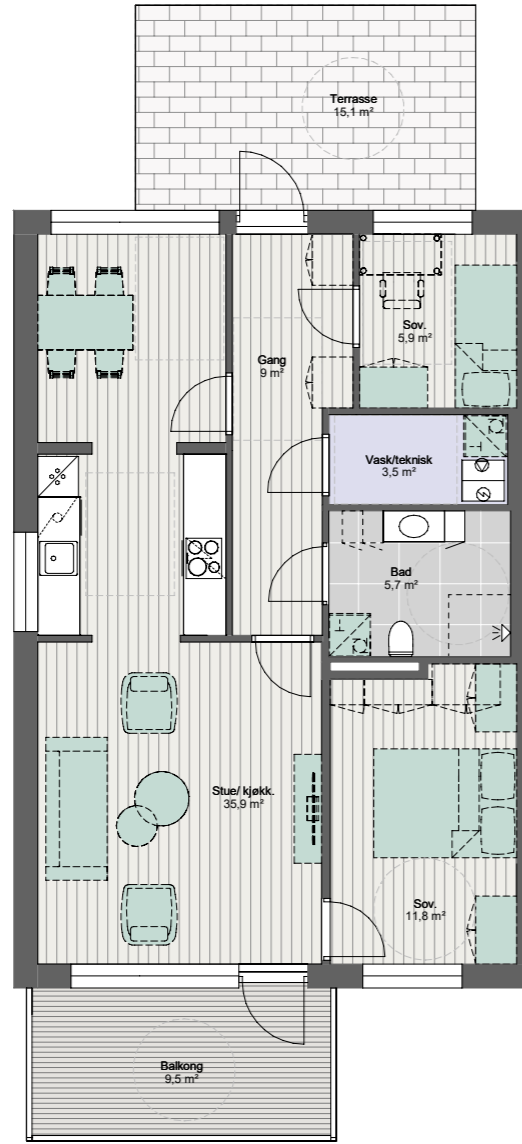
3-roms Leilighets- type L



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 75,5 m²
 Terrasse/balkong: 9,5+15,1m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L216

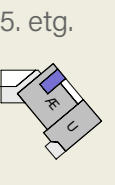
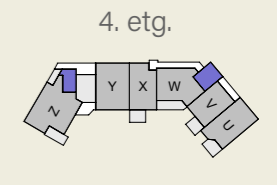
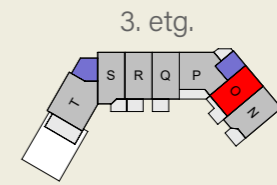
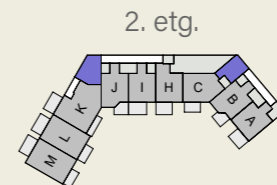
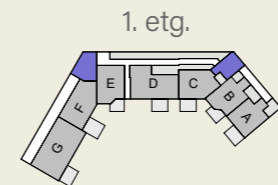
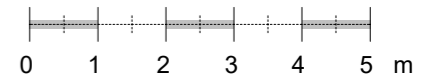
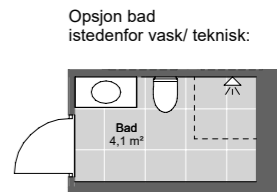
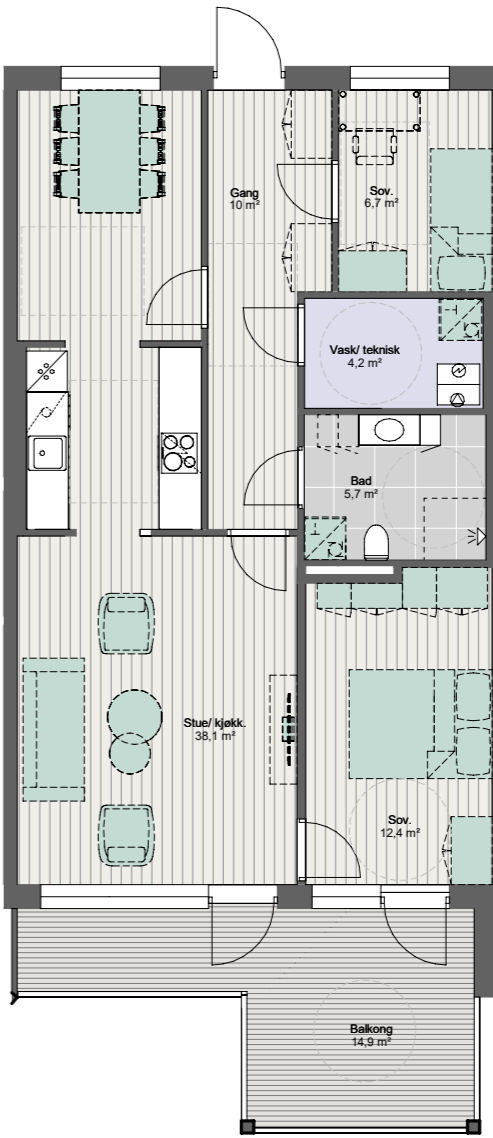
3-roms Leilighets- type M



3-roms Leilighets- type O

Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 81,4 m²
 Terrasse/balkong: 14,9 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

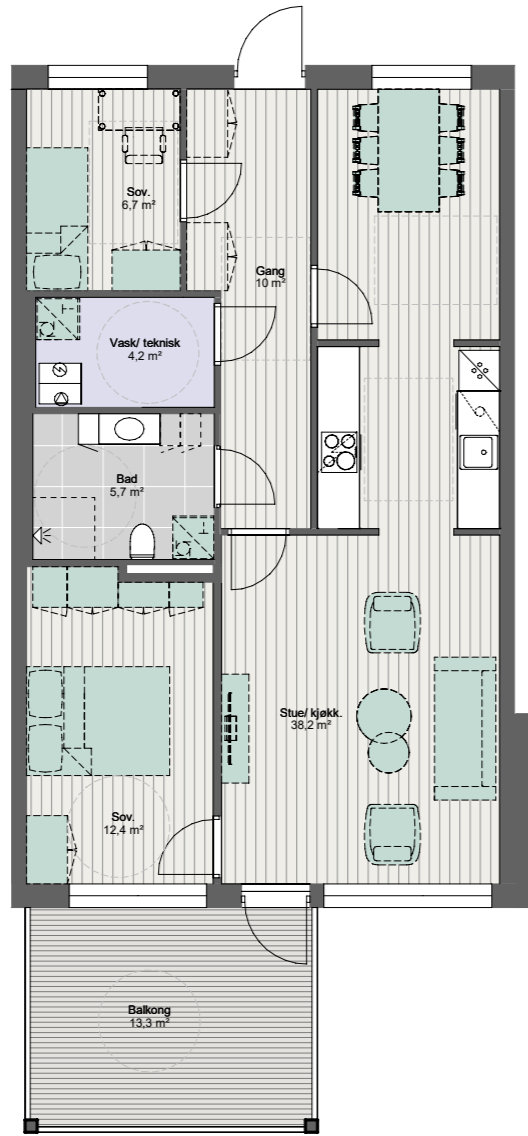
Gjelder leilighet: L318



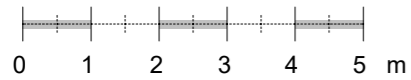
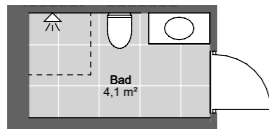
Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 81,1 m²
 Terrasse/balkong: 13,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L320

3-roms Leilighets- type Q



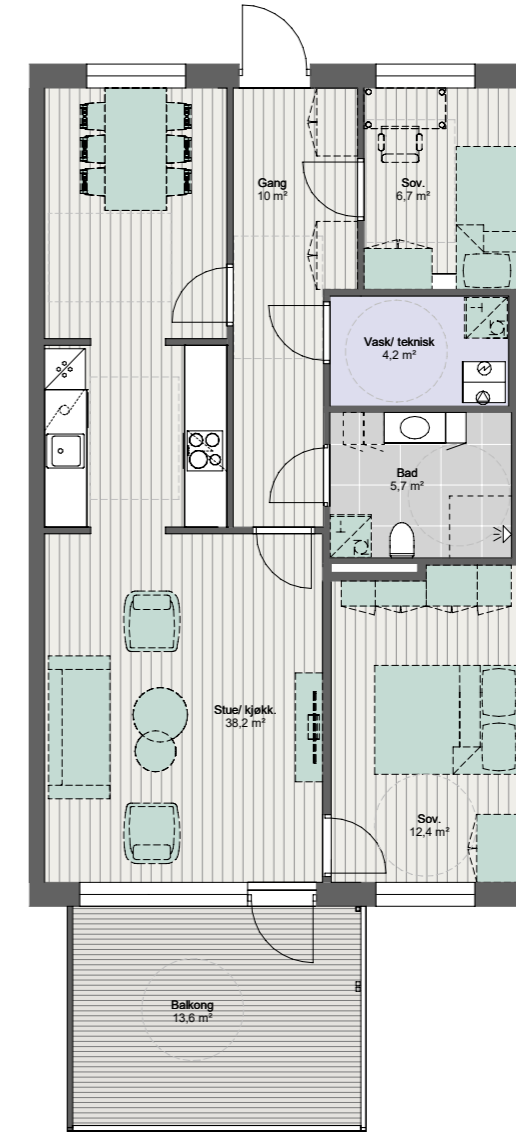
Opsjon bad
 istedenfor vask/ teknisk:



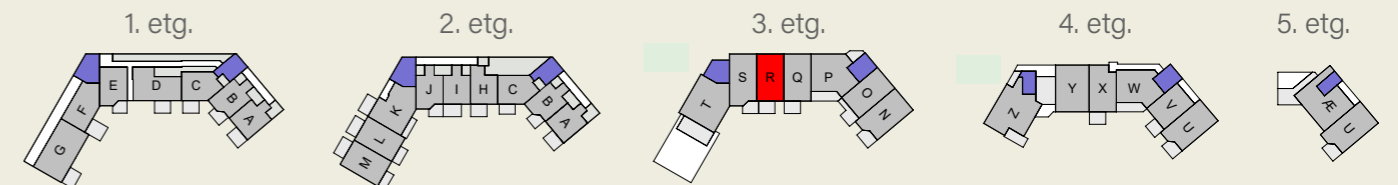
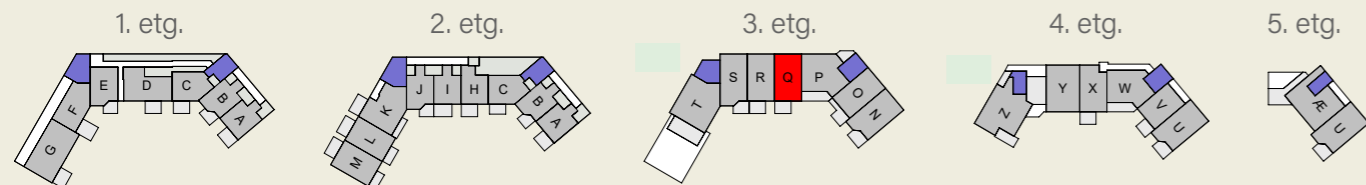
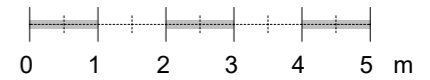
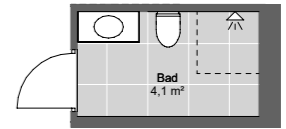
Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 81,1 m²
 Terrasse/balkong: 13,6 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L321

3-roms Leilighets- type R



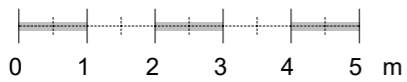
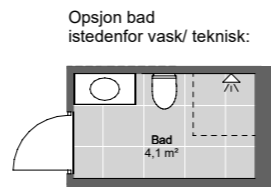
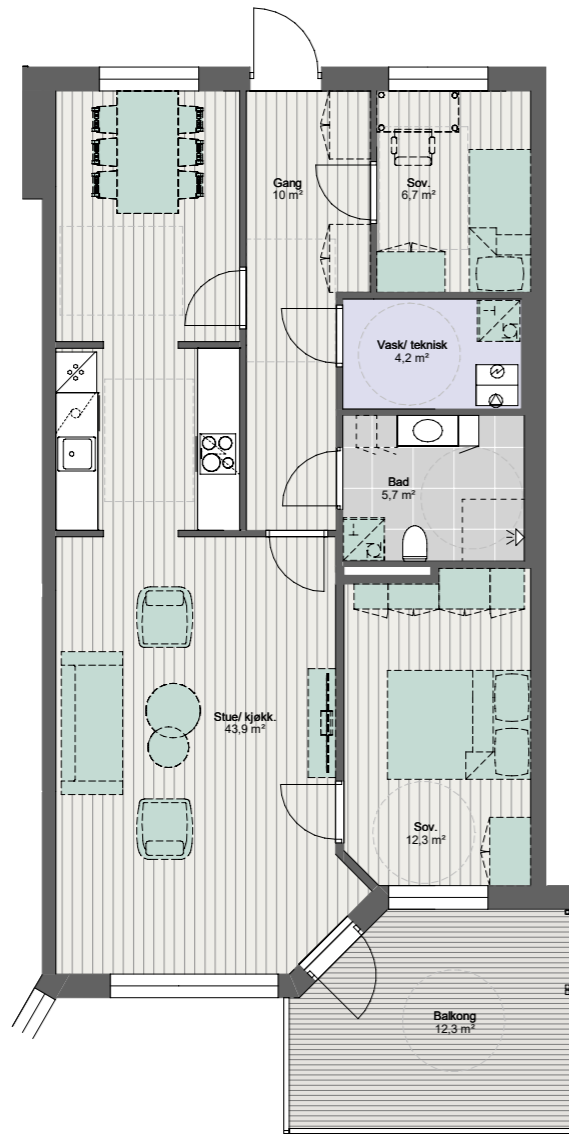
Opsjon bad
 istedenfor vask/ teknisk:



Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 86,7 m²
 Terrasse/balkong: 12,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L322

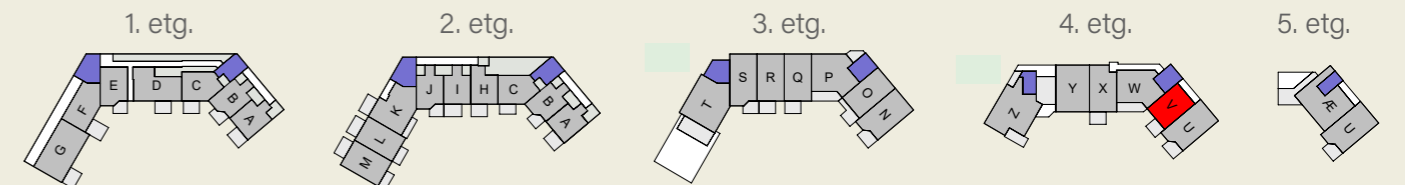
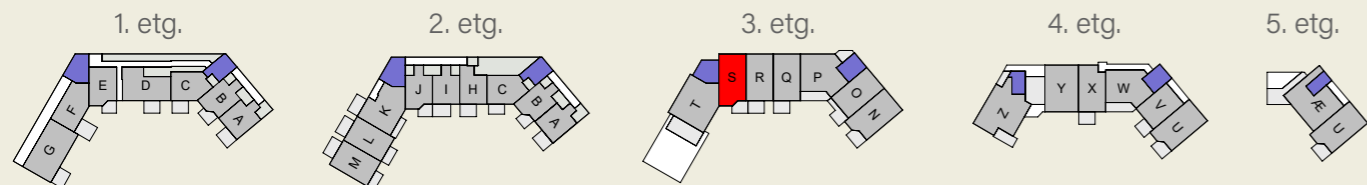
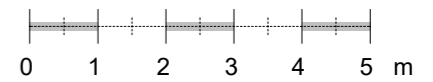
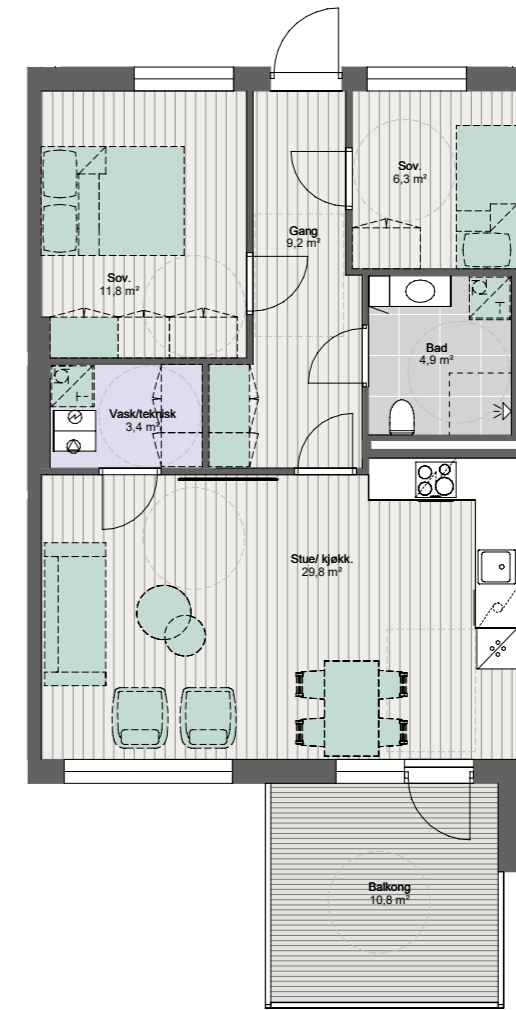
3-roms Leilighets- type S



3-roms Leilighets- type V

Etasje: 4. etg.
 BRA-i: 68,8 m²
 Terrasse/balkong: 10,8 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

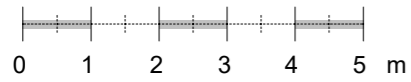
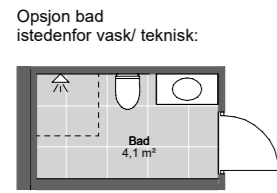
Gjelder leilighet: L425



Etasje: 4. etg.
 BRA-i: 77,6 m²
 Terrasse/balkong: 5,5+13,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L427

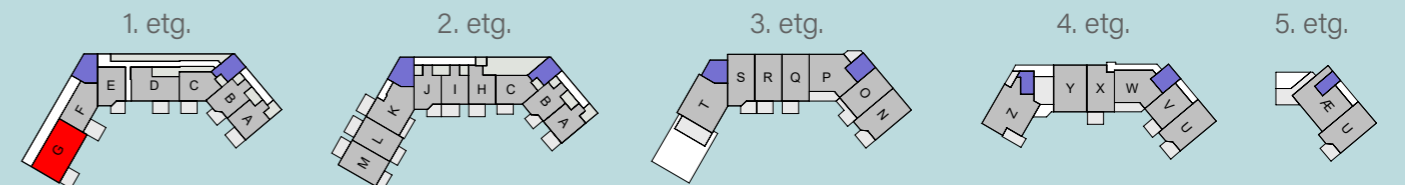
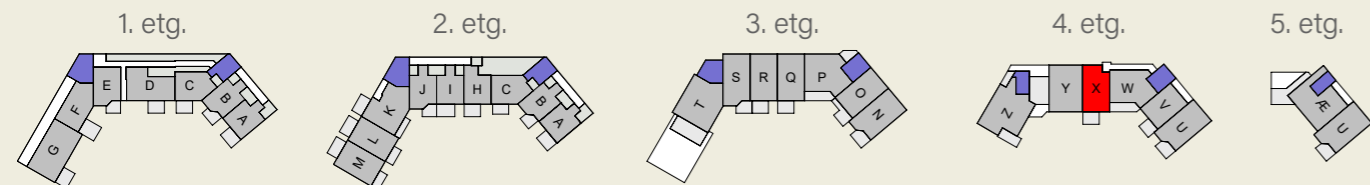
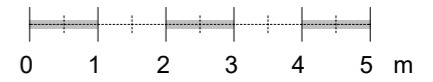
3-roms Leilighets- type X



4-roms Leilighets- type G

Etasje: 1. etg.
 BRA-i: 113,7 m²
 Terrasse/balkong: 10,6+15,5 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

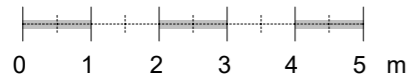
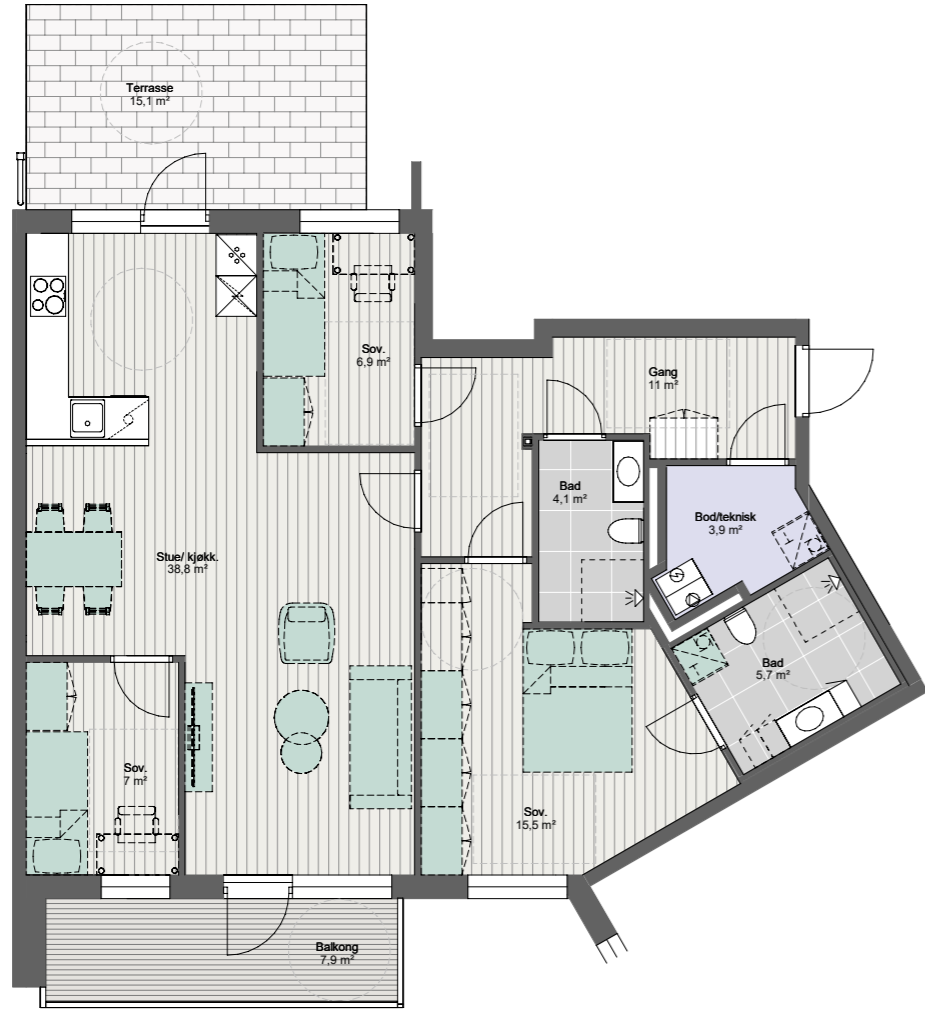
Gjelder leilighet: L107



Etasje: 2. etg.
 BRA-i: 97,8 m²
 Terrasse/balkong: 7,9+15,1 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L214

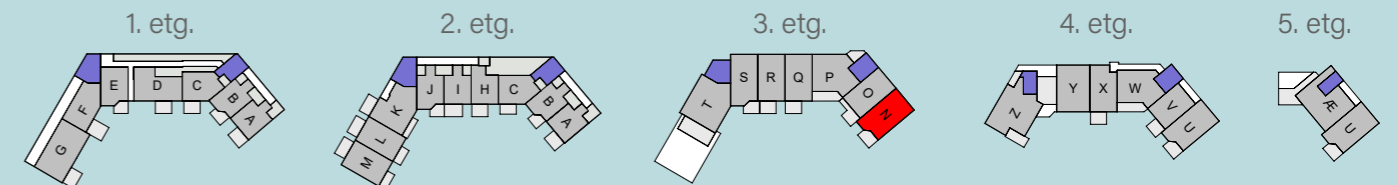
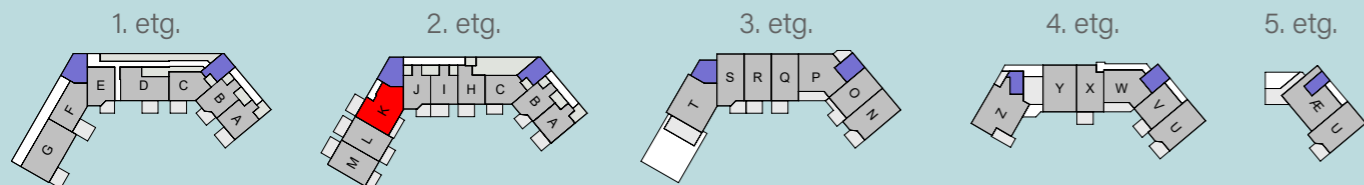
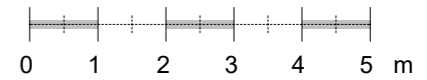
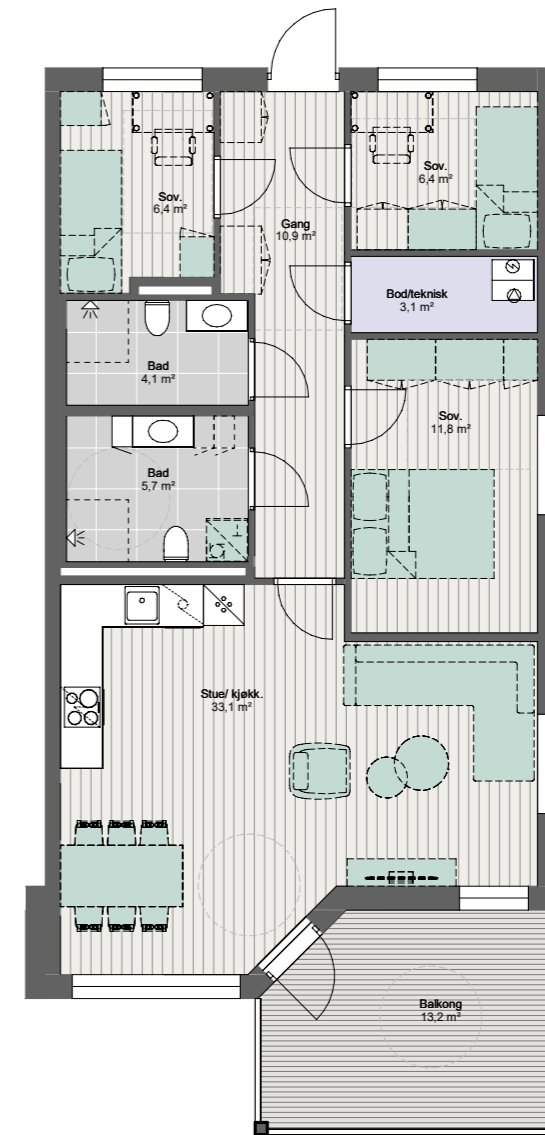
4-roms Leilighets- type K



Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 86,3 m²
 Terrasse/balkong: 13,2 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L317

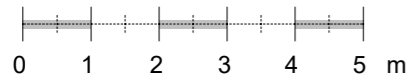
4-roms Leilighets- type N



Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 100,4 m²
 Terrasse/balkong: 9+17 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L319

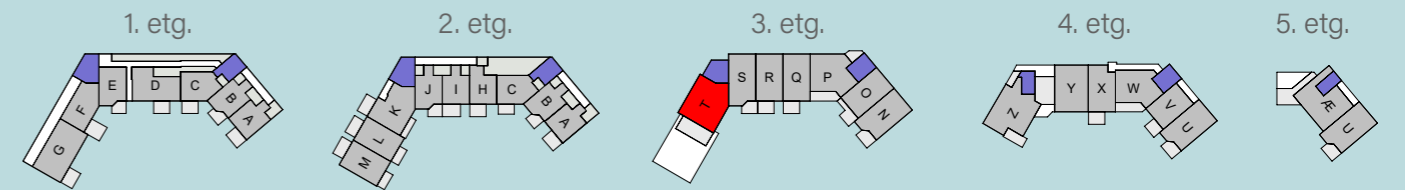
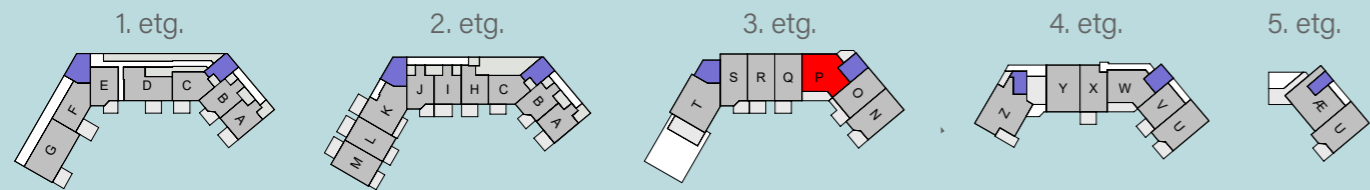
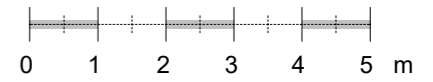
4-roms Leilighets- type P



Etasje: 3. etg.
 BRA-i: 114,2 m²
 Terrasse/balkong: 35,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L323

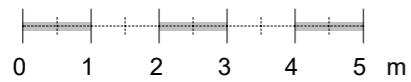
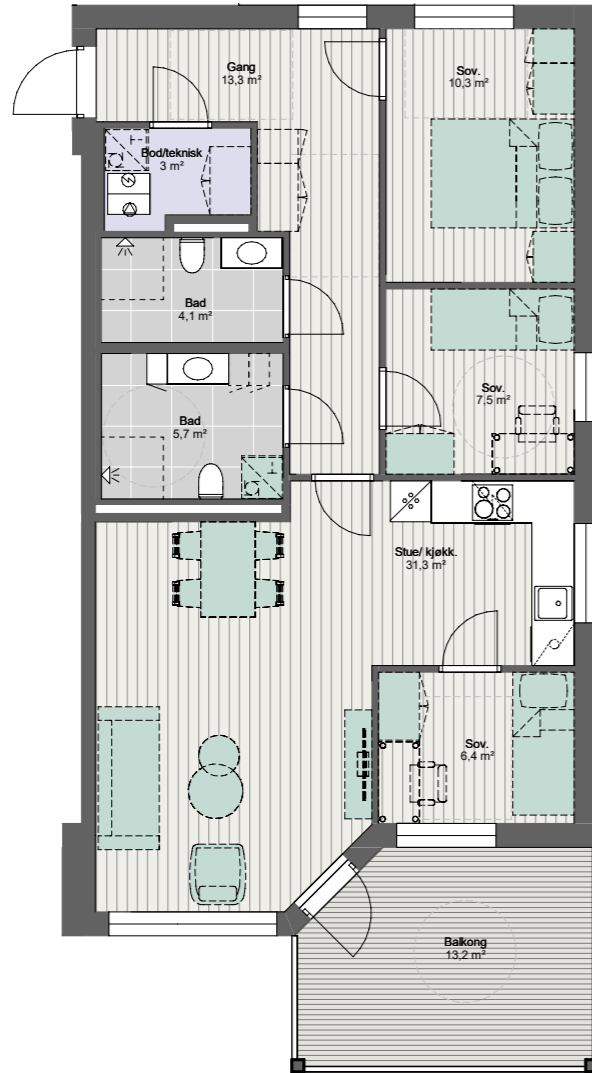
4-roms Leilighets- type T



Etasje: 4. og 5. etg.
 BRA-i: 86,6 m²
 Terrasse/balkong: 13,2 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

4-roms Leilighets- type U

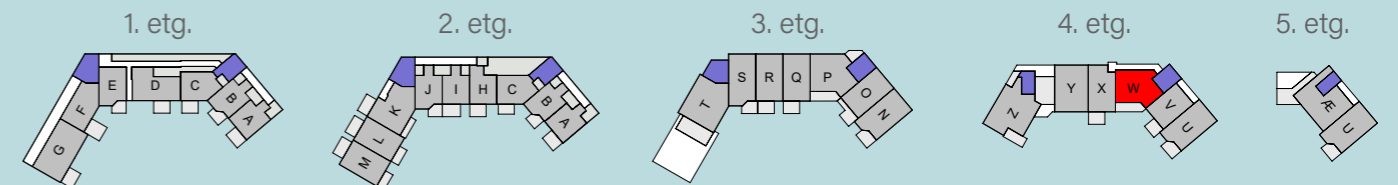
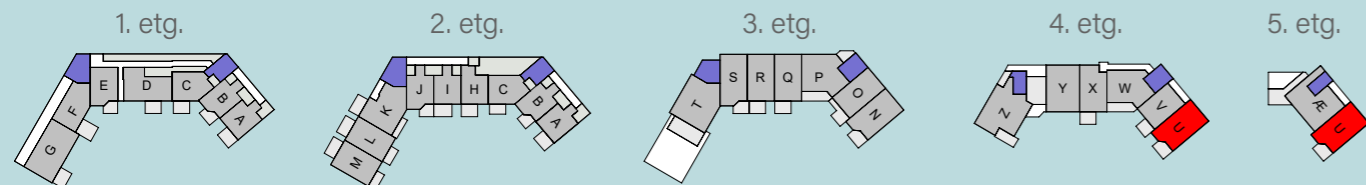
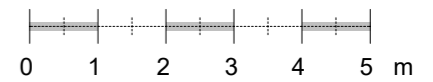
Gjelder leilighet: L424, L530



4-roms Leilighets- type W

Etasje: 4. etg.
 BRA-i: 88,4 m²
 Terrasse/balkong: 17,1 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

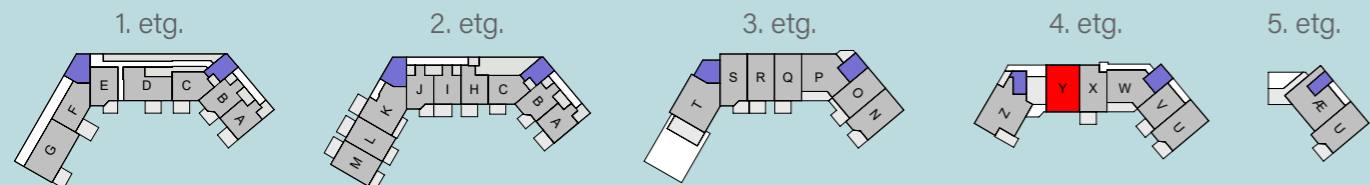
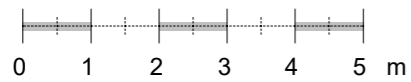
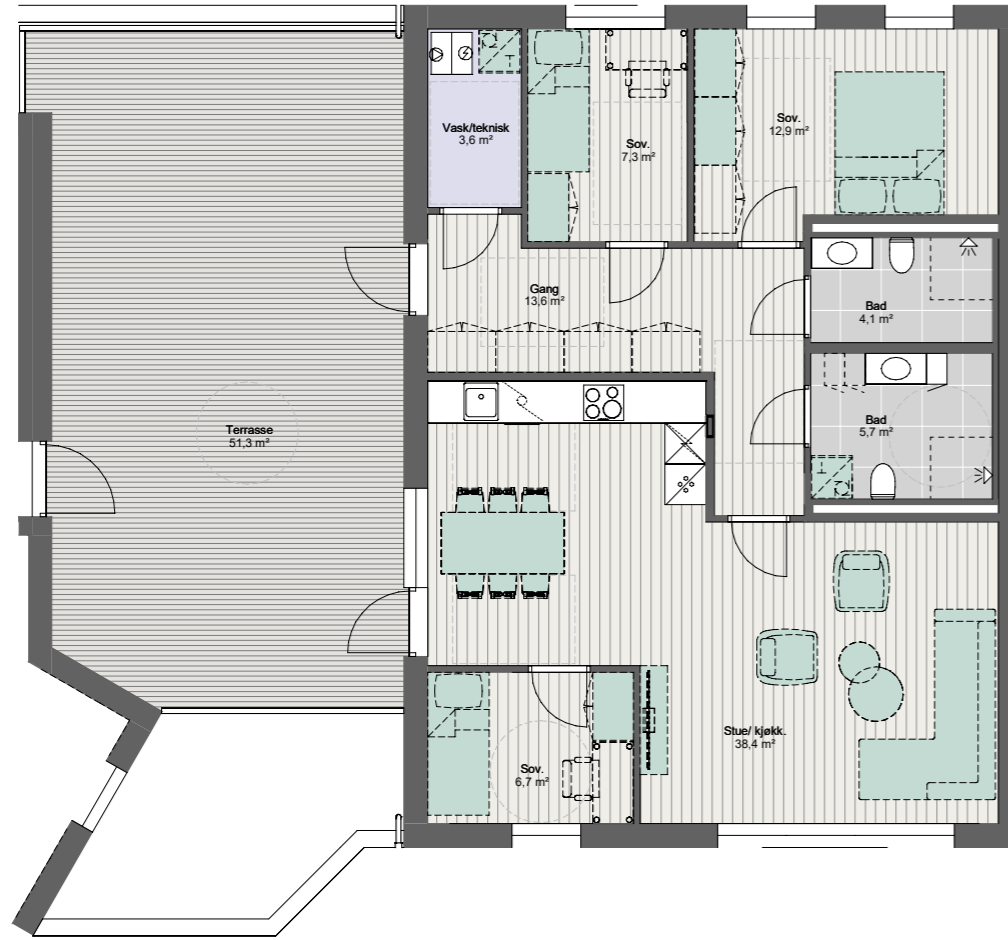
Gjelder leilighet: L426



Etasje: 4. etg.
 BRA-i: 97,9 m²
 Terrasse/balkong: 51,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L428

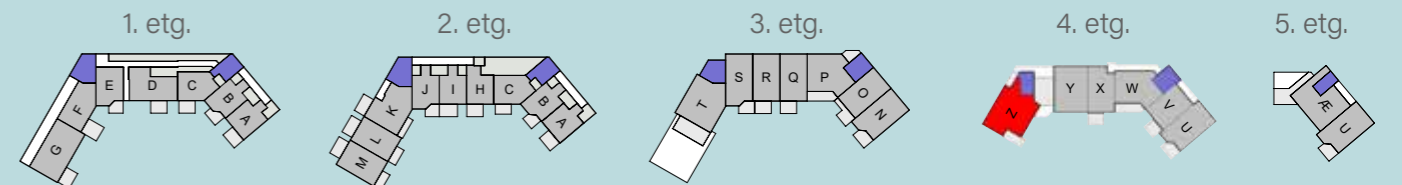
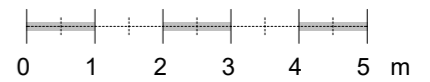
4-roms Leilighets- type Y



Etasje: 4. etg.
 BRA-i: 113,9 m²
 Terrasse/balkong: 6,4+14,3 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L429

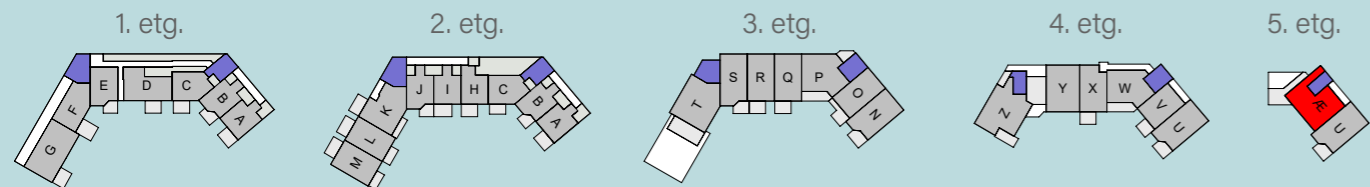
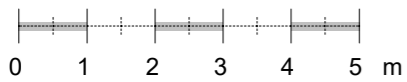
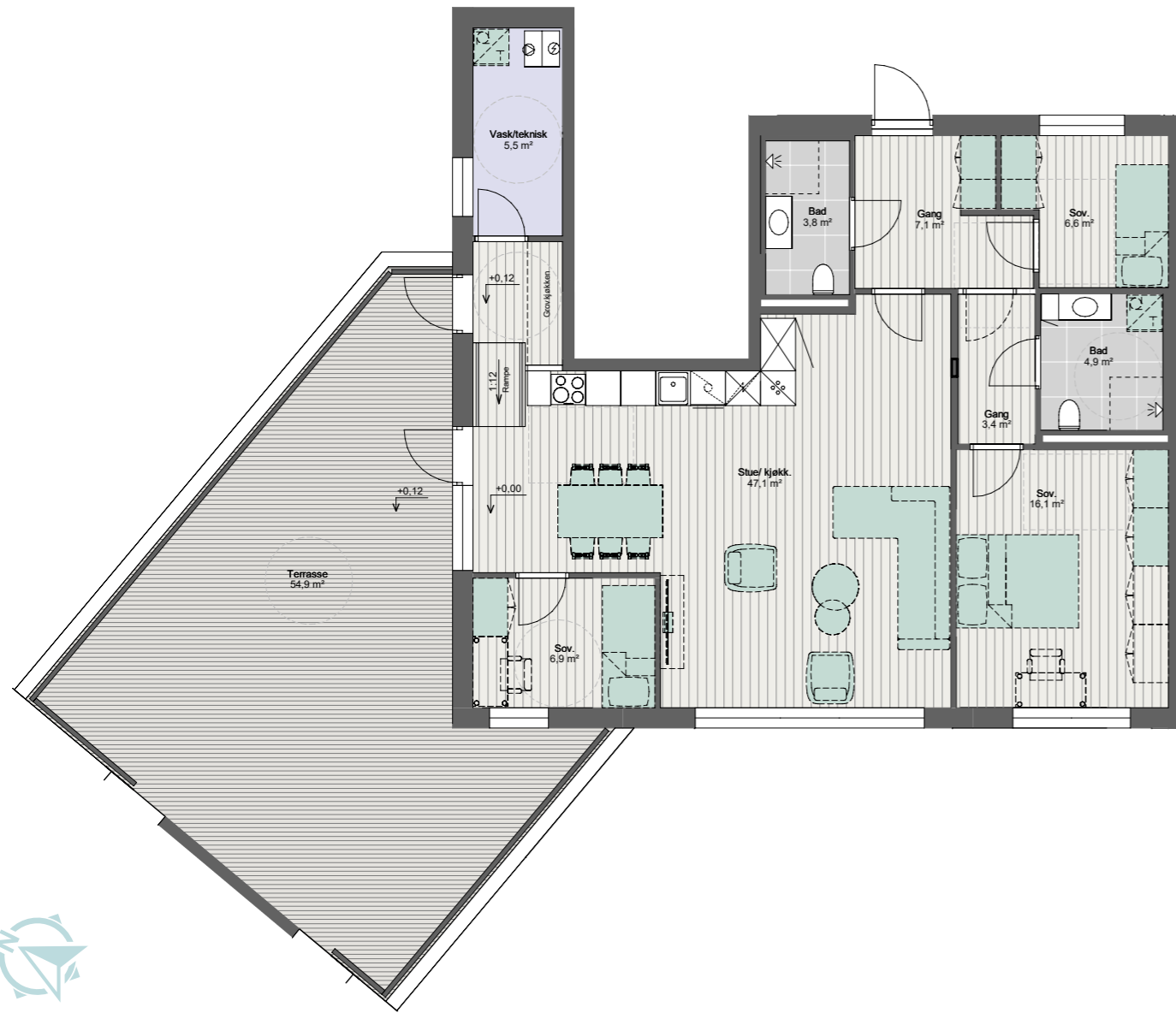
4-roms Leilighets- type Z



Etasje: 5. etg.
 BRA-i: 106,4 m²
 Terrasse/balkong: 54,9 m²
 Sportsbod: 5 m²
 Parkeringsplass: inkludert

Gjelder leilighet: L531

4-roms Leilighets- type Æ



Illustrasjonsbilde av leilighet L429. Avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse

Generelle opplysninger om prosjektet

Tiltakshaver

Erstad & Lekven Utbygging AS

Arkitekt

Bygningen er tegnet av Holon Bergen AS

Generelt om prosjektet

I Kvassnesvegen, på eiendom gnr. 188, bnr. 701 i Alver kommune, skal det bygges et nytt boligbygg med 31 leiligheter. Leilighetene vil variere i størrelse fra ca. 56 – 114 m².

Bygget får en oppdelt bygningsstruktur med varierende etasjeantall fra 2 plan i sørvest til 5 plan i nordøst. Under leilighetsbygget blir det en egen stor parkeringsetasje. Tilkomst til leilighetene er via 2 oppganger, hver med separat trapp- og heistilkomst til alle leilighetene. Enkelte leiligheter har i tillegg tilkomst via svalgang. I felles uteareal blir det opparbeidet et innbydende utemiljø for lek og rekreasjon.

Prosjektnavnet

Prosjektets navn er FjoRea. Navnet er bygget på tradisjoner i Erstad & Lekven Utbygging AS med benevnelser på 3+3 bokstaver. Fjo er inspirert av utsikt mot fjorden, men Rea beskriver at vi endelig kan realisere prosjektet vårt i Knarvik.

Planlegging

Det er lagt vekt på moderne arkitektur med et fremtidsrettet preg. Det er laget detaljerte plan-tegninger for alle leilighetene, men det kan likevel være nødvendig med detaljtilpasninger som ikke fremgår av tegningene. Som eksempel kan nevnes nødvendige tilpasninger for kanalsjakter, søyler, dragerhøyder og lignende. Skap for tekniske installasjoner vil også kreve plass, spesielt er aggregatet for balansert ventilasjon plasskrevende. Det vil videre kunne bli gjort mindre tilpasninger i fasadeutforming. Endelig fargevalg på fasadene foretas av arkitekt sammen med utbygger.

Fotografier og visualisering

Vi gjør oppmerksom på at endelig fasade/bygnings-utforming og materialbruk vil avvike fra data-

tegningene når bygget prosjekteres ferdig og bygges. Visualiserte bilder vil gi tilnærmet korrekt bilde av bygningene sin form og beliggenhet. Fargevalg på visualiserte fasader er gjort ut fra et grafisk hensyn (tydelige visualiserte bilder). Det kan bli valgt andre farger på det endelige prosjektet. Disse bildene må med andre ord ikke betraktes som et foto av ferdig bygg.

Beliggenhet

Prosjektet vil ha adresse i Kvassnesvegen og ligger i akkurat passe avstand fra Knarvik sentrum. Det vil bli adkomst til leilighetene fra Kvassnesvegen nord for bygget. Dermed er det mulig å gå på «flat mark» til butikker og andre tjenester.

Eierform

Hver leilighet vil bli en selveiende seksjon tillagt egen sportsbod og parkeringsplass. Utover dette vil alle seksjonseiere eie en andel i fellesarealer og uteanlegg gjennom en sameieavtale. Dette gir alle bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer samt ansvar for vedlikehold av disse.

Generelt om kvalitetene i prosjektet

Vi vil bygge et moderne bygg med gode kvaliteter. Det benyttes materialer som ivaretar gode bygnings-tradisjoner samtidig som det moderne preget kommer frem. Det vil inkludere bruk av tradisjonelle materialer som betong og trekledning i tillegg til ulike platematerialer.

Bygget er prosjektert og skal bygges i henhold til krav stilt i Norsk Standard TEK 17. Det nyttes da primært anbefalte og preaksepterte løsninger fra NBI Bygg-forsk. Relevante lover og forskrifter er og vil bli ivaretatt i planlegging og gjennomføring av prosjektet.

Ved planlegging av leilighetene er anbefalingene for tilgjengelig boenhet lagt til grunn for prosjektet og alle leilighetene i bygget oppfyller myndighetene sine krav om tilgjengelig bolig.

I deler av plan 4 og i plan 5 vil det bli ekstra høyde ved skråtak og ekstra takløft. Spør oss gjerne om nærmere detaljer.

Nøyaktig størrelse, planløsning og pris framgår av tegninger og prisliste. Markedsmessig tilpasning vil kunne bli foretatt underveis i salgsfasen.

Utbygger forbeholder seg rett til å endre pris, størrelse og utforming på de til enhver tid usolgte leiligheter.

På plantegninger for leilighetene er det tegnet inn forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. Spesifikke kvaliteter for hver bygningsdel som leveres i prosjektet er spesifisert nærmere under.

Miljø

I dag er det blitt viktig å bruke produkter som ikke er helseskadelige eller på annen måte skader miljøet. Vi har tatt hensyn til dette i planleggingen. Dette har medført at vi i stor grad bruker tradisjonelle materialer som f.eks. betong, stein, mur, keramikk, tre, stål, glass og gips. Det er ikke mulig å bygge moderne bygninger uten et visst innslag av moderne materialer basert på plastråstoffer (dampspærre, VA-rør og andre rør, fugemasser, elkabler etc.).

Konstruksjon bæresystem

Bygningens hovedbæresystem (råbygget) blir oppført med armert, plassenstøpt betong i kombinasjon med stål og eventuelt betongelementer. Bygningen fundamenteres på fjell/sprengsteinsfylling.

Fasader, yttervegger og tak

Ytterveggene blir bygget som isolerte, gipskledde stenderverksvegger med varierende utvendig kledning. (På noen yttervegger monteres det stendere som utforing på bærende betongvegger).

Bygget består av 3 hovedbygg med saltak konstruksjon bundet sammen av mellombygg med flate kompakte tak. Det monteres taktekking på disse og da med forskriftsmessig fall til renne og sluk på de flate takene. For å lede bort vann fra flatene monteres det tilstrekkelig med sluk, utvendige takrenner og utvendige taknedløp. Nødvendige beslag av stål med colorcoat tilføres også. Alle fargevalg er definert og defineres av arkitekt.

På taket av den delen av bygget med 2 etasjer leveres det "grønt tak" med lyng/sedum.

Skrå takflater (saltak) bygges opp av sperr med smalt limtre (eller annet med tilsvarende styrke for bæring). Det isoleres med mineralull i taket og dette dimensjoneres i henhold til energiberegninger.

Ytterdører

Hovedinngangsdører til trapperom plan 3 vil bli levert i aluminium og glass. Utvendige inngangsdører til leilighet vil leveres i glatt malt utførelse.

Vinduer og balkongdører

Prosjektet leveres med ferdig overflatebehandlede vinduer og balkongdører/terrasedører (aluminium utvendig og malt treverk innvendig). Vinduene får energiglass med u-verdi +/- 0,8 W/m²K.

I henhold til brannkrav vil noen vinduer kun være mulig å sette i luftestilling.

Private uteareal

Alle leilighetene i plan 1 får terrasse på terreng. Enkelte uteplasser i plan 2 og plan 3 får også dette. Private uteareal på terreng blir belagt med belegstein.

På private takterrasser og balkonger vil det monteres impregnerte terrassebord.

Altaner og balkonger over terreng sikres i hovedsak med rekkverk i stål og glass. Takterrasser får rekkverk mot takflater langs den private terrassen.

Felles utenomhusanlegg

I felles uteoppholdsareal vil det anlegges gangveger, uteplasser og trapper i samsvar med situasjonsplan. Sikringsgjerdet monteres etter gjeldende forskrifter. Beplantning, såing av plen og utstyr tilpasses gjeldende bestemmelser i reguleringsplan og skal bidra til et sosialt og inkluderende bomiljø.

Parkeringsanlegg

Det bygges et felles garasjeanlegg under bygningen. Gulvet i garasjeanlegget asfalteres. Parkeringsplass er inkludert i leilighetsprisen. I anlegget er det avsatt gjesteparkering / HC-parkering i henhold til reguleringsbestemmelsene. Garasjeplasser blir opparbeidet med ladestasjon. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere.

Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør. Det innebærer at den enkelte

betaler for eget forbruk pluss et administrasjonspåslag. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt. Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser.

Selger vil beholde eiendomsretten til fritt å kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Det er prosjektert 41 p-plasser i anlegget. Mulighet for å kjøpe ekstra plass er begrenset og vil bli styrt etter «førstemann til møllen» prinsippet.

Sykkelparkering

Det skal leveres 64 sykkelparkeringsplasser i prosjektet. En del sykkelparkering blir på anviste plasser i garasjeanlegget. Noen av plassene blir plassert i fellesanlegget på plan 1 og i tillegg blir det noen utvendige plasser ved inngang plan 3.

Bodanlegg

Alle leiligheter får sin egen sportsbod på minimum 5 m². Noen få sportsboder er plassert i garasjeplan og de resterende er plassert i plan 1 og 2. Skillevegger mellom sportsboder som ligger inntil hverandre vil bygges som nettingvegg (type Troax el.lign.) Tilkomst til hver bod i plan 1 og 2 er fra korridor. Fellesareal inkl. sportsboder vil bli ventilert i henhold til forskriftskrav.

Boss-/avfallsanlegg

I samarbeid med NGIR er det planlagt en avfallsstasjon som er plassert på nordsiden av bygget langs Kvassnesvegen. Anlegget er planlagt som nedgravd løsning, og det etableres 4 stasjoner dedikert for hver sine spesifikke avfallsfraksjoner. Renovasjonsplan er vist på situasjonsplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene og eventuelt antall. Plassen for oppstilling av bossbil skal alltid holdes fri for parkerte biler og kan heller ikke benyttes til hensatte gjenstander.

Heisinstallasjon

Bygningen får moderne heiser. Det leveres en heis per oppgang. Heiskupeene får god størrelse.

Adkomst, trapp og korridorer

Hovedinngangen til leilighetene er via inngangspartier i plan 3. Adkomst inn fra fortau langs Kvassnesvegen. For de som kommer hjem med bil, blir adkomsten fra garasje via trapp eller heis opp til leilighetene. Trapperom og innvendige ganger får malt utførelse. I trapperom monteres håndløper på vegg og i tillegg

vil det i noen soner monteres stålrekkverk (ev. med glass) med håndløper.

Adgangskontroll

Det leveres låser og nøkler i system for å få en god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet. Disse vil passe til seksjonen, samt til alle fellesdører.

Postkasser

Det vil bli montert postkasser som plasseres på egnet plass i område regulert til gatetun i reguleringsplankartet. Eventuelt ved annen egnet plassering i samråd med Posten.

Innvendig leveranse i leilighetene

Innvendig takflate

Innvendig takflate øverste plan blir malte gipsplater. Det presiseres at det ikke vil bli tillatt å ta hull i innvendig gipset takflate i skråtak for å legge inn f.eks. spotlights fordi dette kan føre til at dampspærre i takkonstruksjonen blir utett og kan da føre til kondensering og dermed fuktskader. (I tidlig fase vil det kunne være mulig å legge til rette for dette ved å senke taket ned med en ekstra nedlekting og gipsplate for å gi rom for slik installasjon i himling/takflate).

Etasjeskiller i leilighetene leveres i betongkonstruksjoner. Ferdig overflate på undersiden av skillet vil variere. I deler av etasjeskillet vil det være sparklet og malt betongoverflate og i andre deler, hvor det er nødvendig å skjule tekniske føringer, vil det være en nedsenket himling i gips som sparkles og males.

Innvendig gulvoverflate

Vi leverer et gulvsystem som gir gode lydisoleringsegenskaper både for luft- og trinnlyd. Undergulvet i dette gulvsystemet består av 22mm gulvsponplater. Det meste av tekniske føringer som vann- og avløpsrør samt trekkerør elektro legges skjult i dette gulvet. Gulv i bod/vask/teknisk rom vil få belegg av god kvalitet. Gulv i baderom leveres med fliser (ikke oppforet gulv på bad). Ferdig overflate på øvrige gulv innvendig i leilighet vil være 1 stavs parkett eller laminat i eik utførelse. Tilvalg kan gjøres tidlig i byggefasen.

Innvendige vegger

Skillevegger mot naboileilighet vil være i betong eller alternativt i trevirke med gips som tilfredsstillende brann- og lydkrav. Innvendige lettvegger leveres uisolerte

med tre/stålstendere i ulike tykkelser avhengig av tekniske installasjoner inni/utenpå. Vegger rundt baderom leveres isolert. Sjakter eller vertikale/horizontale kasser bygges i ulike tykkelser avhengig av plassbehov til tekniske installasjoner. Planløsninger kan til en viss grad bli påvirket av dette ved nærmere detaljprosjektering.

Innvendige vegger sparkles og males. Det vil bli valgt ut 3-4 standard farger i samråd med arkitekt som kjøper kan velge ut fra uten pristillegg.

I nyoppførte bygninger vil det normalt bli små riss i overgang mellom tak og vegger samt mellom gipsvegger og betongvegger. Dette følger av forventet svinn og krymping av materialer. Slike forhold er ikke grunnlag for reklamasjoner og anses ikke som mangel ved levert ytelse.

Heksesot

Med dagens tette bygninger og miljøvennlige malingstyper kan heksesot forekomme i boligen. Det er viktig å ventilere godt, spesielt det første året, for å unngå dette. Det gjelder også selv om leilighetene leveres i vinterhalvåret. Stearinlys og duftlys bør ikke brukes de første månedene etter innflytting da også dette kan resultere i heksesot.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres som slette hvite dører med vrider og skilt. Inngangsdør til leilighet vil leveres i massiv dør med forskriftsmessig brann- og lydkrav.

Listverk

Alt listverk blir levert ferdig hvitmalt fra fabrikk. Det monteres med synlig spikring og synlige gjerdinger. Vindusføringer og terrassedørsføringer leveres gipset uten listverk, såkalt listefritt. Det leveres listefri overgang tak/vegg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er planlagt med innredning fra Optimera.

- Det er lagt inn standard kjøkken med slette fronter. Det gis anledning til å velge kjøkkenfronter i 4 valgfrie standard farger uten tillegg i pris.
- Alle skuffer og skapdører leveres med dempere.
- Håndtak leveres i stål utførelse.
- Benkeplater leveres i laminat. Benkeplatene kan leveres i flere valgfrie standard farger uten tillegg i pris.

- 1 stk. bestikkinlegg i skuffeseksjon leveres.
- Hvitevarer av merke Electrolux som følger med leveransen er:

- o Innebygd oppvaskmaskin 60 cm
- o Innebygd stekeovn 60 cm
- o Platetopp 60 cm med induksjon nedfelt i benkeplate
- o Kombinert kjøle- og fryseskapp 60 cm

- Ventilator med lys og komfyrvakt fra Røros hetta.
- Nedfelt underlimt vask, rustfri utførelse, i benkeplate med 1 stor kum som utstyres med ettgrepsskjøttenbatteri.

Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning.

Andre løsninger både for kjøkken og hvitevarer kan skaffes, endringer avtales og gjøres opp direkte med vår kjøkkenleverandør. Kjøper forplikter seg til å benytte prosjektets kjøkkenleverandør til alt som har med kjøkken og hvitevarer å gjøre. Det vil ikke bli tillatt at kjøperne trekker inn individuelle leverandører for sin leilighet.

Garderobe

På salgstegningene er det tegnet inn mulig posisjon for garderobeinnredning, men det er ikke en del av leveransen.

Leveranse av garderobeløsninger kan, om ønskelig, bestilles som tilvalg. Dette vil kunne gjøres med vår kjøkkenleverandør. Dette må da gjøres parallelt med frister for endring av kjøkkenløsninger.

Baderom

Vi leverer flislagte prefabrikkerte bad med fast størrelse og utforming. De som kjøper/velger før badene produseres vil få muligheter for noen tilvalg i henhold til en tilvalgsliste for bad. Badene leveres med gulvarme.

Badene er foreløpig planlagt utstyrt som følger:

Gulvflis 600x600 mm.
Veggflis 600x600 mm.
Fugemørtel Mapei 110 eller tilsvarende.
Vegghengt WC med innkasset sisterner.
Servantarmatur.
Dusjarmatur.
Dusjvegger.

Lysarmaturer, downlights (montert i hvitt ståltak) inkl. dimmer og trafo.
Avtrekksv ventil i tak.
Baderomsmøbler med heldekkende vask.
Speil over vask med LED, utenpåliggende med fliser bak.
Stålkroker på vegger.
Stål toalettpeirholder.
1 dobbelt stikk ved vask for hårtørker, barbermaskiner etc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utstyr i bad nummer 2 (det framgår av tegning hvilke leiligheter som har 2 bad) blir justert for tilpasning til størrelsen.

Vask/teknisk - Bod/teknisk

I vask/teknisk rom vil det tilrettelegges med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg vil ventilasjonsaggregat også monteres her.

For leiligheter med rom betegnet som bod/teknisk vil det ikke være opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, men kun teknisk anlegg som ventilasjonsaggregat. I forhold til størrelse og mulig plass i bod/teknisk vil det kunne velges opplegg for vaskemaskin og tørketrommel etter nærmere avtale og pristillegg.

For de av leilighetene som ikke har eget vask/teknisk eller bod/teknisk rom vil ventilasjonsaggregat felles inn i himling i entre/gang. Dette kommer frem av salgstegningene.

Beskrivelse av tekniske anlegg

Sprinkler og brannsikkerhet

Bygningene leveres sprinklet i samsvar med krav i TEK17. Det blir synlige sprinklerhoder i leilighetene samt i fellesareal som heis, trappehus, korridorer, sportsboder, garasje, svalganger og balkonger. Det leveres røykvarslere og godkjent brannslukingsutstyr iht. brannkrav, dvs. 1 stk. 6 kg apparat og seriekoblede røykvarslere i hver boenhet. Felles brannvarslingsanlegg leveres og kobles opp mot et vaktelskap.

Ventilasjon og varmegjenvinning

Alle leiligheter leveres med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Dette betyr spart energi og renere inneluft. Det leveres separate aggregater for hver leilighet som plasseres slik det er vist på salgstegning.

Sanitæranlegg

Avløpsanlegg bygges av MA-rør i kombinasjon med plast, evt. lyddempende Geberit rør eller tilsvarende i kombinasjon med vanlige plastrør.

Kaldt- og varmtvannsopplegg i leilighetene blir bygget med, "rør i rør system" med fordelingsskap montert i vegg på vask/teknisk/bod rom eller alternativt i baderommet.

Kran for vaskemaskin samt avløp er med, men levering av vaskemaskin samt tilkobling inngår ikke.

På kjøkken leveres kum i rustfritt stål med et-greps kjøkkenarmatur. Det medtas avsetning for oppvaskmaskin samt installasjon og tilkobling av slik maskin.

Sanitærutstyr utstyres med avstengningsmulighet.

Det leveres med 3 stk. felles spylekraner, ved innkjørsel til garasjen, ved inngang mot øst i plan 3, samt ved ytterdør midtre bygg korridor plan 1.

Varmeanlegg

Varmeanlegget med varmepumpe vann til vann eller luft til vann omfatter også oppvarming av leiligheter (stue og kjøkken) med konvektorer/radiatorer. I den grad varmeanlegget ikke dekker varmebehovet, suppleres med el-oppvarming. Ventilasjon og varmegjenvinning vil også ha betydning for varmebehovet. Det installeres forbruksmåler i hver leilighet, avleses av eier eller fjernavlesning av ekstern part (eksempelvis BKK energimåling).

Felles varmt vann med måling av forbruk per leilighet

Det leveres varmtvann fra fellesanlegg med forbruksmålere for hver leilighet (avleses av eier). Varmtvann varmes via felles varmepumpe. Det innebærer energisparing på oppvarming av varmtvann i forhold til direkteoppvarming med elkraft. Det er med andre ord et energisparetiltak. Vi anbefaler at sameiet etablerer avtale for fjernavlesning av varme og varmtvann.

Energimerking

Det vil fremlegges energiattest for hver leilighet. Energimerking gir informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger. Vi prosjekterer med utgangspunkt i at flest mulig av leilighetene skal komme i klasse A, dvs. lavenergibolig.

Elektroanlegg

Generelt:
El installasjoner utføres etter TEK 17 og NEK 400 Bolig:2019. Leilighetene leveres med skjult el-anlegg og med normalt godt antall elektropunkter minimum etter gjeldende krav i NEK 400. Det vil bli utarbeidet detaljerte elinstallasjons-tegninger med symbol-liste.

Det kan komme noe synlige ledningsinstallasjoner ved brann- eller lydklassifiserte vegger samt i tekniske rom og sportsboder.

For stikkontakter ved gulv vil det ved lydskillevegger leveres utenpåliggende med oppstikk fra oppført gulv, dette gjøres av lydtekniske årsaker. Også ved brannvegger kan det forekomme utenpåliggende stikk.

Lysbrytere, stikkontakter o.l. leveres i farge hvit.

Sikringsskap:
Hver leilighet får eget sikringsskap med hovedsikring, jordfeilbryter og automatsikringer. Sikringsskap plasseres primært i teknisk bod, men kan sekundært bli plassert i gang eller annet egnet sted.

Belysningspunkt:
I oppholdsrom avsettes dcl lampepunkt ved tak for takbelysning.
Det leveres med lamper (LED downlights) i tak på bad.
Det leveres taklampe i vask/teknisk/bod.
Det leveres 1 stk. led stripe eller annen egnet belysning tilpasset innredning på kjøkken ved vaskekum.
Det leveres utelampe på vegg ved ytterdør for leiligheter med inngang ute. Det leveres med vegg-lampe på balkong / terrasse.

Vi kan i visse rom (der det er teknisk mulig) levere spot, innfelt i himling, mot tillegg i pris. I yttertak må det bygges en ekstra himling under skråtak for innfelling av spot for å unngå punktering av diffusjonssperre. Vi regner med å bygge slik himling på deler av taket for å få plass til sprinkleranlegget, det vil da være mulighet for få lagt inn opplegg for spot så lenge det ikke monteres lamper med for stor høyde. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Elektro installasjon kjøkken:
I kjøkken leveres stikk for komfyr, for avtrekksvifte, for kjøleskap og for oppvaskmaskin i tillegg til kontakter over benkeplate til annet elektrisk utstyr.

Oppvarming:
Baderom leveres med elektrisk gulvvarme.

Elektro installasjon fellesareal:
I fellesareal leveres: Belysning i korridorer, ganger og trappehus, type LED. Utebelysning på inngangssiden av huset, ved overbygde deler og langs garasjeadkomst, type LED.

Utebelysning på balkonger og terrasser leveres i type LED.

Porttelefon med fremlegg til leilighetene og samtaleenhet i leiligheten der det er lukket trappe-rom (ikke for leiligheter med egen direkte inngang fra utside av bygget). Sentralenheten leveres med videokamera. I leilighet leveres samtaleenhet uten video som standard. Kundene kan bestille porttelefonenhet med video til sin leilighet (tillegg i pris). Ytterdør kan låses opp med knapp på samtaleenhet (egen ringeknapp for de med direkte inngang fra utsiden hvor det ikke er nødvendig med porttelefon).

Det leveres lysarmaturer for belysning i garasje og sportsboder.

Internett / kabel-TV

Det er innhentet et fellestilbud for prosjektet fra Telenor for å sikre at TV og bredbånd kan være i drift til innflytting. Avtalen innebærer at Sameiet er bundet til denne leverandøren i 5 år mot en fastsatt kostnad. Det leveres 1 stk. punkt til internett(fiber)/tv i stue, klargjort for bredbånd / kabel tv. Leveransen innbefatter også trådløst nett i garasje.

Tilleggs- og endringsarbeider

Vi tillater kundeendringer innenfor definerte rammer. Det vises til kjøpekontrakt og Bustadoppføringsloven om hvilke muligheter og begrensninger som er knyttet til tilvalg og endringer.

I våre prosjekter bruker vi en digital plattform for registrering av tillegg og endringsønsker. Hver enkelt kjøper vil få tilgang til denne plattformen og nødvendig instruksjon for hvordan denne skal brukes.

Alle tillegg og endringer skal baseres på skriftlige avtaler/ordrer akseptert av begge parter i kundeportalen i henhold til de fastsatte fristene. Muntlige avtaler eller beskjeder tillates ikke.

Endringer som medfører prosjektering, vil få et fast oppstartsgebyr som må betales selv om den prosjekterte løsningen ikke kommer til utførelse.

Fasadeendringer kan medføre ny, revidert søknad til kommunen, og vil derfor ikke kunne tillates.

Leilighet

FjoRea		Romskjema		Leilighet		Gjelder fra salgsstart i prosjektet som selges fra den 01.06.2024.			Utgave 1, 15.5.2024
Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Varme	Ventilasjon	Annet	
Stue/kjøkken	Det kan velges mellom standard 1 stavs eikeparkett eller laminatgulv	Malte vegger, mange standardfarger.	Malt på sparklet betong eller gips. Delvis nedsenkede gipskasser for å skjule tekniske kanaler.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019	Stålvask med armatur pluss opplegg for oppvaskmaskin. Hvitvarer ellers kjøkken: Siemens induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kombiskap kjøll og frys.	Vannbåren varme med konvektorer.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Det leveres og monteres kjøkken fra anerkjent leverandør. Ikke endelig bestemt ved salgsstart. Informasjon gis senere.	
Soverom	Det kan velges mellom standard 1 stavs eikeparkett eller laminatgulv	Malte vegger, mange standardfarger.	Malt på sparklet betong eller gips. Delvis nedsenkede gipskasser for å skjule tekniske kanaler.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019		Ved behov kan eier selv supplere med panelovner i soverom.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.		
Gang	Det kan velges mellom standard 1 stavs eikeparkett eller laminatgulv	Malte vegger, mange standardfarger.	Malt på sparklet betong eller gips. Delvis nedsenkede gipskasser for å skjule tekniske kanaler.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019					
Bad	Keramiske fliser.	Keramiske fliser.	Ferdigbehandlede stålplater, hvit farge.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019. Down-lights i tak.	Komplett utstyr: Vegghengt klosett, vask + armatur, dusjarmatur, dusjvegger, bademøbler, speil, kroker mm., vaskemaskinsopplegg uavhengig om det er vaskerom eller ikke (i stort bad).	Varmekabler i gulv med termostattstyring.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Det leveres prefabrikkerte badrom fra anerkjent leverandør. Noen avvik kan forekomme hvor det plassbygges badrom.	
Vaskerom/teknisk (der det finnes)	Vinylbelegg.	Sparklet og malt, mange standard farger. Eventuelt delvis synlige tekniske rør og kanaler.	Malt på sparklet betongflate eller gips Himling. Eventuelt delvis synlige tekniske rør og kanaler.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019. Normalt plasseres sikringskap i bod/teknisk. Avvik kan forekomme. Sjekk hver enkelt leilighet.	Tilkobling for vaskemaskin, sluk i gulv. I de fleste tilfeller plasseres fordelerskap for vann i bod. Avvik kan forekomme. Sjekk hver enkelt leilighet.		Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Diverse utstyr. Delvis synlige rør og kanaler. Innkassinger. Tillegg: Kan utstyres med vask og blandebatteri der det er teknisk mulig og etter nærmere avtale.	
Bod/teknisk (der det finnes)	Vinylbelegg.	Sparklet og malt, mange standard farger. Eventuelt delvis synlige tekniske rør og kanaler.	Malt på sparklet betongflate eller gips Himling. Eventuelt delvis synlige tekniske rør og kanaler.	Leveres som i NEK400 Bolig: 2019. Normalt plasseres sikringskap i bod/teknisk. Avvik kan forekomme. Sjekk hver enkelt leilighet.	I de fleste tilfeller plasseres fordelerskap for vann i bod. Avvik kan forekomme. Sjekk hver enkelt leilighet.		Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Diverse utstyr. Delvis synlige rør og kanaler. Innkassinger.	

Listverk og tilsetninger leveres i hvit fabrikkmalt utførelse med synlige spikring.

Vinduer H-vinduet Magnor eller tilsvarende lakkert aluminium utvendig og tre innvendig. U-verdi 0,8 W/m²K.

Inngangsdør fra korridor til leilighet: Fabrikkmalt med brannklasse og lydklasse i følge TEK17. Systemsylinder.

Innerdører i leiligheter: Glatt hvit med hvitmalte karmene og lister. Alle dører leveres med dørvridere (ikke skyvedører).

Ventilasjon: Det leveres separat aggregat i hver leilighet plassert i bod eventuelt i himling i gang.

Utomhus: Utomhusanlegget blir ferdigstilt når alle etapper er ferdig utbygget (delvis ferdigstillelse underveis for nødvendig bruk). Sommerforbehold for endelig ferdigstillelse av grøntarealer.

Diverse: Selger tar et generelt forbehold om mindre endringer i beskrivelsen, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.

Utvendig + fellesareal

FjoRea		Romskjema		Utvendig + fellesareal		Gjelder fra salgsstart i prosjektet som selges fra den xx.4.2024.			Utgave 1, 14.5.2024
Rom	Gulv	Vegg	Himling	Diverse					
Terrasse / balkonger	Uteplasser på bakkenivå blir belagt med belegstein. På balkonger i plan 2, 3, 4 og 5 samt takterrasser monteres det terrassebord.			1 stk. utelampe og dobbel stikkontakt leveres og monteres på yttervegg ved hver uteplass. Balkonger / uteplasser er sikret med sprinkleranlegg.					
Svalganger	Formstøpt betong			Ferdig formstøpte betongelementer eller tilsvarende. Sikret med sprinkleranlegg.					
Fasader		Det vil bli levert og montert trekledding med innslag av platekledding på fasadene. Trekledding vil leveres ferdig grunnet og malt/beiset med 2 strøk.		Utvendig belysning på vegg ved inngangsparti mm.					
Felles trapperom	Beleggliser	Sparklet og malte gips- og betongoverflater.	Kombinasjon av sparklet og malte gips- og betongoverflater samt innslag av systemhimling.	Elektroinstallasjoner i henhold til forskriftskrav. Ventilasjon i henhold til krav. Sikret med sprinkleranlegg. Det kan enkelte steder være synlige spalter og eventuelt innslag av beslag.					
Korridorer	Beleggliser eller vinylbelegg	Sparklet og malte gips- og betongoverflater.	Kombinasjon av sparklet og malte gips- og betongoverflater samt systemhimling.	Elektroinstallasjoner i henhold til forskriftskrav. Ventilasjon i henhold til krav. Sikret med sprinkleranlegg.					
Sportsboder	Belegg	Støvbundet samt enkelte vegger i netting, Troaxvegger, som skille mellom boder.	Ubehandlet betong. Kan forekomme innslag av delvis synlige tekniske rør og kanaler.	1 stk. lampebelysning. Ventilasjon i henhold til krav. Sikret med sprinkleranlegg.					
Parkeringsanlegg	Asfalt	Ubehandlet betong	Ubehandlet betong	Elektroinstallasjoner i henhold til forskriftskrav. Ventilasjon i henhold til krav. Sikret med sprinkleranlegg. Ferdig asfaltert garasjeanlegg vil brukes i byggeperioden.					
Rekkverk		I trapperom monteres det håndløper i trappeløpet samt innslag av glassrekkverk på repo overganger. På svalganger monteres glassrekkverk. På balkonger og takterrasser monteres glassrekkverk. Terrasser/uteplasser på bakkeplan leveres uten rekkverk.		Håndløper og rekkverkstolper i rustfritt stål. Glassrekkverk i herdet og laminert glass. Det kan enkelte steder bli tilpasningselementer i annet materiale.					

Utomhus: Utomhusanlegget blir ferdigstilt når alle etapper er ferdig utbygget (delvis ferdigstillelse underveis for nødvendig bruk). Sommerforbehold for endelig ferdigstillelse av grøntarealer.





























Diverse: Selger tar et generelt forbehold om mindre endringer i beskrivelsen, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.



Illustrasjonsbilde av leilighet L320. Avvik vil forekomme.



Tegnforklaring:

-  Byggegrense
-  Regulerte gesims- og mønehøyder
-  Eiendomsgrense
-  Formålsgrense
-  Nytt bygg
-  Areal utomhus (MUA)
-  Næroleksplass
-  Murer
-  Rekkverk/ gjerde
-  Kompostering av biologisk nedbrytbart avfall
-  Trær- bøk, hassel, alm
-  Hasselskog
-  Buskfelt
-  Bærbuskfelt
-  Drivhus
-  Klatreplanter
-  Gress
-  Annen veggrunn- grøntareal
-  Dyrkningsplass
-  Lyngbed
-  Steinheller
-  Storgatestein
-  Utemøbler
-  Hoved/ fellesinngang
-  Inngang til bolig
-  Inngang/ innkjørsel til parkering og sykkelparkering
-  Oppstillingsplass for stigebil
-  Oppstillingsplass for mannskapsbil

Nøkkelinformasjon

Eiendommens adresse

Kvassnesvegen 59
5914 Istalsdø

Selger / Utbygger

Erstad & Lekven Utbygging AS

Org. Nr.: 974 279 363

Paradisalleen 8, 5232 Paradis

Utbygger vil også være omtalt som selger i kontrakter og andre relevante dokumenter.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten

Prosjektet omfatter i dag gårdsnummer 188 bruk-
nummer 701 i Alver kommune.

Tomteareal er oppgitt til å være ca. 3 251,4 kvm.

Seksjonsnummer på den enkelte boenhet fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Byggemåte

Se leveransebeskrivelse for informasjon om byggemåte.

Standard

Leilighetene vil holde en gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Se leveransebeskrivelse for detaljert beskrivelse av boligene og fellesareal.

Areal

Boligenes arealer fremkommer av prislisten og av tegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 15.04.24.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten),

BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er planlagt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet vil da bestå av 31 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (garasjeanlegget), tilleggsdeler tilhørende den enkelte seksjon og fellesarealer. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Eksklusive uteområde/tilhørende hageparsell, balkong/terrasser er planlagt seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon.

Garasjeanlegget er planlagt seksjonert som en egen næringsseksjon i sameiet, og organisert som et tingsrettlig sameie, hvor hver enkelt parkeringsplass vil utgjøre en ideell eierandel av den respektive næringsseksjonen. Seksjonseiere blir sameiere gjennom et realsameie hvor den eierandelen i sameiet knyttes opp mot boligseksjonen som tilhører til denne jf. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d.

Det må påregnes at vedtekter vil kunne regulere utleie og videresalg. Garasjeplassen kan, dersom den ikke skal følge boligseksjonen ved videresalg, kun overdras/selges til andre eiere av boligseksjoner i Sameiet. Den kan videre kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner i

Sameiet. Selger tar forbehold om annen organisering av garasjeanlegget, dersom dette er formålstjenlig.

Selger vil beholde retten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere slike eneretter annerledes enn det som er oppgitt ovenfor, eksempelvis ved bruksretter eller gjennom vedtektene. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal og installasjoner.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret vil bli valgt i forbindelse med et konstituerende sameiermøte som utbygger vil arrangere i forbindelse med ferdigstillelse.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Parkering, boder og sykkelparkering.

Alle boligene får tildelt en ekstern sportsbod i sameiets fellesarealer.

Felles sykkelparkeringer i sameiets fellesarealer; anviste plasser i garasjeanlegget, fellesanlegget på plan 1 og noen utvendige plasser ved inngang plan 3. Det er prosjektert med 41 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Det medfølger 1 stk parkeringsplass inkludert i leilighetsprisen. I garasjeanlegget er det avsatt gjesteparkering / HC-parkering i henhold til reguleringsbestemmelsene. Ledige parkeringsplasser selges fortløpende for kr 290 000,- etter prinsippet "første mann til møllen".

HC-Parkering

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkering-

s plass jf. eierseksjonslovens § 26. 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.

Sameiet/Økonomi

Sameiet

Sameiet er ikke opprettet. Dette vil bli opprettet av utbygger i forbindelse med overtakelse.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, som å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur og installasjoner. Dette kan være vedlikehold av felles veier, adkomstarealer og andre fellesarealer. Videre å sørge for brøyting, renovasjon, strøm til fellesarealer, drift av fjernvarmeanlegg og garasjeanlegg. Sørge for tilstrekkelig forretningsførsel og at eiendommenes bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret. Kostnader til dette, kommunale avgifter og andre relevante kostnader for fellesarealer, installasjoner og drift, vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk.

Kostnader knyttet til den enkelte eierseksjon slik som f.eks. vedlikehold, strøm, varmtvann, oppvarming, kommunale avgifter og eiendomsskatt, må dekkes av seksjonseier.

Selger vil engasjere forretningsfører for første driftsår.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til felles vedtekter for sameiet, og garasjesameiet.

Vedtektene er et utkast, og det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme. Gjennom årsmøte i sameiet kan vedtektene endres om vilkårene for dette er oppfylt.

Det er noen forhold som er regulert i vedtektene som kan være av interesse for flere kjøpere og derfor trekkes frem.:

- Det kan ikke plasseres parabolantenne el lign på den enkelte seksjon.

- Markiser, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre bygningens karakter skal kun settes opp ifølge felles regler vedtatt på årsmøte (etter at byggets arkitekt har uttalt seg og kommet med forslag til løsning).

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forrettingsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdien er p.t. Ikke fastsatt. Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå.

Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker.

Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % (25 %) av den beregnede kvadratmeterprisen ganget opp med boligens areal. For boliger verdt over 10 millioner kroner er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen ganget opp med boligens areal.

Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert basert på erfaring fra sammenlignbare prosjekter basert på budsjett utarbeidet av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonene uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnemeter, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Månedlige felleskostnader er ut fra dagens forutsetninger antatt å utgjøre kr. 30,- pr. kvm. BRA-i pr. måned.

Estimerte fellesutgifter omfatter følgende poster med flere: Drift av sameiet, herunder lønn- og styrehonorarer, strøm og varme fellesarealer, noe avsetning til vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, forsikring og tv/internett basisabonnement.

Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering av tv og internettjenester fra Telenor. For å sikre at TV og bredbånd kan være i drift til innflytting. Avtalen innebærer at Sameiet er bundet til denne leverandøren i 5 år mot en fastsatt kostnad.

Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Varmtvann, oppvarming, kommunale avgifter/gebyrer og eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene. Bergen kommune vil fastsette avgiftene når boligene står ferdig og etter de til enhver tid gjeldende satser. Det presiseres at ovennevnte summer er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

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

Oppstartkapital

Alle kjøpere må i forbindelse med overtakelse av boligen og innbetaling av rest kjøpesum og omkostninger, også betale inn sin del av sameiets oppstartkapital. Oppstartkapitalen vil inngå i driften av sameiet og vil ikke bli refundert. Størrelsen på den enkelte andel blir beregnet på bakgrunn av boligens interne brukareal (BRA-i). Oppstartkapitalen tilsvarer kr 60,- per BRA-i.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjon-sloven § 30. Utbygger hefter for usolgte enheter.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for den enkelte boligseksjon fastsettes når boligene er ferdig bygget.

Faste løpende kostnader

Foruten fellesutgifter vil normalt de faste løpende kostnadene utgjøre kommunale avgifter og gebyrer, eiendomsskatt, innboforsikring, strøm og varmtvann. Listen er ikke uttømmende.

Overtakelse av sameiets fellesarealer gjennomføres med sameiets styre.

Ferdigstillelse av fellesarealer vil normalt måtte tilpasses årstider og fremdriften i prosjektet for øvrig. Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter kjøpers overtakelse av boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Selger kan derfor måtte beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokolleres.

Kjøper aksepterer at styret i sameiet håndterer overtakelse av fellesarealene med bindende virkning for den enkelte kjøper. Kjøper gir sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta hel eller delvis frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Offentlige Forhold

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei (via privat vei), vann og avløp. Vann og avløp er

tilknyttet ledningsnettet via (felles) stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har adkomst til offentlig vei via privat vei.

Tilknytningsavgifter bekostes av utbygger.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

På eiendommen er det tinglyst følgende eldre heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

23.09.1996 Dokumentnr: 6456-1/51 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 116

04.04.2002 Dokumentnr: 2565-4/51 GRENSEJUSTERING

Grensejustering mellom bnr. 642 og 701 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

04.04.2002 Dokumentnr: 2567-1/51 MÅLEBREV

04.04.2002 Dokumentnr: 2567-2/51 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.01.2020 Dokumentnr: 606042-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1263 GNR: 188 BNR: 701

Foruten disse særskilte nevnte heftelser må kjøper også akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og installasjoner, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett e.l.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Reguleringsmessige forhold

Det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

Den har plan id Kvassnesbakken 1263-201904.

Denne viser at området er regulert til boligformål (BB) og oppføring av boligblokker.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. Megler vil se til at det foreligger brukstillatelse ved overtakelse.

Det er selgers ansvar å besørge at ferdigattest blir utstedt.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefales det at overtakelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å ta boligen i bruk. Å bebo/ta boligen i bruk uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen.

Av erfaring vil det kun bli utstedt midlertidig brukstillatelse ved overtakelsen. Ferdigattest vil først foreligge når hele prosjektet er ferdigstilt. Kjøper plikter å overta mot midlertidig brukstillatelse og har rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest blir gitt. Alternativt kan selger stille vanlig selvskyldnergaranti som sikkerhet for denne muligheten. Selger tar forbehold om å kunne stille slik garanti. Overtakelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har tatt over eiendommen og ikke har krav på dagmulkt etter overtakelse.

Ved overtakelse vil kjøper få tildelt FDV dokumentasjon som viser hvilket materiale, produkt og fargevalg som er benyttet, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firmaer som er

ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. Kjøper må påregne at det kan bli noe byggarbeid etter innflytting i anledning ferdigstillelse av utomhusanlegg.

Prisantydning Inkludert Omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste for prisantydning på den enkelte bolig. Salgsprisene kan ikke justeres etter selgers aksept og kontraktsinngåelse.

Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte enheter. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside Fjorea.no

Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt og prospektet kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.

Priseksempel leilighet 101

Prisantydning kr 3 900 000,-

Dokumentavgift kr 9895-

Tinglysning hjemmel kr 500,-

Tinglysning pant kr 500,-

Panteattest kr 240,-

Oppstartsmidler sameie kr 3.480,- (58 kvm BRA-I. Kr 60 per kvm).

Totalpris kr 3 914.615,-

Regnestykket forutsetter at boligen blir solgt på prisantydning.

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon, se forøvrig prislisten for detaljert informasjon. Pt. er tomteverdien antatt å være kr 17 046 980,-. Tomteverdien fordeler på den enkelte bolig etter sameiebrøk. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 500,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 740,- inkl. Pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Betalingsbetingelser

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller kr 100 000,- til betaling.

For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangsetting, skal det innbetales kr 100 000,- ved kontraktsinngåelse.

Forskuddene må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nåværende kontrakt. Egenkapital kan være oppstarte midler eller lån som sikres med pant i eiendom man eier i dag og som kan belånes. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restbeløp av kjøpesum samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse. Det kreves fremlagt finansieringsbevis eller på annen måte bekreftet finansiering før kontraktsinngåelse. Alle bud må inneholde informasjon om hvordan kjøpet er tiltenkt finansiert. Dersom kjøper har klart et finansieringsbevis, bes det om at dette sendes til megler. Megler har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger/megler kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til meglers klientkonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør 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 overtakelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Det skal innbetales depositum på 100 000,-, jf. bustadoppføringslovens § 46 (2), senest 7 virkedager etter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Resterende beløp innbetales senest 2 virkedager før overtakelse. Beløpet (depositumet) renteberegnes til fordel for kjøper. Det tas forbehold om at selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslovens § 47 (selvskyldnergaranti) og dermed vil depositumet bli et forskudd som utbetales til selger mot slik garanti. Det er ventet at slik garanti vil bli stilt.

Dersom betaling er forsinket med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, vil dette som regel anses som vesentlig mislighold og selger har rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Ta kontakt med selger ved spørsmål rundt garantier/ oppgjør.

Renter/Garanti

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. Bustadsoppføringsloven § 12. Selger vil stille garantiene når selgers forbehold er frafalt.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Øvrige Kjøpsforhold

Overtagelse

Forventet ferdigstilling er 3.kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Estimater er basert på en byggetid på 22-24 mnd. med byggestart 4. kvartal 2024. Estimert byggetid er ikke bindende da det kan oppstå forhold som forlenger byggetiden.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, se punktet om "Særlige forbehold" skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lengre enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 8 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, næringsareal, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Generelt/forbehold

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 kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, boligvelger, 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, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold tereng og omkringliggende eksisterende og fremtidig

byggningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. 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. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøttingsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelse, samt andre offentlige tillatelse.

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:

- det er oppnådd salg for en total sum som tilsvarer 60% av prosjektets salgsverdi. Selger står fritt til å beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.
- Kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse og disse blir ikke påklaget.
- åpning av byggelån

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.2024. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som

gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Videresalg

Hjemmel til den enkelte eierseksjoner blir ved overtakelse overført til den eller de som er kjøpere. Overføring til andre krever endringsavtale og samtykke fra selger. Selger kan nekte slike endringer. Kostnader for merarbeid ved endringer som selger aksepterer, må dekkes av kjøper.

Transport av kjøpekontrakt og overføring eller videre salg av boligen, herunder begrenset til ideelle eierandeler, krever samtykke fra selger om det medfører at endringer i kjøpsprater (debitorskifte) Selger kan

nekte overdragelse på fritt grunnlag. Dette gjelder også for overføring til nære relasjoner som familie etc. Transportgebyret/gebyr for å akseptere direkte overskjøting til 3. mann utgjør kr 100 000,- og betales av opprinnelig kjøper.

Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. En eventuell transport skal være grundig dokumentert. Det skal opprettes en transportavtale mellom kjøper 1 og kjøper 2 som blant annet gjør rede for betalingsbetingelser. Herunder total kjøpesum, merverdi, refusjon av forskudd, ansvar for betaling av tilvalg og andre betingelser som selger eventuelt setter for å samtykke.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er svært begrenset gruppe kjøpere (kun forbrukere/personer som ikke ikke opptre i næring) som kan transportere en kjøpekontrakt (selge videre kontraktsposisjonen) uten å måtte påta seg et fullt leveringsansvar etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Hvem dette er beror på en konkret helhetsvurdering hvor formålet med kjøpet og hvor hyppig en omsetter eiendom, vil være vesentlige elementer i vurdering om en opptre i næring.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med selger skal foregå 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.

Kjøpstilbudet skal inngis 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 via budlink, eller du kan vise legitimasjon/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.

Kjøpstilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering og finansinstitusjonens kontaktperson. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud. Det vil bli oversendt en kopi av budjournal til kjøper etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpstilbudet fremmes gjennom fullmektig. Andre som har levert inn kjøpstilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Dette håndteres av utbygger.

I de tilfeller hvor to eller flere kjøper en eiendom i fellesskap vil megler legge til grunn at kjøperne skal ha like deler eierandel om ikke annet blir skriftlig spesifisert av kjøper ved inngivelse av kjøpstilbudet.

Finansiering

Aktiv Prosjektmegling Vestland samarbeider med Eika bankene som tilbyr finansieringsløsninger for kjøpere. Kontakt megler slik at vi kan formidle kontakt med bankrådgiver.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 86 250,- inkl. mva. pr. solgte leilighet.

I tillegg dekker selger alle utlegg og kostnader til annonsering og markedsføring samt eventuelt merarbeid i forbindelse med fakturering av tilvalg, endring i kontraktsforhold etc.

Meglens krav på vederlag oppstår når handel er kommet i stand, men tidligst når det er oppnådd et salg tilsvarende 60% av samlet prisantydning for prosjektet. Megler har krav på dekning av utlegg uavhengig av om handel er kommet i stand eller ikke.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- Salgsprospekt som inkluderer:
 - Nøkkelinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Kjøpekontrakt
 - Vedtekter boligsameie med budsjett
 - Reguleringsbestemmelser/planinformasjon
 - Reguleringskart/Basiskart
 - Salgstegning

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

Kjøpekontrakten

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev. Utkast til kjøpekontrakt blir oversendt samtidig eller i etterkant Kjøpekontrakten er formalisering av allerede inngått avtale på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først om gjennomføring kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Megler

Aktiv Prosjektmegling Vestland AS, orgnr. 891 975 902

Megler: Lena Leikvoll

Megler: Aleksander Lenning

Ansvarlig megler: Lena Leikvoll

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 20.06.2024. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside. Salgsoppgaven er utarbeidet av selger/utbygger og megler i fellesskap.



Illustrasjonsbilde fra leilighet 530. Avvik vil forekomme.

For eiendommen:

Adresse:
Kvassnesvegen 59, 5914 Isdalstø
gnr. 188, bnr. 701 (Ideell andel 1/1) i Alver kommune

Oppdragsnummer:
1508245006

Meglerforetak: Aktiv Prosjektmegling Vestland AS
Saksbehandler: Lena Leikvoll

Telefon: 480 81 361
E-post: lena.leikvoll@aktiv.no

Leilighetsnummer: _____

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på øvennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir kjøpetilbud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Forbehold

Vi vil gjøre oppmerksom på at alle 3D-illustrasjoner, illustrasjonsfoto, modell, skisser, «møblerte» plantegninger m.m kun er en orientering av boligprosjektet, og kan avvike fra endelig leveranse. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Bergen, 20 juni 2024



**PAPIR LAGET AV
JORDBRUKSAV FALL**

Innmaten i denne brosjyren er trykket på papir laget av jordbruksavfall, stilkene og bladene som er igjen etter høsting. Med dette papiret gir vi ny verdi til jordbruksavfall ved å gjøre det til miljøvennlig papir og kartong. Les mer på: www.paperwise.no

FjoRea

www.fjorea.no



Lena Leikvoll
E-post: lena.leikvoll@aktiv.no
Mobil: 48081361

aktiv.
PROSJEK TMEGLING



Aleksander Lenning
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no
Mobil: 91650495

ERSTAD & LEKVEN