

Meldeskjema 728477**Sist oppdatert**

20.01.2021

Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Bilder eller videoopptak av personer

Type opplysninger

Skal du behandle særlige kategorier personopplysninger eller personopplysninger om straffedommer eller lovovertrедelser?

Nei

Prosjektinformasjon

Prosjekttittel

Samsvar mellom salgsprospekt og ferdigstilt boligprosjekt i Bergen kommune

Prosjektbeskrivelse

Formålet med prosjektet er å forske på utomhusområdet i salgsprospekt og hvorvidt dette samsvarer med ferdigstilt boligprosjekt. Som del av masterstudiet Areal og Eiendom ved Høgskulen på Vestlandet skal det i siste semester gjennomføres en masteroppgave. Forskningsspørsmålet vi ønsker å besvare er som følger "Hvordan samsvarer salgsprospekt med ferdigstilt boligprosjekt?". Oppgaven skal ta for seg salgsprosjektets formål og juridiske status, samt om det oppstår avvik fra salgsprospekt til ferdigstilt boligprosjekt. Ved hjelp av utvalgte case-studier og intervju med utbygger, arkitekt/illustratør, eiendomsmegler og kjøper ønsker vi å besvare disse spørsmålene.

Begrunn behovet for å behandle personopplysningene

Ettersom oppgaven er et case-studie som avgrenses til boligprosjekter i Bergen kommune, vil det være naturlig å forstå det som at intervjuobjektene har Bergen som bostedskommune. Utbyggere, arkitekter/illustratører og salgsansvarlig/eiendomsmeglere som har vært involvert i boligprosjektene intervjues. Følgende er det relevant for oppgavens problemstilling og for å svare på denne. Arbeidsgiver, firma, bedrift vil ikke være relevant å opplyse om i oppgaven. Det er ikke relevant for oppgaven å gjengi hvilket prosjekt intervjukandidaten er knyttet til.

Ekstern finansiering**Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Katrine Totland Hartvedt, 182369@stud.hvl.no, tlf: 98865653

Behandlingsansvar

Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for ingeniør- og naturvitenskap / Institutt for byggfag

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Ane Margrethe Lyng, ane.margrethe.lyng@hvl.no, tlf: 4755587196

Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

Utvalg 1

Beskriv utvalget

Utbygger

Rekruttering eller trekking av utvalget

Førstegangskontakten opprettes gjennom mail med informasjon og forespørsel om intervju til de utvalgte. Besvares ikke denne innen en uke, tar vi kontakt per telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 1

- Bilder eller videoopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?

Personlig intervju

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av

personopplysninger Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 1

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 2

Beskriv utvalget

Arkitekt/illustratør

Rekruttering eller trekking av utvalget

Førstegangskontakten opprettes gjennom mail med informasjon og forespørsel om intervju til de utvalgte. Besvares ikke denne innen en uke, tar vi kontakt per telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 2

- Bilder eller videoopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?**Personlig intervju**

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 2**Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?**

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 3

Beskriv utvalget

Salgsansvarlig / eiendomsmegler

Rekruttering eller trekking av utvalget

Førstegangskontakten opprettes gjennom mail med informasjon og forespørsel om intervju til de utvalgte. Besvares ikke denne innen en uke, tar vi kontakt per telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 3

- Bilder eller videoopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 3?

Personlig intervju

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 3

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Utvalg 4

Beskriv utvalget

Kjøper

Rekruttering eller trekking av utvalget

Førstegangskontakten opprettes gjennom mail med informasjon og forespørsel om intervju til de utvalgte. Besvares ikke denne innen en uke, tar vi kontakt per telefon.

Alder

18 - 70

Inngår det voksne (18 år +) i utvalget som ikke kan samtykke selv?

Nei

Personopplysninger for utvalg 4

- Bilder eller videoopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 4?

Personlig intervju

Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger Samtykke (art. 6 nr. 1 bokstav a)

Informasjon for utvalg 4

Informerer du utvalget om behandlingen av opplysningene?

Ja

Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

Tredjepersoner

Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

Dokumentasjon

Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Samtykket kan trekkes tilbake både muntlig og skriftlig helt fram til dato for innlevering 24.mai 2021.

Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet opplysninger om seg selv?

De kan henvende seg både muntlig og skriftlig til prosjektansvarlig eller veileder.

Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

Tillatelser

Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Behandling

Hvor behandles opplysningene?

- Ekstern tjeneste eller nettverk (databehandler)

Hvem behandler/har tilgang til opplysningene?

- Prosjektansvarlig
- Student (studentprosjekt)
- Databehandler

Hvilken databehandler har tilgang til opplysningene?

Office 365

Tilgjengeliggjøres opplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

Sikkerhet

Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?

Ja

Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?

- Opplysningene anonymiseres fortløpende
- Adgangsbegrensning
- Andre sikkerhetstiltak

Hvilke

Innlåsing av dokumenter og videoopptak slettes etter transkribering. Automatisk tastelås på PC etter kort tid (15 min.)

Varighet

Prosjektperiode

01.02.2021 - 24.05.2021

Skal data med personopplysninger oppbevares utover prosjektperioden?

Nei, data vil bli oppbevart uten personopplysninger (anonymisering)

Hvilke anonymiseringstiltak vil bli foretatt?

- Personidentifiserbare opplysninger fjernes, omskrives eller grovkategoriseres
- Lyd- eller bildeopptak slettes

Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?

Nei

Tilleggsopplysninger

Vedlegg 2

Vil du delta i forskningsprosjektet «Samsvar mellom salgsprospekt og ferdigstilt boligprosjekt»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se i hvilken grad salgsprospekter samsvarer med ferdigstilte boligprosjekter, der vi ser på prosjektets utomhusområde (grøntareal, byggets fasade, lekeplass, uteoppholdsareal mm.) i Bergen kommune. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med prosjektet er å forske på utomhusområde i salgsprospekt og hvorvidt dette samsvarer med ferdigstilt boligprosjekt. Som del av masterstudiet Areal og Eiendom ved Høgskulen på Vestlandet skal det i siste semester gjennomføres en masteroppgave. Forskningsspørsmålet vi ønsker å besvare er som følger "Hvordan samsvarer salgsprospekt med ferdigstilt boligprosjekt?". Oppgaven skal ta for seg salgsprospektets formål og juridiske status, samt om det oppstår avvik fra salgsprospekt til ferdigstilt boligprosjekt. Ved hjelp av utvalgte case-studier og intervju med utbygger, arkitekt/illustratør, salgsansvarlig/eiendomsmeidler og kjøper ønsker vi å besvare disse spørsmålene.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Høgskulen på Vestlandet, Kronstad, institutt for byggfag er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi har tatt kontakt med deg da du har vært involvert i utarbeidelse av større boligprosjekt, eller kjøpt bolig på bakgrunn av et salgsprospekt. Utvalgskriteriet baserer seg på fire ferdigstilte boligprosjekter i Bergen kommune, som samtidig er bygd etter at Plan- og bygningsloven fra 2008 trådte i kraft. Vi ønsker å intervjuer både utbygger, arkitekt/illustratør, salgsansvarlig/eiendomsmeidler og boligkjøper fra hvert av prosjektene.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dybdeintervju er metoden som blir tatt i bruk; et semi-strukturert intervju. Data blir innsamlet ved notater under intervjuet, samt videoopptak for å ha mulighet til å transkribere intervjuet i ettertid. Transkriberingen av intervjuet skal legges som vedlegg til sensor av masteroppgaven.

Dersom du velger å delta i prosjektet, vil vi foreta et personlig intervju gjennom Teams, Zoom e.l. hvor du svarer på spørsmål som er utarbeidet på forhånd og som er sendt til deg på mail for gjennomlesning før intervjuet finner sted. Intervjuet vil ta omtrent 45 min, tid kan variere etter lengde på svar samt eventuelle oppfølgingsspørsmål som kan oppstå. Spørsmålene knyttes blant annet til salgsprospektets juridiske status, samt innhold og formål med prospektet. Dine svar under intervjuet blir registrert ved hjelp av videoopptak og deretter lagret på ekstern harddisk.

Vi ønsker å intervju fire ulike utvalgsgrupper: utbygger, arkitekt/illustratør, salgsansvarlig/eiendomsmegler og kjøper. Spørsmålene vil variere noe etter hvilken gruppe du tilhører, men har samme utgangspunkt der formålet til oppgaven ligger til grunn.

Spørsmål relatert til utbygger omhandler salgsprospektet og dets innhold i sammenheng med utbygging av større boligprosjekter.

Spørsmål relatert til arkitekt/illustratør omhandler utarbeidelse av illustrasjoner til salgsprospekt, samt hvorfor de blir utarbeidet som de gjør.

Spørsmål relatert til salgsansvarlig / eiendomsmegler omhandler hvorvidt salgsprospektet fremstår som beskrivende eller selgende.

Spørsmål relatert til kjøper omhandler boligkjøp basert på salgsprospekt.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bevarer dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Personer som vil ha tilgang til prosjektet er studentene Lena Jansen og Katrine Totland Hartvedt, samt veileder Ane Margrethe Lyng (Høgskulelektor ved intitutt for byggfag ved HVL, Kronstad) og Carolyn Ahmer (Førsteamanuensis ved institutt for byggfag ved HVL, Kronstad).
- Videoopptakene tas opp på vår PC. Opptakene legges på en ekstern harddisk og slettes fra PC'en etter 24t. Harddisken oppbevares innelåst hjemme hos studenten og filene vil ha passordbeskyttelse. Etter transkriberingen er gjennomført vil opptakene bli slettet.
- Vi oppbevarer ikke flere personopplysninger enn det som ligger ute på deres hjemmeside, eller offentlig ute andre steder

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er 24.05.2021. Alle personopplysninger på papir makuleres og destrueres. Videoopptak slettes fra PC etter den er lagt på ekstern harddisk og slettes permanent fra harddisk etter det er transkribert.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Høgskulen på Vestlandet, Institutt for byggfag, har NSD - Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Høgskulen på Vestlandet, institutt for byggfag ved
 - Lena Jansen. 141764@stud.hvl.no, Tlf: 99 41 54 71.
 - Katrine Totland Hartvedt. 182369@stud.hvl.no, Tlf: 98 86 56 53
 - Veileder: Ane Margrethe Lyng. Ane.Margrethe.Lyng@hvl.no, tlf: 55 58 71 96
- Vårt personvernombud: Trine Anikken Larsen - personvernombud@hvl.no , tlf: 55 58 76 82.
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Lena Jansen og Katrine T. Hartvedt

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Samsvar mellom salgsprospekt og ferdigstilt boligprosjekt*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Orientering

Takk for at du tar deg tid til å møte oss til intervju som en del av vår masteroppgave. Tema for oppgaven er samsvaret mellom salgsprospekt og ferdigstilt boligprosjekt, der vi ser på prosjektets uterom, byggets fasade og omkringliggende bebyggelse og landskap. Formålet med intervjuet er å undersøke i hvor stor grad salgsprospekt har betydning for det endelige resultatet i det ferdigstilte boligprosjektets tilhørende uteområde.

Til utbygger

Vi ønsker å få et innblikk i hvordan utbygger forholder seg til salgsprospektet og dets innhold i sammenheng med utbygging av større boligprosjekter.

Til arkitekt

Vi ønsker å prate med deg som arbeider med, og utarbeider illustrasjoner til salgsprospekter. Dette for å få en større forståelse av når i prosessen illustrasjonene blir utarbeidet, samt hvorfor de blir utarbeidet som de blir.

Til eiendomsmegler

Vi ønsker å ha en samtale med deg som selger av boligprosjekt basert på salgsprospekt. Dette for å undersøke hvorvidt salgsprospektet fremstilles realistisk eller konseptuelt.

Til kjøper

Vi ønsker å prate med deg som har kjøpt bolig basert på salgsprospekt. Vi ønsker å undersøke hvor stor betydning salgsprospektet med illustrasjoner og tekst har hatt for avgjørelsen om boligkjøp.

SPØRSMÅL TIL UTBYGGER

1. Oppstart

- 1.1. Hvilken stilling har du?
- 1.2. Hvilken fagbakgrunn har du?
- 1.3. Har du vært involvert i utarbeidelsen av salgsprospektet / illustrasjonene i salgsprospektet?

2. Salgsprospekt

- 2.1. Hva er formålet med salgsprospektet?
- 2.2. Hva er vektlegger du/dere i et salgsprospekt?
- 2.3. Er du involvert i prosessen ved utarbeidelse av illustrasjonene?
- 2.4. Hva er den største forskjellen mellom hvordan illustrasjonene blir utarbeidet i dag og for 10 år tilbake?

- 2.5. Hvilke muligheter har utviklingen av tegneprogram gitt?
- 2.6. Anser du salgsprospektet som realistisk/informativt eller konseptuelt/reklame?
- 2.7. Hva skiller illustrasjonene fra praksis/ferdig bygg?
- 2.8. Anser du illustrasjonene i prospektet som juridisk bindende?
- 2.9. På hvilket tidspunkt i planprosessen blir illustrasjonene utarbeidet?
- 2.10. Hvem har ansvar for tekstdelen i salgsprospektet? Og hvem har ansvar for illustrasjonene?
- 2.11. Samsvarer salgsprospekt med ferdigstilt boligprosjekt?
- 2.12. Hvilken erfaring har du med kjøperens forståelse av salgsprospektet?

3. Avslutningsvis

- 3.1. Har du noe å tilføye?
- 3.2. Kan vi kontakte deg senere hvis det skulle dukke opp flere spørsmål?

SPØRSMÅL TIL ARKITEKT:

1. Oppstart

- 1.1. Hvilken stilling har du?
- 1.2. Hvilken fagbakgrunn har du?
- 1.3. Har du vært involvert i utarbeidelsen av salgsprospektet?

2. Salgsprospektet

- 2.1. Hva er formålet med illustrasjonene i salgsprospektet?
- 2.2. Anser du illustrasjonene som juridisk bindende?
- 2.3. Hva vektlegger du/dere i et salgsprospekt?
- 2.4. Hva er den største forskjellen mellom hvordan illustrasjonene blir utarbeidet i dag og for 10 år tilbake?
- 2.5. Hvilke muligheter har utviklingen av tegneprogram gitt?
- 2.6. Hva vektlegger du/dere i illustrasjonene?
- 2.7. På bakgrunn av hvilket material (tegning eller informasjon fra utbygger) utarbeides illustrasjonene?
- 2.8. Hvem er involvert i prosessen av utforming av illustrasjonen?
- 2.9. Anser du illustrasjonene som realistisk/informativt eller konseptuelt/reklame?
- 2.10. Hvor tett er dialogen med deg som arkitekt/illustratør og utbygger?
- 2.11. Samsvarer ferdigstilt boligprosjekt med salgsprospektets illustrasjoner?

3. Avslutningsvis

- 3.1. Har du noe å tilføye?
- 3.2. Kan vi kontakte deg senere hvis det skulle dukke opp flere spørsmål?

SPØRSMÅL TIL EIENDOMSMEGLER:

1. Oppstart

- 1.2. Hvilken stilling har du?
- 1.3. Hvilken fagbakgrunn har du?
- 1.4. Har du vært involvert i utarbeidelsen av salgsprospektet?

2. Salgsprospekt

- 2.1. Hva er formålet med salgsprospektet?
- 2.2. Anser du illustrasjonene i salgsprospektet som juridisk bindende?
- 2.3. Anser du illustrasjonene som beskrivende for prosjektet eller selgende?
- 2.4. Anser du teksten i salgsprospektet som juridisk bindende?
- 2.5. Hvem har ansvar for tekstdelen i salgsprospektet?

- 2.6. Anser du teksten som beskrivende for prosjektet eller selgende?
- 2.7. Opplever du at en potensiell kjøper tenker at salgsprospektet er realistisk?
- 2.8. Blir det stilt spørsmål fra kjøper under salgsprosessen til illustrasjonene eller opplysninger gitt i prospektet?
- 2.9. Hvilken erfaring har du med kjøperens holdning til det ferdigstilte prosjektet?
- 2.10. Erfaring tilsier at salgsprospekt ikke alltid samsvarer med ferdigstilt boligprosjekt. Hvilke tanker har du rundt dette?

3. Avslutningsvis

- 3.1. Har du noe å tilføye?
- 3.2. Kan vi kontakte deg senere hvis det skulle dukke opp flere spørsmål?

SPØRSMÅL TIL KJØPER:

1. Oppstart:

- 1.2. På hvilket tidspunkt i byggeprosessen inngikk du kjøp?

2. Salgsprospekt:

- 2.1. Har du lest salgsprospektet før du kjøpte bolig?
- 2.2. Var salgsprospektet viktig for deg som kjøper?
- 2.3. Kjøpte du på grunnlag av det som ble framstilt og beskrevet i salgsprospektet?
- 2.4. Hva anser du som formålet med salgsprospektet?
- 2.5. Hvilke forventninger hadde du til at ferdig boligprosjekt samsvarer med det som ble fremstilt i illustrasjonene?
- 2.6. Er det enkelte områder i boligprosjektet som ikke stod til forventningene?
- 2.7. Syns du at det ferdigstilte boligprosjektet samsvarer med det som kom fram i prospektet?
- 2.8. Er det noe som du ønsker kom bedre fram i salgsprospektet?
- 2.9. Kjenner du til naboer i boligkomplekset som har gitt uttrykk for misnøye knyttet til salgsprospekt og ferdig boligprosjekt?
- 2.10. Har du vært i kontakt med utbygger eller salgsansvarlig etter at boligene ble ferdigstilt? Hvis ja: hvorfor?
- 2.11 Hvor fornøyd er du med boligkjøpet?

3. Avslutningsvis

- 3.1. Har du noe å tilføye?
- 3.2. Kan vi kontakte deg senere hvis det skulle dukke opp flere spørsmål?

SPØRSMÅL TIL POLITIKER

1. Oppstart

- 1.1 Hvilken stilling har du?
- 1.2 Hvilken bakgrunn har du? (utdanning og/eller erfaring)

2. Salgsprospektet

1. Hvilke dokumenter benyttes i planprosessen? Er salgsprospektet en del av dette?

2. Hvis ja: Er det kun illustrasjonene i salgsprospektet som blir lagt fram eller er hele dokumentet med teksten inkludert?
3. Hva anser du som formålet med illustrasjonene?
4. I hvor stor grad vektet illustrasjonene fra salgsprospekt ved vedtak i en plansak?
5. Hvilke illustrasjoner legges frem ved planmøte med utbygger?
6. Anser du salgsprospekter som juridisk bindene?
7. Erfaring tilsier at salgsprospekt ikke alltid samsvarer med ferdigstilt boligprosjekt. Hvilke tanker har du rundt dette?
8. Opplever du at illustrasjonene blir realisert av utbygger?
9. Er du tilfreds rundt bruken av illustrasjoner?

Avslutningsvis

Har du noe å tilføye?

Kan vi kontakte deg senere hvis det skulle dukke opp flere spørsmål?

Vedlegg 4

Wergeland
Terrasse

Solrikt
Sentralt
Nær bybane



WERGELAND
TERRASSE

**Bynær
Solrik
Attraktiv
nær bybane**

86 sentrumsnære boliger på solsiden

Liker du å bo sentralt og være aktiv uten å være avhengig av bil?

— På solsiden av Bergensdalen, på Wergeland bybanestopp bygger vi Wergeland Terrasse med utsikt både til Løvstakken og Ulriken. Med planlagt treningssenter i bygget, butikk og bybane rett utenfor døren er en bilfri hverdag lett å realisere. Bilen din parkerer du trygt i parkeringsanlegget i underetasjen.

Bybanen tar deg til sentrum på konsert, shopping på Lagunen og soling på

Fløyen, for å nevne noe. Høgskolen i Bergen og Haukeland universitetssjukehus finner du i gangavstand og arbeidsplasser langs bybanen er bare minutter unna. Det blir også lett når du skal ut å reise med fly. Bybanens trasé til Flesland er under bygging og tas i bruk allerede i 2016.



På
solsiden
av
Bergens
dalen

Området 6-13

Området	6
Nabolagsprofil	11
Utomhusplan	13

Leilighetene 14-49

Leilighetene	14
Fordeler	16
Kjøkken	18
Tilvalg	20
1-roms	22
2-roms	24
3-roms	28
4-roms	40

Del 2 50-61

Del 2	50
Nøkkelinformasjon	51
Deklarasjon	56
Kontaktinformasjon til meglere	61

wergelandterrasse.no



- 86 moderne leiligheter 13 min. fra bykjernen med bybanen
- Stort utvalg i størrelser på leilighetene
- Fra 37,8 m² til 143,1 m², 1-roms til 4-roms
- Utsikt mot Løvsstakken og/eller Ulriken
- De fleste av leilighetene får vestvendt veranda
- Pr. idag er det butikk, fysioterapeuter, legekontor og apotek m.m. rett utenfor døren
- Smarte planløsninger og uteområder

Lite næringslokale i 1. etasje – perfekt til f.eks. kafé eller kontor

“Butikk og bane er viktigst for folk

Reidar Madsen
Rema 1000-
kjøpmann
og initiativtaker
til Wergeland
Terrasse



– Bybane og butikk som nærmeste nabo. Dette må være det ideelle stedet å bo i Bergen, sier Reidar Madsen, Rema 1000-kjøpmannen som tok initiativ til Wergeland Terrasse.

Han vet hva han snakker om. Dagligvare-butikk er det viktigste å ha i nærheten for folk når de skal velge bolig. Deretter kommer nærhet til kollektivtransport, viser en undersøkelse Respons Analyse gjorde for Eiendomsmegler Vest i 2014.

– Jeg pleier å si at folk som kjøper leilighet her kan gå i tøfler ned til butikscenteret og til bybanestoppet, ler han. Reidar Madsen åpnet Rema 1000-butikken og senteret på Wergeland i 1993.

– Jeg vokste opp på Kronstad. Jeg visste godt at Wergeland var et godt handlestrøk da jeg kjøpte tomten. Da jeg var gutt tok jeg trikken med min mor til fiskebutikken som lå ved trikkesløyfen på Minde, forteller han. Et så sentralt sted måtte også egne seg for boliger, tenkte Reidar Madsen og kjøpte flere av naboeiendommene rundt senteret. For 17 år siden begynte han å planlegge boligene som nå skal bygges. I mellomtiden er bybanen kommet.

– Dermed blir området enda mer attraktivt, sier han.

– Wergeland Terrasse har mer å by på enn sentral beliggenhet. I de to nederste etasjene blir det garasjeplasser, og det er planlagt et treningssenter. De fleste leilighetene får vestvendt veranda, god utsikt og fine solforhold, opplyser Reidar Madsen.

“

Folk som kjøper leilighet her kan gå i tøfler ned til butikscenteret.



12 min
sentrum

2 min
Sletten

18 min
Lagunen



Flesland ferdig 2017

Shoppe
Sykle
Trene
Fjelltur
Rusletur
Kaffe-
latte

Fra Wergeland går du eller tar Bybanen til det meste. Enten du vil shoppe, trene, ta en kopp kaffe med venner eller legge søndagsturen til Løvestakken eller Ulriken.

— Rett utenfor døren finner du Wergeland bybanestopp. 12 minutter med Bybanen så er du fremme i sentrum. Eller hvorfor ikke dra til Nesttun eller Lagunen i stedet?

Er du sprek, kan du jogge rundt idylliske Tveitevatnet eller sykle til arbeidsplassen i sentrum. Selv barn og barnebarn blir ganske mobile på egenhånd når bybanen tar dem til blant annet tennis, skøytehall, skatehall og fotballbaner.

Om sentrumsnær beliggenhet og lett tilgjengelighet til fritidsaktiviteter er viktig, er Wergeland Terrasse en ideell mulighet.

“

Her finnes det meste, i gåavstand eller en kort bybane-tur unna.

... 8 ...

Løvestakken og Ulriken like i nærheten



Er du sprek, kan du jogge rundt idylliske Tveitevatnet





Flere treningsentre i nærheten



Klatrehall – både 2 og 3 bybanestopp unna



Rema 1000 Wergeland – rett utenfor døren



Minde Barnehage revitaliseres og åpner opp igjen med helt ny barnehage høsten 2015 – 0 km



Tveitevnet – 0,6 km eller et bybanestopp unna



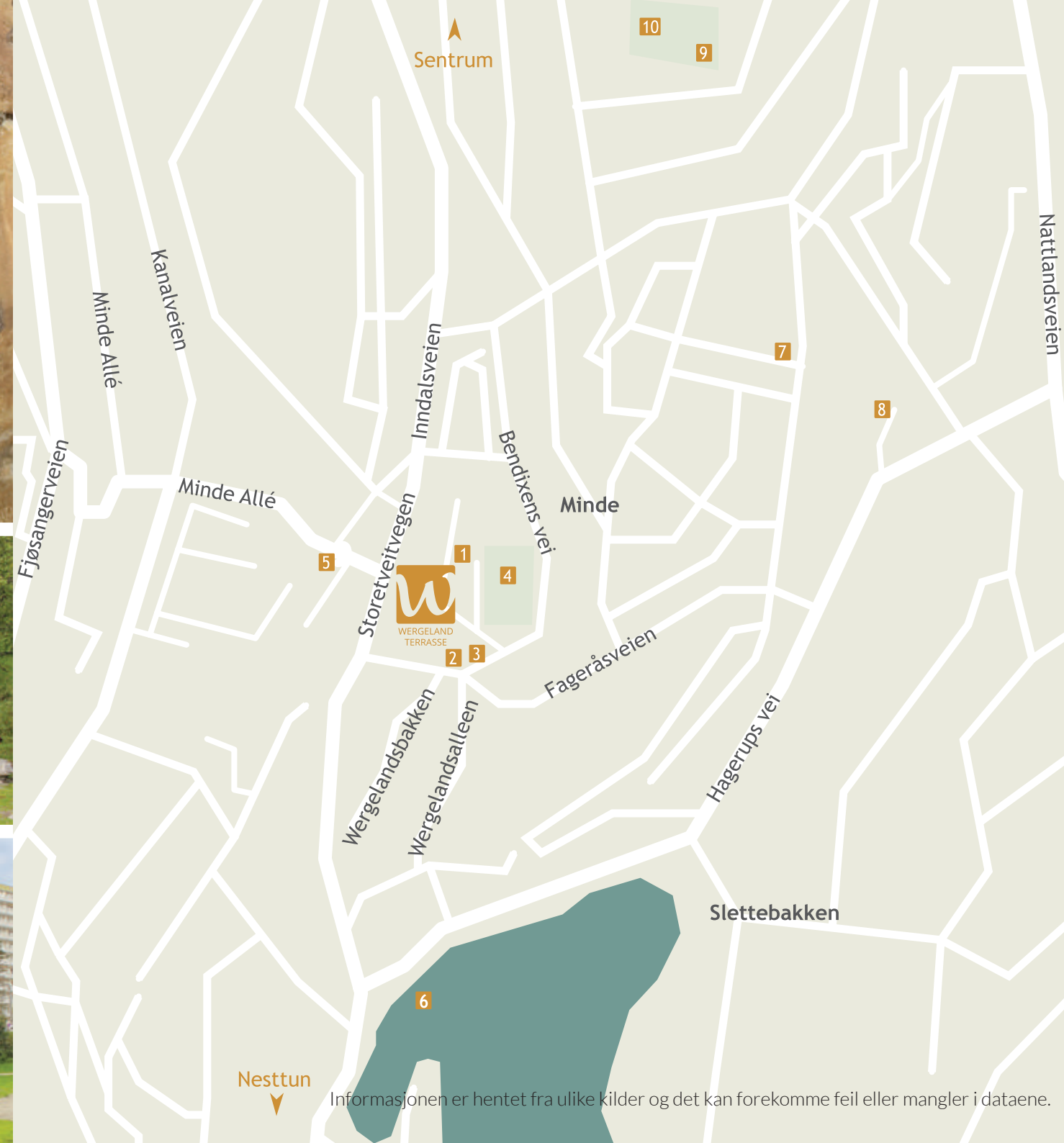
Brann Stadion – 0,7 km



Fana roklubb kun 3,3 km unna



Sletten Senter med 28 butikker – 0,6 km, et bybanestopp unna



Minde Legepraksis 3	0,1 km*
Brann Stadion 9	0,7 km*
Tveitevnet 6	0,6 km*
Haukeland Universitetssjukehus	1,9 km

SKOLER, BARNEHAGER	
DaVinci Montessoriskole (1.-7. kl.)	0,5 km*
Fridalen skole (1.-7. kl.) 7	0,5 km*
Slettebakken skole (1.-7. kl.)	0,6 km*
Björgvin Montessoriskole (1.-10. kl.)	0,9 km*
Gimle skole (8.-10. kl.)	1,2 km*
Storetveit skole (8.-10. kl.)	1,7 km*
Langhaugen videregående skole 8	0,6 km*
Høgskolen i Bergen	1,0 km
Minde barnehage (0-6 år) 1	0,0 km
Kidsa Inndalen (1-6 år)	0,4 km*
Fridalen barnehage (0-6 år)	0,5 km*

TRANSPORT	
Bergen lufthavn, Flesland	14,5 km
Bergen togstasjon	4,3 km
Wergeland bybaneholdeplass	0,0 km
Minde bussholdeplass	0,0 km

SPORT	
Rautjern idrettsplass 4	0,0 km*
Nymark idrettsanlegg 10	0,9 km*
Nr1Fitness Landås	1,2 km*
Fantofthallen klatre- og treningscenter	1,7 km*
Bergenshallen, ishockey/isdans, klatrevegg	0,8 km*
Turnhallen	0,8 km*
Gimlehallen, basket	0,8 km*
Tennisboblen	0,8 km*
Fysakhallen, skatehall, sandvolley, hoppemadrasser, bordtennis m.m.	0,8 km*
Fana roklubb	3,3 km*

VARER/TJENESTER	
Rema 1000 Wergeland, post i butikk 2	0,0 km*
Sletten Shoppingsenter	0,6 km*
Vitusapotek Minde 2	0,1 km*
Sletten Vinmonopol	0,6 km*
Mix Minde 5	0,1 km*

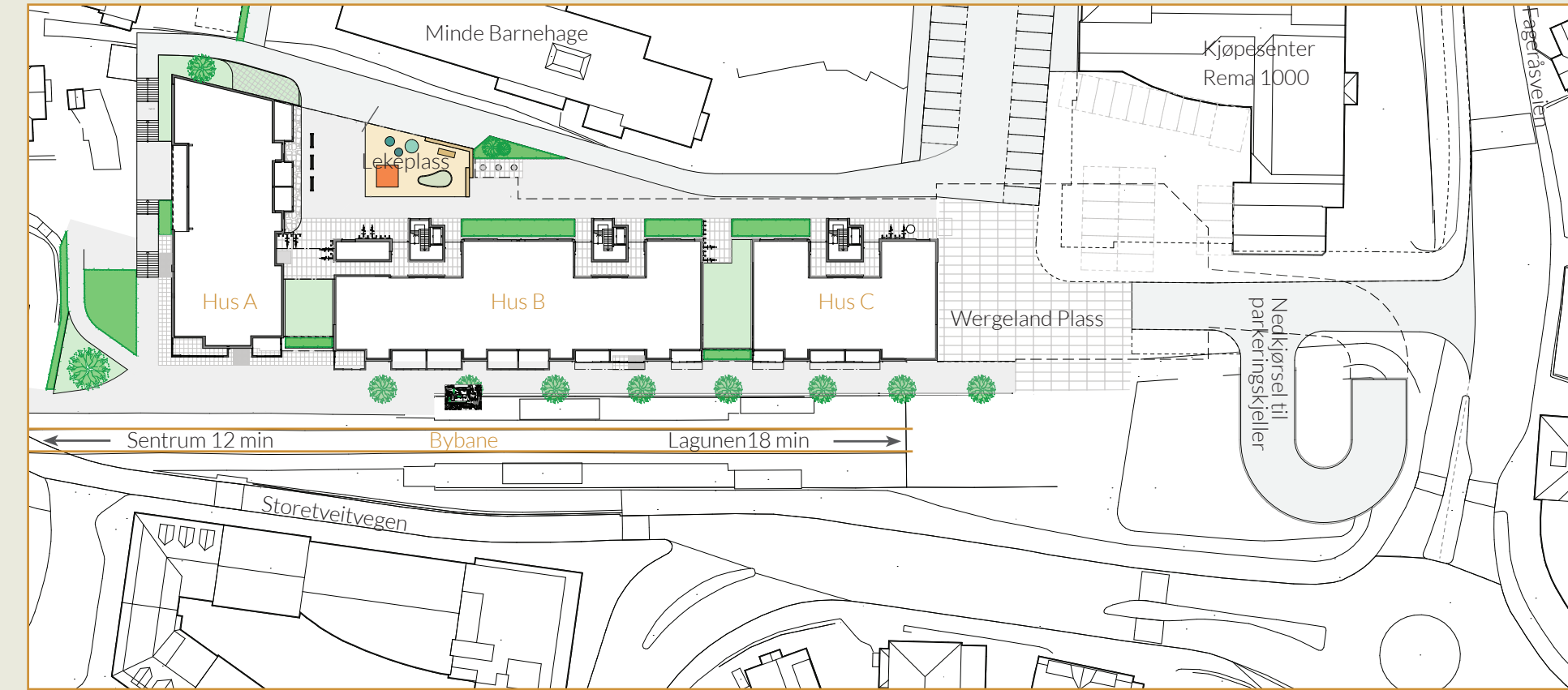
Informasjonen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

* Distanse i luftlinje

Med utsikt mot Ulriken vil det bli etablert et grønt område med benker og lekeareal. Her kan du nyte deilig for-middagssol. I tillegg er det felles uteplasser mellom byggene og privat veranda til alle leilighetene.



Utomhusplan



Leilighetene

På Wergeland Terrasse er det lett å finne en leilighet som passer. Smarte romløsninger gjør at du kan velge etter hvor mange soverom du trenger, uten at det går på bekostning av store og romslige oppholdsrom. I tillegg er de fleste verandaer innglasset – hvilket gir deg et ekstra rom på vinterstid. På solrike dager skyver du til side glassveggene og slipper solen inn.

I presentasjonen har vi valgt å samle leilighetene etter størrelse slik at det blir enkelt for deg å finne akkurat den leiligheten du er på jakt etter! Du kan velge mellom 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter med areal mellom 37,8 m² og 143,1 m².



Fordeler

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Fjernvarme fra BKK (radiator i stue, varme i baderomsgulv og ubegrensede mengder varmt vann)
- Moderne og flott kjøkkeninnredning fra Norema
- Nye integrerte hvitevarer, komfyr med induksjonstopp
- Helfliset bad (de fleste 4-roms har 2 bad)
- Innvendig bod (ikke i 1-roms)
- Sportsbod i tilknytning til garasjeplanene
- Sykkelparkering
- Tilgjengelige boenheter
- Heis
- Garasjeplass inkludert for 3-roms, 4-roms og noen 2-roms leiligheter, se prisliste for oversikt.
- De fleste leilighetene har innglassede, vestvendte verandaer
- Utsikt mot Ulriken og/eller Løvsstakken
- Porttelefon med video
- Sprinkleranlegg
- Automatisk brannalarmanlegg
- Låste dører hele døgnet
- Garasjeåpner
- 2 stk antenne- og teleuttak i hver bolig



Balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir deg frisk inneluft samtidig som det reduserer strømforbruket



Leilighetene har egen sportsbod i garasjeanlegget. Her er det god plass til bl.a. sykkelen når du ikke ønsker å benytte deg av sameiets egen sykkelparkering.



En av de store fordelene med fjernvarme er ubegrensede mengder med varmtvann. Her er det nok vann til en lang dusj selv om hele familien har vært i dusjen før deg. Egen måler sikrer at du betaler kun for det du benytter.



Innglasset veranda

De fleste leilighetene har vestvendte innglassede verandaer. Glassveggene kan trekkes til side for å nyte solen, eller lukkes slik at verandaen blir et ekstra rom på en gråværsdag.



Bildet illustrerer kjøkkenfronten Areal hvit og viser elementer som ikke er en del av standardleveransen.



Kjøkken fra Norema

Hvitevarer fra Siemens

Leilighetene blir levert innflyttingsklare med moderne kjøkken fra Norema. Kjøkkenfrontene er i type Areal Hvit. Dette er moderne fronter med rene linjer.

— Hvitevarer fra Siemens medfølger. Du får med integrert stekeovn, induksjonsplatetopp, integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Alt sammen ferdigmontert og klart til bruk.

Bildet på motsatt side er illustrasjon fra Noremas kjøkkenkatalog og viser kjøkkenfronter som er standardleveranse. Ønsker du andre fronter, hjelper vi deg gjerne. Les mer under Tilvalg på neste side.

3D-illustrasjon av
leilighet A-4-17

Tilvalg - Sett ditt personlige preg på leiligheten

Dersom du kjøper leiligheten tidlig i prosessen, har du mulighet til å forandre på mye og få ditt personlige preg fra starten. Du kan bl.a. få kjøkkenet til å passe din stil ved å endre kjøkkenfronter, håndtak, benkeplate og hvitevarer. Du kan også endre farger på vegger eller få inn større garderobeløsning. Det vil bli utviklet en tilvalgsmeny hvor ulike alternativer og priser er listet opp.

— Kontakt vår megler dersom du har spørsmål, og ønsker å få vite hvilke muligheter som finnes for den enkelte leilighet.



Finn en garderobeløsning som passer ditt behov



Du kan også endre parkett og farge på veggene



“

Få kjøkkenet til å passe din stil ved å endre kjøkkenfronter, håndtak, benkeplate og hvitevarer.



Trenger du ikke mye plass?

Da anbefaler vi deg 1-roms leilighetene våre. Dette er praktiske leiligheter med stort oppholdsrom med sovealkove og arealeffektiv planløsning. Leilighetene er på 37,8 m².

1-ROMS 37,8 m²

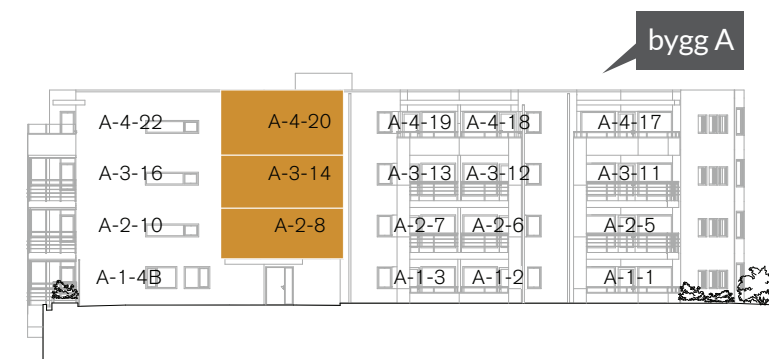
Leilighetene har samme høye standard som de større leilighetene:

- Stort, lyst oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme fra BKK
- Helfliset bad
- Flott og moderne kjøkkeninnredning fra Norema
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Sportsbod på garasjeplan, plan U1 eller U2
- Veranda 9,1 m²

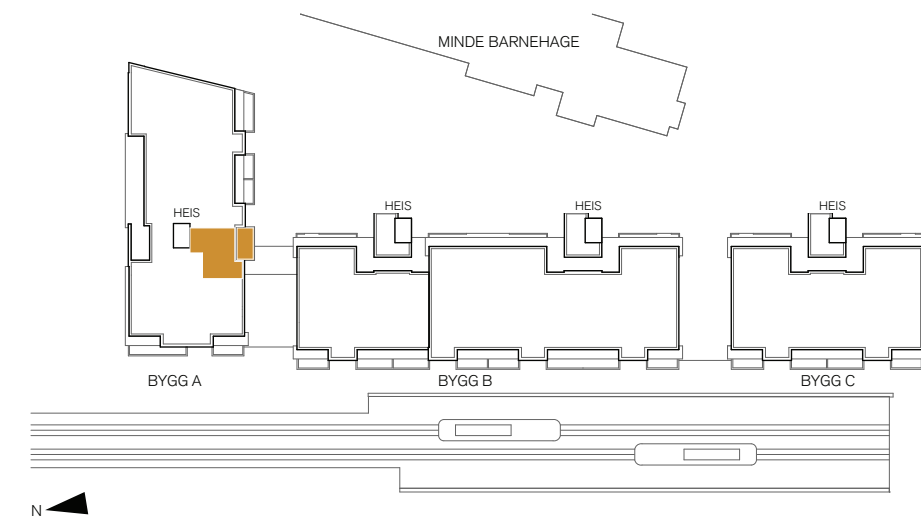
Leilighetstype 8 (1-roms)

P-ROM: 37,0 m²
 BRA: 37,8 m² + veranda
 Veranda: 9,1 m²
 Sportsbod: 1 stk.

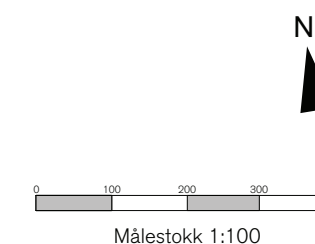
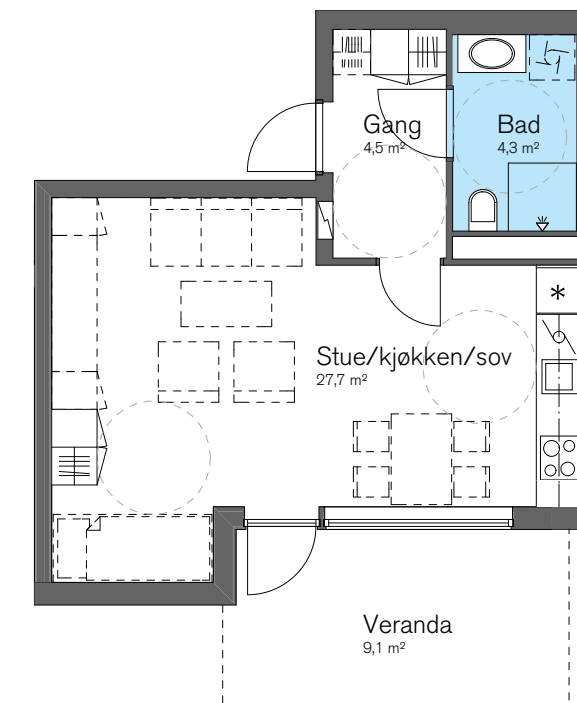
Bygg A: 3 stk.
 A-2-8, A-3-14, A-4-20



Fasade mot Sør



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



Romslige 2-roms leiligheter

Om du er én, eller om dere er to, er våre romslige 2-roms leiligheter et godt alternativ. Begge 2-roms leilighetstypene har arealeffektiv planløsning med både stort soverom og romslig oppholdsrom. Velg mellom 56,9 m² og 60,0 m².

2-ROMS

56,9 m² til
60,0 m²

Leilighetene har samme høye standard som de større leilighetene:

- Store, lyse oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme fra BKK
- Helfliset badrom
- Flott og moderne kjøkkeninnredning fra Norema
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Innvendig bod
- Sportsbod på garasjeplan, plan U1 eller U2
- Veranda fra 9,6 m² til 10,2 m²

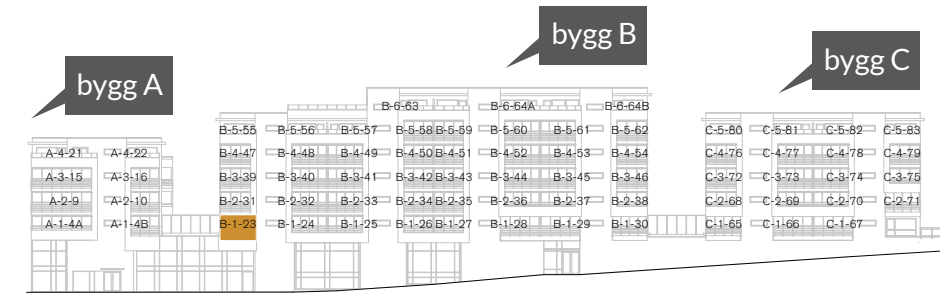
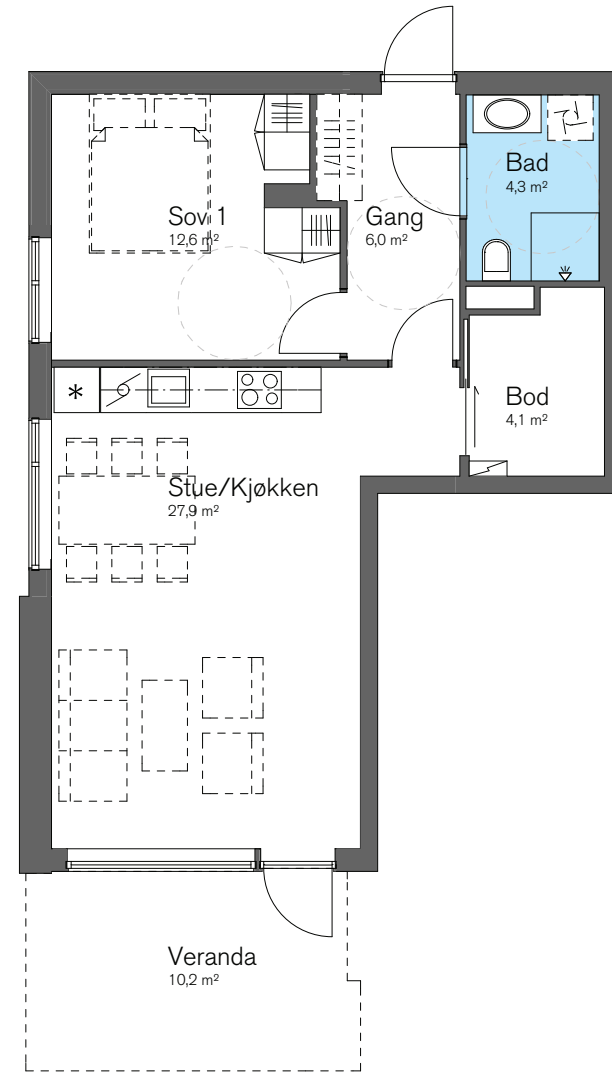
— Store, lyse oppholdsrom
selv i 2-roms leilighetene



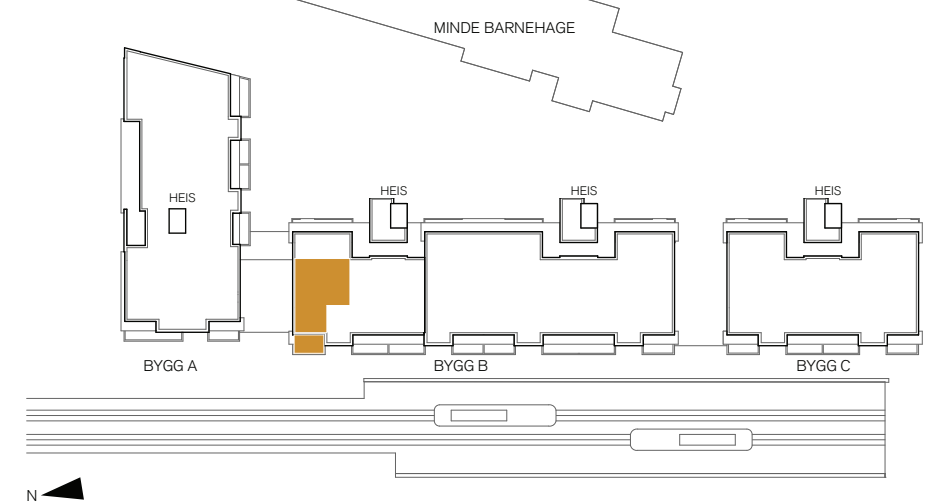
Leilighetstype 7 (2-roms)

P-ROM: 51,9 m²
 BRA: 56,9 m² + veranda
 Veranda: 10,2 m² (innglasset)
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 1 stk.
 B-1-23



Fasade mot Vest blokk B og C

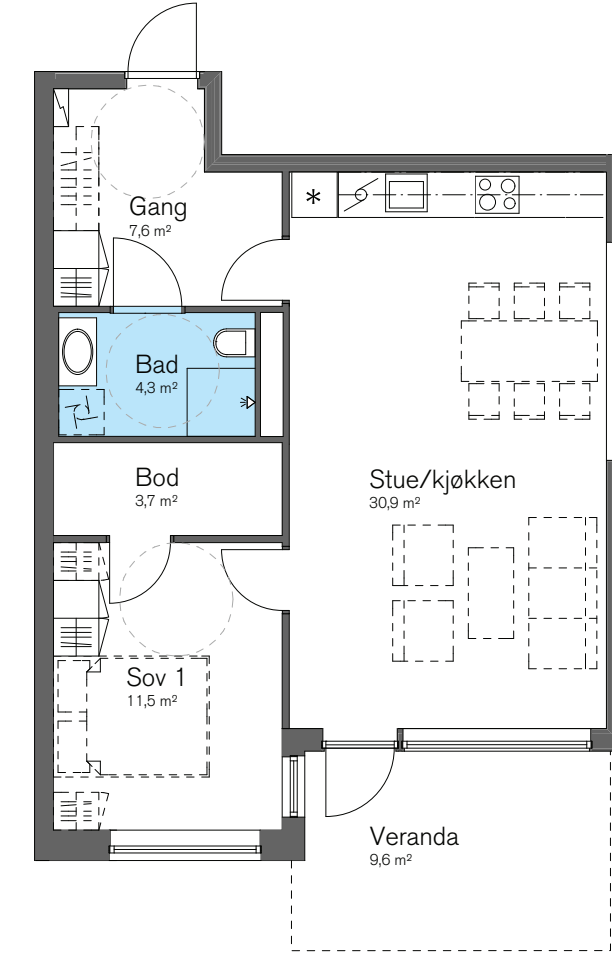


← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →

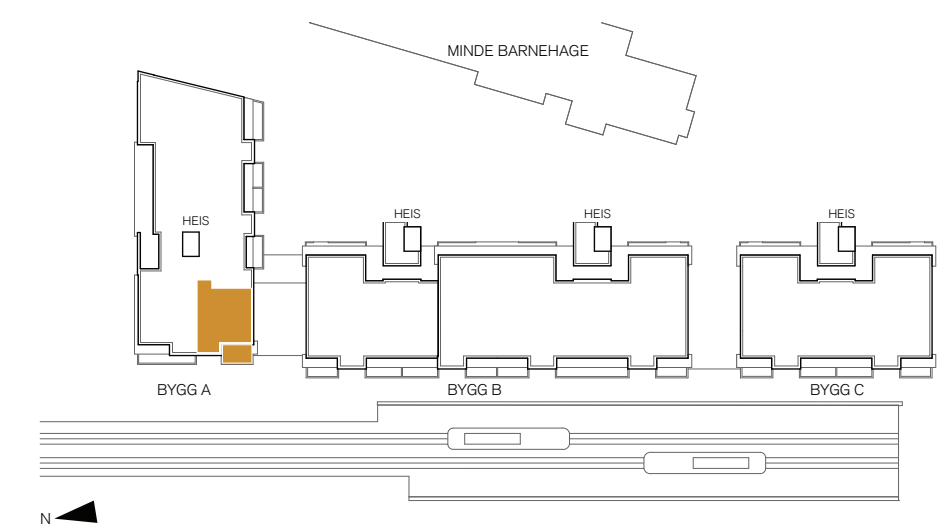
Leilighetstype 9 (2-roms)

P-ROM: 54,8 m²
 BRA: 60,0 m² + veranda
 Veranda: 9,6 m² (innglasset for alle unntatt leil. A-4-22)
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg A: 3 stk.
 A-2-10, A-3-16, A-4-22



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →

For deg som trenger et ekstra rom

Når nye små familiemedlemmer melder sin ankomst, trenger man fort flere rom, eller kanskje du bare vil ha litt ekstra plass selv? Hva med et hjemmekontor, eller kanskje et hobbyrom?

Alle 3-roms-leilighetene har store romslige oppholdsrom. Har du små barn eller får barnebarna på besøk, er kanskje leilighetstype 12 noe for deg? Her ligger soverommene ved siden av hverandre og godt adskilt fra oppholdsrom, med bad og gang lett tilgjengelig. Velg mellom størrelser fra 66,6 m² til 80,9 m².

3-ROMS
66,6 m² til
80,9 m²

Leilighetene har høy standard:

- Store, lyse oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme fra BKK
- Helfliset badrom
- Flott og moderne kjøkkeninnredning fra Norema
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Innvendig bod
- Sportsbod på garasjeplan, plan U1 og/eller U2
- Veranda fra 7,2 m² til 13,6 m²



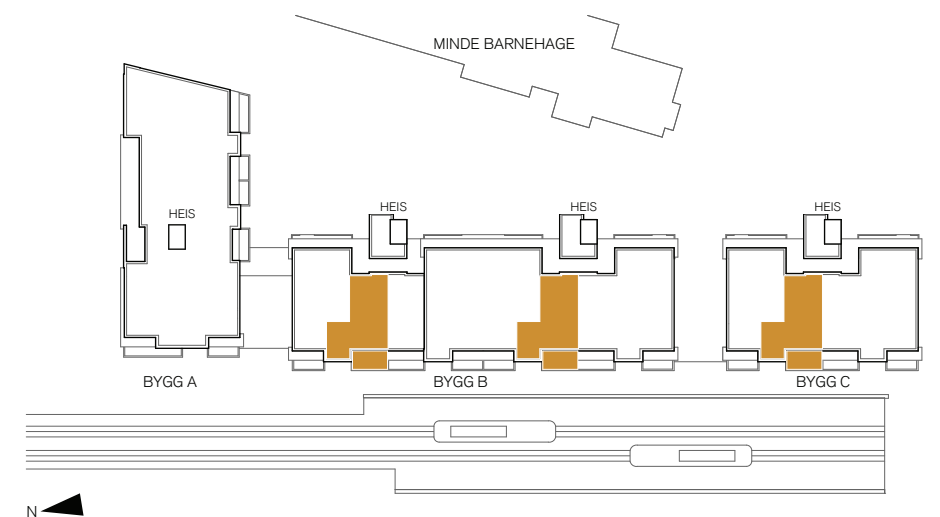
Leilighetstype 3 (3-roms)

P-ROM: 61,3 m²
BRA: 66,6 m² + veranda
Veranda: 11,6 m² eller 7,2 m²
 (innglasset for alle unntatt leil. B-5-56 og C-5-81)
Sportsbod: 1 stk.

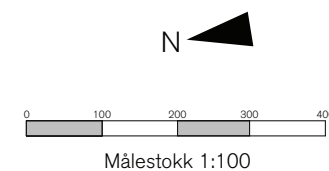
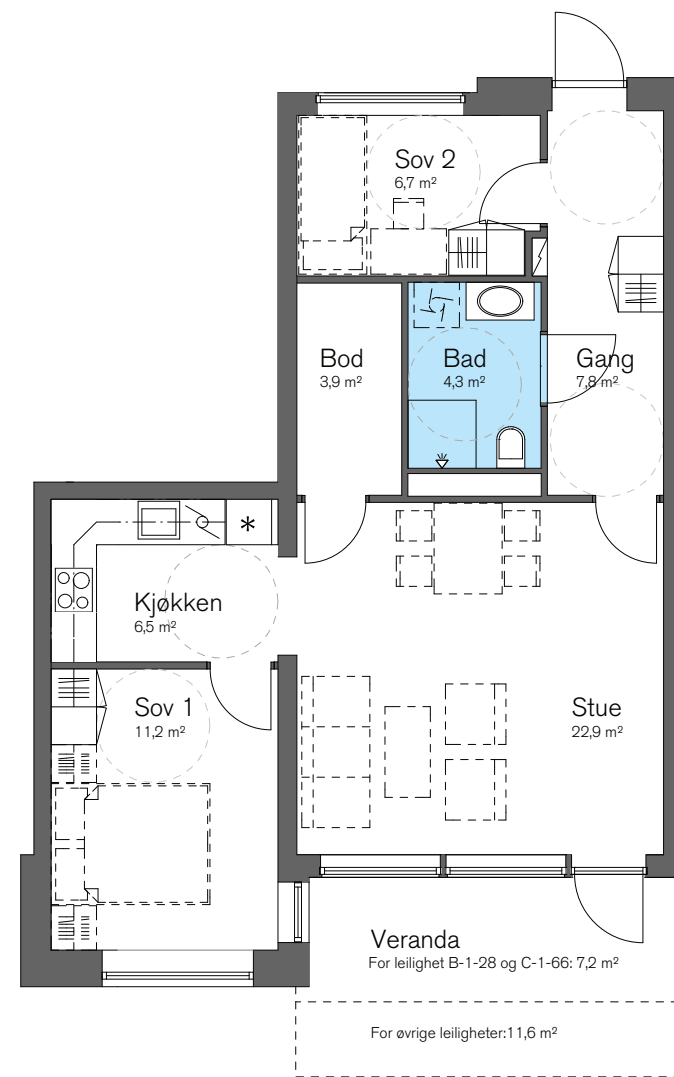
Bygg B: 10 stk:
 B-1-24, B-1-28, B-2-32, B-2-36, B-3-40, B-3-44, B-4-48, B-4-52, B-5-56, B-5-60
Bygg C: 5 stk.:
 C-1-66, C-2-69, C-3-73, C-4-77, C-5-81



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



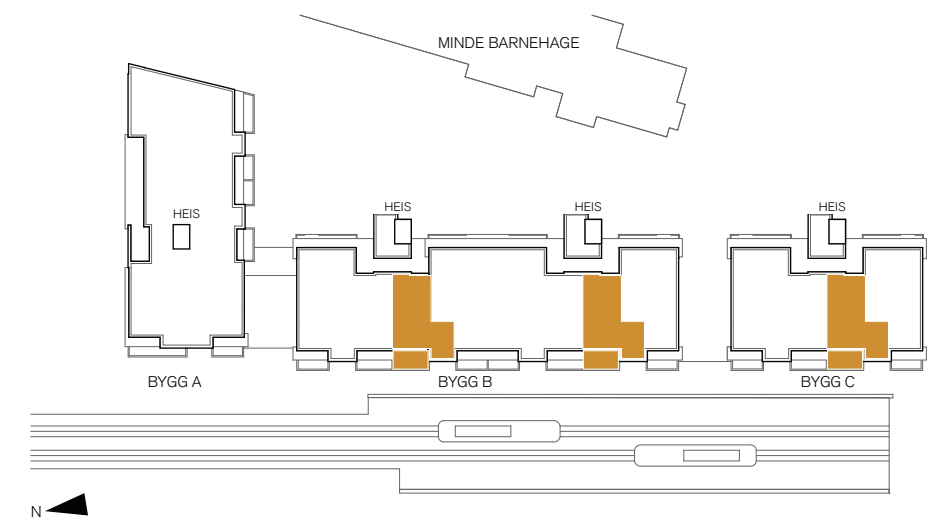
Leilighetstype 3 speilvendt (3-roms)

P-ROM: 61,3 m²
BRA: 66,6 m² + veranda
Veranda: 11,6 m² eller 7,2 m²
 (innglasset for alle unntatt leil. B-5-57 og C-5-82)
Sportsbod: 1 stk.

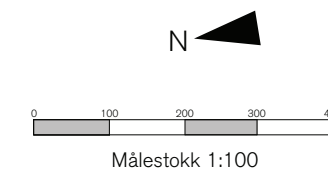
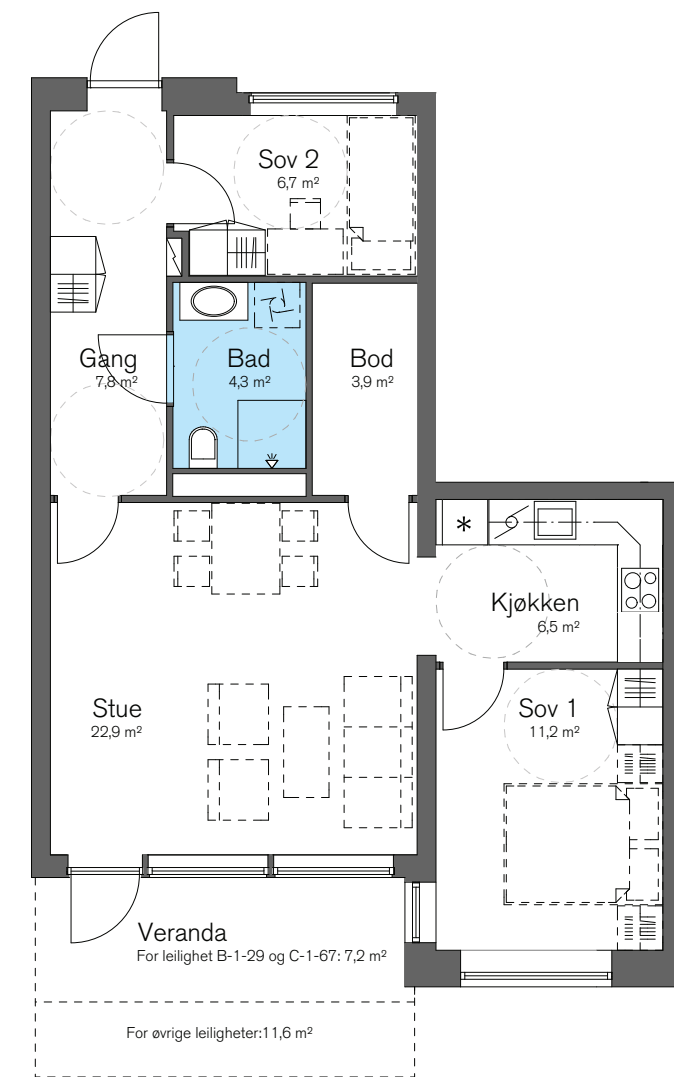
Bygg B: 10 stk:
 B-1-25, B-1-29, B-2-33, B-2-37, B-3-41, B-3-45, B-4-49, B-4-53, B-5-57, B-5-61
Bygg C: 5 stk.:
 C-1-67, C-2-70, C-3-74, C-4-78, C-5-82



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



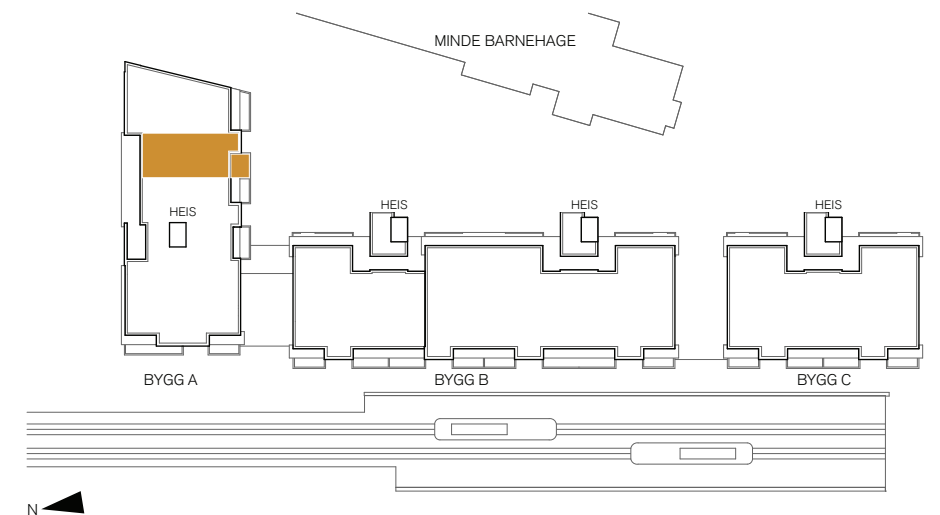
Leilighetstype 5 (3-roms)

P-ROM: 65,2 m²
 BRA: 69,6 m² + veranda
 Veranda: 8,1 m²
 Sportsbod: 1 stk.

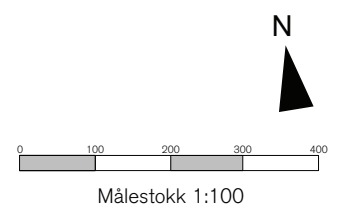
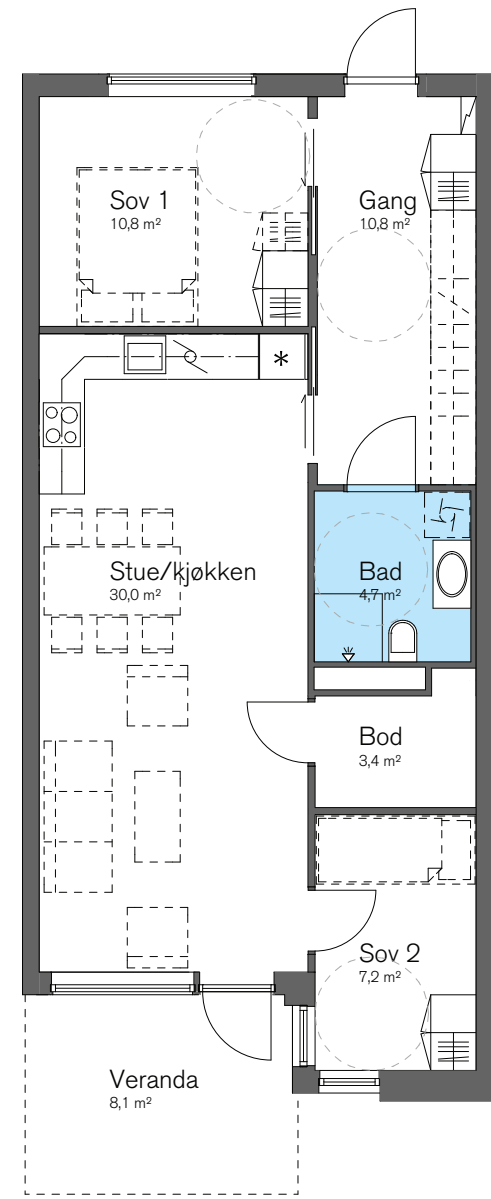
Bygg A: 4 stk:
 A-1-2, A-2-6, A-3-12, A-4-18



Fasade mot Sør



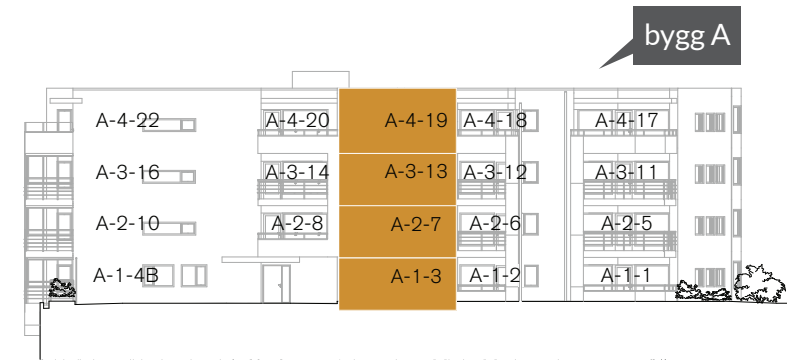
← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



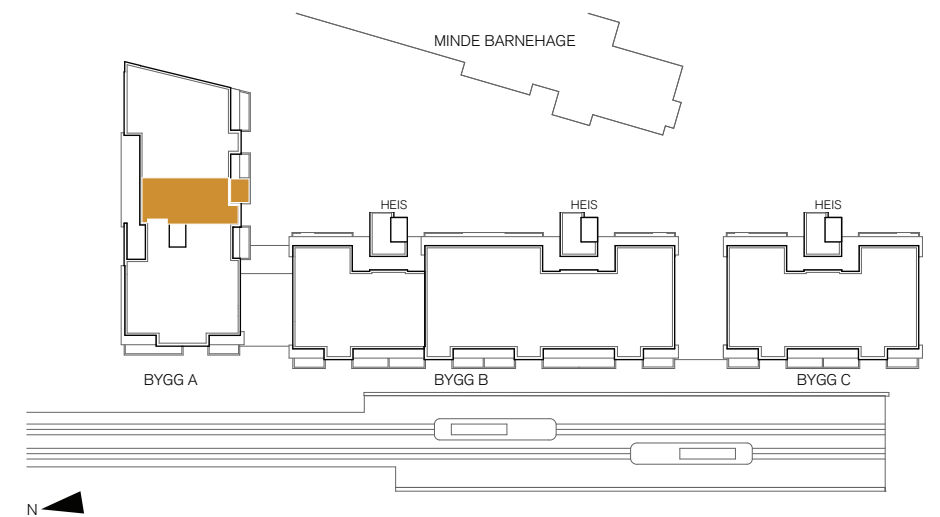
Leilighetstype 6 (3-roms)

P-ROM: 63,4 m²
 BRA: 67,8 m² + veranda
 Veranda: 8,1 m²
 Sportsbod: 1 stk.

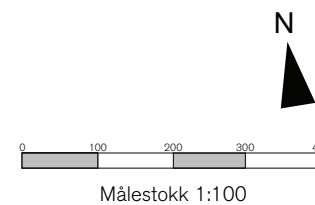
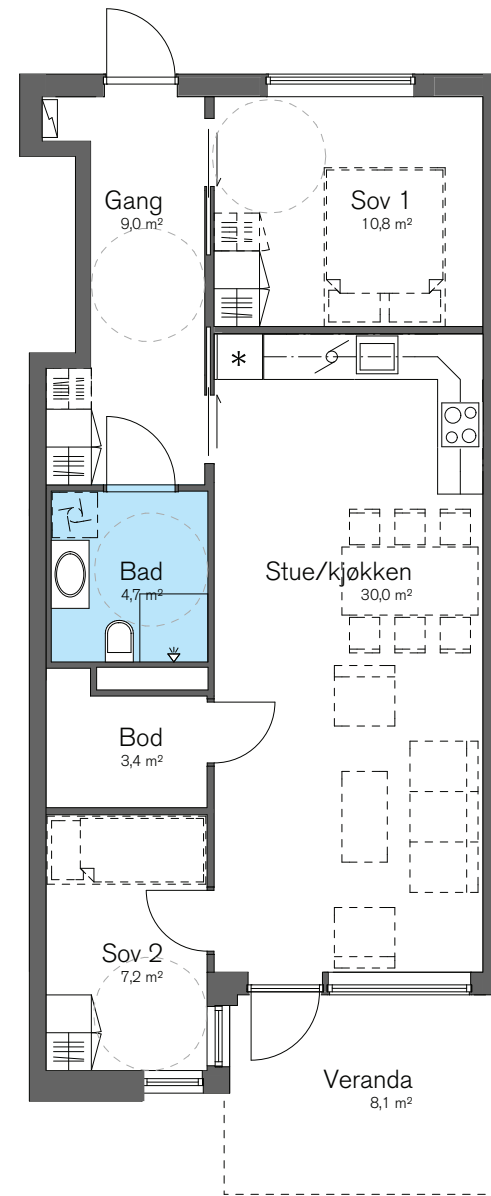
Bygg A: 4 stk:
 A-1-3, A-2-7, A-3-13, A-4-19



Fasade mot Sør



← Sentrum 12 min **BYBANE** Lagunen 18 min →



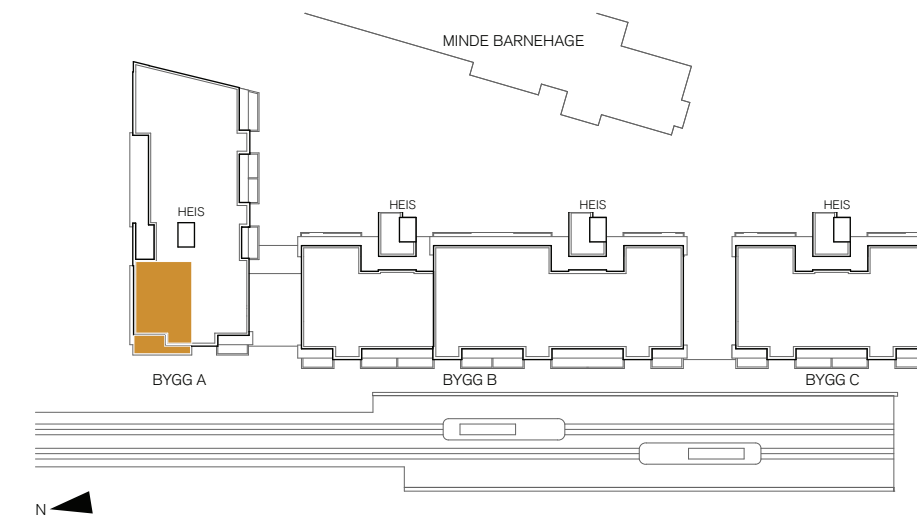
Leilighetstype 10 (3-roms)

P-ROM: 68,6 m²
 BRA: 73,8 m² + veranda
 Veranda: 13,6 m²
 (innglasset for alle unntatt leil. A-4-21)
 Sportsbod: 1 stk.

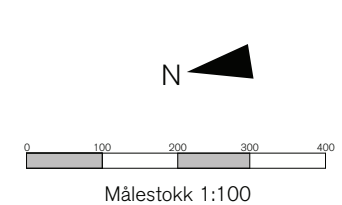
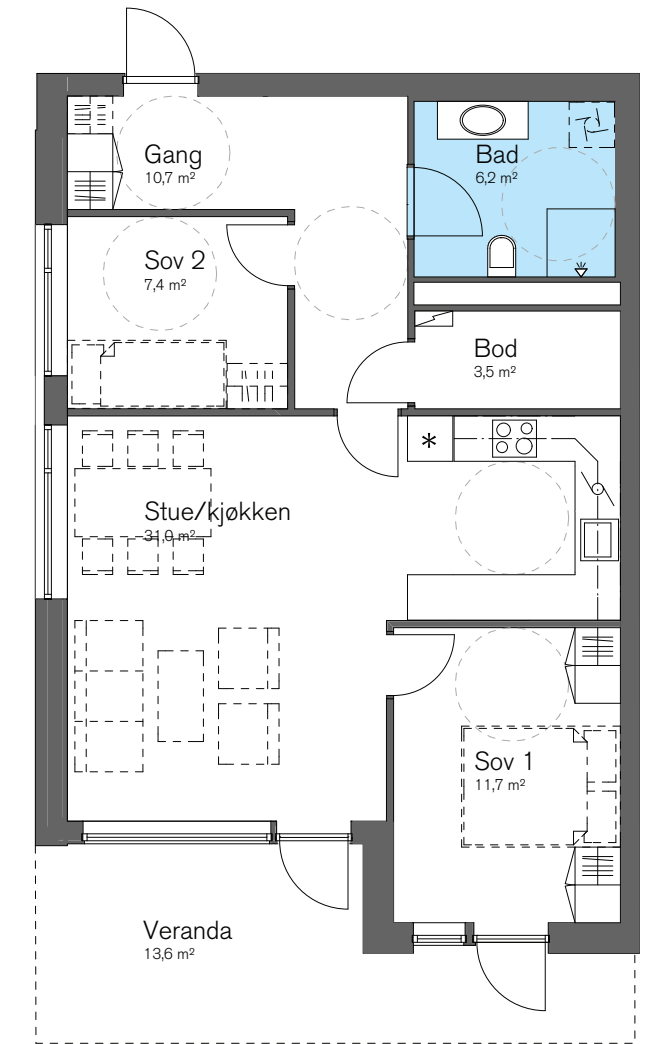
Bygg A: 4 stk:
 A-1-4A, A-2-9, A-3-15, A-4-21



Fasade mot Vest



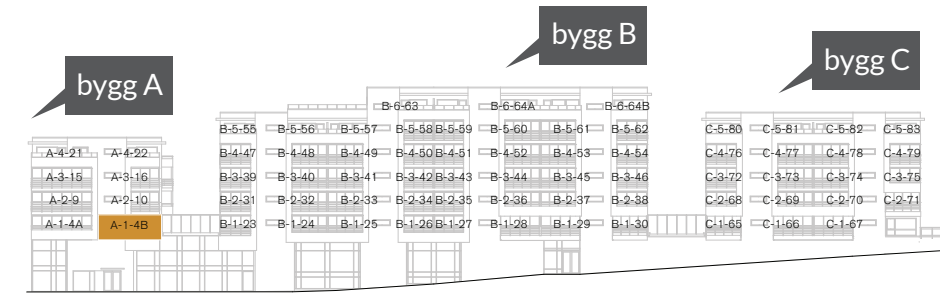
← Sentrum 12 min **BYBANE** Lagunen 18 min →



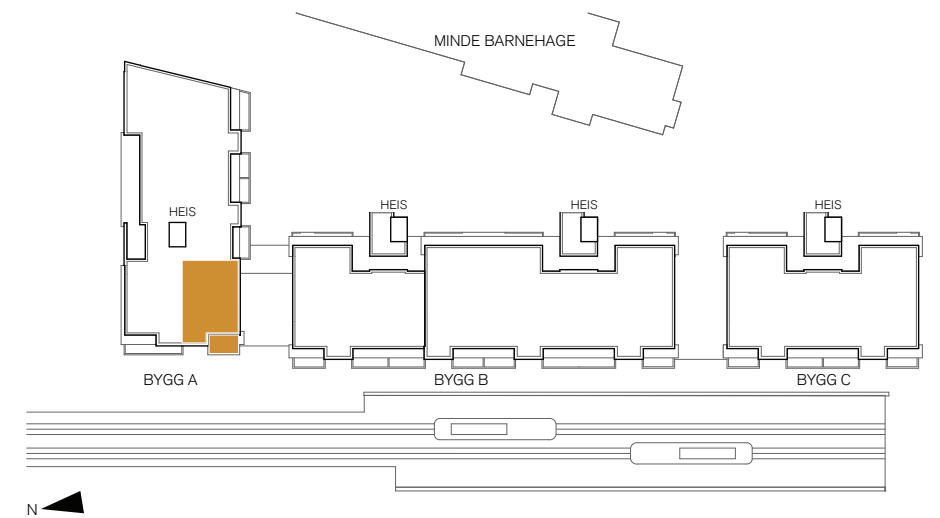
Leilighetstype 11 (3-roms)

P-ROM: 69,7 m²
 BRA: 74,8 m² + veranda
 Veranda: 9,6 m² (innglasset)
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg A: 1 stk:
 A-1-4B



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →

Leilighetstype 12 (3-roms)

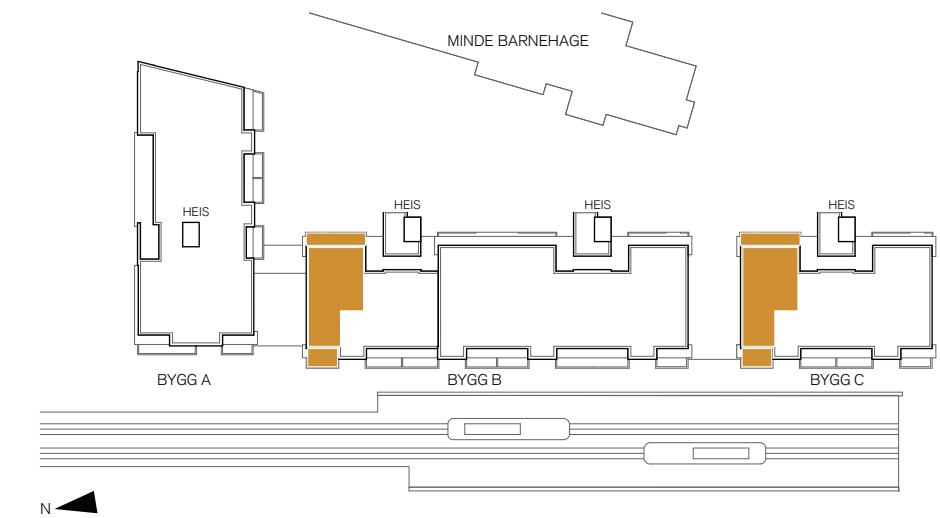
P-ROM: 75,2 m²
 BRA: 80,9 m² + verandaer
 Veranda: 10,2 m² + 11,0 m²
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 1 stk:
 B-5-55

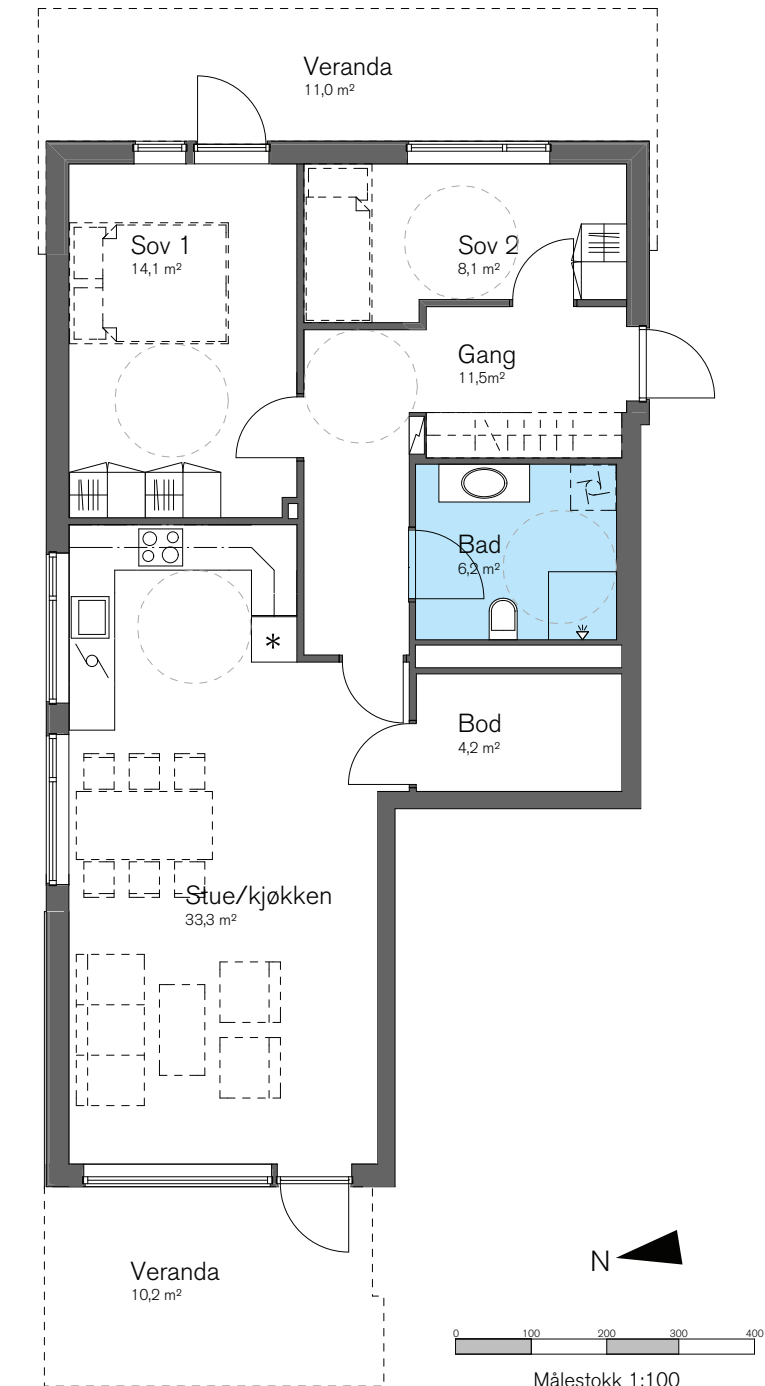
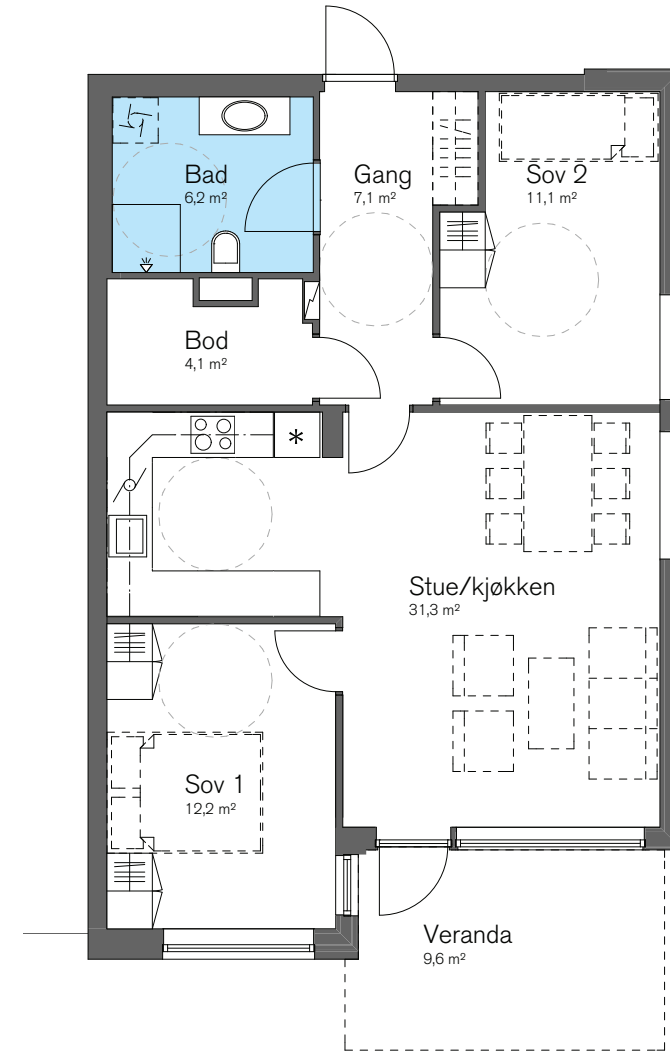
Bygg C: 1 stk:
 C-5-80



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →





“

Leilighetstype 12 har soverommene ved siden av hverandre - perfekt når barnebarna kommer på besøk.

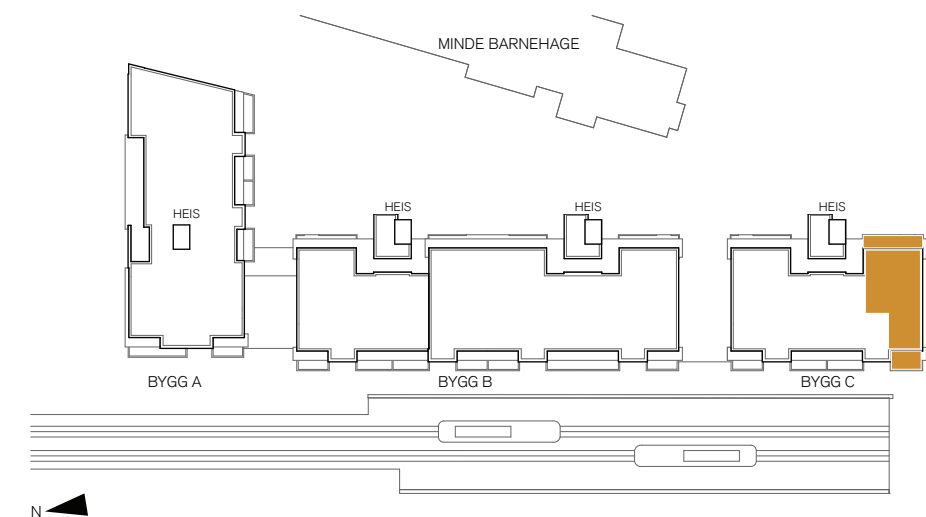
Leilighetstype 12 speilvendt (3-roms)

P-ROM: 75,2 m²
 BRA: 80,9 m² + verandaer
 Veranda: 10,2 m² + 11,0 m²
 Sportsbod: 1 stk.

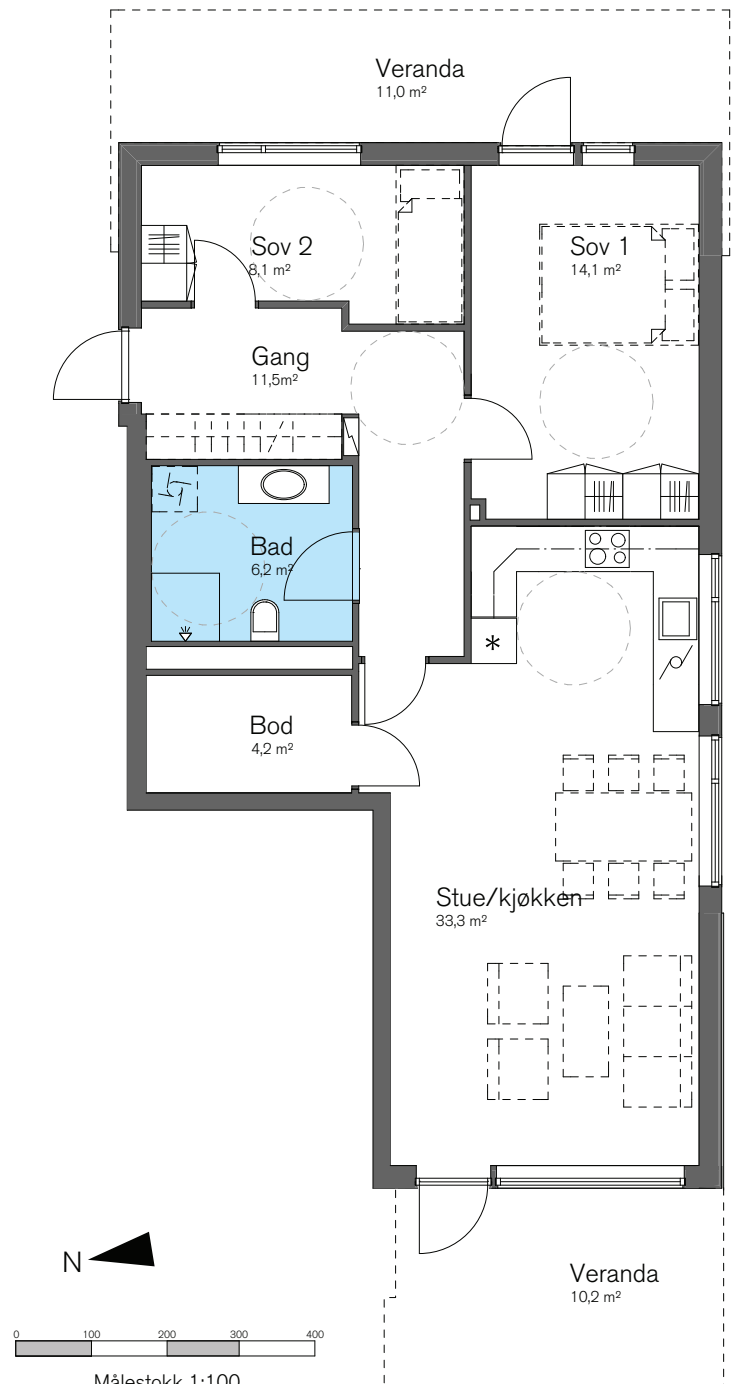
Bygg C: 1 stk:
 C-5-83



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



For deg som ønsker enda flere rom

Har du planer om å flytte fra eneboligen til en leilighet, men ønsker fortsatt å ha litt ekstra plass rundt deg? Ønsker du å slippe hagestell og utendørs vedlikehold? Da er våre 4-roms leiligheter noe for deg.

Her kan du velge mellom størrelser fra 93,0 m² til 143,1 m² – etter det som passer ditt behov. Er dere flere i familien? Får dere ofte gjester, eller har du behov for et hjemmekontor? Da kommer flere rom godt med. Alle 4-roms leilighetene har ekstra bad eller WC i tillegg til hovedbadet.

4-ROMS

93,0 m² til
143,1 m²

Leilighetene har høy standard:

- Store, lyse oppholdsrom
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme fra BKK
- Helfiset baderom
- Ekstra bad/WC
- Flott og moderne kjøkkeninnredning fra Norema
- Integreerte hvitevarer fra Siemens
- Innvendig bod
- Sportsbod på garasjeplan, plan U1 og/eller U2
- Veranda fra 6,4 m² til 23,6 m²



Leilighetstype 1 (4-roms)

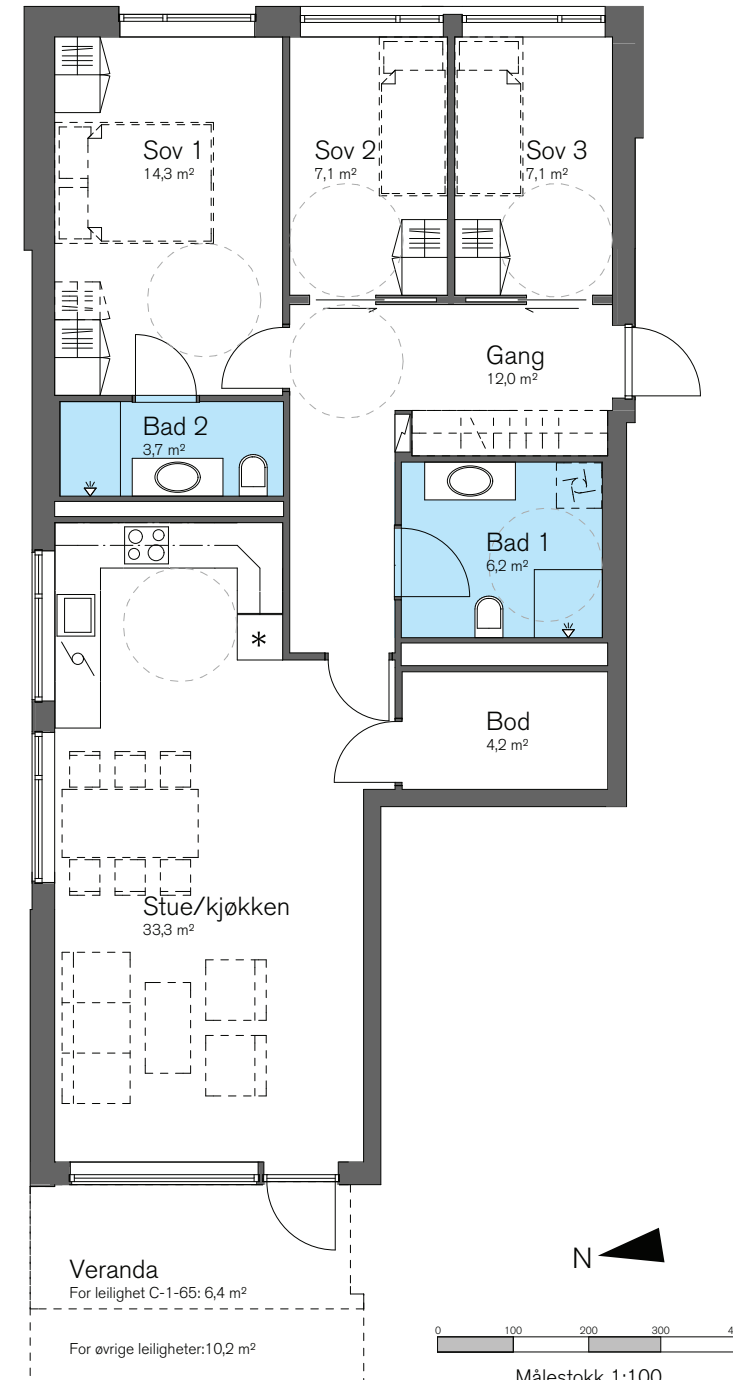
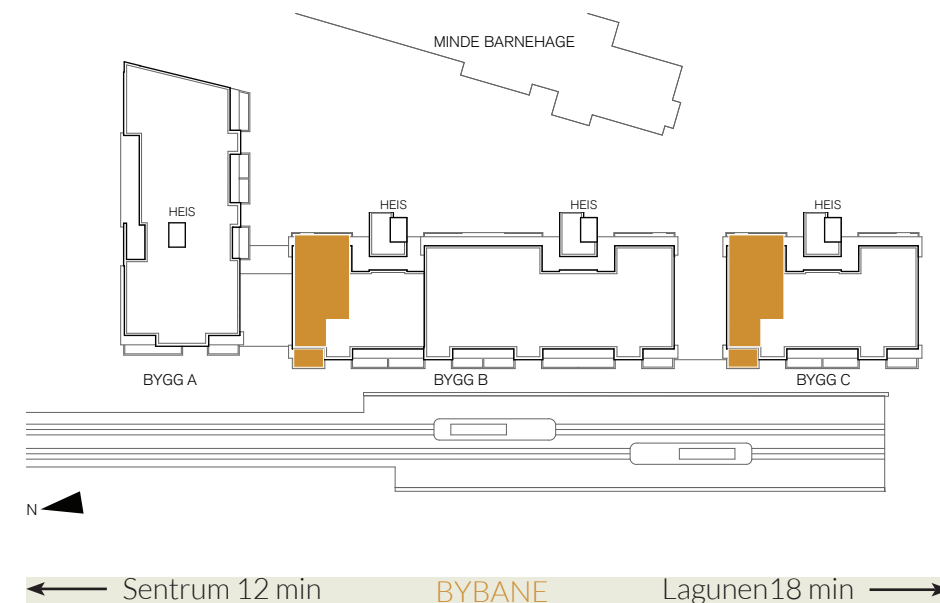
P-ROM: 86,2 m²
BRA: 93,0 m² + veranda
Veranda: 10,2 m² eller 6,4 m² (innglasset)
Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 3 stk:
 B-2-31, B-3-39, B-4-47

Bygg C: 4 stk:
 C-1-65, C-2-68, C-3-72, C-4-76



Fasade mot Vest



Leilighetstype 1 speilvendt (4-roms)

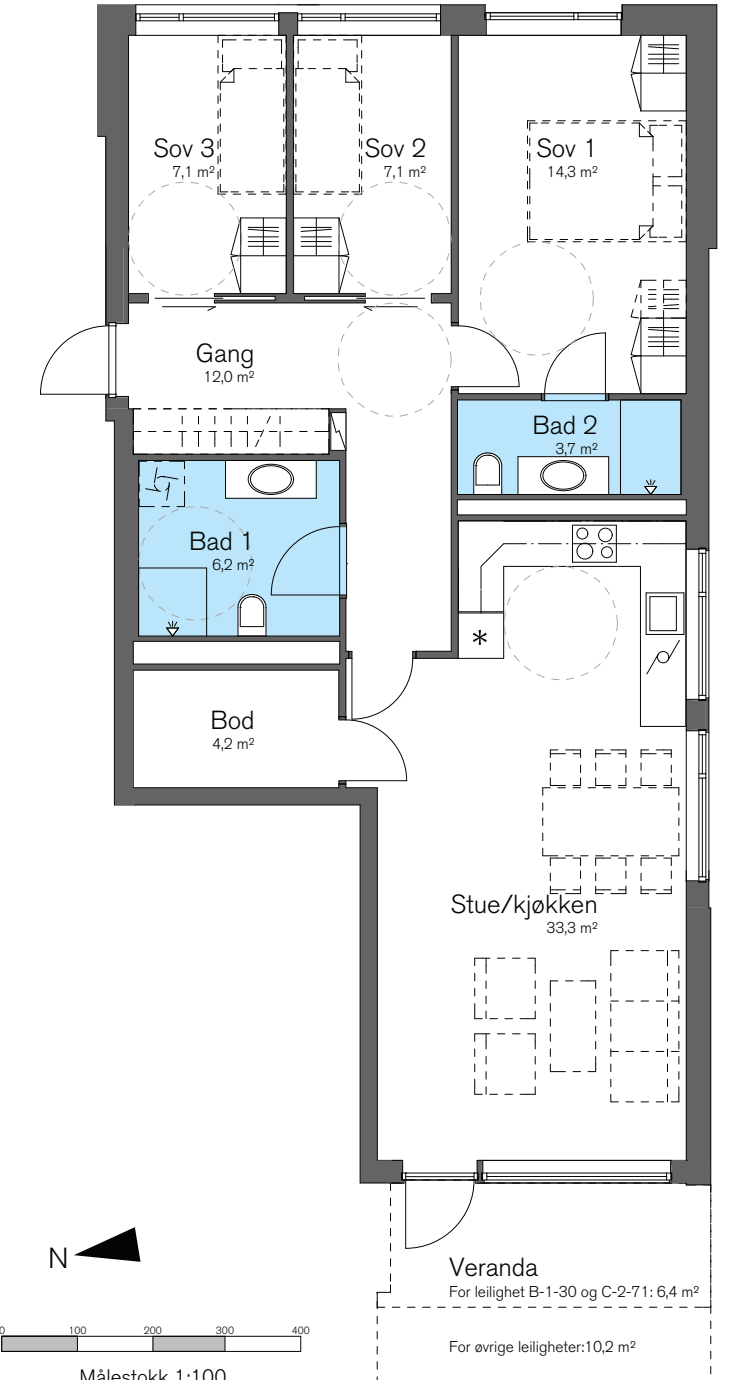
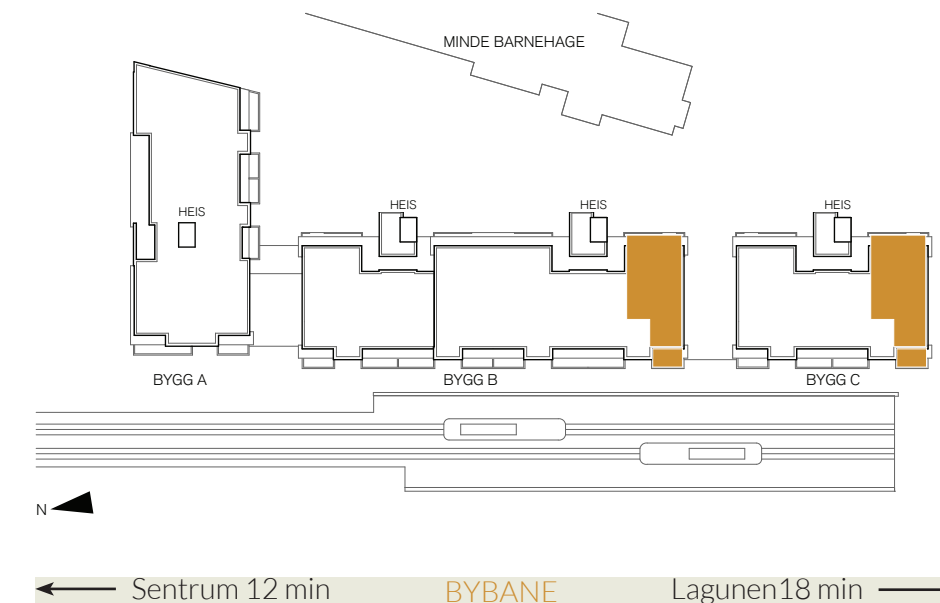
P-ROM: 86,2 m²
BRA: 93,0 m² + veranda
Veranda: 10,2 m² eller 6,4 m² (innglasset)
Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 5 stk:
 B-1-30, B-2-38, B-3-46, B-4-54, B-5-62

Bygg C: 3 stk:
 C-2-71, C-3-75, C-4-79



Fasade mot Vest



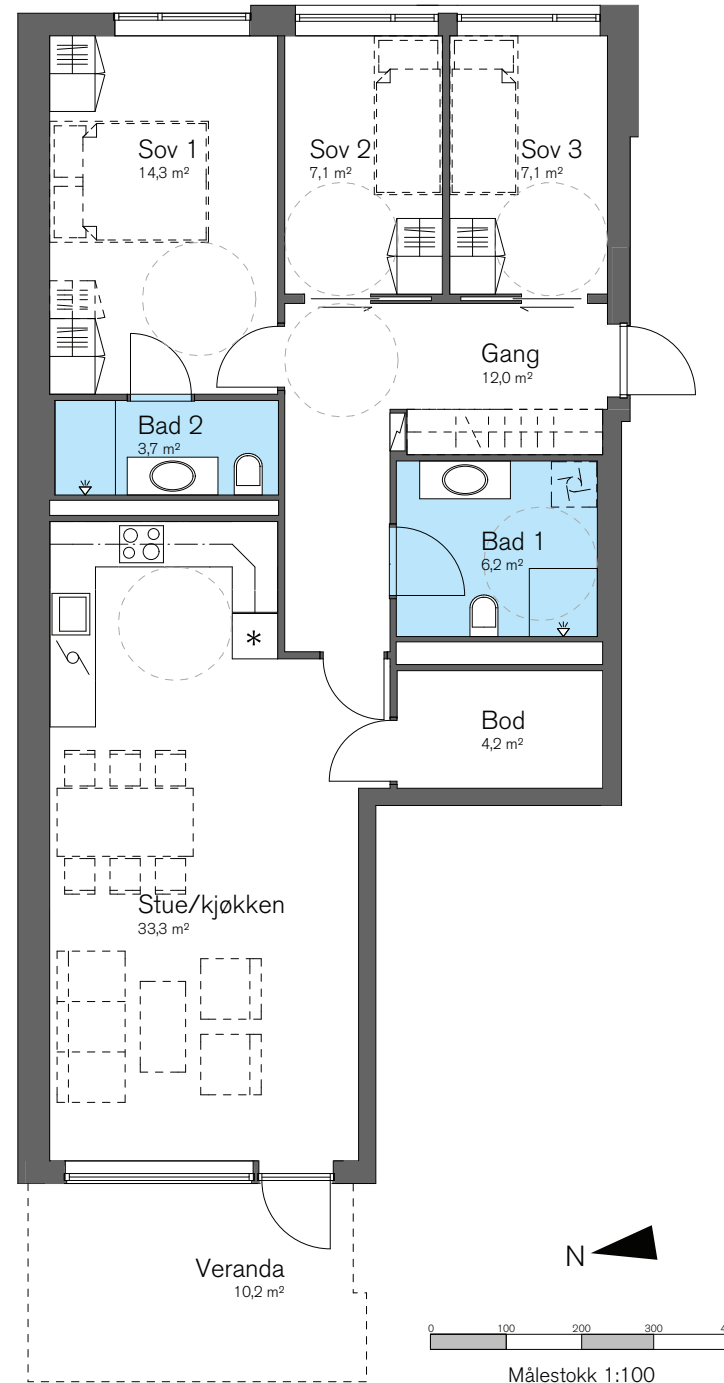
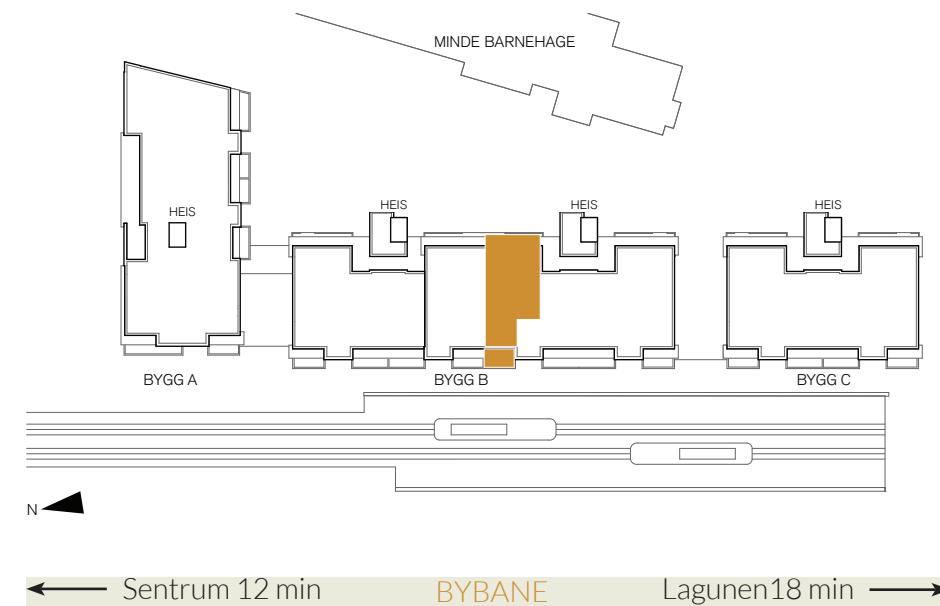
Leilighetstype 2 (4-roms)

P-ROM: 86,2 m²
 BRA: 93,0 m² + veranda
 Veranda: 10,2 m²
 (innglasset)
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 5 stk:
 B-1-27, B-2-35, B-3-43, B-4-51,
 B-5-59



Fasade mot Vest



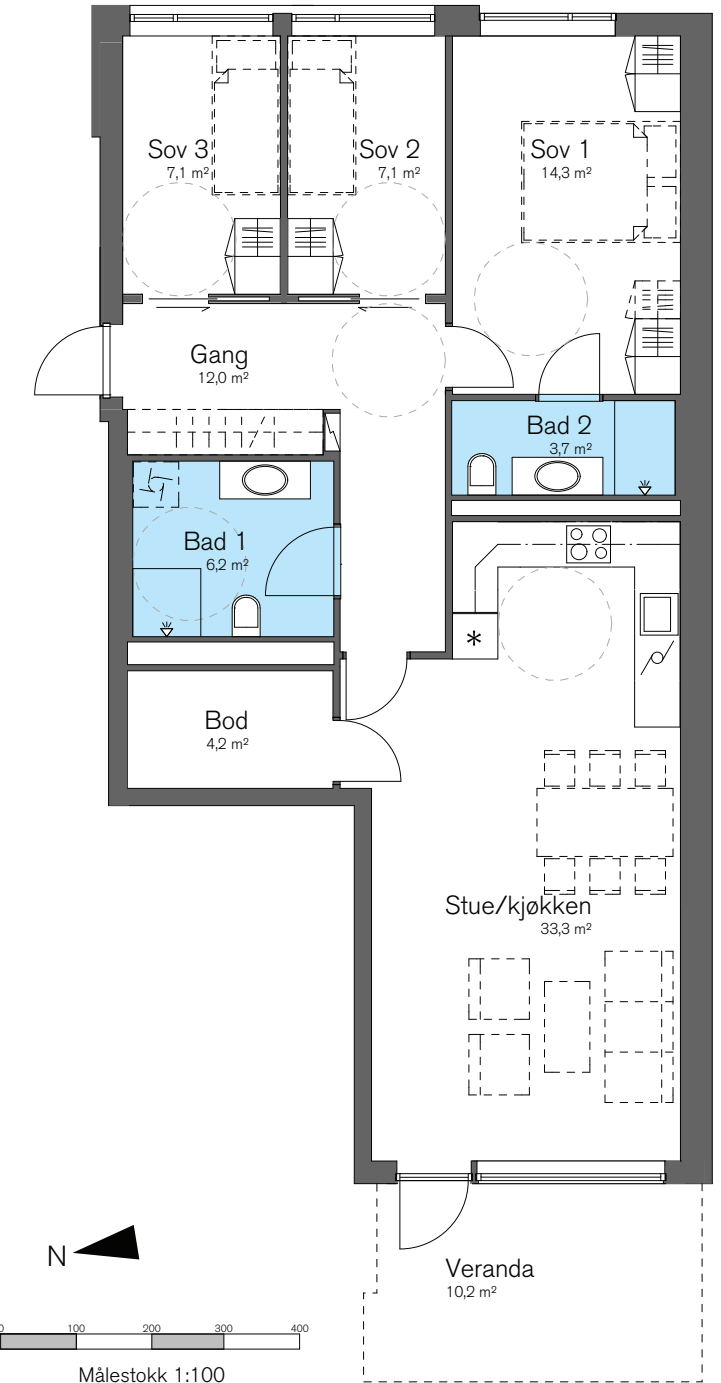
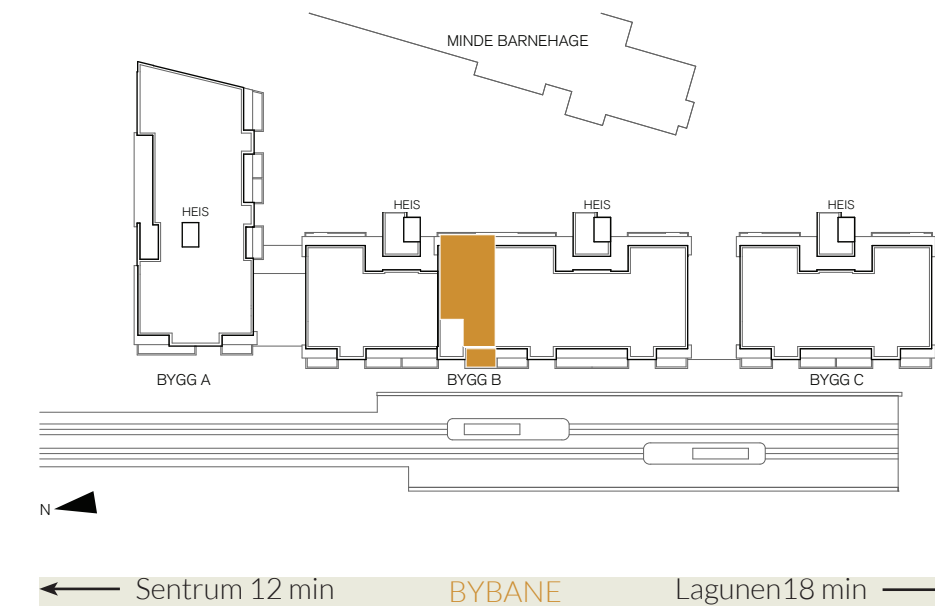
Leilighetstype 2 speilvendt (4-roms)

P-ROM: 86,2 m²
 BRA: 93,0 m² + veranda
 Veranda: 10,2 m²
 (innglasset)
 Sportsbod: 1 stk.

Bygg B: 5 stk:
 B-1-26, B-2-34, B-3-42, B-4-50,
 B-5-58



Fasade mot Vest



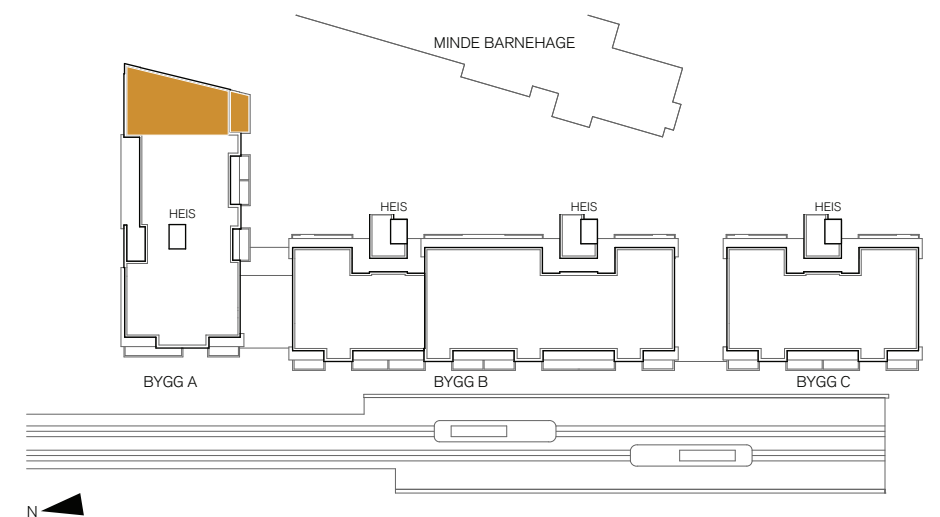
Leilighetstype 4 (4-roms)

P-ROM: 96,0 m²
 BRA: 101,1 m² + veranda
 Veranda: 12,8 m²
 Sportsbod: 1 stk.

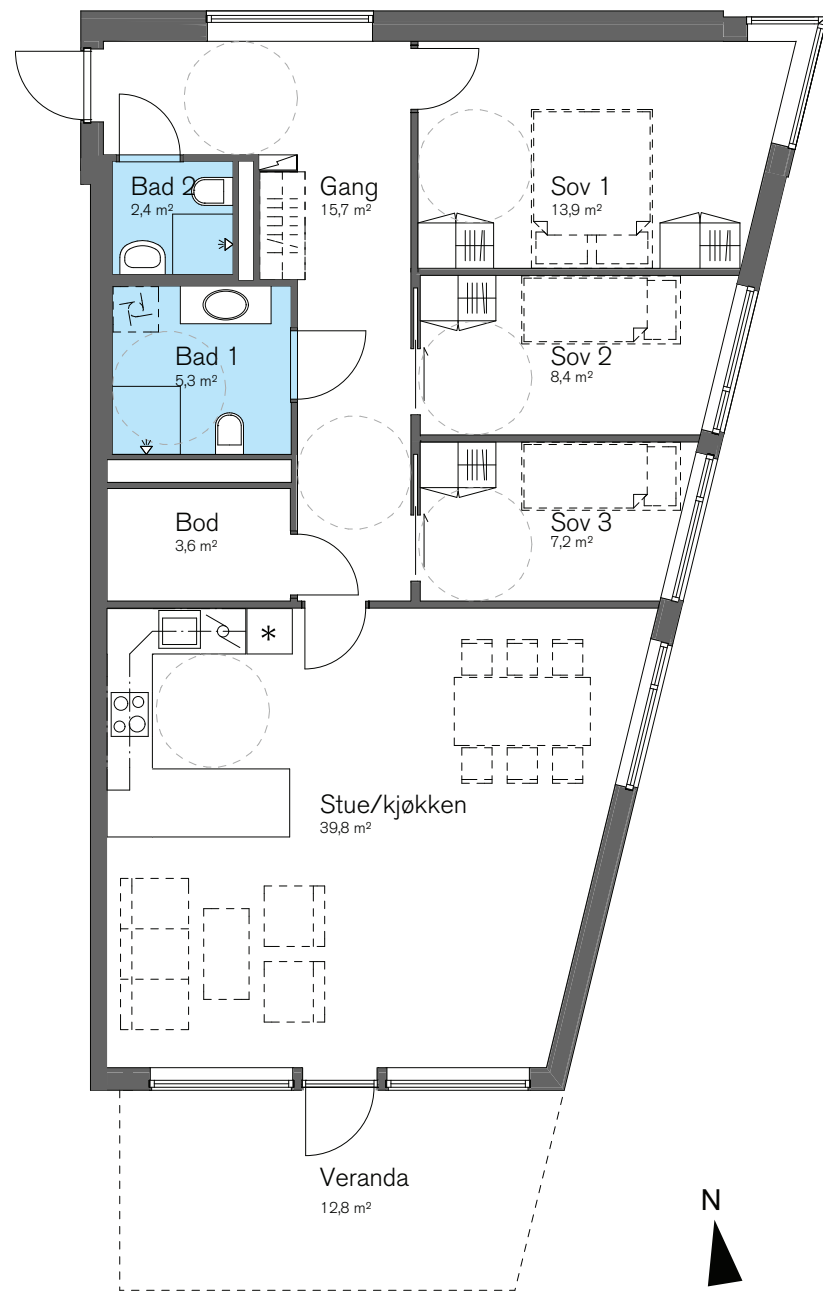
Bygg A: 4 stk:
 A-1-1, A-2-5, A-3-11, A-4-17



Fasade mot Sør



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



3D-illustrasjon av leilighet A-4-17 (4-roms). Møbleringsalternativ.

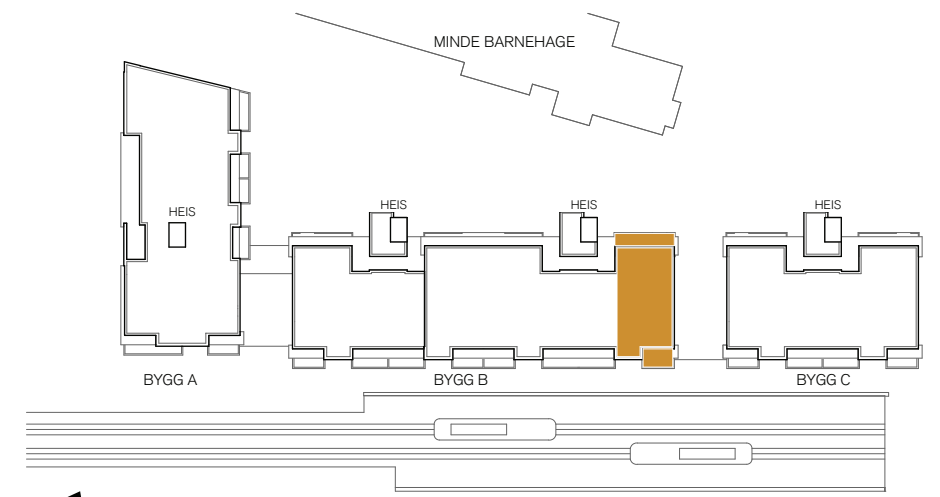


Leilighetstype 15 (4-roms)

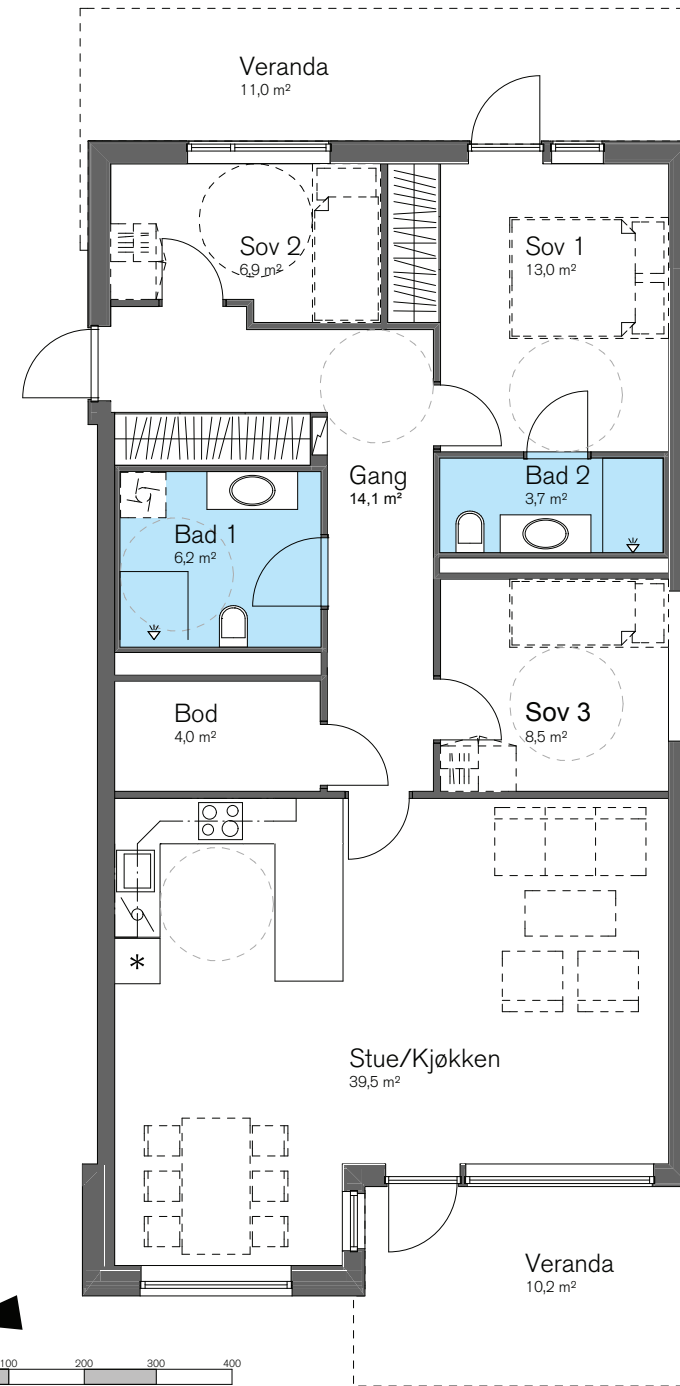
P-ROM: 94,1 m²
 BRA: 100,8 m² + verandaer
 Veranda: 10,2 m² + 11,0 m²
 Sportsbod: 1 stk.
 Bygg B: 1 stk.
 B-6-64B



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →

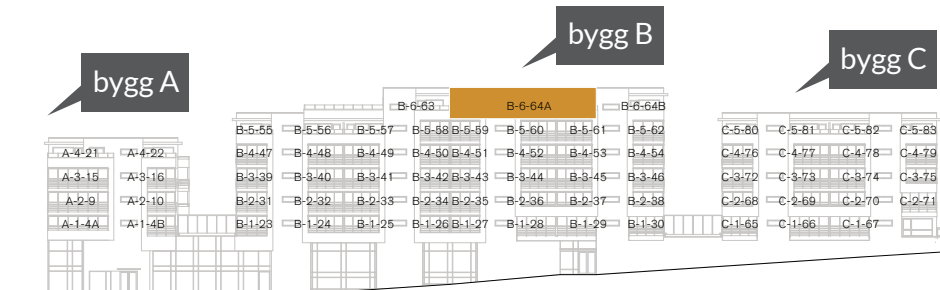


← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →

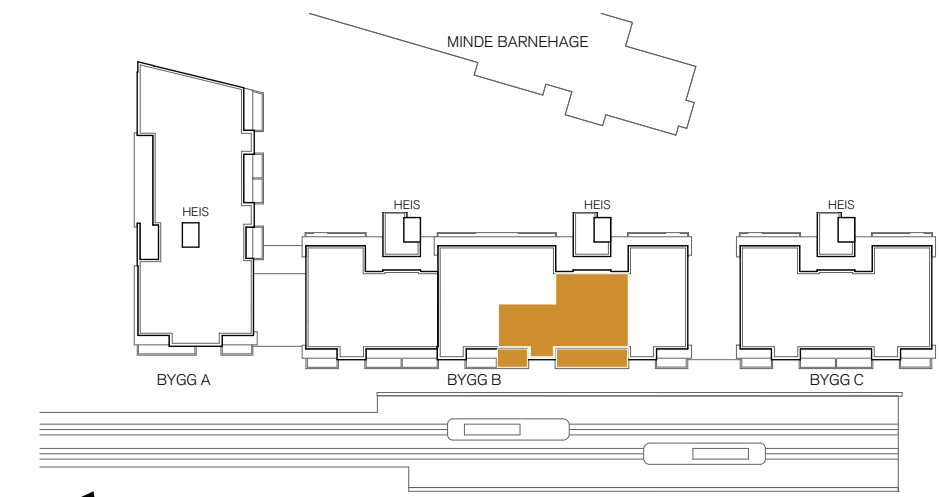
Målestokk 1:100

Leilighetstype 14 (4-roms)

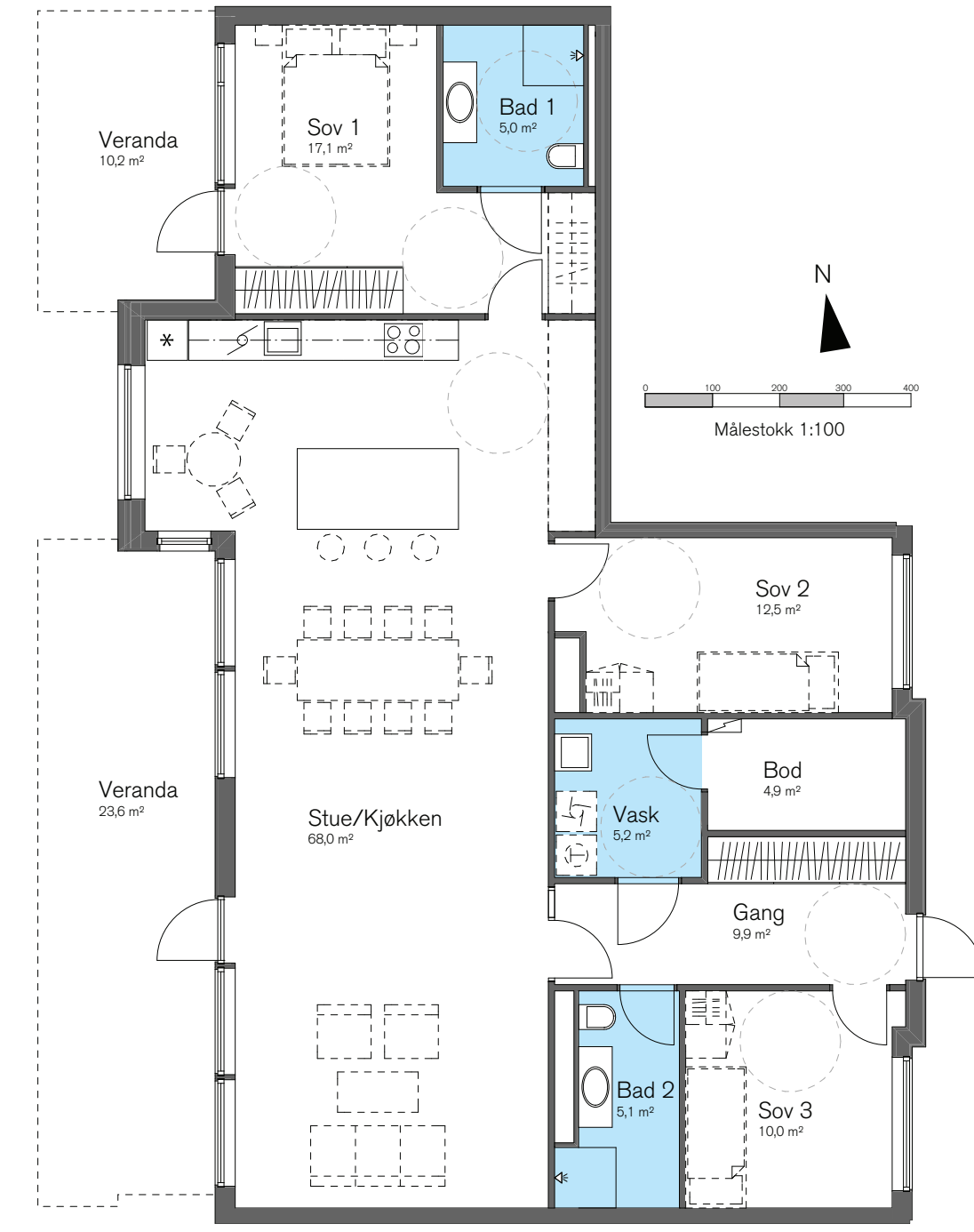
P-ROM: 135,6 m²
 BRA: 143,1 m² + verandaer
 Veranda: 10,2 m² + 23,6 m²
 Sportsbod: 1 stk.
 Bygg B: 1 stk.
 B-6-64A



Fasade mot Vest



← Sentrum 12 min BYBANE Lagunen 18 min →



Målestokk 1:100

0 100 200 300 400

Del 2

Nøkkelinformasjon
Deklarasjon
Kontaktinformasjon til meglere

Nøkkelinformasjon

PROSJEKTET

Wergeland Terrasse er planlagt med 86 selveier-leiligheter samt sannsynlig næringsarealer til trenings-senter i de nederste etasjene mot nord og et mindre næringsareal i plan 1 helt mot syd / Wergeland Plass. Leilighetene blir liggende i 3 forskjellige bygninger (bygg A, B og C) over næringsarealet og garasjeanlegget. Prosjektet oppføres i ett bygge- og salgstrinn.

Utbygger og selger er Wergeland Terrasse AS, org.nr.: 894 841 982.

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

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

Eier- og organisasjonsform

Wergeland Terrasse vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet vil bestå av både boligseksjoner og næringsseksjoner. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie, blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen eier man eksklusivt.

Leiligheter med terrasse og garasjeplasser vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse terrassene og evt. garasjeplassene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Se punktet om garasje/parkering. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to

boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/ juridiske enhet.

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

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Fellesutgifter til eierseksjonssameiet».

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for det/de første driftsår.

Eiendommens adresse

Eiendommens adresse er i dag Bendixens vei.

Adressen kan bli endret.

Bergen Kommune fatter adressevedtak på et senere tidspunkt.

Tomteforhold

Wergeland Terrasse bygges på eiendommene som i dag består av matrikelnummer gnr.: 13, bnr.: 156, 191 og 713 m.fl. i Bergen kommune.

Tomtene vil bli slått sammen til ett bruksnummer i forbindelse med utbygging av tomten, og det endelige matrikelnummeret vil være klart før eiendommen er seksjonert.

Det meste av tomtearealet blir bebygget. Arealet på bakkeplan/gatenivå blir tilgjengelig for allmenheten.

Parseller av dagens eiendom vil bli overført til Bergen Kommune. Noe areal vil gå motsatt vei.

Reguleringsforhold

Reguleringsformål er bolig/forretning/kontor, plan id.: 19010000, vedtatt i Bergen bystyre 24.04.2013.

Vei, vann og avløp

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Fjernvarme

Bygget skal tilknyttes BKK Varme AS sitt fjernvarmeanlegg. Det er planlagt ført fjernvarmeledninger gjennom bygget og til annen bebyggelse øst for bygget. BKK Varme AS sin tilkomst til disse ledningene blir sikret med tinglyst erklæring.

Servitutter/rettigheter

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Det er tinglyst eldre servitutter på eiendommen vedrørende bl.a. diverse eldre avtaler om vann og avløp, veier og gjerde. Kontakt megler for detaljer.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

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

Tilliggende rettigheter

Det er ingen kjente tilliggende rettigheter, bortsett fra rett til bruk av felles garasjenedkjørsel over annen eiendom og det som følger av reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Hver seksjon består av en boenhet som kan leies ut etter bestemmelsene i sameiets vedtekter.

Arealberegning

Det oppgitte areal er BRA og P-rom og iht. bestemmelsene i NS3940. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Arealene er ikke kontrollert av megler.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

Konsesjon

Kjøpet krever ikke konsesjon.

Usolgte enheter

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

Ligningsverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregnings-

modell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Energimerking

Ved salg av boliger skal det fremlegges en energiattest med energimerking, jfr. Energimerkingsforskriftene. Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for leiligheten.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Garasje/parkering

I grunnen under bygg B og C blir det bygget garasjeanlegg i to plan. Nedkjørselen til garasjeanlegget vil gå over naboeiendommen tilhørende Wergeland Senter. På denne eiendommen vil noen av leilighetene i Wergeland Terrasse få sin biloppstillingsplass. Det er ikke bestemt hvordan eierformen og bruken av garasjeanlegget og biloppstillingsplassene skal organiseres. Da garasjeanlegget vil ligge på to eiendommer, den ene tilhørende Wergeland Terrasse og den andre Wergeland Senter, forbeholder selger seg retten til å fordele og organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig.For eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil hørende bruksrett, eller som en særskilt seksjon eller næringsseksjon (egen matrikkel). Biloppstillingsplassene tildeles av utbygger. Eier av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasje-

arealet. Dette kommer i tillegg til de alminnelige felleskostnadene. Det fremgår av prislisen hvilke leiligheter som selges med garasje.

Gjesteparkering blir dels i forbindelse med nedkjørselen til garasjeanlegget, på Wergeland Senter sin eiendom, og dels på offentlig område.

Sportsboder

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod plassert i fellesareal i plan U1 eller U2.

Fellesutgifter til eierseksjonssameiet

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområdet, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser og andre driftskostnader.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter anslås det at månedlige fellesutgifter til sameiet vil beløpe seg fra ca. kr. 20 til kr 25,- (2015-priser) pr. mnd. pr. kvm BRA. Det presiseres at dette er et estimat, og at endelige fellesutgifter kan avvike fra dette beløpet. Endelig beløp avhenger bl.a. av hvilke tjenester sameiet ønsker utført og inkludert i fellesutgiftene. Selger tar sikte på å innhente tilbud fra forretningsfører, samt inngå avtale med forretningsfører på vegne av sameiet og da for sameiets 2 første driftsår.

Det innbetales en oppstartkapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hver leilighet. Oppstartkapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre.

Beløpet er oppstartkapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Beløpet skal være fri egenkapital og kunne utbetales sameiet før skjøte til kjøper er tinglyst. Oppstartkapital dekker bl.a. gebyret til registrering av sameiet i «Brønnøysundsregisteret».

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Merk!

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader nevnt ovenfor:

- Kostnader forbundet med TV/bredbånd/IP-telefoni, fjernvarme og annet energiforbruk i den enkelte bolig mm.

Kabel-TV/bredbånd

Utbygger har på vegne av det fremtidige sameiet inngått avtale om levering av tv- og internettjenester med Canal Digital Kabel-TV eller tilsvarende leverandør. Avtalen (grunnpakke) og Komplett Maxi (internett) vil ha en bindingstid på 5 år. For dette betaler hver leilighet en månedsavgift på kr. 504,- (2015-priser). Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdigbygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen.

Vedtekter

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

Vedtektene er vedlagt prospektet.

Forsikring

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

Visning

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

KJØPSBETINGELSER

Priser

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

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansierings-evne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Overdragelse/resalg/transport av kjøpekontrakt

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (leiligheten) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt leiligheten, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

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

Tilvalg/endringer

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger, eller selgers representant. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og betales til entreprenør, med forfall like før overlevering.

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

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse, risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør/utbygger går konkurs. Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandører/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Vederlagsjustering ved endrings-/tilleggsarbeid skal skje i henhold til buofl. § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, for eksempel ved bestilling av tilvalg, tilleggs-/endringsarbeider, jfr. buofl. § 43.

Priser og omkostninger

Se prislisten.

Betalingsbetingelser

Se prislisten.

Salgsbetingelser

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti etter denne lovens §12. Dersom utbygger stiller garanti etter samme lovs § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Inntil selger har stilt forskuddsgaranti etter § 47, eller skjøte til kjøper er tinglyst, er innbetalt beløp kjøpers penger og renter opptjente på klientkonto tilfaller kjøper forutsatt at rentebeløpet overstiger ½-rettsgebyr. Manglende renter på forskuddsbeløpet medfører en noe høyere pris på leiligheten enn angitt i prislisten.

Dersom kjøper regnes for å være profesjonell krever selger 20 % forskuddsbetaling. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være vilkår knyttet til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Finansieringsbevis

Ved innlevering av kjøpstilbud må det også innleveres en bekreftelse på finansieringen av hele kjøpesummen.

Kjøpekontrakt

Selger benytter standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er vedlagt prospektet.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

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.

Ferdigstillelse

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 26 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Selger tar sikte på at ferdigstillelse av prosjektet vil være i tidsrommet fra og med 4. kvartal 2017 til og med 2. kvartal 2018. Det presiseres at dette tidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og at tidspunktet bl.a. vil avhenge av kommunal behandling, oppstartstidspunkt for bygging og fremdrift i prosjekt og byggearbeid. Selger kan kreve overtagelse av boligene inntil 4 måneder før ovennevnte tidsrom. Kjøper vil innen 01.05.2016 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting/realisering. Se forøvrig pkt. «Særlige forbehold».

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når selger har tilfredsstillende sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger.

Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med minst 2 ukers skriftlig varsel fra selger. Den da angitte dato ansees som avtalt overtagelsesdato mellom partene, og vil være utgangspunkt for beregning av eventuell dagmullt, jfr. bustadoppføringslovas § 18.

Eiendomsmegler Vest AS

På siste side finner du informasjon om megler og kontaklinformasjon.

Ansvarlig megler

Tor Arne Fostervold, Megler MNEF, tlf. dir.: 55 21 69 36, tlf. mob.: 93 45 90 45, e-post: tor.fostervold@emvest.no

Megler

Pål Huun Monsen, Eiendomsmegler MNEF, tlf. dir.: 55 21 69 35, tlf. mob.: 95 26 58 65, e-post: pal.monsen@emvest.no

Vederlag til megler

Vederlag til megler betales av selger og utgjør kr. 46.875,- inkl. mva. pr. solgte enhet.

Kommunikasjonsform

Kjøper godtar og aksepterer at kommunikasjon mellom selger og kjøper og selgers representanter og kjøper kan skje ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Viktig informasjon

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagt organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke ansees som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar bortsett fra kjøkken, baderommøbler, garderober og hvitevarer 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 og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og

leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang, og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/føringer i himling vil stedvis kunne forekomme, f.eks. i bad og gang.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget, veier, bygget osv. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Dersom innvendige fellesarealer og utomhusarbeidene ikke er fullført på overtagelsestidspunktet vil sameiets styre gjennomføre en befaring/reklamasjonsforretningen når selger har varslet at arbeidene er ferdigstilt. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Særlige forbehold

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse. Det foreligger godkjent og stadfestet reguleringsplan for området.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg på anslått 60%. Endelig beslutning om igangsetting fattes av utbygger innen 01.05.16. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selger tar forbehold om å foreta endringer, eventuell

regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

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

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggersekskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og andre.

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

Meglers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll 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.

Wergeland Terrasse - Deklarasjon

1. Generelle opplysninger
2. Bygningstekniske opplysninger
3. Overflater
4. Utstyr og innredning
5. Sanitærinstallasjoner og sprinkler
6. Varmeanlegg
7. Ventilasjonsanlegg
8. Elektroinstallasjoner
9. Andre installasjoner
10. Utomhus
11. Endringer/tilvalg
12. Overtagelse

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Utbygger

Utbygger er Wergeland Terrasse AS, Wernersholmvegen 49, 5232 Paradis.

Arkitekt

Grieg Arkitekter AS

Sted/omfang/bebyggelse

Prosjektet ligger på Wergeland på Minde like øst for Bybanens stopp. Kjøreadkomst vil være fra Fageråsveien og gangadkomst via Bendixsens vei.

Prosjektet omfatter 86 leiligheter fordelt på tre bygg, som er plassert over nærings- og parkeringsarealer. I tillegg til boligene inneholder prosjektet et næringsareal (treningscenter) på ca. 1 900 m² BRA mot nord i plan U1/U2 og et mindre næringsareal ut mot torget (Wergeland plass) på ca. 100 m² BRA i plan 1. Det er avsatt arealer til boder, parkering samt tekniske rom og øvrige fellesarealer i plan U1 og U2.

Offentlig godkjenning – reguleringsplan mm.

Prosjektet er utviklet fra de første skisser til fore-

liggende prosjekt gjennom en omfattende reguleringsplanprosess.

Oppstart byggearbeider vil være avhengig av salg og at alle offentlige tillatelser er gitt, herunder at utbyggingsavtale med Bergen kommune etter Pbl. § 17.1-7 er inngått. Byggearbeidene er beregnet til å ta ca 26 mnd. med forventet byggestart i 1. kvartal 2016 på betingelser nevnt over.

Wergeland plass – torget

Sentralt i planområdet er Wergeland plass plassert. Denne er regulert til offentlig torg, noe som betyr at drift og vedlikehold skal forestås av Bergen kommune.

Offentlig gangvei

Registrert offentlig gangvei og park nord for prosjektet vil i ettertid ligge på sameiets eiendom. Sameiet kan få ansvar for drift og vedlikehold av dette.

Fellesarealer – nedkjørsel

Kjørbar adkomst til garasjeplanene er fra Fageråsveien, via felles nedkjørsel. Dette er felles med senteret, Wergeland senter, slik at drift og vedlikehold av dette blir et spleiselag mellom eierne. Nedkjørsel og felles parkering kan bli en anleggseiendom.

Fellesarealer i bygget

Prosjektet inneholder tre boligbygg, plassert over et dekke som ligger i høyde med Bendixsens vei.

I dette området opparbeides det noe felles uteoppholdsarealer. I tillegg skal deler av brannredningsarealet også etableres her samt snuhammer for offentlig vei i Bendixsens vei. Deler av uteoppholdsarealer leveres med skifer limt til underlag av betong. Kjørbare arealer, som skal fungere som brannredningsarealer, leveres asfaltert.

Fellesarealer i bygget vil være heis/trapperom, ett i hus A, to i hus B og ett i hus C. Parkering er lagt til plan U1 og U2 lengst mot sør, dvs. under deler av hus B og hele hus C. Felles inngang til hus B og C, sykkelparkering og tekniske rom er lagt med adkomst fra gangvei/fortau ved bybanestoppet. Hus A har egen inngang fra nord.

Alle leiligheter har egen sportsbod i tilknytning til parkering i plan U1 eller U2. I enkelte sportsboder kan det bli plassert tekniske installasjoner, som rør, kabler osv. Dette kan redusere lagringskapasiteten i de aktuelle sportsbodene noe.

Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke detaljprosjektet. Under detaljprosjektering må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggykkelser, sjaker/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer av kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bodplasseringer, justeringer i garasjeplan og annet.

Det må videre påregnes innkassinger og nedforinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/anlegg. Innkassing av ventilasjonskanal for luftinntak i fasade er eksempel på dette. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt med hensyn til rom, funksjoner og kvaliteter.

Slike justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, jf. NS 3940:2012. Tilsvarende som over, berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet.

2. BYGNINGSTEKNISKE OPPLYSNINGER

Bæresystemer

Byggets bærende konstruksjoner vil være en kombinasjon av plasstøpt betong (vegger, dekker osv.) og noe stålsøyler i gavler. Trapper utføres i betong. Gavler bygges opp med bærende stålsøyler som brannisoleres og bygges inn i bindingsverksvegger av tre.

Bærende konstruksjoner av tak i øverste etasjer vil være en kombinasjon av betong og Q-dekker (korrugerte stålblater).

Yttervegger

Yttervegger utføres som isolerte klimavegger med utvendig kledning av i hovedsak plater og teglstein. I tillegg vil deler av fasadene bli utført i aluminium og glass.

Vinduer leveres generelt som kombinerte aluminium og trevinduer. Utvendig aluminium leveres i RAL-farge valgt av arkitekt. Innvendig del av tre leveres malt i hvit farge.

Glass i vinduer og terrassedører leveres med isolasjonsverdier som samsvarer med teknisk forskrift (TEK 10), og generelt som utadslående dører der dette er vist på plantegning.

Innvendig listverk og foringer leveres ferdig malt.

Valg av utvendig og innvendig fargesetting i fasader og fellesarealer ved arkitekt.

Innervegger

Vegger i garasjekjeller, trapperom i underetasjer og øvrige vegger der brann- og/eller lydkravene tilsier det, er utført som leca- og/eller betongvegger. Innvendige leilighetsskillevegger kan også være utført som lette gipsvegger etter de krav som følger om brannklasser og lydreduksjon i TEK 10.

Bodvegger i underetasjer utføres som lette gittervegger av fabrikk type Troax el. lign.

Øvrige innvendige vegger utføres som beskrevet i romskjema, med stenderverk av tre eller stål, kledd med gipsplater.

Innvendige vegger er uisolerte bortsett fra vegger rundt våtrom. Vegger i våtrom flislegges. Oppbyggingen/utførelsen av de ulike vegger vil bli tilpasset brann- og lydkrav. Herunder forskriftsmessige tiltak for å ivareta lyd- og brannkrav i skillevegger mellom leiligheter og mot korridorer/rømningsvei.

Dører

Dører til leilighetene (entredører) leveres som standard Swedoor (eller tilsvarende fra annen leverandør) kompaktdører med nødvendig brann og lydkrav. Alle dører har vrider/beslag og låskasse for sylinderlås m/systemsylinder.

Dører i fellesarealer utføres i forhold til gjeldende brannkrav og med HC-terskler.

Innvendige dører i leiligheter leveres som lette, hvite pressede slette dører og med vrider/beslag. Karm i malt utførelse. Standard vridere/beslag i forkrommet utførelse.

Dørlister leveres ferdig malt

Dekker

Dekker er utført som plasstøpte betongdekker. Betongdekker avrettes før det legges ut trinnlydplater, type Silencio, og deretter parkett (se annet punkt).

Gulv i bad utføres med påstøp på betongdekke skilt fra betongdekke med et lag steinull. Det leveres innstøpt, vannbåren gulvvarme i badegulv. Bad kan bli levert som ferdige baderomskabiner.

Verandaer/terrasser

De fleste verandaer leveres som elementer, hvor bæresystem, rekkverk og utvendig nedløp er en integrert del av leveransen. Gulv i verandaer leveres som

ubehandlet betong.

Tekkede verandaer i plan 1 og delvis plan 6 leveres med betongheller montert på impregnerte lekter/isoporklosser.

Yttertak

Utføres isolert med papp/folietekking. Yttertak etableres delvis på korrugerte stålblater og dels over plasstøpt betongdekker.

3. OVERFLATER

3.1 BOLIGENE

Generelt henvises også til leilighetenes romskjema (se eget vedlegg) for detaljopplysninger.

Vegger

Alle malte overflater leveres malt i inntil to ulike standard farger. Mulighet for egen fargesetting, som vil bli en del av tilvalgsmulighetene.

Det leveres sparklede og malte vegger i tørre rom i leilighet.

Vegger i bad utføres med membran iht. Våtromsnormen og flislegges med keramiske fliser.

Gulv i leiligheter

Tørre rom i leiligheter utføres med 14 mm. 3-stavs eikeparkett, matt lakk. Gulv på bad utføres med membran iht. Våtromsnormen og flislegges med keramiske fliser. Gulv i garasjeplan U2 utføres med asfalt, og plan U1 utføres med betong.

Himlinger

Samtlige leiligheter får himling av betong eller gipsplater, sparklet og malt.

I bad og delvis i ganger/korridorer/mm vil høyden være ca. 2,20 m. Etasjehøyder for øvrig blir ca 2,40 meter. Himling i bad kan bli levert med malt himling av metallplater.

Overganger tak/vegg utføres med fuget overgang.

Listverk - gulvlister

Listerverk til dører/vinduer leveres hvitmalt med synlige spikerhull.

Gulvlister på gulv med parkett av eik, leveres med lakkede eikelister.

3.2 FELLESAREALER

Himlinger

I tekniske rom og boder i plan U1 og U2 støvbindes himlinger med et enkelt strøk maling eller betongolje. Himlinger i inngangsparti og korridorer leveres sparklet og malt.

Vegger av betong

Vegger i boder, tekniske rom m.v. støvbindes med ett strøk hvit sprøytemaling.

Gulv

Sportsboder i underetasjer i betong støvbindes med maling.

Gulv i inngangsparti, korridorer til heiser og bunn trapperom leveres flislagt.

Gulv i rom for sykkelparkering leveres med vannbasert epoxy maling.

Bøttekott og vaktmesterrom

Det etableres bøttekott i bygg A i plan 1 og lagerrom/redskapsbod i 1 etg. i blokk B for vaktmester o.l.

Trapper – mellomrepoer

Inntrinn og mellomrepos i trapper i bygg B og C leveres flislagt.

Gulv i vindfang og nederste plan i trapp i bygg A leveres flislagt. Inntrinn, mellomrepos og øvrige etasjeplan i bygg A leveres med trinnyldebelegg type DLV favoritt akustikk 4 mm. eller tilsvarende.

Det leveres trappeneser i aluminium med sklisikkert belegg. Opptrinn i trapper males. Trapperekkverk inklusiv håndløpere leveres i metall med malt overflate.

Listverk - gulvlister

Det leveres sokkeflis i høyde 80–100 mm i rom med flislagt gulv. I rom med belegg leveres det gulvlister av plast eller lakkert tre.

Annet

Garasjeplasser og sportsboder leveres nummerert med malt nummer på vegg.

4. UTSTYR/INNREDNINGER

Generelt henvises også til egne kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter og romskjema.

Kjøkken

Det leveres kjøkken i fabrikat Norema, type Areal hvit. Det henvises til den enkelte type leilighets kjøkken-tegninger, som viser kjøkkenets planløsning i plan og perspektiv.

Det tas forbehold om mindre nødvendige justeringer i forhold til endelig målsetting av vegger.

Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens til den enkelte leilighet, med følgende utstyr:

- Oppvaskmaskin, nr. SN64E005EU
- Induksjonsplatetopp, nr. EH611BE68X
- Stekeovn, nr. HB301E1S
- Kombinert kjøl- og fryseskap, nr. KI38VV20

Det tas forbehold om produktendringer fra leverandør, men da til likeverdig produkt (nyere modell).

Baderomsinnredning

Baderomsmøbler leveres med heldekkende servantplate og skuffer under, hvit farge, speil med lys. Bredde på baderomsmøbler er enten 60 cm, 90 cm eller 120 cm.

Garderober

Det leveres ett stk. 100 cm garderobeskap pr. prosjektert sengeplass, fronter i hvit melamin og høyde 206 cm.

Innglassede verandaer

Høyde på rekkverk på verandaer og omfang av innglassing av verandaer styres av en egen støyrapport, utarbeidet av Sweco Norge AS.

De øverste leilighetene i bygg B og C har ikke innglasset veranda. De fleste leilighetene i bygg A har ikke innglasset veranda.

Glass fra 1,2 m over gulv i innglassede verandaer kan skyves til side begge veier. På den måte kan verandaen gjøres om til en tilnærmet «åpen» veranda. Det fremgår av prislisten hvilke leiligheter som leveres med innglasset veranda.

5. SANITÆRINSTALLASJON OG SPRINKLER

5.1 SANITÆRINSTALLASJONER

Leiligheter

Generelt vil alle vann og avløpsrør i leilighetene bli utført som skjult anlegg. Til den enkelte leilighet leveres følgende sanitærutstyr:

- Vegghengte toalett(er) i hvit porselen med sete av hardplast
- I leiligheter med eget WC-rom leveres også vegghengt servant i hvit porselen med ettgreps servantbatteri
- Kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin, inklusiv kobling av avløp med avsetning for oppvaskmaskin
- Kobling og ettgreps servantbatteri
- Ettgreps termostatisk dusjbatteri med tilhørende garnityr
- Avsetning for KV og avløp med vannlås til vaske-maskin på bad/vaskerom
- Sluk i badegulv
- Oppvaskkum m/kjøkkenbatteri og tilrettelagt for tilkobling av oppvaskmaskin

Det leveres lekkasjesikring type Waterguard med følere på kjøkken og under innbyggede toaletter på WC-rom eller tilsvarende løsninger. Ved registrering av fukt i/ved gulv vil vanntilførselen til leiligheten bli avstengt.

Fellesarealer

Teknisk rom for sanitær og varme er plassert i U2 i bygg B.

I garasje er det tilkoblingspunkt for brannvesenet, ett i hvert garasjeplan.

I tillegg leveres det håndbrannslukkere 6,0 l skum plassert i garasjer, bodarealer, sykkelparkering og i korridor ved tekniske rom.

For utvendig renhold mm leveres det frostfrie spylekraner, totalt 4 stk. plassert på byggets fasader.

5.2 SPRINKLER

I henhold til utarbeidet brannteknisk konsept for prosjektet og TEK10 leveres det påkrevd sprinkling av boliger.

Leiligheter

I leilighetene leveres sprinkler fortrinnsvis som skjult installasjon, dvs. dels i vegger og dels i himling i nedforede partier. Sprinkelhoder er synlige. Antall sprinklerhoder i hver leilighet blir avgjort under detaljprosjekteringen.

Fellesarealer

Sprinkleranlegg i fellesarealene leveres som synlig installasjon. Alle rømningsveier vil bli dekket av sprinkleranlegget. Garasjer og boder i de nedre etasjeplan vil også være dekket av sprinkleranlegget.

6. VARMEANLEGG

Prosjektet ligger innenfor konsesjonsområdet til BKK Varme AS, noe som betyr at det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. BKK Varme AS blir således en av leverandørene av energi til prosjektet. Fjernvarmen

benyttes da til oppvarming av forbruksvann og til den vannbårne oppvarmingen i boligene.

Leilighetene varmes med radiator. På bad leveres gulvvarme med innstøpte rør.

Det monteres en energimåler for måling av energi til oppvarming av forbruksvann og varmt vann til oppvarming (radiatorer/gulvvarme/varmt vann) i hver leilighet.

7. VENTILASJONSANLEGG

Leiligheter

Det leveres balansert luftbehandlingsanlegg med roterende gjenvinner av anerkjent merke. Deretter tilføres behandlet frisk luft til soverom og stue/kjøkken via ventiler som er plassert i tak eller vegg. Avtrekk skjer via kjøkken, bad og bod.

Luftbehandlingsanlegget plasseres fortrinnsvis på vegg i bod eller på kombinert bad/vaskerom. Styreenhet plasseres nærliggende dør inn til bad. Kjøkkenhetter er i fabrikat Flexit, type Braserie E i hvit utførelse.

Friskluft tas inn via ventiler i fasader og kanaler frem til aggregat. Avkast føres over tak.

Fellesanlegg

Det leveres for garasjeventilasjon BPX vifter som gir nødvendig forskriftsmessig ventilering. Disse styres over/via 5-trinns bryter, som plasseres på hensiktsmessig sted.

I sportsbodseksjoner leveres avfuktere, en for hver sportsbodseksjon, totalt 4 seksjoner.

Sportsboder er kun egnet til lagring/oppbevaring av robuste eiendeler som dekk, sykler osv.

8. ELEKTROINSTALLASJON

Generelt

Elektroinstallasjonene utføres med nettsystem 400

volt TN-S. Det er kun 230 volt i uttak i leilighetene og installasjonene leveres iht NEK400 2014 og TEK 2010.

BKK-Nett forsyner strøm frem til hovedtavle i bygget. Alle hovedsikringer og strømmålere til leilighetene er plassert i hovedtavlene, plassert i egne tavlerom (en for hvert bygg).

Strømforsyning av fellesanlegg går via egen fordeling, som måles separat. Dette gjelder alle typer strømforbruk som er av felles art, herunder belysning utvendig og innvendig, stømforsyning til heiser, garasjeporter, belysning i boder osv.

Elektroinstallasjoner i leiligheter skjer ved skjult anlegg, bortsett fra på lette vegger mot annen leilighet. I fellesarealene må det påregnes synlige installasjoner i varierende grad.

Det monteres automatisk brannalarmanlegg i bygget. Detektor som plasseres i leilighet, har integrert lydvarsling og lyssignal. Utover å varsle brann lokalt i leilighet, varsler detektor brann også i annet område/leiligheter, samt varsler ved utløst sprinkleranlegg.

Leiligheter

Jordfeilautomater/kurssikringer for leiligheten og overspenningsvern er plassert i sikringsskap inne i leiligheten.

Installasjonene er i hovedsak utført som skjult installasjon der det er lettvegger og nedforet tak. I vegger som er oppført i gips og som har en lyd- og brannhemmende konstruksjon, blir utført med utenpåliggende utstyr/installasjoner. Det elektriske anlegget er dimensjonert for forsyning av lys, stikkontakter og ventilasjonsanlegg. Stikk ved inngangsdør til stue, soverom og hall monteres i samme ramme som bryter og på + 1 meter over gulv. Stikk vil være med enkelt uttak for å tilfredsstille krav til universell utforming.

Stikk til ventilator, ventilasjonsanlegg, kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin leveres med ett uttak.

På terrasser/verandaer leveres det stikkontakt. I leilighetene leveres det belysningsutstyr som følger:

- Takmontert lampe i bad og bod.
- Det leveres et armatur under overskap på kjøkken på 30 W, uten stikkontakt.

Porttelefon

Det leveres porttelefonsystem med toveis kommunikasjon med lyd og bilde fra utvendig hovedinngang. Apparatet med åpnerfunksjon, tale og bilde, monteres på vegg i entre. I tillegg monteres utvendig ringeknapp ved hver bolig.

Telefon

Det er ikke tilrettelagt for fasttelefoni, men IP-telefoni kan hver enkelt kunde bestille hos Canal Digital.

Bredbånd/antenneanlegg

Det legges røranlegg fra sjakt i bygget frem til sikringsskap i leilighet. Sikringsskapet inneholder en svakstrømsdel og en sterkstrømsdel. I svakstrømsdel plasseres utstyr fra signalleverandør. Videre legges rør frem til punkt i stue og soverom. Byggherre har valgt Canal Digital som signalleverandør. Signalleverandør trekker og kobler 1 stk antennepunkt i stue + 1 stk data/teleuttak (grunnpakke) og tilsvarende på et soverom. Ønsker man flere antenne/data/telepunkter ferdig koblet til innflytting kan dette bestilles gjennom Bergen Elteknikk AS. Arbeidet vil bli utført av signalleverandøren.

Fellesanlegg

Belysning i garasje, trapperom og felles ganger styres over bevegelsessensorer, slik at energiforbruket søkes redusert. Utvendig belysning styres over fotoceller. Alle fellesarealer belyses med armaturer med led lyskilder.

9. ANDRE INSTALLASJONER Avfallsrom

Det blir etablert en felles renovasjonsløsning i samarbeid med BIR. Denne løsningen kan inkludere noen eksisterende eneboliger. Det er pr mai/15 ikke gjort et

endelig valg av system for avfallshåndtering.

Postkasser

Det leveres låsbare postkasser, hvor sylindrene i postkassene er en del av byggets låssystem. Postkassene plasseres på sentralt sted i tilknytting til heis/trapperom. Plassering av postkasser må avklares med Posten.

Låssystem

Det legges opp til låssystem for prosjektet. Det blir ved overlevering av boligen overlevert 3 nøkler til boligen, som også gir tilgang til byggets fellesarealer. Hengelås til sportsboder leveres ikke.

Garasjeporter

Det monteres garasjeporter ved innkjørsel til hvert garasjeplan fra felles nedkjørsel. Det leveres håndsendere til styring av porter, en til hver garasjeplass. I tillegg skal garasjeportene oppgraderes med branngardin, slik at riktig brannklasse oppnås.

Heisanlegg

Hver enkelt heis har kapasitet med en nyttelast på 1 125 kg og hastighet på ca. 1.0 m/s. Heisstoler leveres med vegger i standard laminatplater, gulv flislegges. Heisdører og fronter i den enkelte etasje leveres i børstet rustfritt stål.

Ladestasjon for el. biler

Det vil være mulig å kjøpe, som tilvalgsleveranse, ladepunkt (10 A) for el. biler ved garasjeplass.

10. UTOMHUS

Utvendige veier og plasser asfalteres i kombinasjon med skifer. Grøntanlegg planeres og tilsåes. Det leveres noe utvendig møblering og utstyr til lekeplass.

11. ENDRINGER – TILVALG

Utbygger vil utarbeide menyliste på et noe senere tidspunkt, som beskriver rutiner for håndtering av endringer. Menylisten vil også inneholde forslag til endringer, med tilhørende priser.

12. OVERTAGELSE

Før overtagelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått og befart. Leilighetens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert ved overtagelse. Leiligheten vil på overleveringstidspunktet være byggvasket.

Dersom det ved ferdigbefaring påpekes mindre mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstiden m.m. gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtagelse.

Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkler til leilighet finner sted.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS 3420 utg. 3 etter «Anbefalte normale toleranseklasser» iht NBI/byggeforskrift 520.008. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Prosjektet er ikke detaljprosjektert og utbygger forbeholder seg retten til å kunne endre utførelsen, arealer og bruk av materialer så fremt den beskrevne funksjon og ytelse opprettholdes og dette ikke reduserer verdien av ytelsen. Tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, sanitærledninger og lignende vil medføre innkassinger både horisontalt og eventuelt vertikalt i leilighetene.

Utbygger

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet i forhold til den endelige leveransen av boligen.

Wergeland Terrasse AS, Bergen juli 2015.

Vi hjelper deg gjerne



Ring oss i dag!

Wergeland Terrasse selges etter «først til mølla»-prinsippet, dvs. er det du som har kontaktet oss først – er det du som får velge bolig først. Om du har en spesiell bolig du ønsker, kan det være lurt å ta kontakt med oss så tidlig i prosessen som mulig. Vi hjelper deg med alle de spørsmålene som dukker opp når man ønsker å skifte bolig. Vi er tilgjengelig på mail, telefon og på kontoret. Stikk gjerne innom, så tar vi en hyggelig boligprat!

Trenger du verdivurdering?

Ofte eier man en bolig allerede - og for de fleste av oss er egenkapitalen vår bundet her. Om du ønsker kan en av våre meglere ta kontakt med deg slik at du kan få en verdivurdering av din eksisterende bolig.

Vi har valgt ut to meglere som begge har høy lokalkunnskap i området. De er lokalisert på vårt sentrumskontor i Vaskerelven.



Sparebanken Vest sine rådgivere i Bergen sentrum gir deg også gode råd om finansiering og forsikring når du skal bytte bolig.



Ansvarlig megler
Wergeland Terrasse

TOR ARNE FOSTERVOLD
Megler MNEF
Direkte: 55 21 69 36
Mobil: 93 45 90 45
E-post: tor.fostervold@emvest.no
Eiendomsmeidler Vest
Jonsvollsgaten 2-4, Bergen sentrum



Megler – bruktbolig
Bergen

TROND LORENTZEN
Eiendomsmeidler MNEF
Mobil: 95 26 59 17
E-post: trond.lorentzen@emvest.no
Eiendomsmeidler Vest, Bergen sentrum



ERLEND WASTVEDT SANDO
Kunderådgiver,
Almenningen
E-post:
erlend.sando@spv.no
Tlf.: 90 25 21 44



Megler
Wergeland Terrasse

PÅL HUUN MONSEN
Eiendomsmeidler MNEF
Direkte: 55 21 69 35
Mobil: 95 26 58 65
E-post: pal.monsen@emvest.no
Eiendomsmeidler Vest
Jonsvollsgaten 2-4, Bergen sentrum



Megler – bruktbolig
Bergen

KAROLINE FREDHEIM NILSEN
Eiendomsmeidlerfullmektig
Mobil: 46 93 23 41
E-post: karoline.nilssen@emvest.no
Eiendomsmeidler Vest, Bergen sentrum



JAN-TORE SMITH
Kunderådgiver,
Almenningen
E-post:
jan.smith@spv.no
Tlf.: 90 11 62 27

FORBEHOLD

Alle bilder og plantegninger er ment som en illustrasjon, og kan avvike fra den endelige leveransen. Har du spørsmål oppfordrer vi deg til å ta kontakt med megler.

www.wergelandterrasse.no



Tor Arne Fostervold, Eiendomsmegler Vest,
Direkte 55 21 69 36 | Mobil 93 45 90 45
tor.fostervold@emvest.no



Pål Huun Monsen, Eiendomsmegler Vest,
Direkte 55 21 69 35 | Mobil 95 26 58 65
pal.monsen@emvest.no

Totalentreprenør:



Vedlegg 5



PARADIS
ALLÉEN

Byrå: OKTAN OSLO
3D: 3Darbeid.no
Foto: Getty Images
Arkitekt: TAG Arkitekter

Trykk: Molvik Grafisk AS
Papir: Scandia 2000, 350 gr./140 gr.
Font: Mrs. Eaves, Mr. Eaves

14

KVALITETER:
KJØKKEN&BAD

40

SALGSTEGNINGER

38

ARKITEKTENE:
ET MØTE MELLOM DET
NYE OG DET GAMLE

78

GENERELLE
OPPLYSNINGER

76

ROMSKJEMA

VELKOMMEN TIL DITT PARADIS!

Paradis er et populært boligområde med flotte turområder, et sjarmerende butikksenter og Bergen sentrum kun en kort bybanetur unna. Midt i dette attraktive området kommer nå Paradisalléen – et helt nytt boligprosjekt med totalt 108 leiligheter. Prosjektet består av fire bygg som utbygges trinnvis.

Bygg A og C omfatter totalt 64 leiligheter. Leilighetenes størrelse vil variere fra 35 til 168 kvadratmeter.

Bygg B vil innholde 23 leiligheter som vil variere i størrelse fra 49 til 178 kvadratmeter.

Alle boligene i prosjektet vil få sin egen private uteplass og noen av leilighetene vil få premiumstandard med ekstra kvaliteter.

I Paradisalléen kan du virkelig nyte det gode liv!









FINN DIN PLASS I SOLEN

I Paradisalléen har vi lagt vekt på gode luteområder med parkmessig beplantning, et solrikt og skjermet fellesområde og en grønn passasje mellom byggene. Selve området rundt boligprosjektet vil også gjennomgå omfattende oppgraderinger som blant annet omfatter trafikk og hovedvei. Kommunens reguleringsplan gir føringer for omregulering av dagens veikryss. Dette vil sikre en tryggere trafikk, miljøgate med nedsatt hastighet og gangbro fra boligområdet til bybanestoppet.

Du som leser dette, bor kanskje i området allerede. Kanskje har du i dag en enebolig og kan tenke deg en enklere hverdag der du slipper snømåking, plenklipping og vedlikehold av hus og hage? Eller kanskje du bare ønsker en flott ny moderne leilighet med solrik balkong og alle fasiliteter rundt deg? Uansett tror vi du vil ha interesse av å lese mer om Paradisalléen. Vi vil anbefale deg å følge med på nettsidene våre paradisalleen.no og på facebook-sidene våre der du vil bli holdt oppdatert om fremdriften i prosjektet. Du er selvsagt også alltid velkommen til å ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

*Velkommen til Paradisalléen
— her vil du trives!*

ET HELT NYTT PARADIS

Mye vil skje i Paradisområdet i tiden fremover. Kommunens reguleringsplan legger vekt på utforming av vei- og gatestrukturer som bedrer sikkerheten for både fotgjengere og syklister. I tillegg skal det utvikles «sammenhengende grønnstrukturer, tverrforbindelser og gang-/sykkelveier gjennom hele Paradis senterområde».

Dagens Paradiskryss vil også gjennomgå store forandringer. Nesttunveien vil bli gjort om til

miljøgate med redusert hastighet. Som del av reguleringsplanen vil det bli bygget gang- og sykkelbro over veien ved bybanestoppet.

På grunnplanet i prosjektets bygg A vil du blant annet finne apotek, serveringssteder og en stor Rema 1000 butikk. Flere av leilighetene vil få balkong mot et grønt og trivelig gårdsrom med gode solforhold.





DET GODE LIV PÅ PARADIS

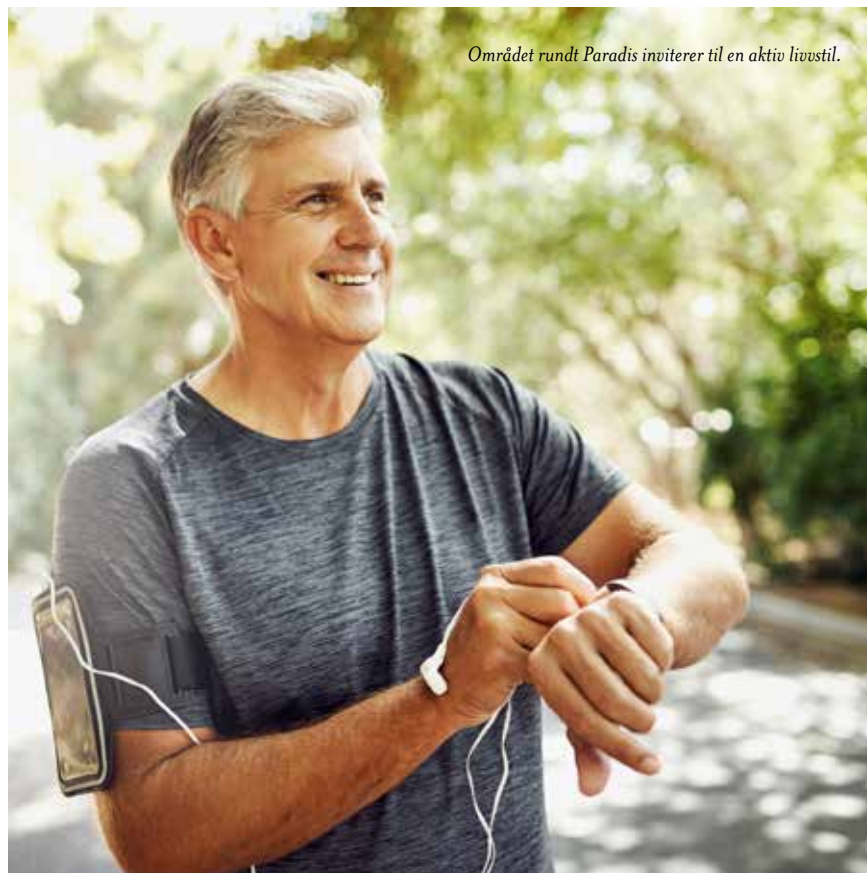
Det er ikke tilfeldig at Paradis er blant byens mest populære boligstrøk. Nærheten til skoler, barnehager, treningssentre, bybanestopp og eksklusive butikker er blant årsakene. Med utvidelse og endring av hovedveien til miljøgate, vil området få et ytterligere løft – og en roligere puls.

Om du liker deg utendørs er veien kort til rike turområder som Løvestakken og Natthandsfjellet eller severdigheter som Fantoft stavkirke og Gamlehaugen. Du finner fort en sti for deg selv, og ruter for både rolige spaserturer og krevende løpeturer. Fra din nye leilighet på Paradis har du tilgang til et nettverk av flotte sykkel- og gangveier. Via sykkeltraséen langs den gamle jernbanelinjen kommer du raskt på jobb i sentrum eller på treningstur i Fana og Os.

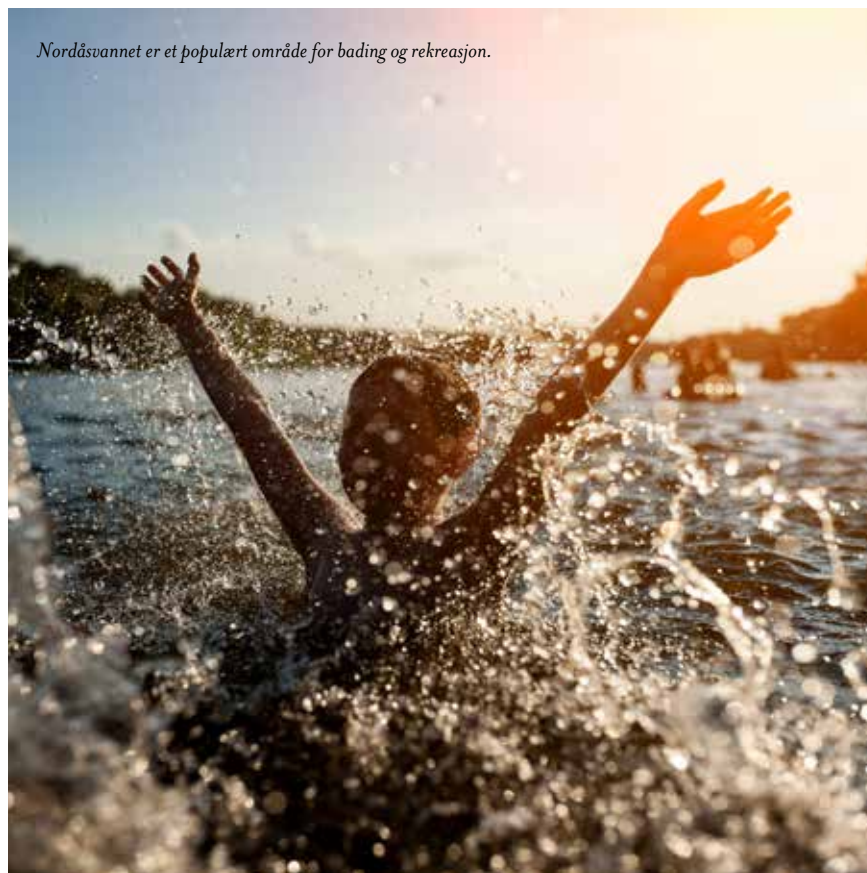
Nordåsvannet er en perle for alle som bor i området. Så snart vannet er fritt for is, er ivrige roere fra Fana Roklubb ute og trener. På varme sommerdager er Gamlehaugen et populært område for bading og rekreasjon.

Bøkeskogen rundt stavkirken inviterer til oppdagelseturer for store og små. Ennå bærer stammene minner om parene som svermet under trekronene. Stien rundt Myravannet leder til turstien over Rambjøra og gangbroen til det populære akestedet på Eikelund.

Området rundt Paradis inviterer til en aktiv livsstil.



Nordåsvannet er et populært område for bading og rekreasjon.





Bøeskogen byr på flotte turmuligheter for store og små.

MIDT MELLOM FESTPLASSEN OG FLYPLASSEN

Paradis har vært et knutepunkt i generasjoner. Det lille småbruket som tilhørte Storetveit gård ble i sin tid møtestedet for folk som kom landeveien fra Bergen og fra området rundt Fjøsanger og Nesttun. Byggingen av Storetveitvegen og Nesttunvegen formet Paradis til det stedet vi kjenner i dag.

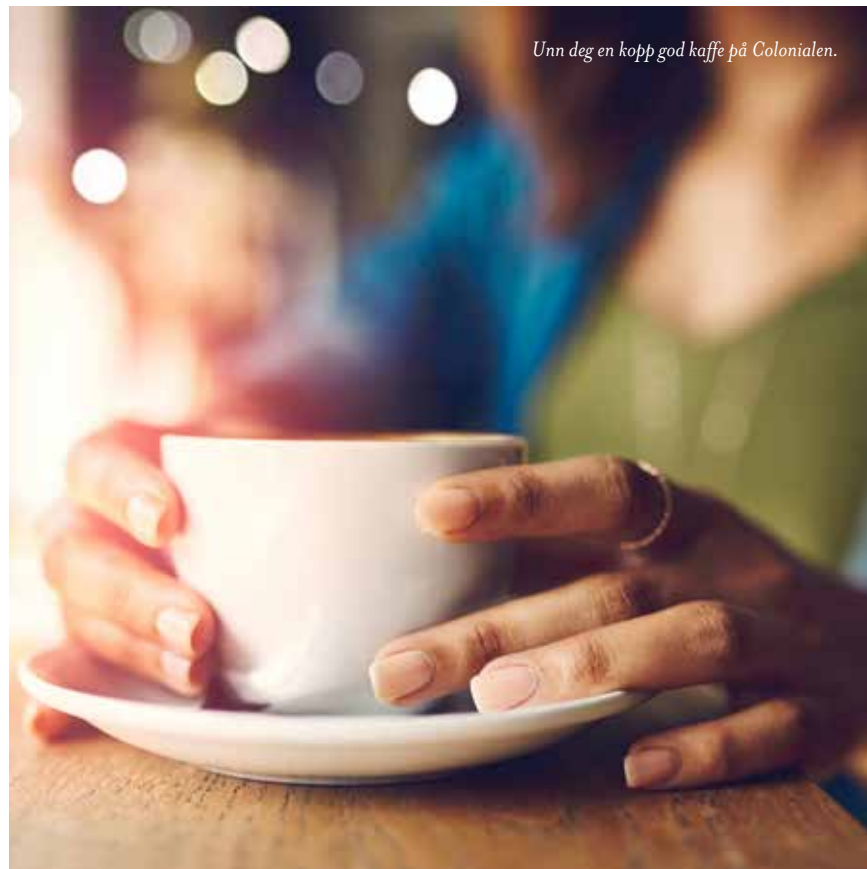
Med etableringen av Bybanen er Paradis blitt et moderne bydelssenter som kombinerer det urbane med et grønt og fredelig boligområde. I Paradisalléen er du kun noen meter fra Bybanestoppet som tar deg effektivt til Bergen sentrum eller til Flesland flyplass.

De spennende småbutikkene i Paradiskrysset rommer overraskelser av høy kvalitet. Alt fra eksklusive merkeklær til interiørartikler, blomsterforretning og frisør.

Den nye broen leder over Nesttunvegen fra bybanestoppet og til boligene i Paradisalléen.



Unn deg en kopp god kaffe på Colonialen.





Med bybanen kommer du deg rask inn til sentrum og byens pulserende uteliv.



Fargevarianter fronter Horisont

MODERNE OG STILRENT I TOPP KVALITET

I Paradisalléen har vi lagt opp til solide kvaliteter – også når det gjelder kjøkkenløsning. Her har vi valgt renommerte Studio Sigdal som leverandør med den rene og elegante modellen Horisont. Nordisk design på sitt aller beste!

På ditt nye kjøkken kan du glede deg over en rekke finesser. Alle skuffer og skap leveres med demping, og i Premium-leilighetene er hvitevarer integrert i kjøkkeninnredningen.

Du kan velge blant et stort utvalg av skap, skuffer og overskap. Ønsker du andre løsninger, kan du fritt og uten pristillegg velge mellom ni øvrige modeller i hvit utførelse fra Sigdals spennende sortiment.

Fronten kan leveres i 19 forskjellige malte farger med mulighet for fargetilpasset forkant på skrogene. Du kan også blande din egen farge.

Veggfarger

Vi har valgt ut fire flotte veggfarger du kan velge mellom. Det er mulig å velge ulike farger til de ulike rommene.



Bomull
S0502-Y

Pilasterblå
S3010-R90B

Klassisk hvit
S0500-N

Washed Linen
2303-Y14R

Se fargeprøve hos forhandler

Kjøkkenet Horisont fra Sigdal er her vist i fargen S1002-Y.



ILLUSTRASJONSFOTO FRA SIGDAL

Moderne bad – med vannbåren varme i gulv.



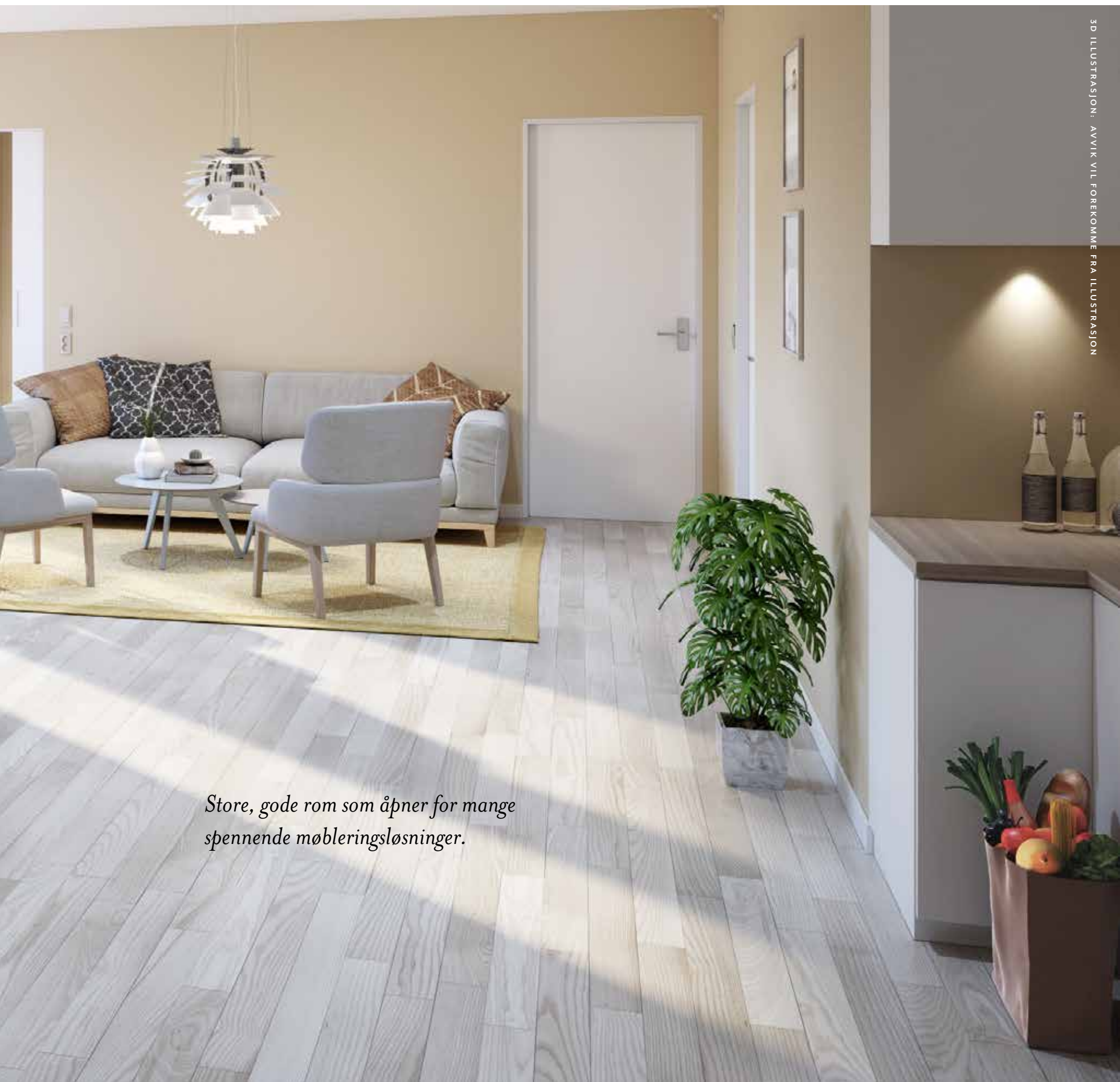
ILLUSTRASJONSFOTO FRA SIGDAL

3 - R O M S

BRA: 89,6 M²

Illustrasjonen viser leilighet AI-410





Store, gode rom som åpner for mange spennende møbleringsløsninger.



4 - ROMS

BRA: 133,6 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-504





4 - ROMS

BRA: 91,7 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-401





Store vinduer gir maksimalt med lys. Her kan du la deg blende av et fantastisk utsyn.

4 - R O M S

BRA: 168,6 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-501

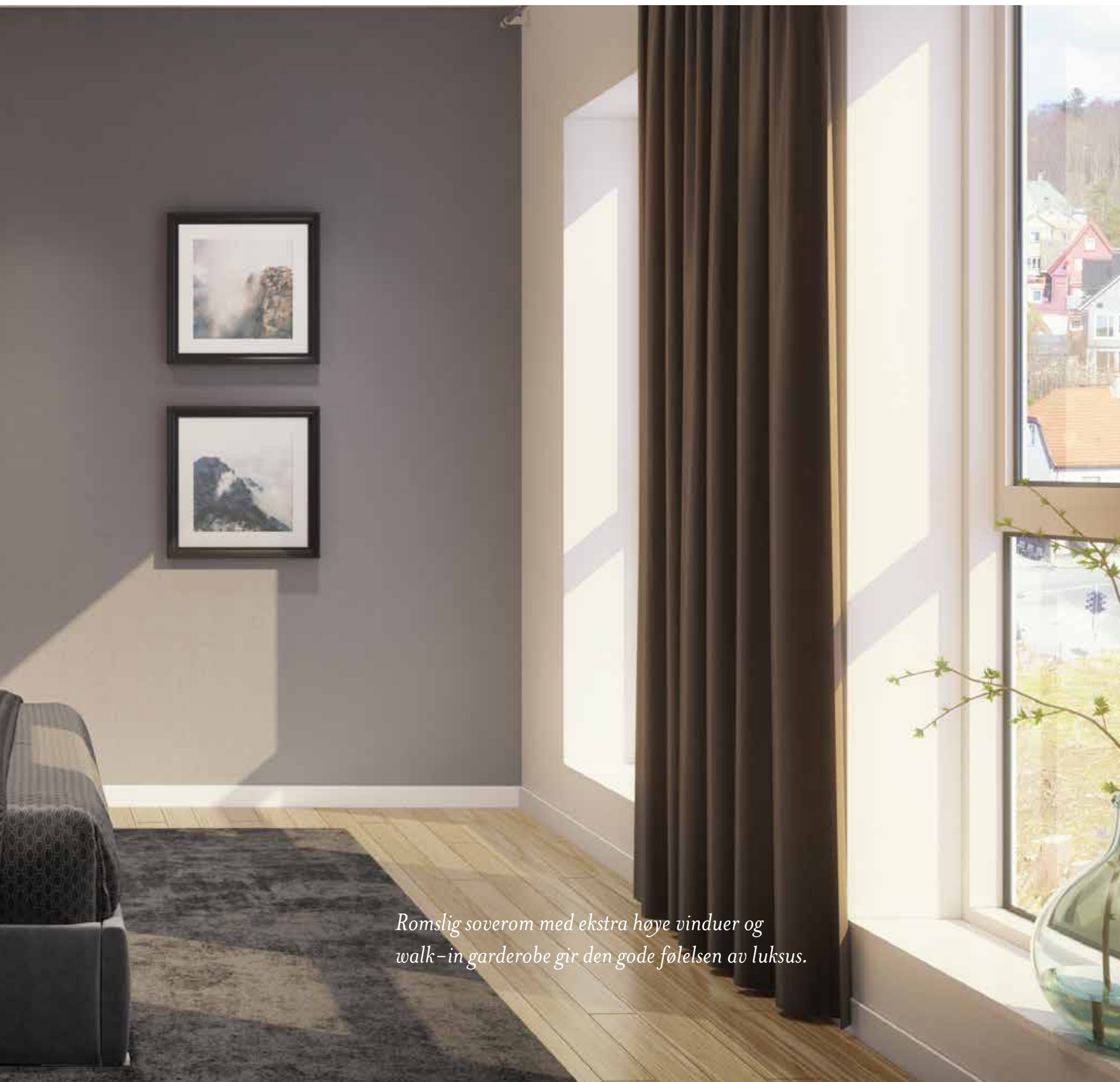


4 - R O M S

BRA: 151,5 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-505





Romslig soverom med ekstra høye vinduer og walk-in garderobe gir den gode følelsen av luksus.

4 - R O M S

122,2 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-203

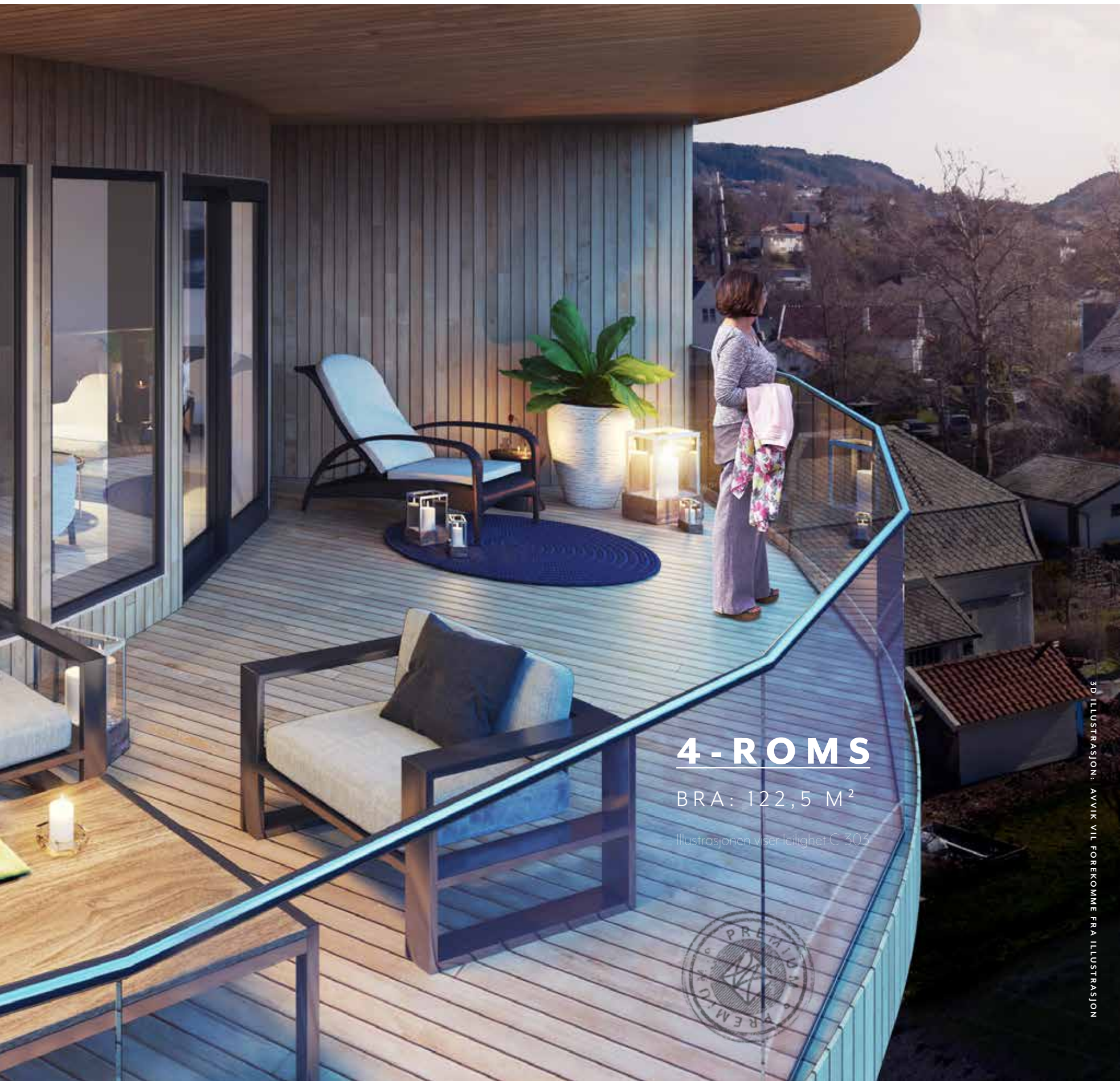


Fra den romslige stuen har du vid utsikt over Nordåsvannet og Fana. På sommertid kan du nyte den vakre silhuetten av Gullstølen mot den lyse kveldshimmelen.



Den romslige og overbygde terrassen blir på sommerstid en naturlig forlengelse av stuen.





4 - R O M S

BRA: 122,5 M²

Illustrasjonen viser leilighet C-303





3 - ROMS

BRA: 86,6 M²

TYPE: B-02

Illustrasjonen viser leilighet B-402

*Balansert ventilasjon gir et godt
inneklima året rundt.*

3 / 4 - R O M S

BRA: 101,5 M²

TYPE: B-06B

Illustrasjonen viser leilighet B-504





Store, gode rom som åpner for mange spennende møbleringsløsninger.

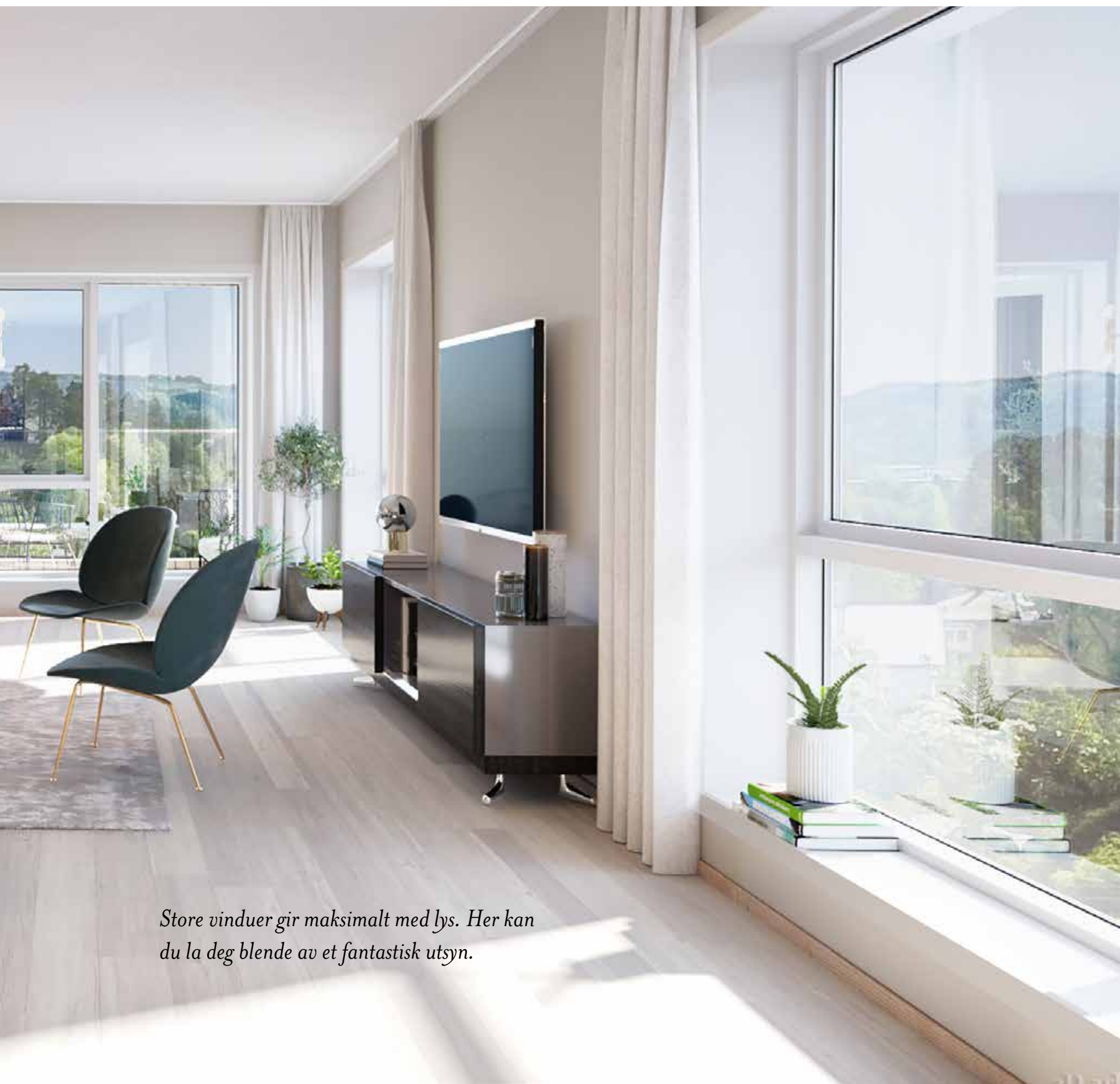
3 / 4 - R O M S

BRA: 101,5 M²

TYPE: B-06B

Illustrasjonen viser leilighet B-504





Store vinduer gir maksimalt med lys. Her kan du la deg blende av et fantastisk utsyn.

3 - ROMS

BRA: 86,6 M²

TYPE: B-02

Illustrasjonen viser leilighet B-302

*Soverom med direkte adkomst til eget bad,
samt tilstøtende romslig omkleddingsrom.*



ET MØTE MELLOM DET NYE OG DET GAMLE

– *I Paradisalléen møtes det nye og det gamle. Her kombinerer vi det beste fra byen med det beste fra forstaden, sier arkitekt Jesper Jorde, avdelingsleder i TAG arkitekter som sammen med arkitekt Marko Todorovic har tegnet boligprosjektet Paradisalléen.*

Hva var målet deres da dere fikk oppdraget med å utforme Paradisalléen?

– Vi har ønsket å sette tonen for hvordan Paradis skal være i fremtiden. Vår visjon med Paradisalléen er at man skal kunne kombinere et liv tett på Bergen og byens tilbud med muligheten til å trekke seg tilbake til en rolig, lys og luftig forstadstilværelse, sier Jorde.

I Paradisalléen kombinerer vi det beste fra byen med det beste fra forstaden.

Arkitekten er opptatt av å bygge videre på de gode kvalitetene det etablerte boligområdet har vært kjent for gjennom generasjoner. Samtidig er dette starten på utviklingen av det nye Paradis.

– Paradis er sted med klar identitet. Området er kjent for et veletablert

boligmiljø med store villaer, romslige hager og parkmessige områder. Visjonen vår var å skape et urbant prosjekt som bygger på disse gode kvalitetene, sier Jesper Jorde.

– Bygget får en tydelig fasade ut mot hovedveien og et flott indre gårdsrom som alle beboerne kan benytte, påpeker Marko Todorovic.

– Gårdsrommet ligger én etasje over bakken og vil ha mye lys, utsyn og gode siktlinjer i flere retninger. Vi har tegnet leiligheter av ulike størrelser for ulike behov. De fleste av dem er gjennomgående med oppholdsrom og utsyn i to retninger. Alle leiligheter har balkong og en utsynsside mot vest. Vi har valgt å prioritere areal til gode oppholdsrom og kompakte og effektive løsninger for bad og soverom, utdyper Todorovic.

– Hvordan tenker du at dagliglivet vil være med bolig i Paradisalléen?

– Med bolig i Paradisalléen kombinerer du nærheten til storbyen med alle kvalitetene som gjør Paradis til et godt

sted å bo og leve. Her vil du i fremtiden få dekket alle dine daglige behov med butikker, caféer og andre tjenestetilbud slik vi kjenner det fra forsteder langs bybanenett i byer som London og Paris. Samtidig har du Bybanen bare minutter unna. Den tar deg enten til sentrum der du kan oppleve storbyen med kulturtilbud og andre opplevelser, eller til flyplassen der du kan nå hele verden, avslutter Marko Todorovic.



Marko Todorovic og Jesper Jorde.

GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

- *Ingen oppussing nødvendig*
- *Mer arealeffektive løsninger*
- *Lav dokumentavgift*
- *Null vedlikehold i flere år*
- *Fem års reklamasjonsrett*
- *Mer energieffektiv bolig*
- *Tidsriktig standard*
- *Moderne ventilasjon*
- *Bedre inneklima*
- *Enklere renhold*
- *Fastpris – du slipper stressende budrunder*
- *God tid til å selge boligen din, før du flytter inn i ny bolig.*



PLAN 1

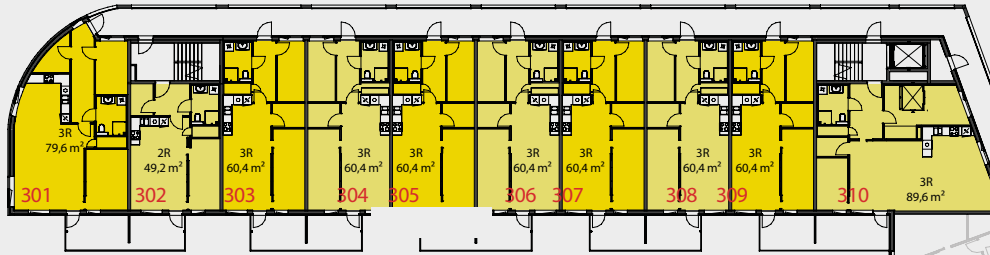


PLAN 2



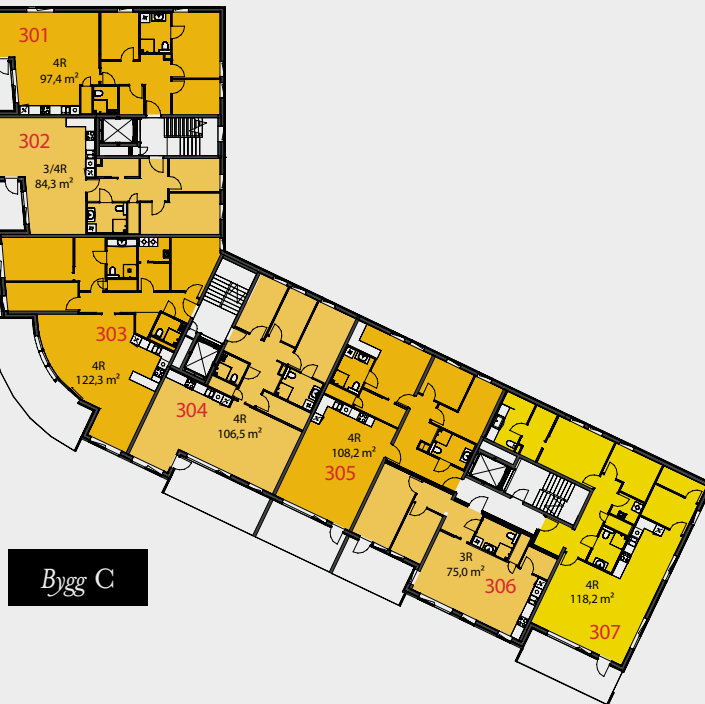
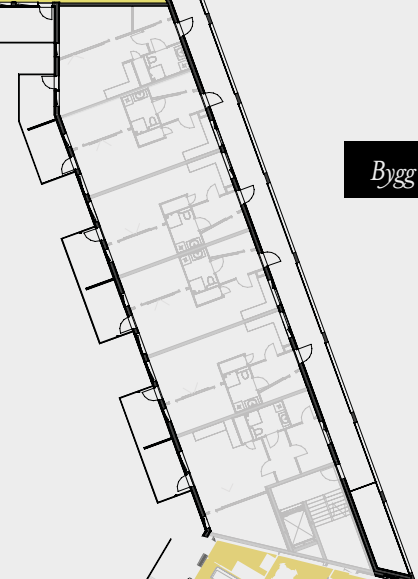
PLAN 3

Bygg A1



BYGG A1

Bygg A2



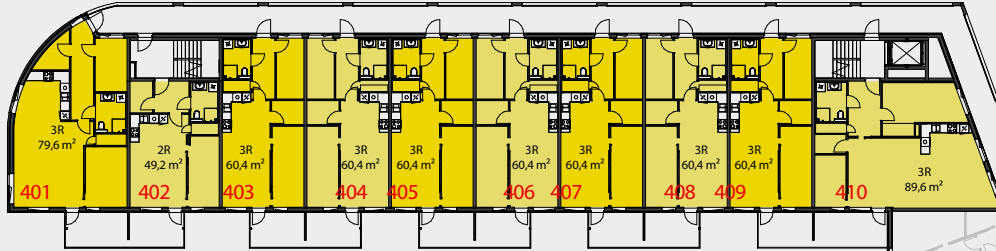
Bygg C

Bygg B

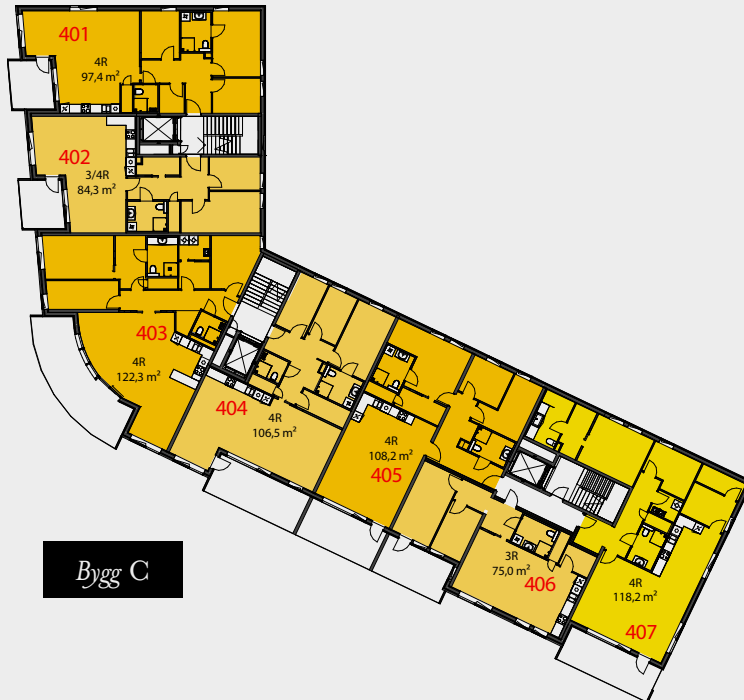


PLAN 4

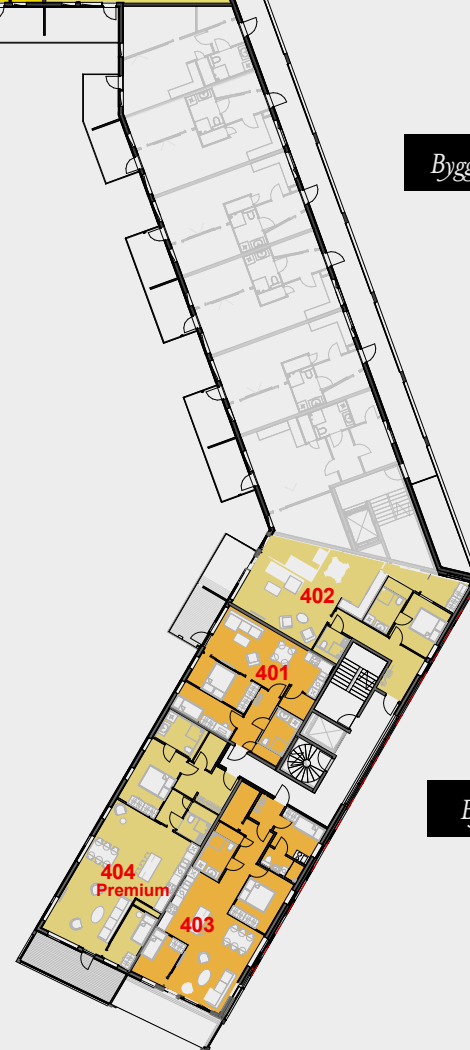
Bygg A1



Bygg A2



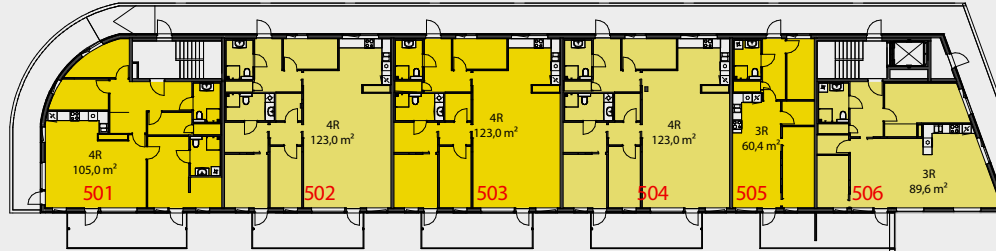
Bygg C



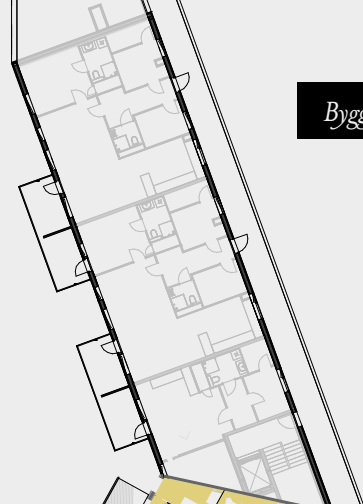
Bygg B

PLAN 5

Bygg A1



Bygg A2



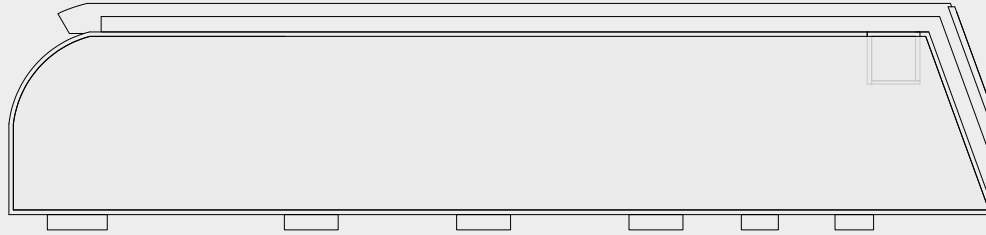
Bygg C

Bygg B

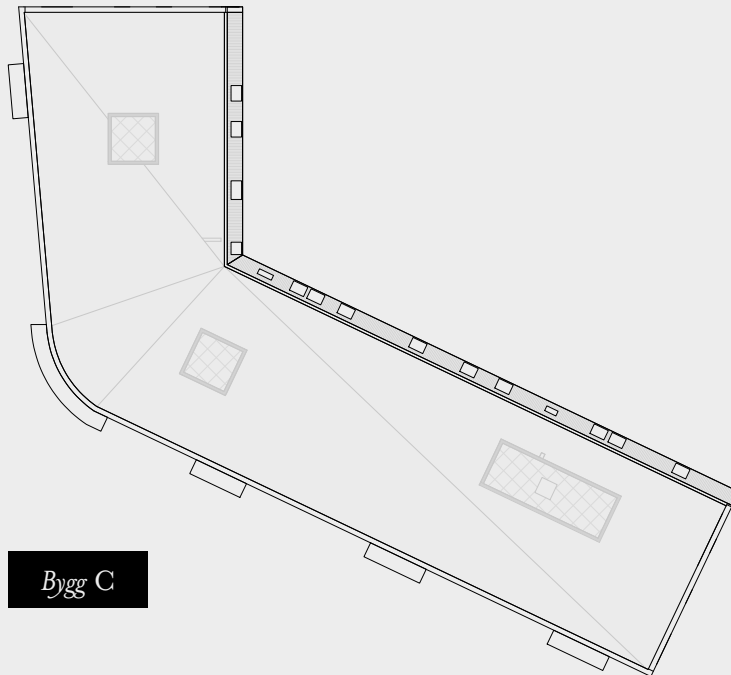
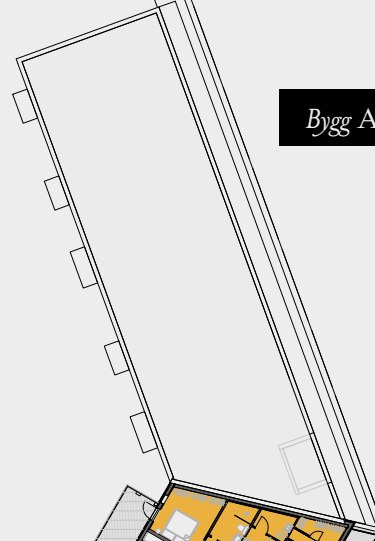


PLAN
6

Bygg A1



Bygg A2



Bygg C

Bygg B



VÅRE LEILIGHETER LEVERES I 2 ULIKE KVALITETER

~ STANDARD ~

- 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett
- Sigdal Horisont kjøkkeninnredning
- Laminat benkeplate
- Slimline ventilator
- Innfelte spotter i tak og vannbåren varme i gulv på bad
- Fliser badegulv 20x20 grå matt
- Fliser baderomsvegg 40 x 20 cm hvit
I dusjnise: Grå matt mosaikk, 5 x 5 cm
- Mulighet for el-billader i parkeringsgarasjen

~ PREMIUM ~

- En-stavs hvitpigmentert eikeparkett
- Sigdal Horisont kjøkkeninnredning
- Integrerte hvitevarer fra Miele
- Corian benkeplate
- Røroshetta Orion 60 ventilator
- Innfelte spotter i tak og vannbåren varme i gulv på bad
- Fliser badegulv 30 x 30 cm, grå/sand matt
- Fliser baderomsvegg 30 x 60 cm hvit
- Innfelte spotter i tak i entré og stue
- Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom
- Ekstra takhøyde i oppholdsrom
- Mulighet for el-billader i parkeringsgarasjen.

Se etter Premium-merket
på plantegningene.



BYGG A1

36 LEILIGHETER



- BRA 35,0 - 123,0 m²
- 1-roms: 1 stk
2-roms: 2 stk
3-roms: 30 stk
4-roms: 4 stk
- Med få unntak er alle leilighetene gjennomgående, og samtlige har balkong mot syd
- På grunnplan etableres Rema 1000, apotek og andre servicetilbud
- Heis og svalgang
- Parkering i underetasje

Fasade mot sør

Plan 5 —
Plan 4 —
Plan 3 —
Plan 2 —



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

60,4

BYGG A1

TYPE	A1-03
P-ROM	56,4 M ²
BALKONG	8,2 M ²

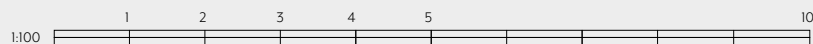
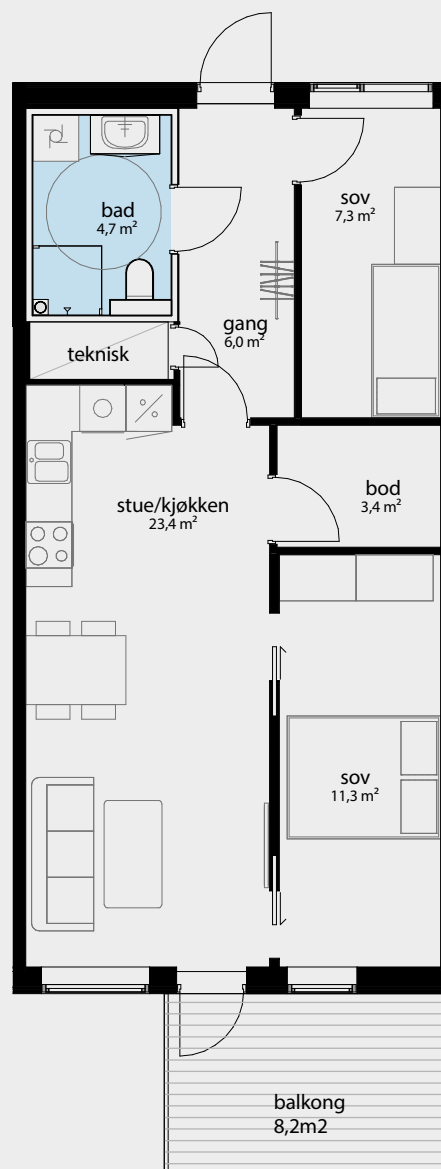
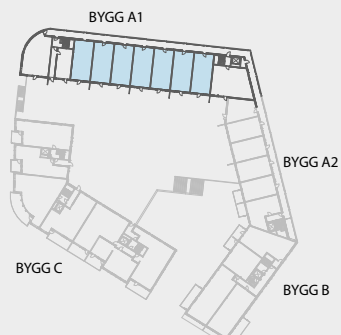
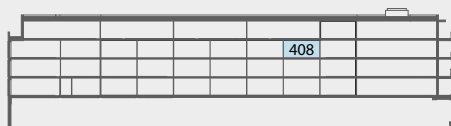
Sportsbod kommer i tillegg

NB: Leiligheten leveres også i speilvendt versjon.

Se etasjeplan for oversikt.

LEILIGHET

A1-408



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

79,6

BYGG A1

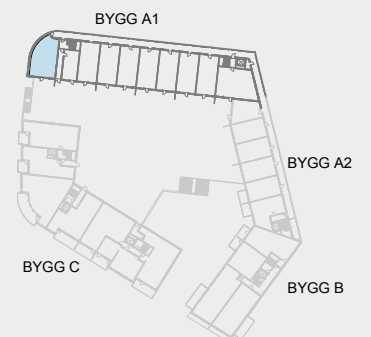
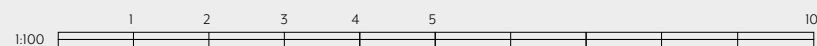
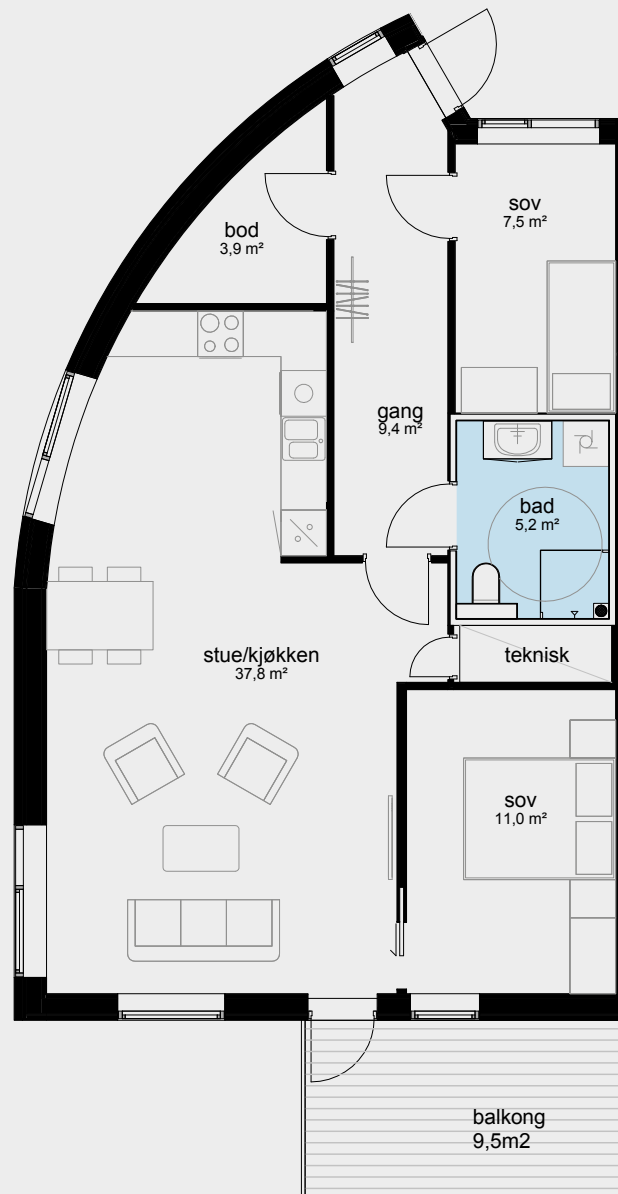
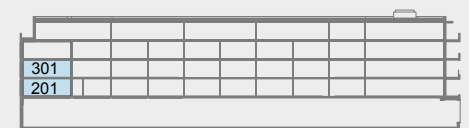
TYPE	A1-01
P-ROM	75,2 M ²
BALKONG	9.5 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

A1-201

A1-301



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

89,6

BYGG A1

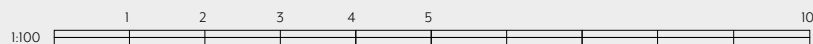
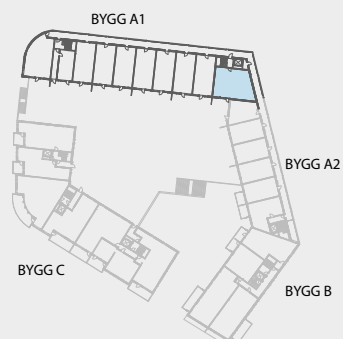
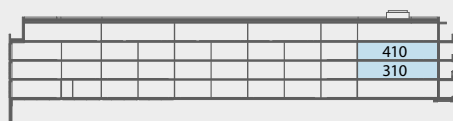
BYGG A1	
TYPE	A1-04
P-ROM	83,8 M ²
BALKONG	11,3 M ²

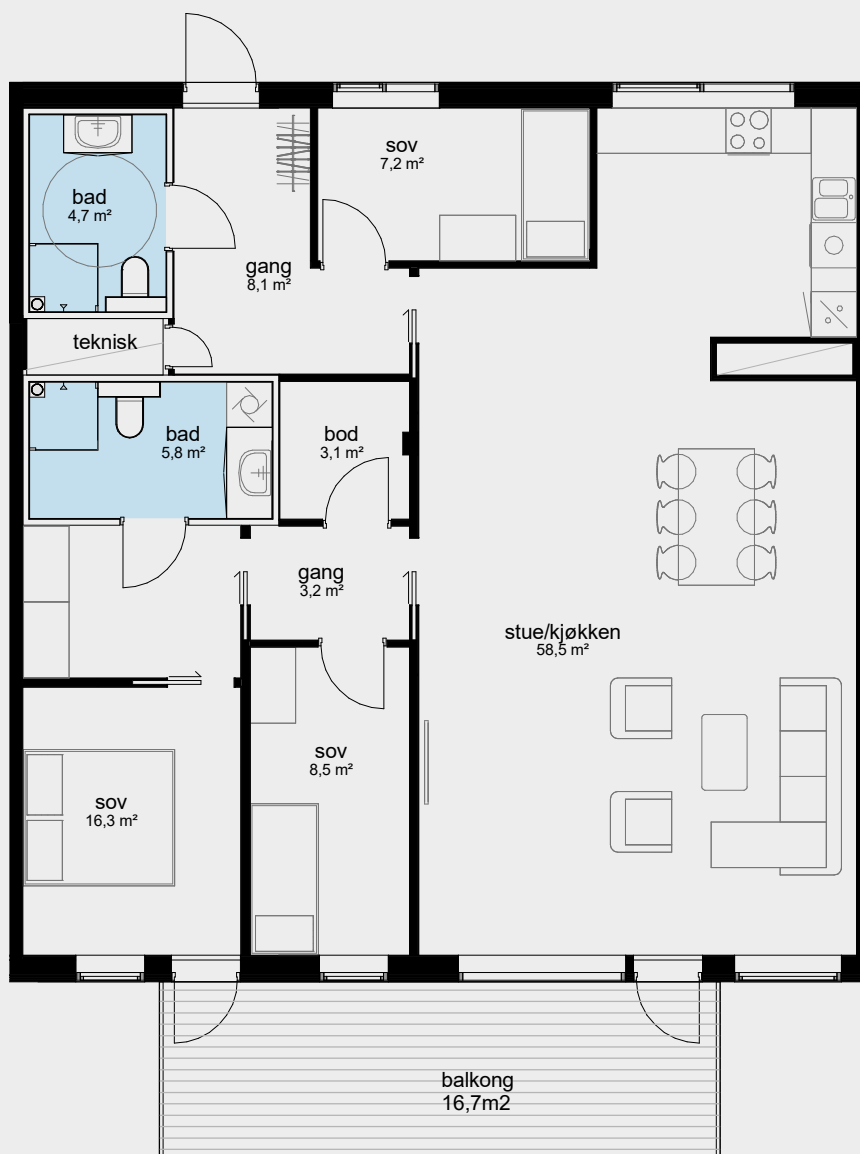
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

A1-310

A1-410





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

I23,0

BYGG A1

TYPE	A1-06
P-ROM	119,1 M ²
BALKONG	16,7 M ²

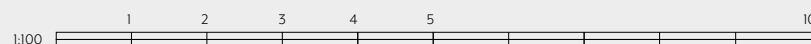
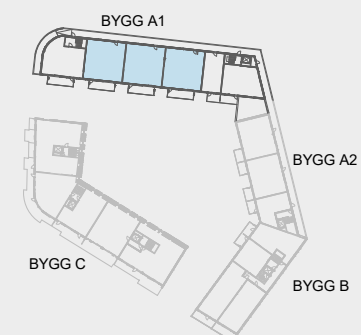
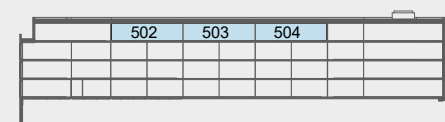
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

A1-502

A1-503

A1-504





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

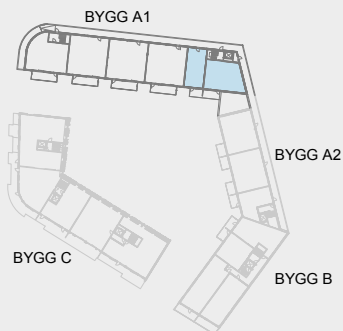
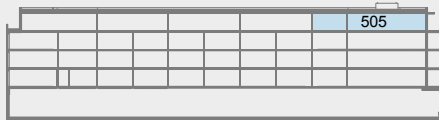
149,6

BYGG A1

TYPE	A1-04A
P-ROM	147,7 M ²
BALKONG	58,5 M ²

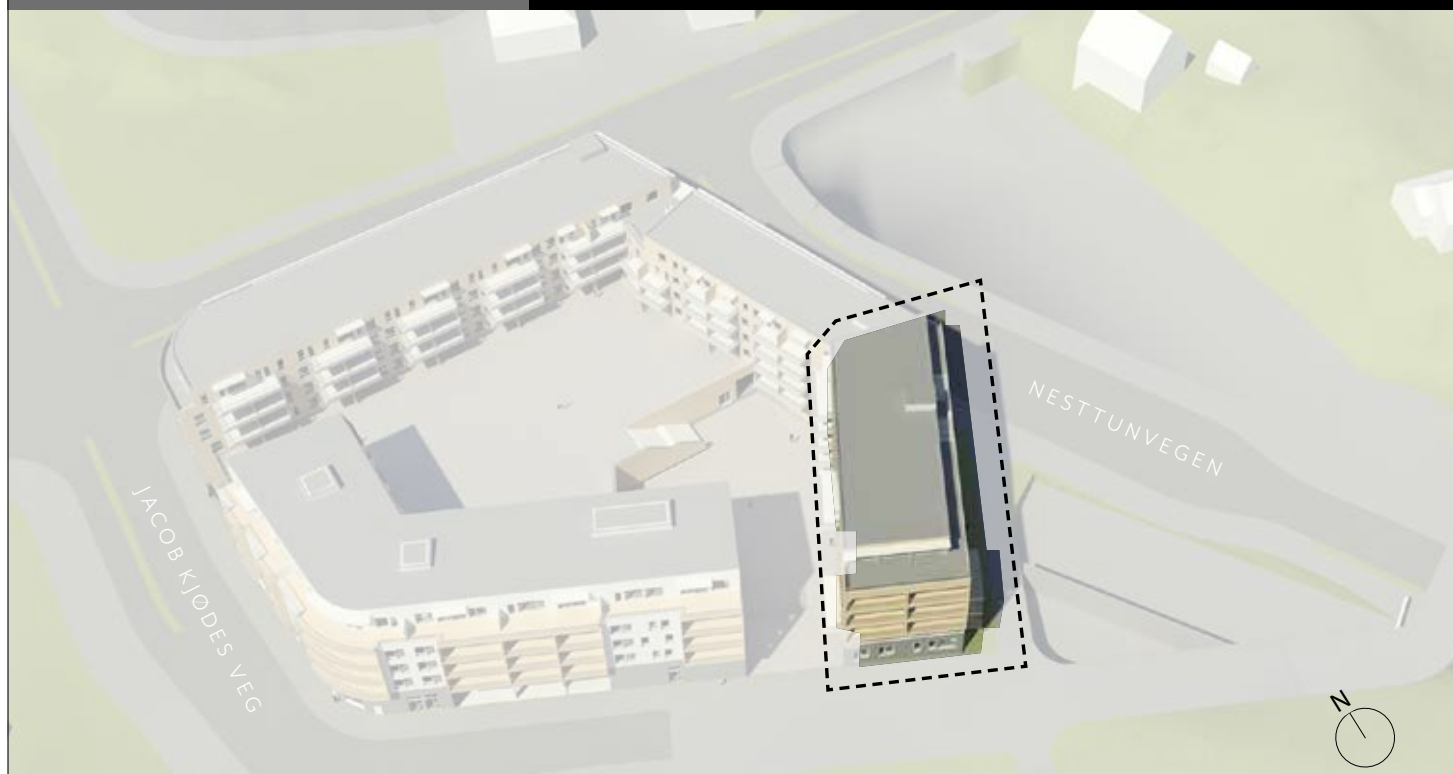
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET
A1-505



BYGG B

23 LEILIGHETER



- BRA 49 - 178m²
- 2-roms: 2 stk
- 3-roms: 10 stk
- 3/4-roms: 5 stk
- 4-roms: 6 stk
- På grunnplan etableres Rema 1000, apotek og andre servicetilbud
- Parkering i underetasje

FASADER BYGG B



Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest

2-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

49,6

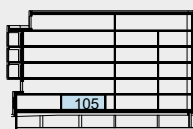
BYGG B

TYPE	B-05
P-ROM	44,4 M ²
BALKONG	12,5 M ²

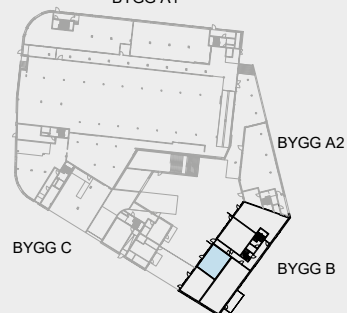
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-105



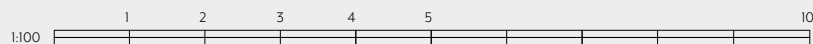
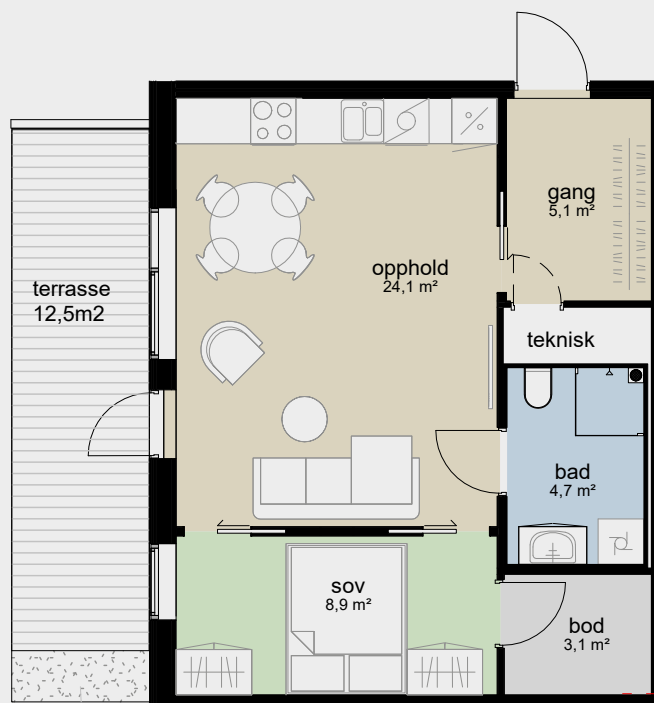
BYGG A1



BYGG A2

BYGG C

BYGG B



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

62,0

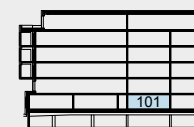
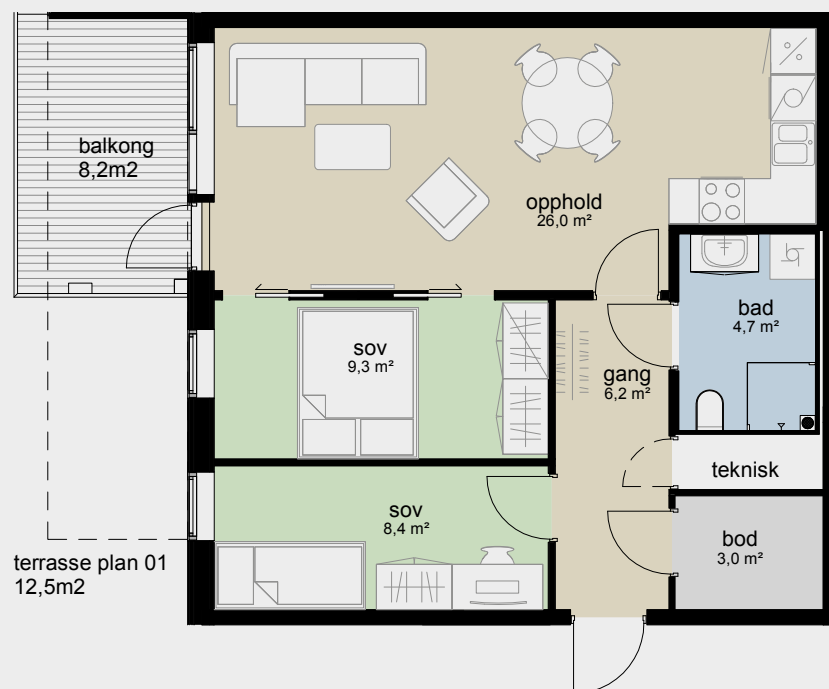
BYGG B

TYPE	B-01
P-ROM	56,9 M ²
BALKONG	12,5 M ²

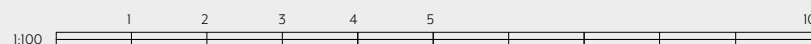
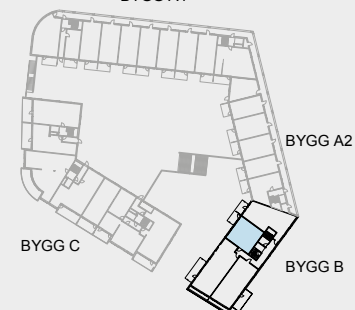
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-101



BYGG A1



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

62,0

BYGG B

TYPE	B-01
P-ROM	56,9 M ²
BALKONG	8,2 M ²

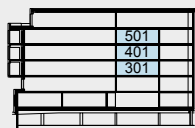
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

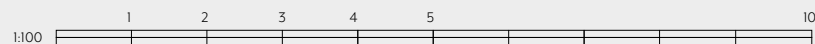
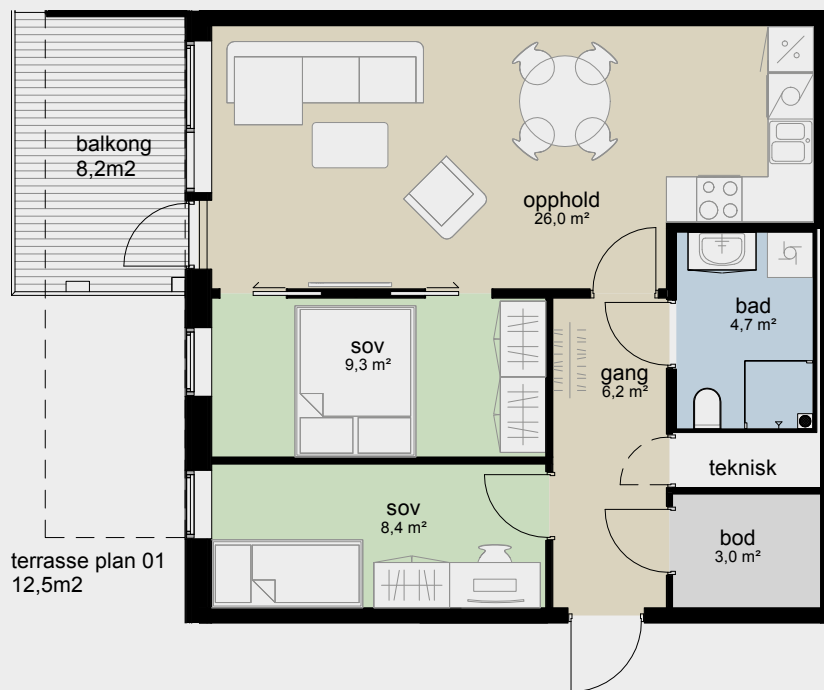
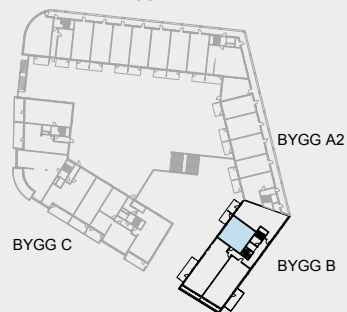
B-501

B-401

B-301



BYGG A1



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

86,6

BYGG B

TYPE	B-02
P-ROM	80,9 M ²
BALKONG	8,2 M ²

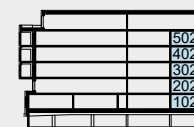
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

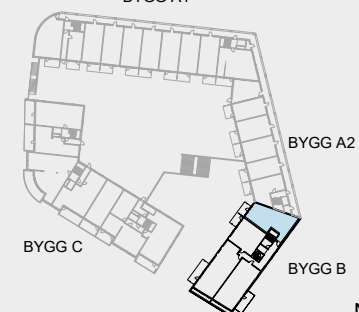
B-502 / B-402

B-302 / B-202

B-102



BYGG A1



4-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

99,4

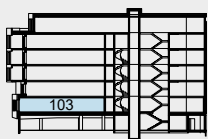
BYGG B

BYGG B	
TYPE	B-03A
P-ROM	93,1 M ²
BALKONG	15,0 M ²

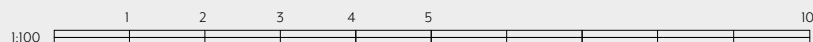
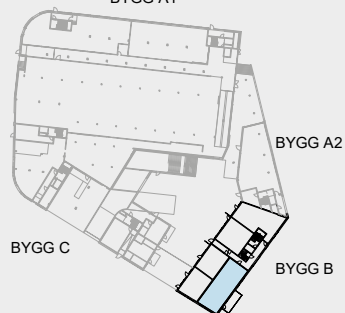
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-103



BYGG A1



4-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

92,0

BYGG B

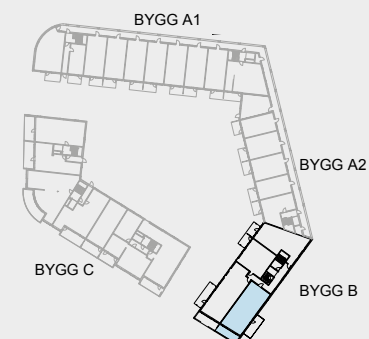
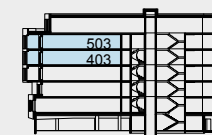
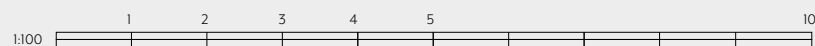
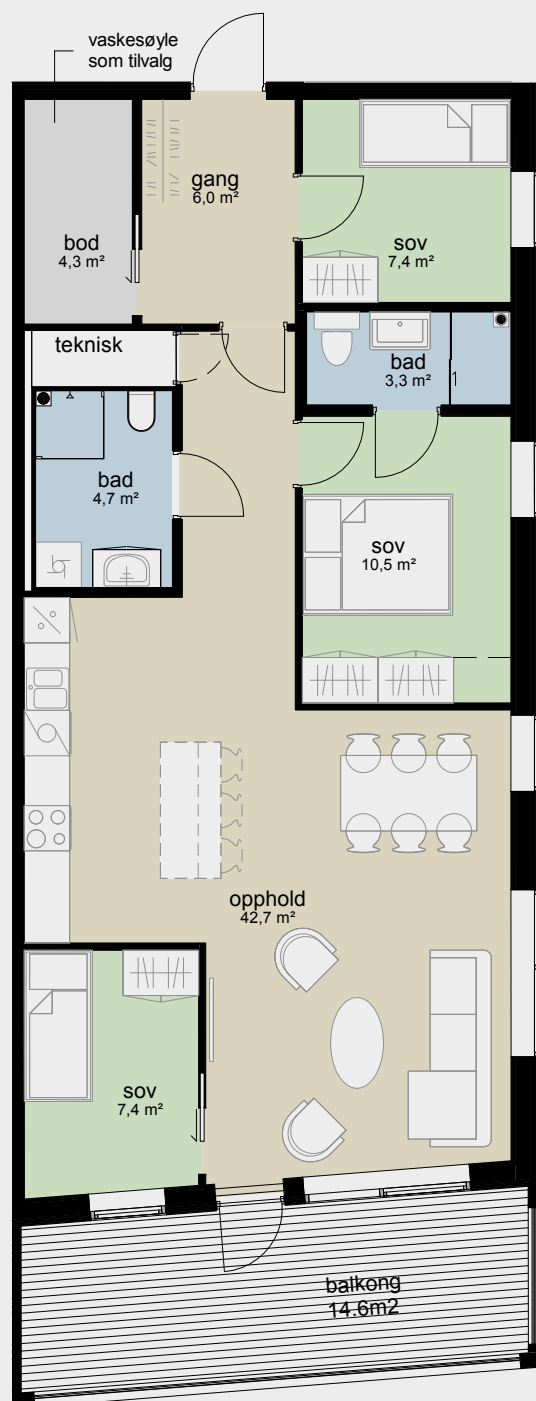
BYGG B	
TYPE	B-03C
P-ROM	85,6 M ²
BALKONG	14,6 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-503

B-403



3/4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

101,5

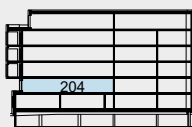
BYGG B

BYGG B	
TYPE	B-06A
P-ROM	95,9 M ²
BALKONG	15,2 M ²

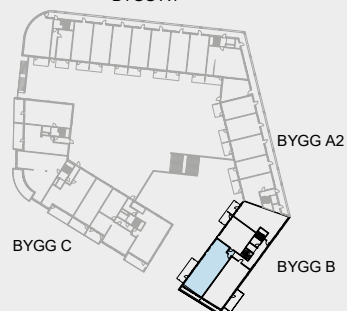
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-204



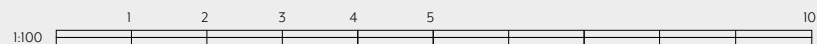
BYGG A1

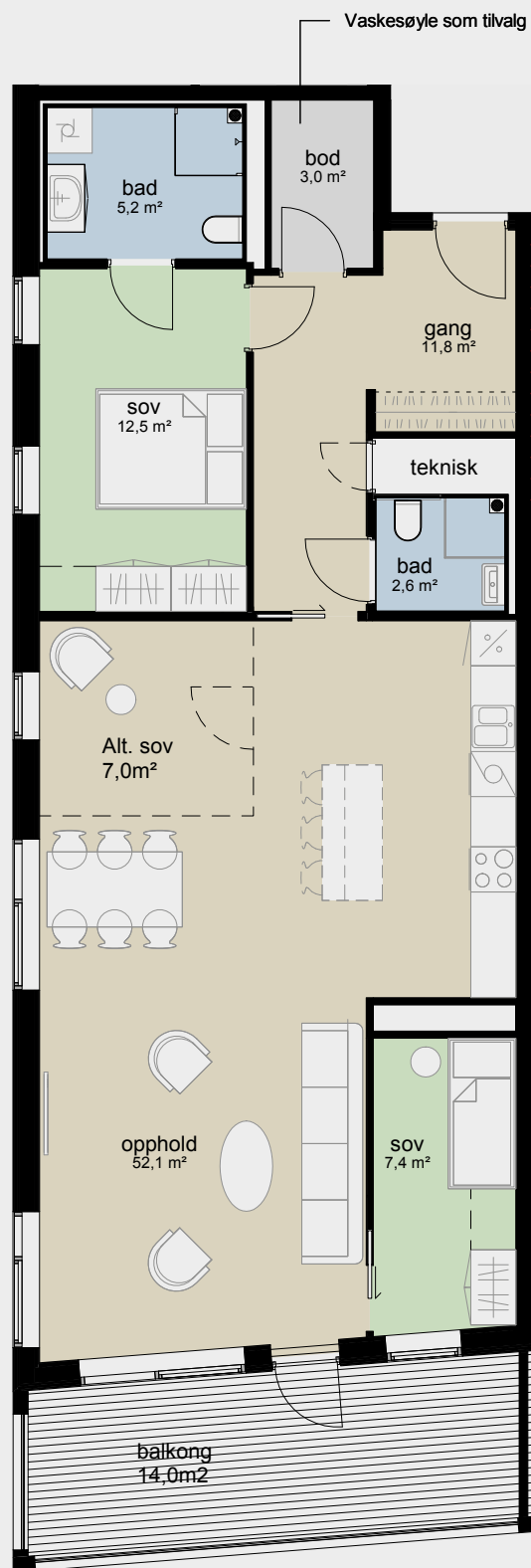


BYGG A2

BYGG C

BYGG B





3/4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

101,5

BYGG B

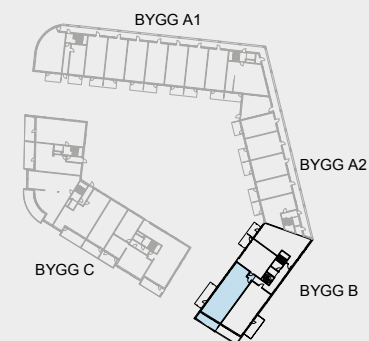
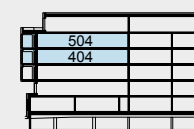
BYGG B	
TYPE	B-06B
P-ROM	95,9 M ²
BALKONG	14,0 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-504

B-404



3/4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

114,8

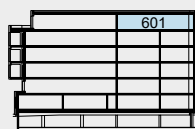
BYGG B

TYPE	B-07
P-ROM	108,5 M ²
BALKONG	6,5 M ²

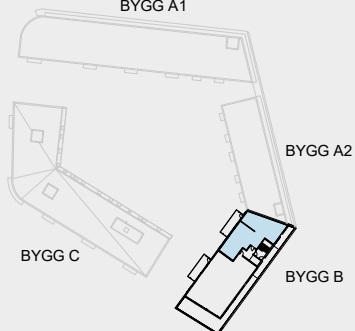
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

B-601



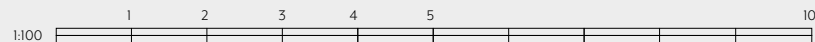
BYGG A1



BYGG A2

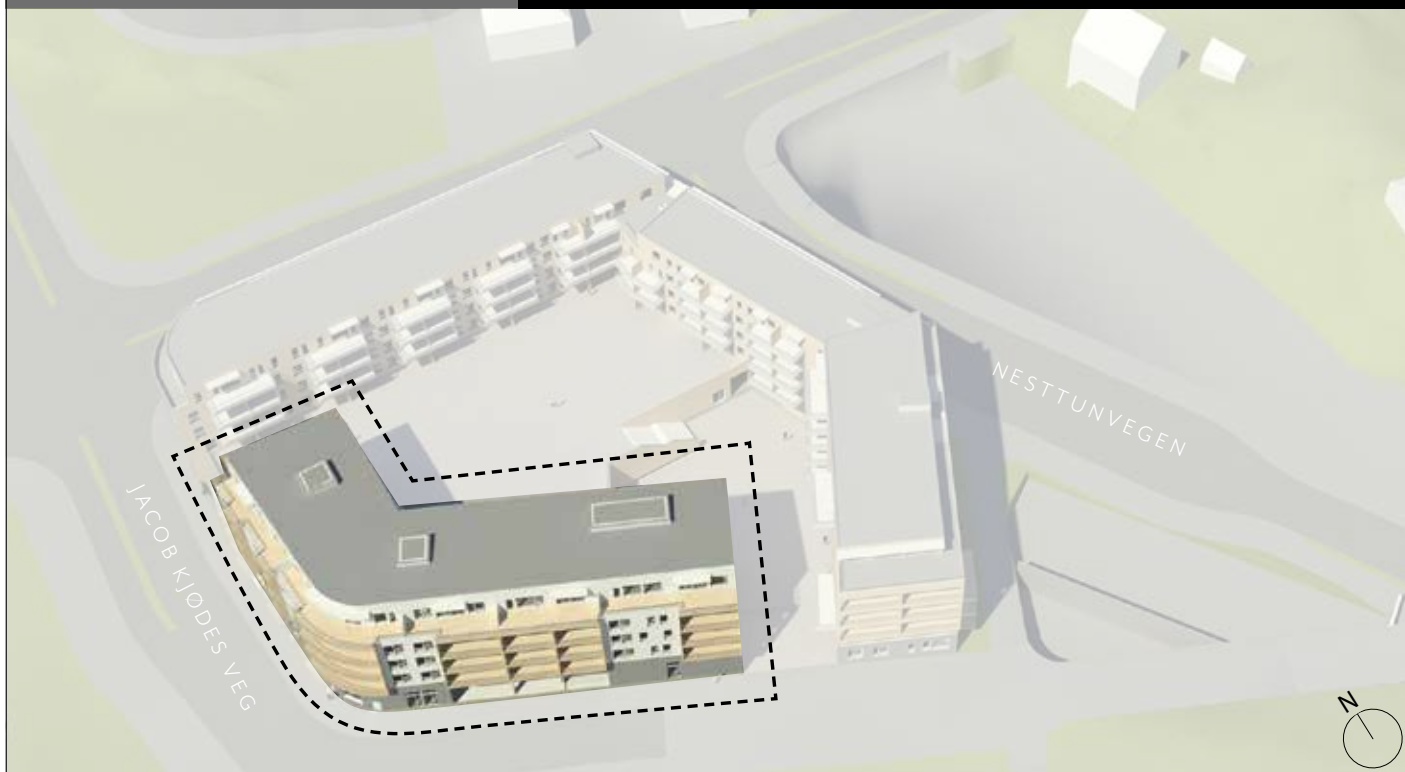
BYGG C

BYGG B



BYGG C

26 LEILIGHETER



- BRA 75,0 - 168,8 m²
- 3-roms: 9 stk
4-roms: 17 stk
- Alle leilighetene er gjennomgående og har balkong med utsyn mot syd og/eller vest
- Parkering i underetasje
- Heis og trinnfri adkomst til alle leiligheter

Fasade sør-vest

Plan 5 —
Plan 4 —
Plan 3 —
Plan 2 —



Fasade sør



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

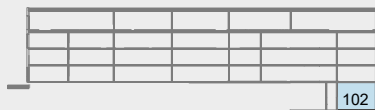
49,2

BYGG C

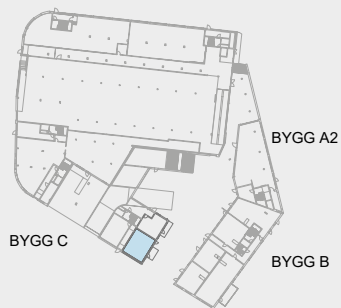
TYPE	C-01
P-ROM	46,0 M ²
TERRASSE	11 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET C-102



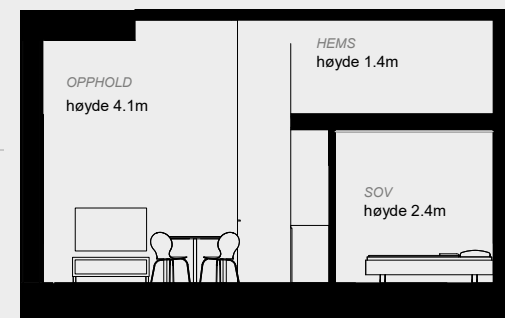
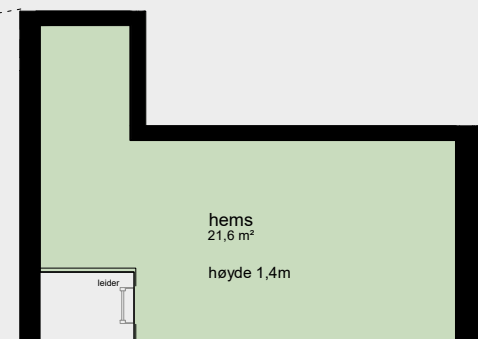
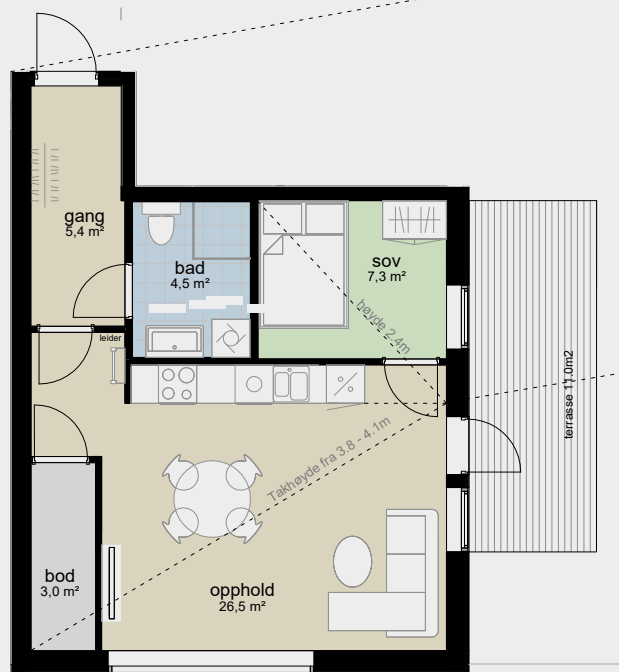
BYGG A1



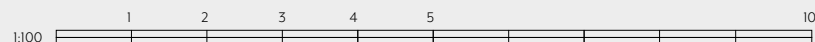
BYGG A2

BYGG C

BYGG B



snitt/profil



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

69,2

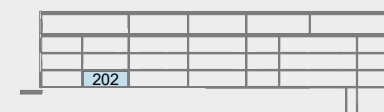
BYGG C

TYPE	C-04
P-ROM	66,0 M ²
BALKONG	20,5 M ²

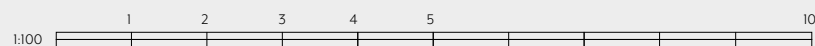
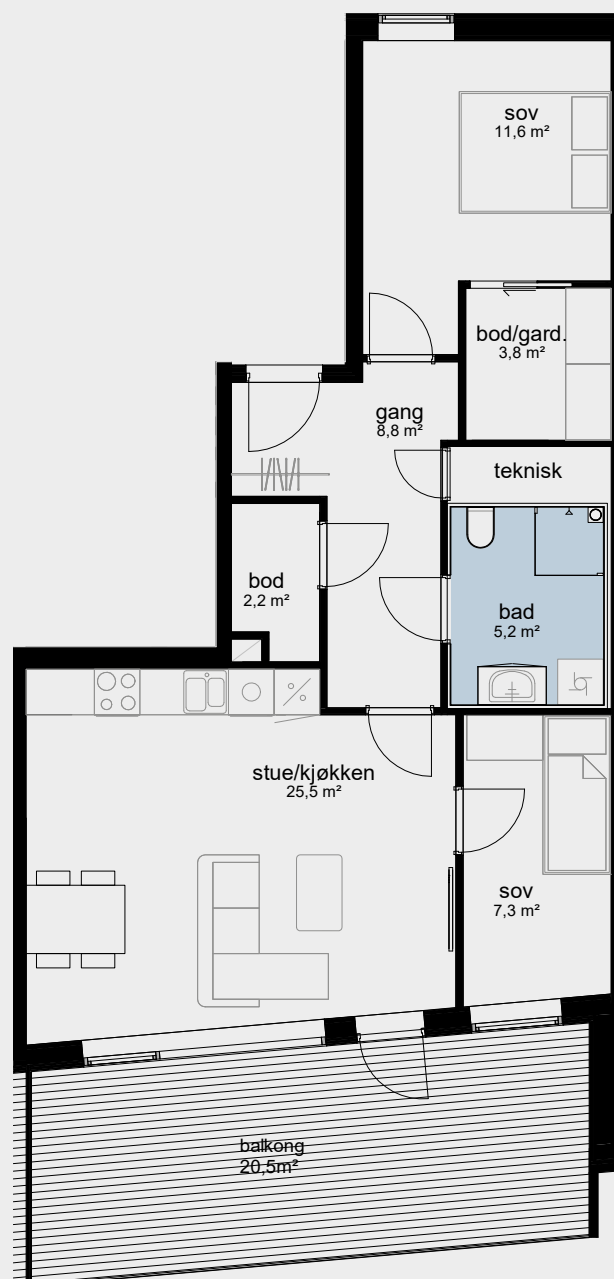
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-202



BYGG A1



3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

76,7

BYGG C	
TYPE	C-10
P-ROM	72,7 M ²
BALKONG	20,5 M ²

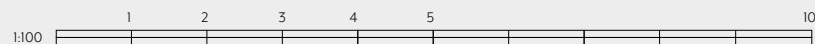
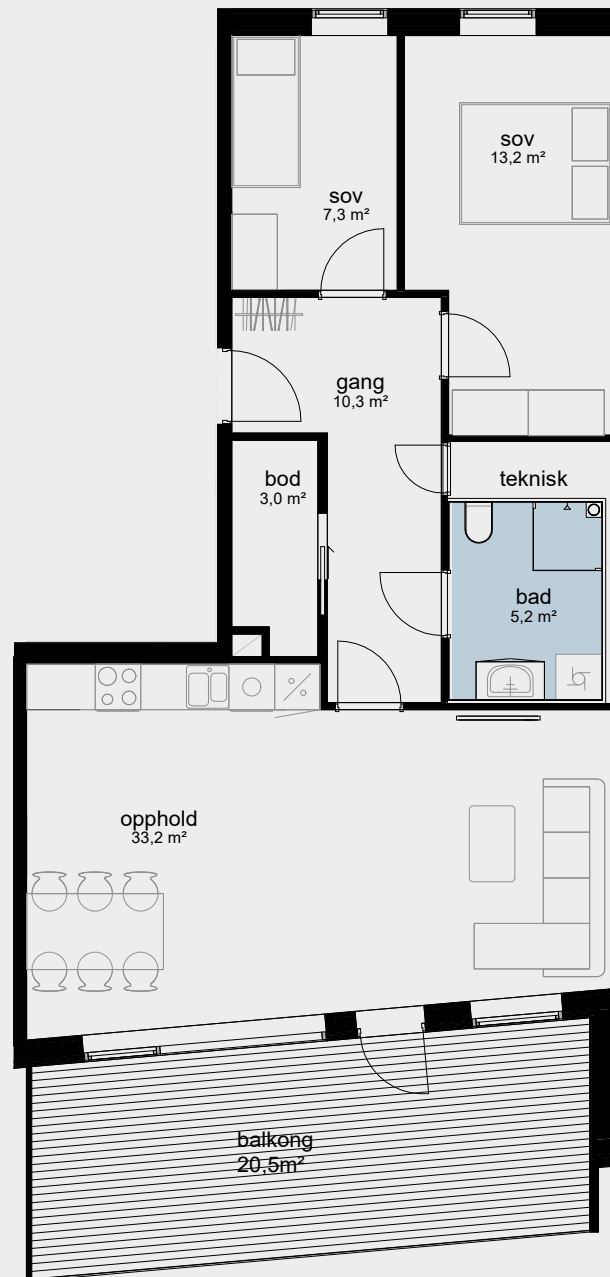
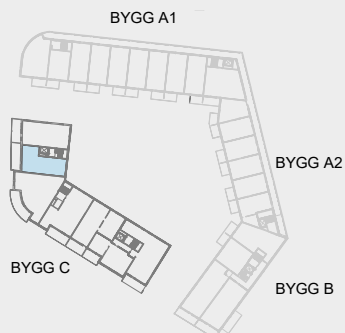
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-302

C-402

402										
302										

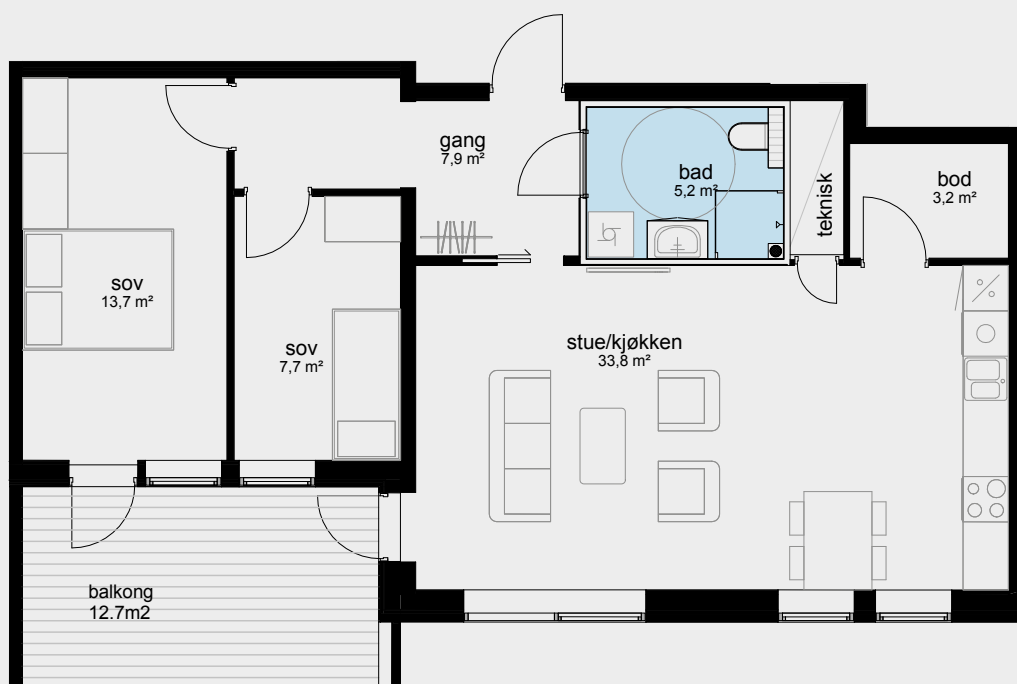


3-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

75,0

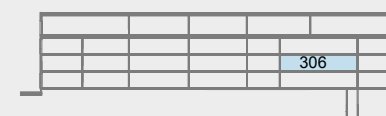


BYGG C

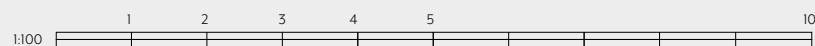
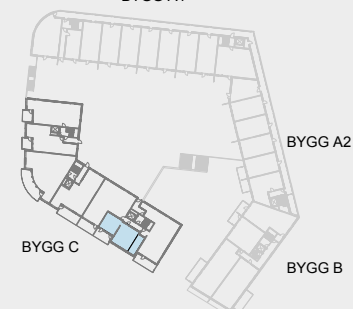
TYPE	C-08
P-ROM	71,5 M ²
BALKONG	12,7 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET C-306



BYGG A1



4-ROMS

~ STANDARD ~

BRA KVM

91,7

BYGG C

TYPE	C-03
P-ROM	88,0 M ²
BALKONG	18,7 M ²

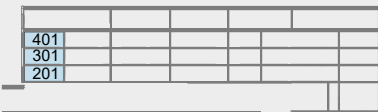
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

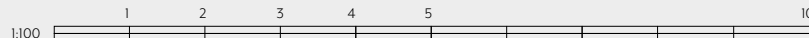
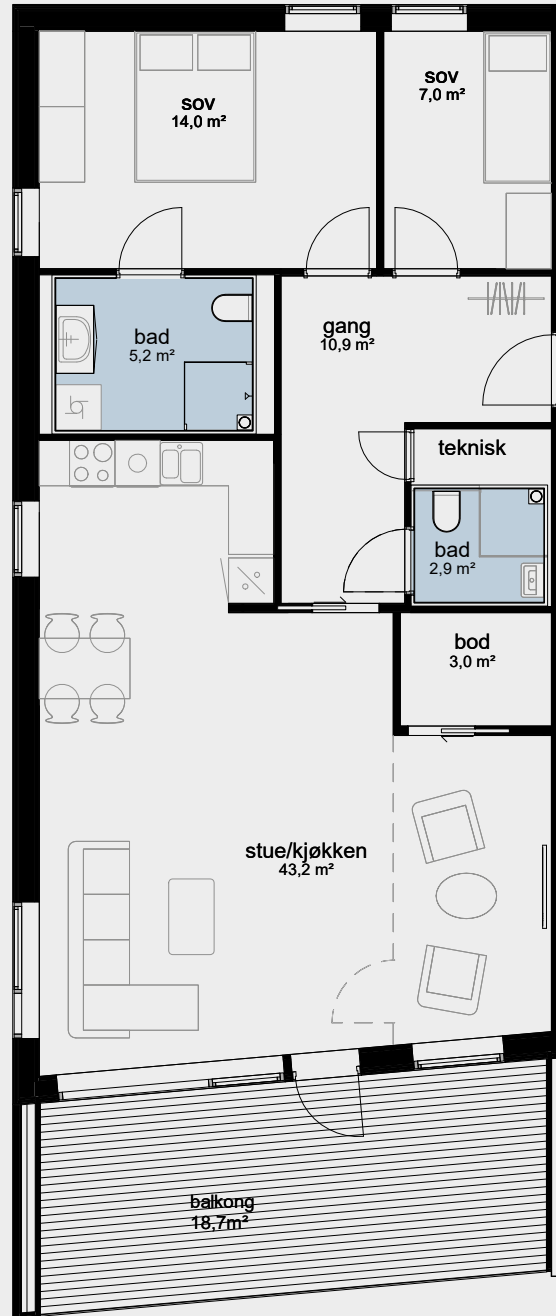
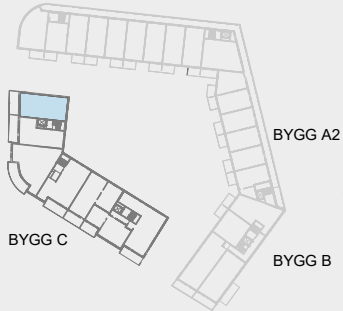
C-401

C-301

C-201



BYGG A1





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

118,2

BYGG C

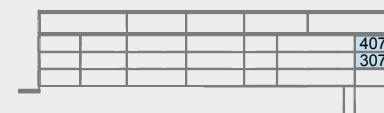
TYPE	C-09A
P-ROM	113,9 M ²
BALKONG	15,6 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

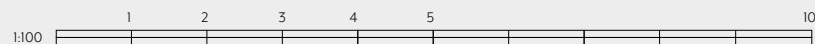
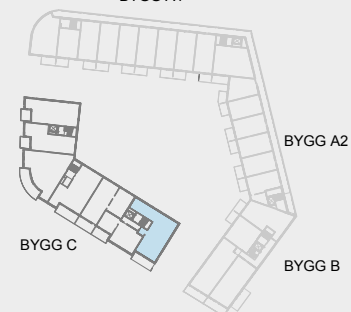
LEILIGHET

C-407

C-307



BYGGA1



4-ROMS

~ PREMIUM ~



BRA KVM

122,3

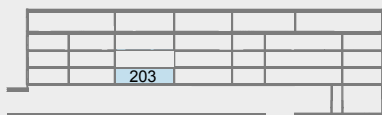
BYGG C

BYGG C	
TYPE	C-05
P-ROM	117,8 M ²
BALKONG	26,0 M ²

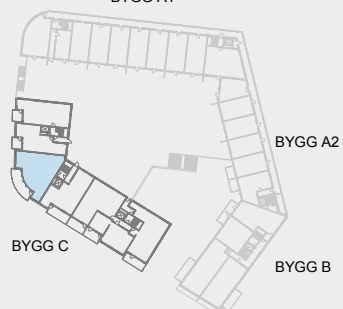
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-203



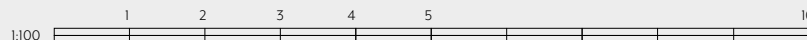
BYGG A1



BYGG C

BYGG A2

BYGG B





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

108,1

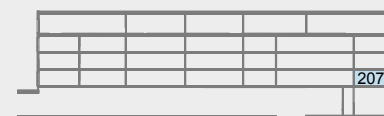
BYGG C

TYPE	C-09
P-ROM	104,5 M ²
BALKONG	15,6 M ²

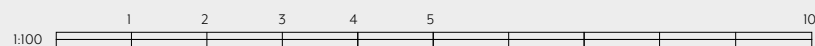
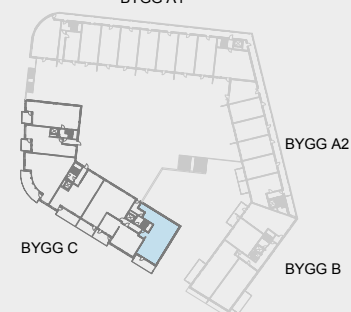
Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-207



BYGG A1



4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

106,5

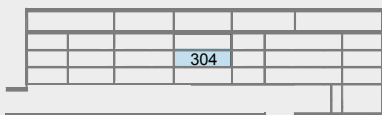
BYGG C

BYGG C	
TYPE	C-11
P-ROM	101,3 M ²
BALKONG	17,5 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-304

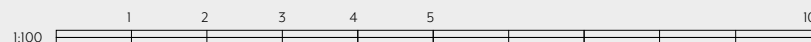
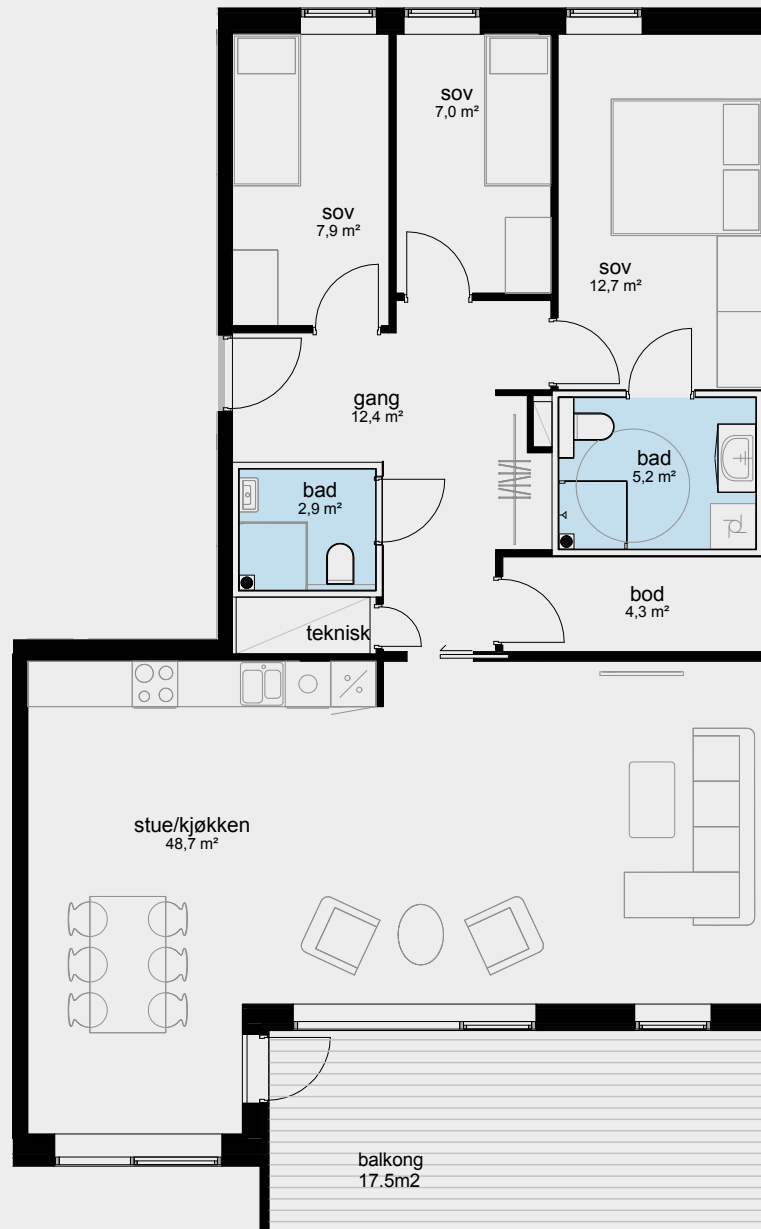


BYGG A1

BYGG A2

BYGG C

BYGG B





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

108,2

BYGG C

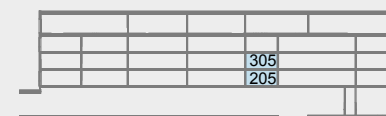
BYGG C	
TYPE	C - 07
P-ROM	102,8 M ²
BALKONG	14,0 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

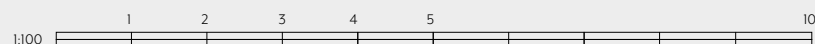
LEILIGHET

C-305

C-205



BYGG A1





4-ROMS

~ PREMIUM ~

BRA KVM

168,8

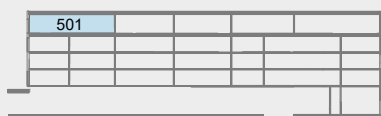
BYGG C

TYPE	C-12
P-ROM	162,6 M ²
BALKONG	40,5 M ²

Sportsbod kommer i tillegg

LEILIGHET

C-501

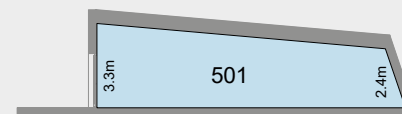


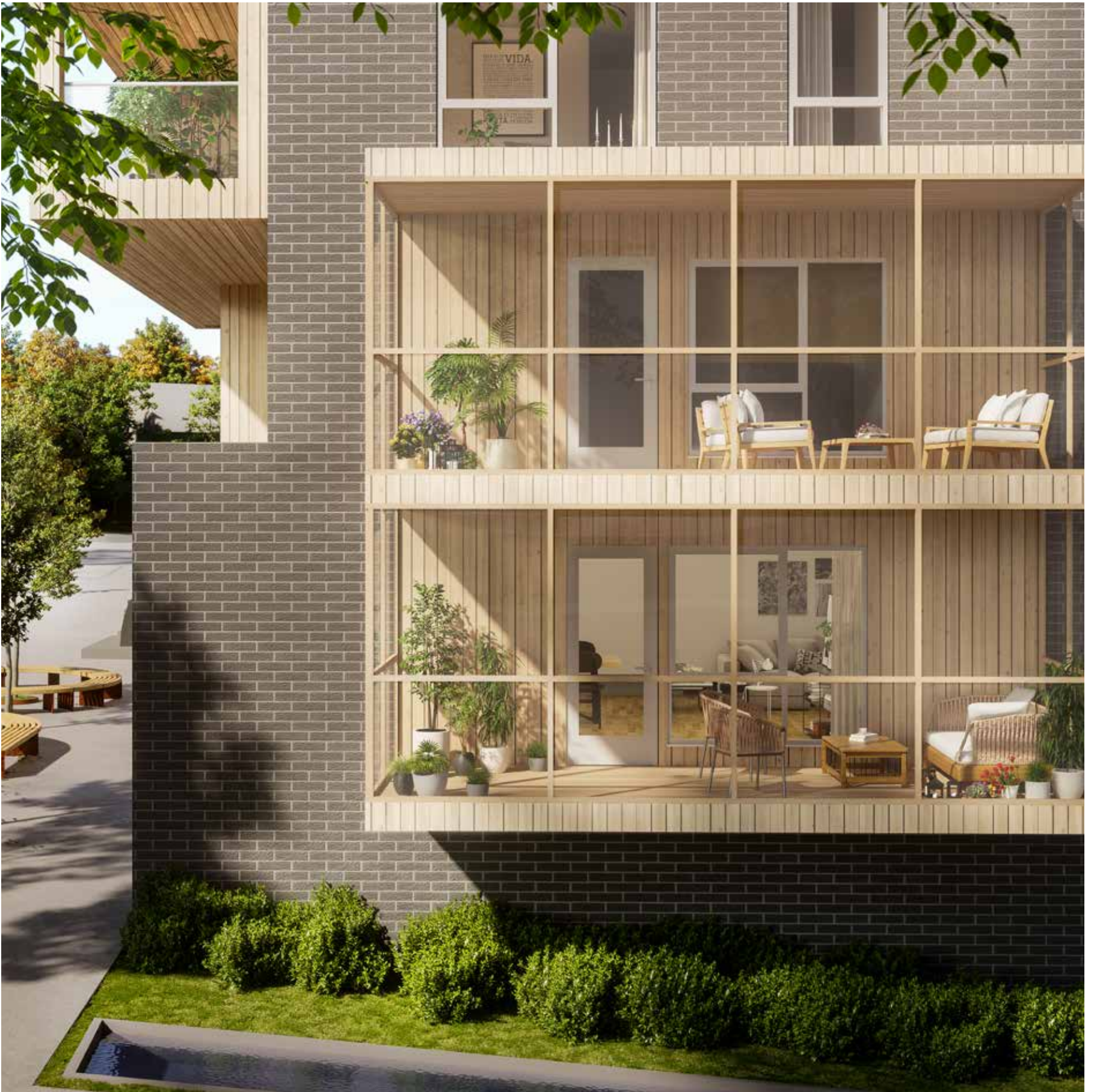
BYGG A1

BYGG A2

BYGG C

BYGG B





ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
GENERELT	Gulvister lik parkett		Innkassinger pga tekniske føringer kan forekomme
ENTRÉ	3-stavs eikeparkett – hvitpigmentert og matt lakk *1-stavs parkett, samme type **1-stavs parkett, samme type	Malt slett fiberduk	Hvitmalt betonghimling med v-fuge. Gipshimling kan forekomme. *Hvitmalt gipshimling
STUE/KJØKKEN	3-stavs eikeparkett – hvitpigmentert og matt lakk *1-stavs parkett, samme type **1-stavs parkett, samme type	Malt slett fiberduk	Hvitmalt betonghimling med v-fuge. Gipshimling kan forekomme. *Hvitmalt gipshimling
SOVEROM	3-stavs eikeparkett – hvitpigmentert og matt lakk *1-stavs parkett, samme type **1-stavs parkett, samme type	Malt slett fiberduk	Hvitmalt betonghimling med v-fuge. Gipshimling kan forekomme. *Hvitmalt gipshimling
BAD/ BADEROMSKABIN	Fliser 20x20 cm Grå matt Dusjnise: Grå matt mosaikk 5 x 5 cm * Fliser 30x30 cm Grå/sand matt	Fliser hvit 40x20 cm *Fliser hvit 30x60 cm	Hvite overflater. Inspeksjonsluke kan forekomme
VASK	Våtromsbelegg	Malt slett fiberduk	Hvitmalt betonghimling med v-fuge. Gipshimling kan forekomme.
BOD	3-stavs eikeparkett – hvitpigmentert og matt lakk *1-stavs parkett, samme type	Sparklet og malt fiberduk	Hvitmalt betonghimling med v-fuge. Gipshimling kan forekomme.
TEKNISK ROM	Belegg		
BOD I U-ETASJE	Støvbundet betong eller stål	Tette vegger/modulvegger med nødvendig luftespalte i toppen.	Støvbundet betong eller stål
BALKONG/TERRASER	Terrassebord	Trekledning	
FELLESAREALER, GANGER OG TRAPPER	I underetasje og 1. etasje leveres fliser 30x30cm. I trapper, repos og fellesareal foran leiligheter leveres trinnlyddempende belegg.	Sparklet og malt	Sparklet og malt Gjelder også underside av trapper og repos. Akustikkdempende plater.
SVALGANG	Betongoverflate		Betongoverflate
SYKKELROM	Betongoverfalte	Sprøymalt betong, 2 støk hvit	Sprøymalt betong, 2 strøk hvit
PARKERINGSANLEGG	Betongoverflate	Sprøymalt betong til full dekk, 2 forskjellige farger	Sprøymalt betong til full dekk

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
NEK 400 – 2014 Røykvarsling iht krav	Sprinkleranlegg	Balansert ventilasjon for leilighetene	Nød. utstyr iht. brannkrav skal leveres. Det skal utarbeides egen teknisk tegning pr leilighet som viser plassering av alle synlige punkter, slik at dette blir plassert ryddig både i tak og på vegg (avstemmes med sprinklerhode)
Iht norm. Svarapparat for porttelefon med fargebilde. *Innfelte spotter i tak			
Iht norm. Spottskinne under overskap kjøkken. *Innfelte spotter i tak **Innfelte spotter i tak	Ett-greps benkebatteri svingbart Opplegg for oppvaskmaskin eks. tilkobling.	Kjøkken: Slimline ventilator *Rørshetta Orion 60 **Koketopp med integrert ventilator	Kjøkkeninnredning: Type Sigdal Horisont som standard. Lys og moderne med hvite, slette fronter, grepsløse. Laminat benkeplate Skuffer og skap har demping. Egen kjøkken-tegning pr leilighet. *Integrerte hvitevarer fra Miele. Corian benkeplate. ** Kjøkken i type Horisont palett S med valgfri 2cm benkeplate i Silestone eller Corian. Koketopp med integrert ventilator Gasspeis i stue.
Iht norm.			1 meter garderobeskap pr. vist sengeplass *Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, 1 lm pr sengeplass
Innfelte spotter i tak. Vannbåren varme i gulv m/termostat	Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. Dusjnise 90x90cm med profiler og herdet glass, ettgreps dusjbatteri og dusjgarnityr. Kran og avløp for vaskemaskin.		Servant med skuffeseksjon under vask. Hvite fronter. Speil over servant med lys. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. De fleste badene leveres som prefabrikerte kabiner.
Iht norm.	Avløp og vannuttak for vaskemaskin. Sluk i gulv.		Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke.
Iht norm. Belysning i tak			
Iht norm.			Aggregat for balansert ventilasjon Tekniske skap
Belysning i gang og bod. 1 stk dobbel stikk			Bod i kjeller er ikke oppvarmet
1 stk utelys m/bryter 1 utv. stikk			Rekkverk: Spilerekverk i stål mot gårdsrom og glassrekverk mot sør, iht fasadetegningene.
Nødvendig belysning iht norm.			Rekkverk/håndløpere i pulverlakkert stål
Iht norm			
Iht norm.			Sykkelstativ. 1-2 stk pr leilighet
Det gis mulighet til å bestille stikk/ ladepunkt til parkeringsplass som tilvalg. Takkbelysning med bevegelsesdetektor	Slukkeutstyr iht forskrifter.	Iht krav	

GENERELLE OPPLYSNINGER

Utførelse

Alle arbeider / leveranser skal være ihht. NS 3420 normal utførelse.

Toleranser

Alle arbeider / leveranser skal tilfredsstillende NS 3420 d.

Tegninger

Utstyr og innredninger som er stiplet leveres ikke.

Betong

Alle synlige flater støvbindes.

Himlingshøyder

Vil kunne variere noe. Ekstra takhøyde i stue. Baderommene har himlingshøyde 2,2 meter.

Ringeanlegg

Ringeanlegg ved hovedadkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse til hver leilighet. Leveres med toveis kommunikasjon og fargeskjerm.

Oppvarming

Energi til produksjon av varmt vann til forbruk og oppvarming av leilighetene leveres med stor andel fra fornybar energi. Denne fremskaffes av fjernvarme. Varmen

leveres til leilighetene som vannbåren gulvvarme i bad og konvektor i stue/kjøkken. Soverom leveres uten oppvarming. Energimåler i hver leilighet.

Varmtvann

Fellesanlegg. Måler i hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjon som betjener alle rom, eget aggregat i hver leilighet.

TV/Tele/Bredbånd

1-2 uttak per leilighet Cat 5. Tilrettelagt for dekoder for TV, inkludert fast grunnpakke. Det leveres minimum 50/50 Mbps bredbånd. Månedlige serviceavgifter inkluderes i fellesutgiftene. Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøpes selv betale. Utbygger inngår avtale med leverandør på vegne av sameiet.

Dører fellesanlegg

Skal være i stål eller aluminium, pulverlakkert standard RAL-farge. Dørpumpe ihht forskrift.

Ytterdører leilighet

Slett dør, ferdig malt, med listverk og foringer i standard NCS farger. Spikerhull kittes.

Innvendige dører

Leveres slette hvite med hvitmalt karm/listverk. Beslag i børstet stål.

Vinduer

Trevinduer med aluminiumsbelegg utvendig. Hvitmalt karm, foringer og listverk innvendig. Spikerhull kittes. Lukkevindu til alle soverom.

Listverk og foringer

Gulv- dør- og vinduslist leveres hvitmalt fra fabrikk. Spikerhull blir kittet. Overgang mellom vegg og tak fuges og males uten taklister.

El. anlegg

El. Anlegg leveres iht. NEK400-2014. Det leveres el. skap med strømmåler.

Tørketrommel

Kun kondenstrømmel kan brukes.

Fasader

Kombinasjon tegl, puss- og trekledning. Platekledning i svalganger.

Heis

Båreheis.

Sykkelparkering

Sykkelstativ

Skilting

Det skal leveres skilt på alle bygg med adresse over hovedinngang, og merking av parkeringsplass for bil. Etasjemerking utenfor heisene og dører til fellesrom / tekniske rom skal merkes. Alle skilt skal ha en enhetlig utforming.

Søppelhåndtering

Nedfelte søppelcontainer iht. krav fra Bergen Kommune. Mobilt boss-sug for restavfall.

Nøkler

3 stk nøkler til hver leilighet, som passer til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod.

Utendørsanlegg / lek

Utføres iht. utendørsplan.

Postkasser

Plasseres sentralt i inngangspartier.

Leveransen er i henhold til TEK 10.

Prosjektet er planlagt iht. reguleringsplan for Paradis Sentrum, plan 60760000, i Bergen kommune. I tillegg til nevnte reguleringsplan vises det til reguleringsplaner for naboeiendommene som viser tilgjengelig informasjon om hva som er planlagt for disse. Det er kjøpers plikt å sette seg inn i disse planene og hvordan de påvirker de aktuelle leilighetene i prosjektet.

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter og sammenføyninger, pga setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret. Leilighetene blir rengjort før overlevering, men kjøper må likevel påregne egen rengjøring ved innflytting.

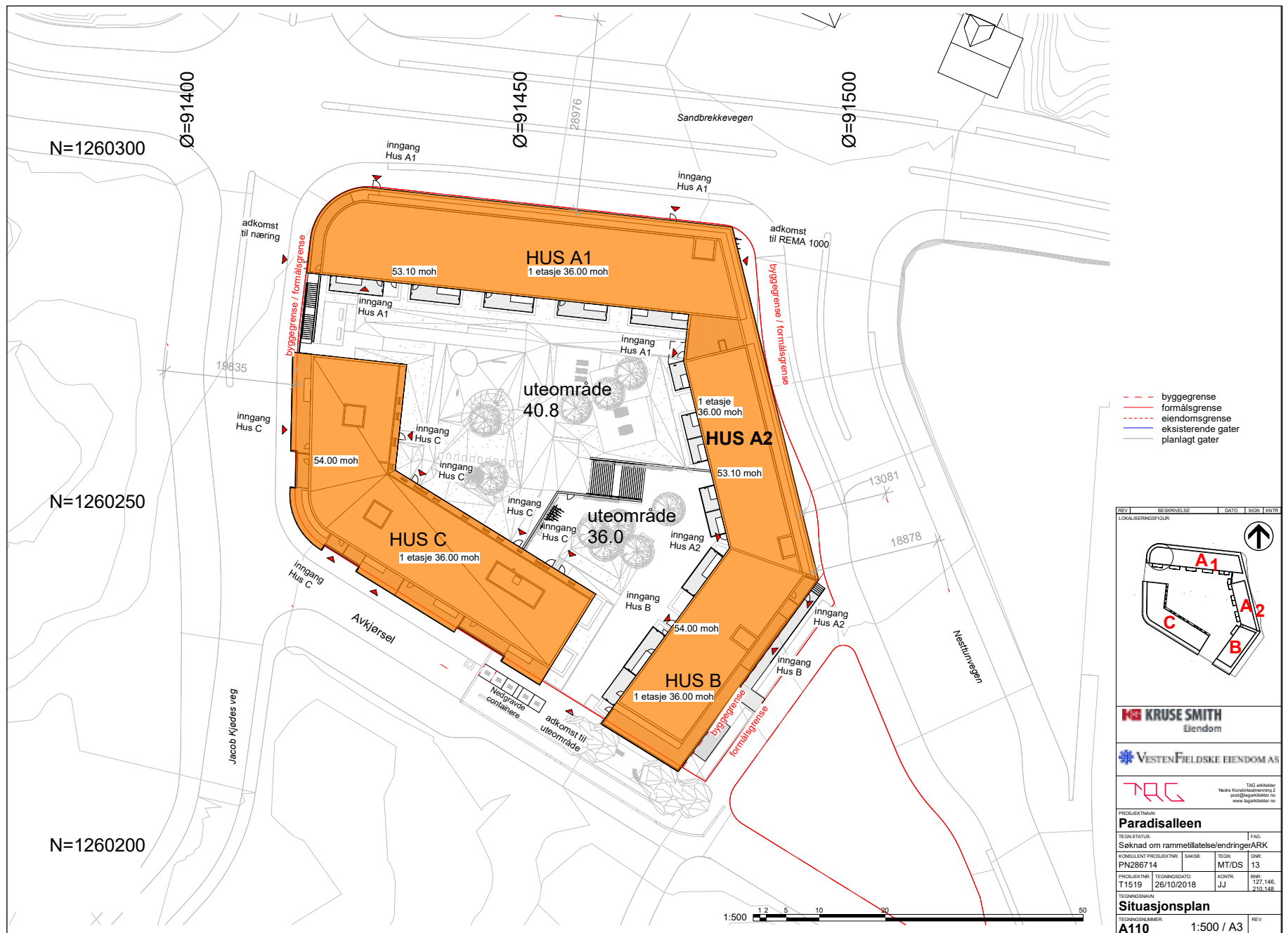
Leilighetene leveres i en normalt god standard som beskrevet i denne beskrivelsen. Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at en del kjøpere ønsker å endre leiligheten sin noe, og kjøper bør derfor planlegge og hensynta dette når finansiering avtales med bank/finansinstitusjon.

Det vil bli mulighet for mindre endringer og tilvalg. Utbyggers kundebehandler inviterer kjøperne til en gjennomgang av leiligheten. Kjøper belastes med eventuelle endringskostnader, samt et påslag på 15% av kostnadene for endringene. Etter denne gjennomgangen vil det ikke være anledning til å gjøre endringer. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.


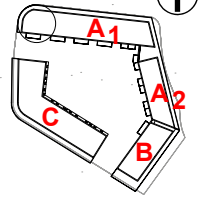



Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder både utvendig og inne i leilighetene. Det kan være nødvendig å kle inne rørføringer som kommer lavere enn himlingshøyde i enkelte rom. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling for tekniske installasjon. Det kan også bli nødvendig med ytterlige vertikale innkassinger/sjakter for tekniske installasjoner.

Det tas forbehold om endringer som følge av krav fra offentlige myndigheter.

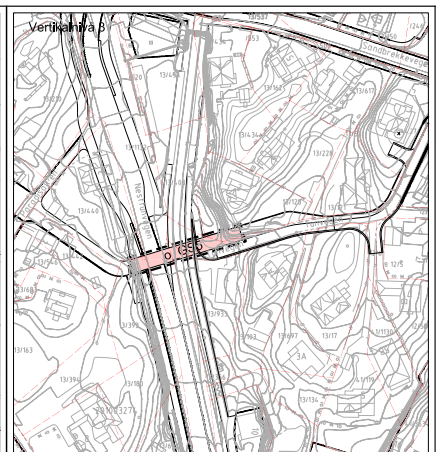
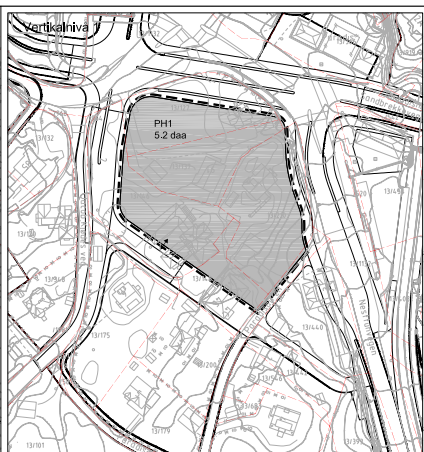
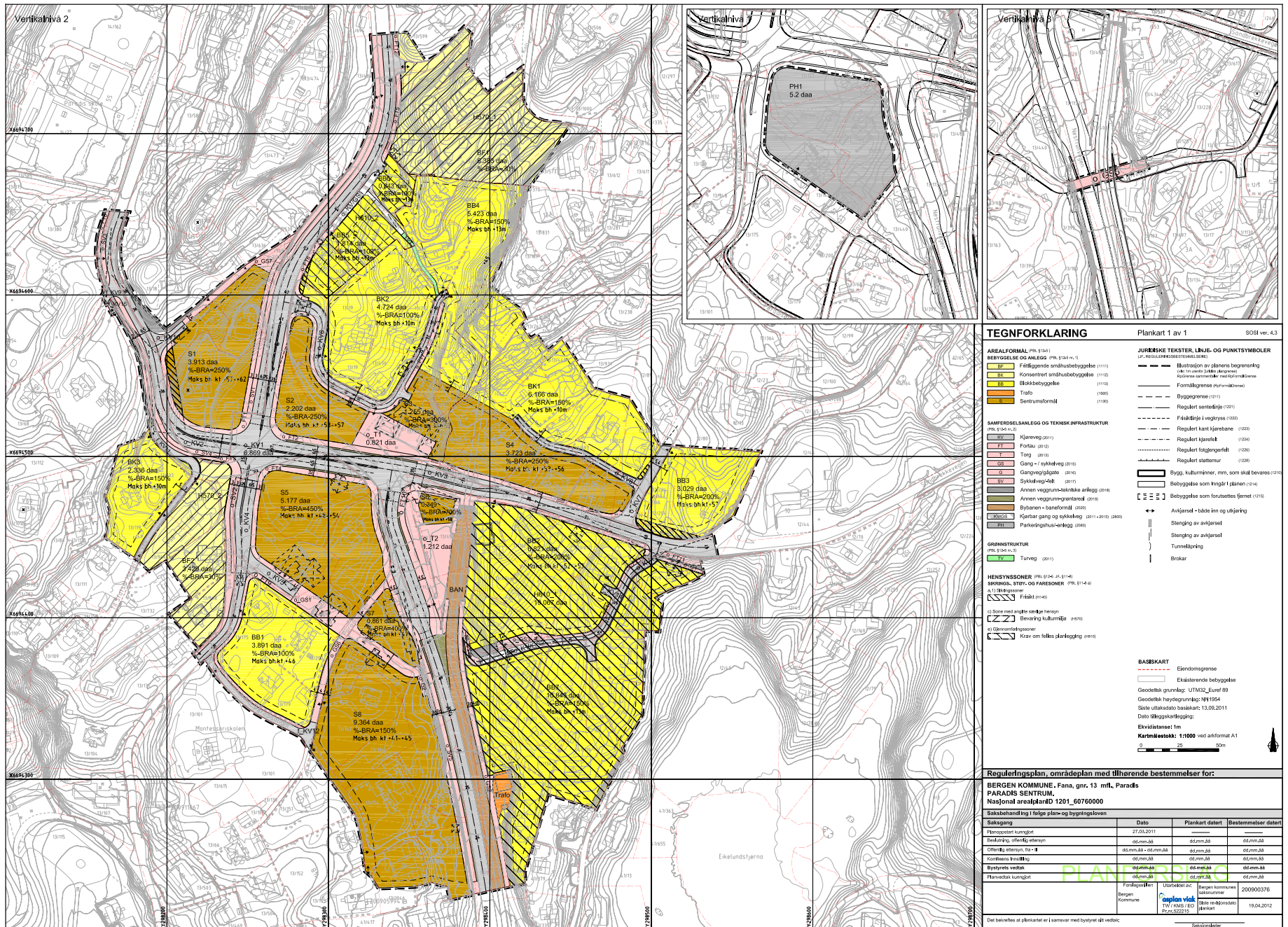
SITUASJONSKART



- - - byggegrense
- - - formålsgrense
- - - eiendomsgrense
- - - eksisterende gater
- - - planlagt gater

GEV	BEKRIVELSE	DATE	SIGN	DNTR
LOKALISERINGSFIGUR				
				
				
 Eiendom				
 VESTENFJELDSKE EIENDOM AS				
 <small>TAC arkitekt Nøbbe Kvalitetshverving 2 0602@trcarkitekt.no www.trcarkitekt.no</small>				
PROSJEKTNAVN				
Paradisalleen				
TEGN STATUS				
Søknad om rammetilatelse/endingerARK				
PROSJEKTNR	SAKS	TEGN	MT/DS	DR
PNZ28714			13	
PROSJEKTNR	TEGNISDATO	AKTNR	BRN	
T1519	26/10/2018	JJ	127.148, 210.148	
TEGNISNAVN				
Situasjonsplan				
TEGNISNUMER				
A110	1:500 / A3			REV

PLANKART



TEGNFORKLARING Plankart 1 av 1 SØS ver. 4.3

AREALFORMAL (PR. §14) REBYGGELSE OG ANLEGG (PR. §14-1)

- Følgende småhusbebyggelse (111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (112)
- Blokkbebyggelse (113)
- Traflo (114)
- Sentrumsformål (115)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PR. §14-2)

- Kjøreveg (201)
- Fortau (202)
- Torg (203)
- Gang- og sykkelveg (204)
- Gangvegplate (205)
- Sykkelvegfelt (206)
- Aneren veggrunnstrukturalle (207)
- Aneren veggrunnstrukturalle (208)
- Byplan- og saneringsformål (209)
- Kjører gang og sykkelveg (211-215) (210)
- Parkeringshusanlegg (216)
- Turveg (217)

GRUNNETRUKTUR (PR. §14-3)

- Turveg (217)

HENSYNSSONER (PR. §14-4, §14-5) SKRANS-, STØP- OG FARESONER (PR. §14-6)

- 11) Breddezone
- 12) Frikt (218)

1) Soner med angitte omgivelser
 2) Bevaringskulturløp (219)
 3) Økonomiutfordringer
 4) Krav om felles planlegging (220)

JURISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (PR. REGULERINGSTABELLOKKE)

- Illustrasjon av planens begrensning (221) eller annen linje/begrensning
- Forsvarsområde med luftvernstatus
- Forsvarsområde (222)
- Byggesone (223)
- Regulert sentetåle (224)
- Fåstetåle i vegvesen (225)
- Regulert kant kjørebane (226)
- Regulert kjølevet (227)
- Regulert fotogangfelt (228)
- Regulert stasjonær (229)
- Byggkulturmær, mm, som skal bevares (230)
- Bebyggelse som krever stasjonær (231)
- Bebyggelse som forutsettes fermet (232)
- Avkjørsel - bås linje og utkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Stenging av avkjørsel
- Tunnelåpning
- Brokar

BASISKART

- Eiendomsgrænse
- Eksisterende bebyggelse
- Geodetisk grunnlag: UTM32, Eufor 89
- Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
- Siste utkastet dato basiskart: 13.05.2011
- Dato tilleggskartlegging
- Etavestensitet: 1m
- Kartmål: 1:1000 ved arkformat A1

Reguleringsplan, områdeplan med tilhørende bestemmelser for:

BERGEN KOMMUNE, Fana, gnr. 13 mfl., Parads PARADIS SENTERUM, Nasjonal arealplan 201_60760000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Saks gangs	Dato	Plankart datter	Bestemmelser datter
Planoppsett kumngot	27.03.2011		
Bestilling offentlig ettersyn	05.mars	05.mars	05.mars
Offentlig ettersyn fra 1	05.mars	05.mars	05.mars
Offentlig innstilling	05.mars	05.mars	05.mars
Bystyrets vedtak	05.mars	05.mars	05.mars
Revurteret kumngot	05.mars	05.mars	05.mars

PLANMERSK

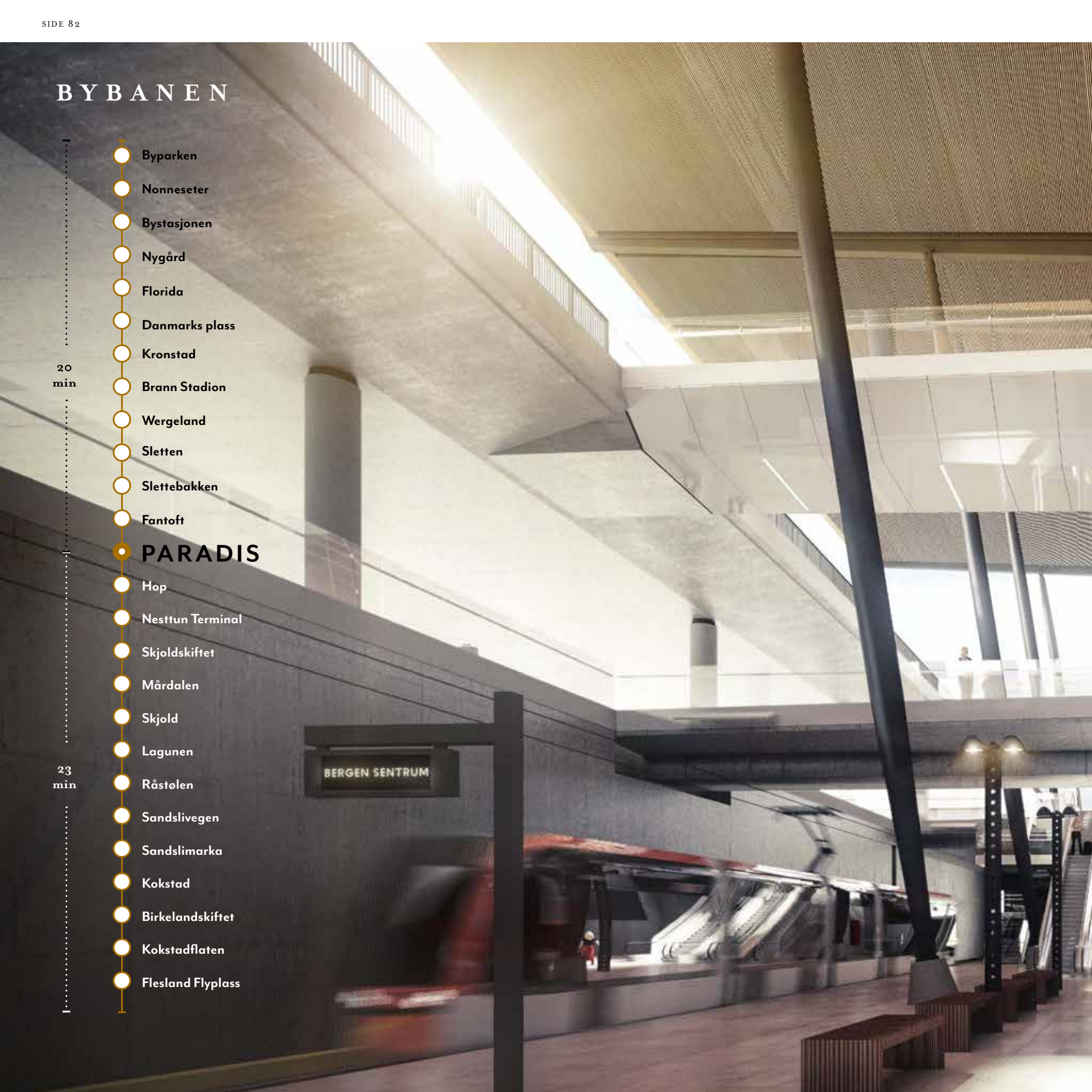
Forfatter: Utarbeidet av: Bergen kommunes landskapsarkitekt
 Bergei Kommune
 caplan vidt
 TR 1008 E0
 PIV 20215
 Foto: redbaronde
 plan
 19.06.2012

Det berettes at plankartet er i samsvar med bystyrets til vedtak: _____

BYBANEN



BERGEN SENTRUM



Fra din nye leilighet i Paradisalléen er det like enkelt å komme seg til byen som til utlandet. Bybanen tar deg nå helt til den nye terminalen på Flesland.



BYDELSFORNYING: FREMTIDENS PARADIS

Byrådet har uttrykt et klart ønske om at Paradis skal bli et godt lokalsenter med et attraktivt bomiljø. Kommunens helhetlige plan legger til rette for gode byrom og omfatter utbygging av både fortau, sykkelveier, turveier og torg. Her vil myke trafikanter få prioritet: Nesttunveien vil bli omgjort til miljøgate med redusert hastighet, og det vil bli bygget gangbro over veien ved Bybanestoppet.

I kommunens reguleringsplan fremheves blant annet følgende premisser:

- * Tilrettelegging for utvikling av nye, offentlige urbane byrom og gater med estetisk og funksjonell kvalitet.
- * Utforming av vei- og gatestrukturer som sikrer fotgjengere og syklister bedre trafikale løsninger og økt trafikksikkerhet.
- * Sikring av grønnstrukturer og viktige tverrforbindelser i og ved sentrumsområdet, som bidrar til at sentrumsområdet knyttes bedre opp mot omkringliggende områder.

kilde: Paradis sentrum, Områdereguleringsplan



Faksimile: Paradis sentrum områdereguleringsplan; BK-sak nr. 200900376-254, side 1

NABOLAGET



Rema 1000		0,05 km
Colonialen Paradis		0,1 km
Paradis bybanestopp		0,1 km
Florentes Blomster		0,1 km
Apotek		0,1 km
Montessorriskolen Bergen (1-10 kl)		0,2 km
Hop ballbane		1,1 km
Fana gymnas		0,5 km
Paradis skole (1-7 kl)		0,5 km
Aktiv 365		0,6 km
Paradis Barnehage (0-5 år)		1,2 km
Tryllefloyten barnehage (3-7 år)		1,2 km
Storetveit barnehage		1,2 km
Storetveit Skole (8-10 kl.)		1,2 km
Hop skole (8-10)		1,6 km
Nestun		2,3 km
Nestun Senter		2,3 km
Vinmonopol Nestun		2,3 km
Sletten Shoppingsenter		3,0 km
International School of Bergen		3,0 km
Bergen sentrum		6,6 km
Fleslan flyplass		11,4 km

UTBYGGERE



VESTENFJELDSKE
EIENDOM



SOLON
EIENDOM

ANSVARLIGE MEGLERE:



REMY ANDRÉ BREKKE

Partner/Megler MNEF

M: 986 86 787

E: remy.brekke@privatmegleren.no



KARIANNE HOVDEN IGELKJØN

Partner/Megler MNEF

M: 910 01 161

E: khi@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN



Vedlegg 6



NYHAVN SANDVIKEN



NYHAVN SANDVIKEN

INNHOOLD

OM PROSJEKTET

Velkommen	04
En sjelden mulighet	06
Nærområde	08
Arkitekten	10

OM LEILIGHETENE

Drømmene	12
Eksklusivt uteområde	14
Leilighetene	16
Utenomhusplan	20
Bod og parkering	21
Fasader	22

Bygg A	23
Plantegninger	28
Bygg B	40
Plantegninger	44

VIKTIGE OPPLYSNINGER

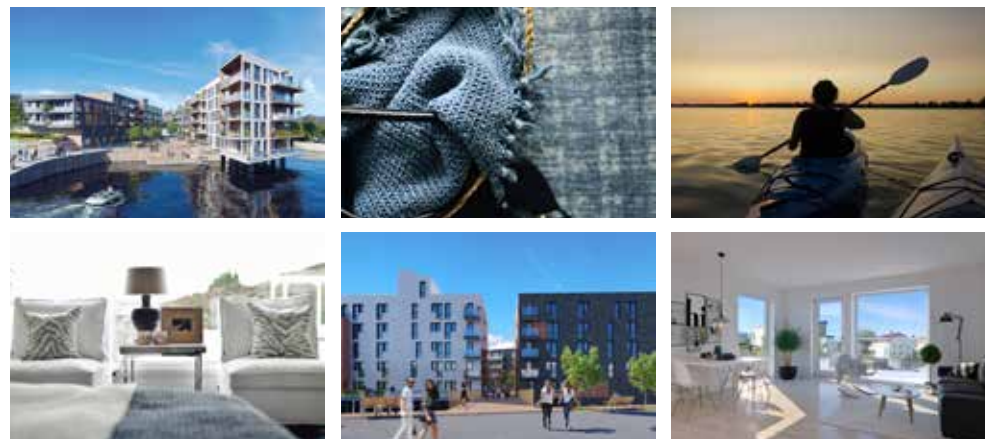
Informasjon fra megler	54
Leveransebeskrivelse	65
Utkast til vedtekter for sameiet	70
Budsjettforslag	76
Nabolagsprofil	78
Kjøpetilbud	80
Forbrukerinformasjon om budgivning	81

3D Illustrasjoner ved www.maestromedia.no - avvik kan forekomme
Interiørbilder fra HS interiør, www.hsinterior.no
www.creato.no



NYHAVN SANDVIKEN

DEN LILLE BYEN I BYEN



Nyhavn er et av de områdene i Bergen hvor utbyggingen langs sjøsiden har vært størst de siste årene. Området har alltid vært et populært sted å bo for bergensere. I dag er det ikke bare mulighetene for båtliv og en tur med kajakken som gjør området attraktivt, men også orkesterplassen til storm, regn, vind og bølger, og det gjennom ditt eget stuevindu. Og selvfølgelig må vi ikke glemme solnedgangen over byfjorden en stille sommerkveld.

Valgmulighetene er mange, og det gjør at du enkelt kan sette et personlig preg på ditt nye hjem. Som eier av en ny leilighet trenger du ikke å tenke oppussing på mange år, dessuten slipper du en nervepirrende budrunde. I Nyhavn selges leilighetene til fast pris.





NYHAVN SANDVIKEN

EN SJELDEN MULIGHET

Sommerkvelden er ennå ung. Etter et lett måltid på terrassen med utsyn mot byfjorden og Bergen sentrum, er det på tide med en liten bytur. Med frisk sjøluft i nesen spaserer dere gjennom gamle Bergen og videre til byens fornøyelser. Nyhavn ligger behagelig nært Bergen sentrum.

Nyhavn er fremdeles en skjult perle for mange. Her ligger boligene med orkesterplass til fjell og fjord. Til sol og til høststorm. Det er ikke bare Nyhavn som er spennende, men utviklingen av hele området i ytre Sandviken og innover mot sentrum. Byggingen av nye boliger og utvidet service-tilbud skyter fart hvert år. I en ikke alt for fjern fremtid vil Nyhavn bli en del av Bergen sentrum. Og da er du eier av en sjelden leilighet i sjøkanten.

I denne omgang selges 45 selveierleiligheter fra 43 til 87 kvadratmeter (BRA), plassert i bygg A og B. Du kan velge mellom 2- og 3/4-roms leiligheter.



NS NÆROMRÅDET



Nyhavn er et sted man ikke trenger å gå langt for å få det man trenger. Det planlegges en nærbutikk i en av blokkene som allerede er bygget. Det er også satt av areal for restaurant- og kafédrift i samme blokk.

Med kort avstand til sentrum, trenger man ikke å bekymre seg over å mangle noe på underholdningsfronten som teater, kino og restauranter. I umiddelbar nærhet av Nyhavn finnes det også skoler, barnehager, dagligvarebutikker og treningsstudioer.

NHH ligger bare ti minutters gange unna Nyhavn Sandviken. Like ved finner du også friluftsmuseet Gamle Bergen, en rekonstruert by med hus fra 1700-, 1800- og 1900-tallet. Vil du ha en dukkert, ligger Sandviken sjøbad på Elsero rett ved museet. Nyhavn Sandviken ligger 4,5 kilometer fra Bergen sentrum, og busser går regelmessig.



NSI

ARKITEKTEN

« Oppgaven vår er å få inn de elementene som gjør at folk trives også utenfor boligen »

« Boligprosjektene våre er brikker i større sammenhenger, og det er derfor viktig å ha fokus på hvilke kvaliteter nye områder kan gi til omgivelsene rundt.

Oppgaven vår er å få inn de elementene som gjør at folk trives også utenfor leiligheten sin; steder der folk kan møtes og være sosiale, gode gang- og sykkelforbindelser, grønne områder - for å nevne noen. Det er også viktig å

ivareta kvaliteter som allerede finnes i området. Dette kan være med på å styrke identiteten i et nytt område.

Et fint boligprosjekt har liten verdi dersom nærmiljøet ikke fungerer. Dette er problemstillinger som vi ønsker at alle i TAG skal være ekstra bevisste på. Hvis vi lykkes, vil folk ønske å bo her lenge – og da har vi laget bomiljøer som er bærekraftige og som mange vil ha glede av i framtiden». (Mette Omre, TAG Arkitekter)





DRØMMENE

Nyhavn er det gode livet ved fjorden. Du har nå muligheten til å sikre deg en ny bolig i den lille byen i byen, like utenfor sentrum i Ytre Sandviken. Nær fjord og fjell.

Bare drøm deg bort. Sommerkvelden er ennå ung. Tenk deg gleden når vennene dine kommer på besøk til deg og din nye leilighet for første gang. Når grillen er varm og bobler i glasset gjør sommerkvelden til noe helt spesielt. På din egen

balkong med utsyn mot byfjorden og Bergen sentrum. Eller hva med en luftig treningstur i byfjellene? Opp Stoltzekleiven for den spreke, eller en rolig spasertur i Fløysvingene for den som vil ta det med ro. Byfjellene passer for alle.

Det er nettopp nærheten til sentrum, sjø og byfjellene som gjør Nyhavn til en sjelden mulighet for deg som ser etter det lille ekstra.





EKSKLUSIVT UTEOMRÅDE



A

B

Uteområdet blir opparbeidet med brygger og promenader som gir deg den eksklusive følelsen. Det blir lekeplass, utearealer med sitteplasser mellom og rundt bebyggelsen, samt en felles takterrasse i bygg B.

Nyhavn Sandviken består av 4 leilighetsbygg, hvor første salgstrinn består av bygg A og B,

som er bebyggelsen som ligger mot vest. Bygget mot øst, kommer for salg på et senere tidspunkt.

Det magiske med Nyhavn er nærhet til både fjell og sjø. Vil du ha hjelp til å skaffe båt plass rett utenfor din egen stuedør, er det bare å spørre. Det er fremdeles ledige båt plasser.



LEILIGHETENE

Selveierleilighetene i Nyhavn Sandviken har alt du måtte ønske deg i din nye bolig.

Ikke bare har du en unik beliggenhet ved sjøkanten, det er også lagt vekt på høy kvalitet på materialvalg, og nøye gjennomtenkte planløsninger.

Av særskilte kvaliteter kan vi nevne at alle leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i kjøkken og stue, noe som gir et lunt og behagelig inn klima.

Kjøkkenet av typen Areal fra Norema har et rent og grafisk uttrykk med muligheter for personlige designløsninger, og leveres selvsagt med integrerte hvitevarer.

Illustrasjon av kjøkkentype Areal, levert av Norema





2- OG 3-ROMS LEILIGHETER

2-ROMS:

Meget arealeffektive 2- roms leiligheter fra 43 til 64 m² (BRA). Passer perfekt for deg som er student, pendler, eller rett og slett bor alene og ikke har behov for mye plass.

Disse praktiske leilighetene finnes fra 1. til 4. etasje. Store vindusflater sørger for at rikelig med lys slipper inn og de vil oppleves som meget lyse og trivelige. Fra denne leilighetstypen kan man velge om man vil ha morgensol eller kveldssol da de ligger både med øst og vestvendt beliggenhet. Oppholdsrommet er vektlagt og prioritert på disse leilighetene – løsningen er effektiv og smart ved at kjøkkenet er plassert på det mest naturlige punktet i hver leilighet, uten å forstyrre stuedelen for mye. Fra stuen er det utgang til terrasse eller balkong, som med sin gode dybde gjør at du har god plass til både planter og møblering. Leilighetene leveres med romslig bod i underetasje. Alle leilighetene har tilgang til felles takterrasse som ligger i Bygg B.

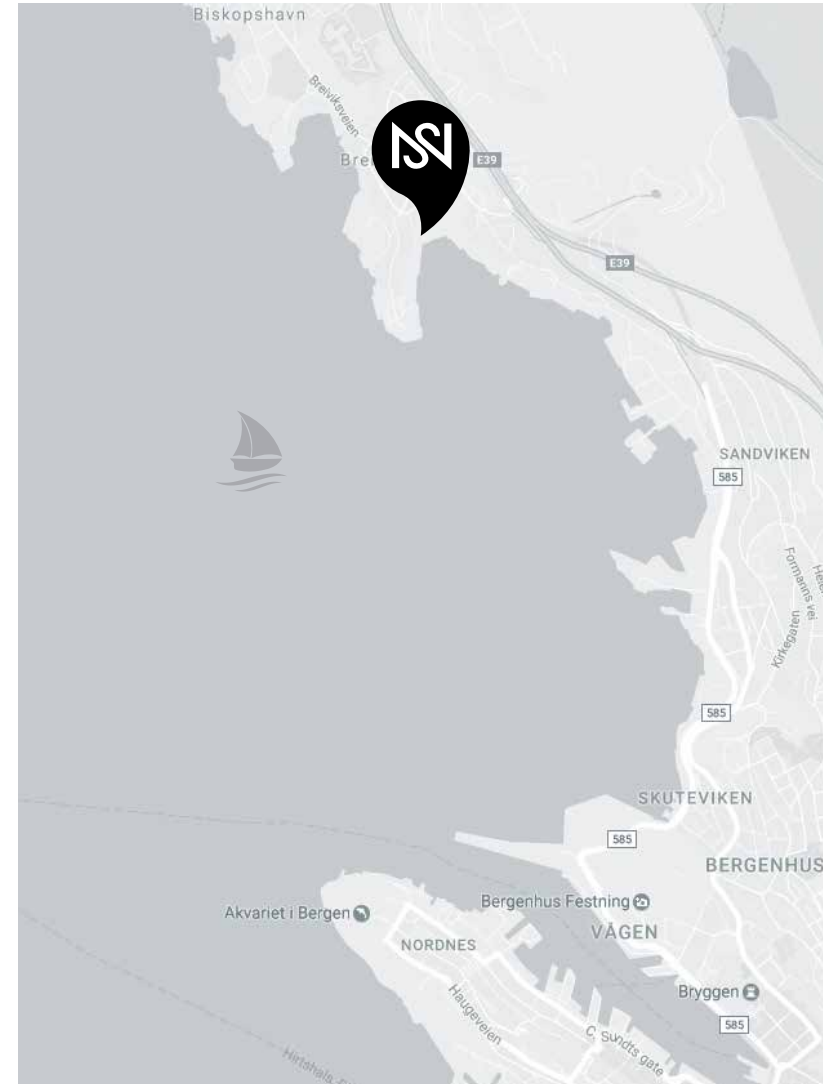
3-ROMS:

Praktiske 3-roms leiligheter fra 55 til 87 m² (BRA), alle med privat balkong eller terrasse.

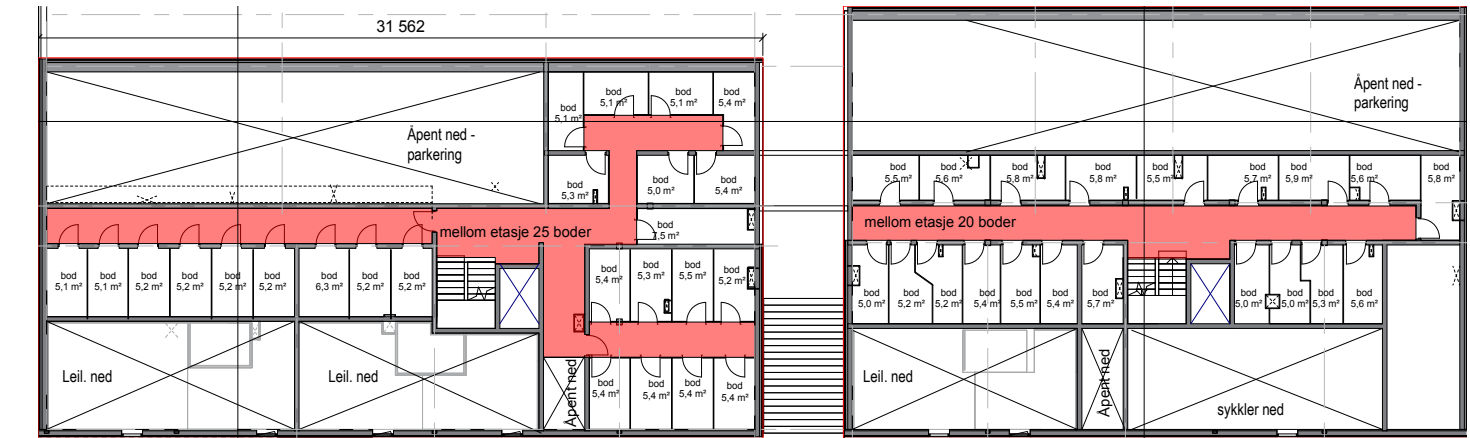
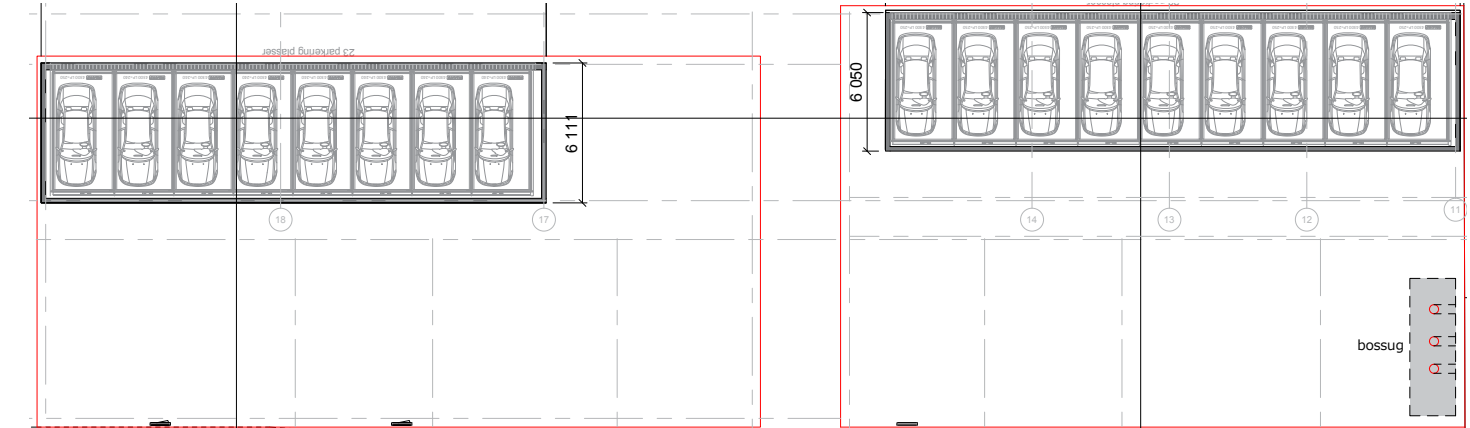
Godt gjennomtenkte planløsninger for økt kvalitet i boligen. I disse leilighetene finner vi flere smarte løsninger, herunder kan nevnes at noen av dem med enkle grep kan gjøres om til 4-roms. Leilighetene er strategisk plassert i byggene, med sørvestvendt beliggenhet, noe som legger forholdene godt til rette for lange dager i solen på sommeren. Man vil ha flotte utsiktsforhold fra de fleste 3-romsleilighetene. Fokuset har vært på komfort og trivsel, og store vinduer gir optimale lysforhold. Kjøkkendelen er naturlig avdelt fra stuedelen, og en av leilighetene leveres med en romslig privat takterrasse. Denne leilighetstypen finnes fra 2. til 4. etasje. Leilighetene leveres med romslig bod i underetasje. Alle leilighetene har tilgang til felles takterrasse som ligger i Bygg B.



UTENOMHUSPLAN



ETASJEPLAN BOD OG PARKERING



FASADER

FASADE ØST



A

B

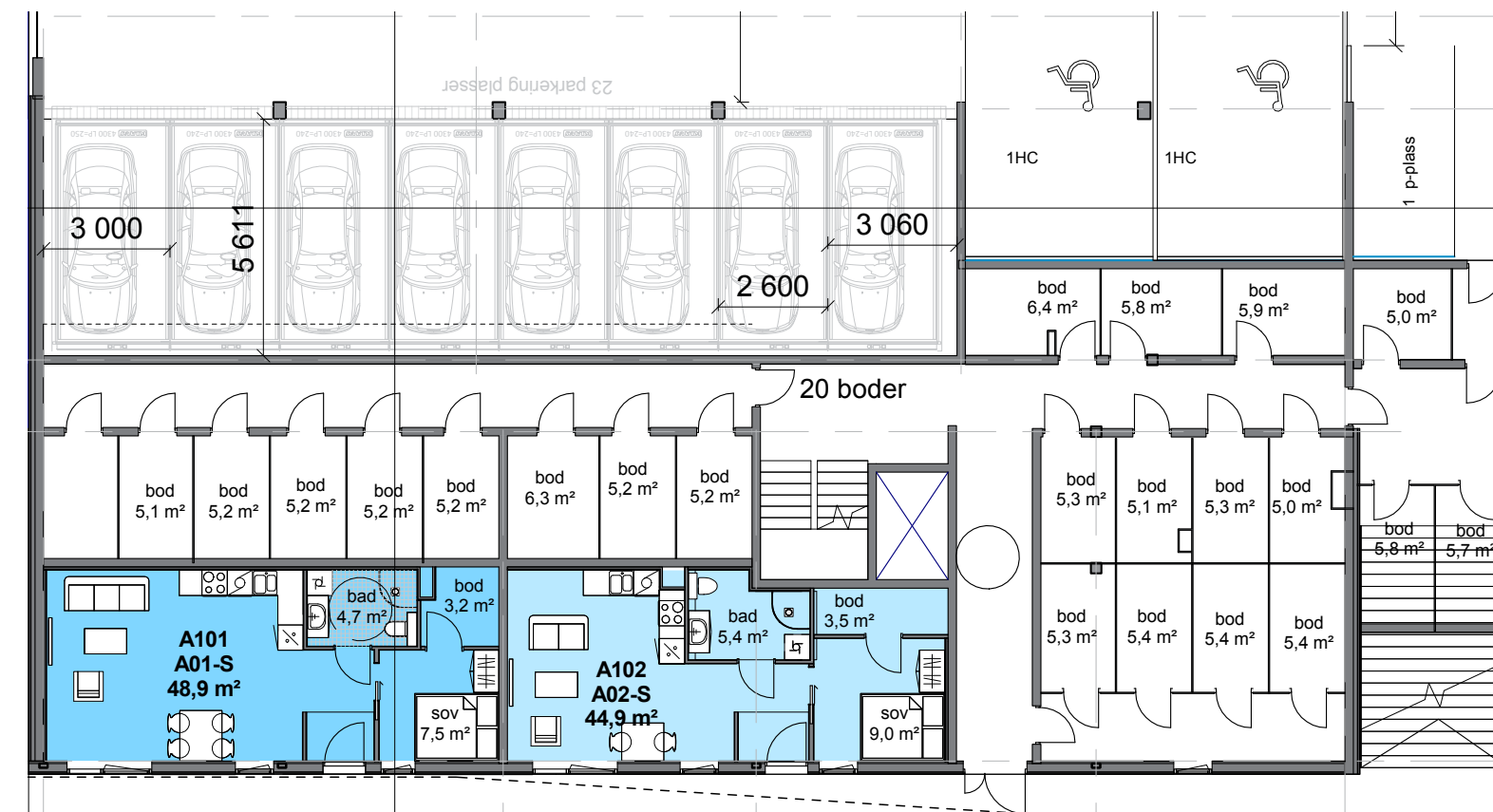
FASADE VEST



B

A

BYGG A, ETASJEPLAN 1





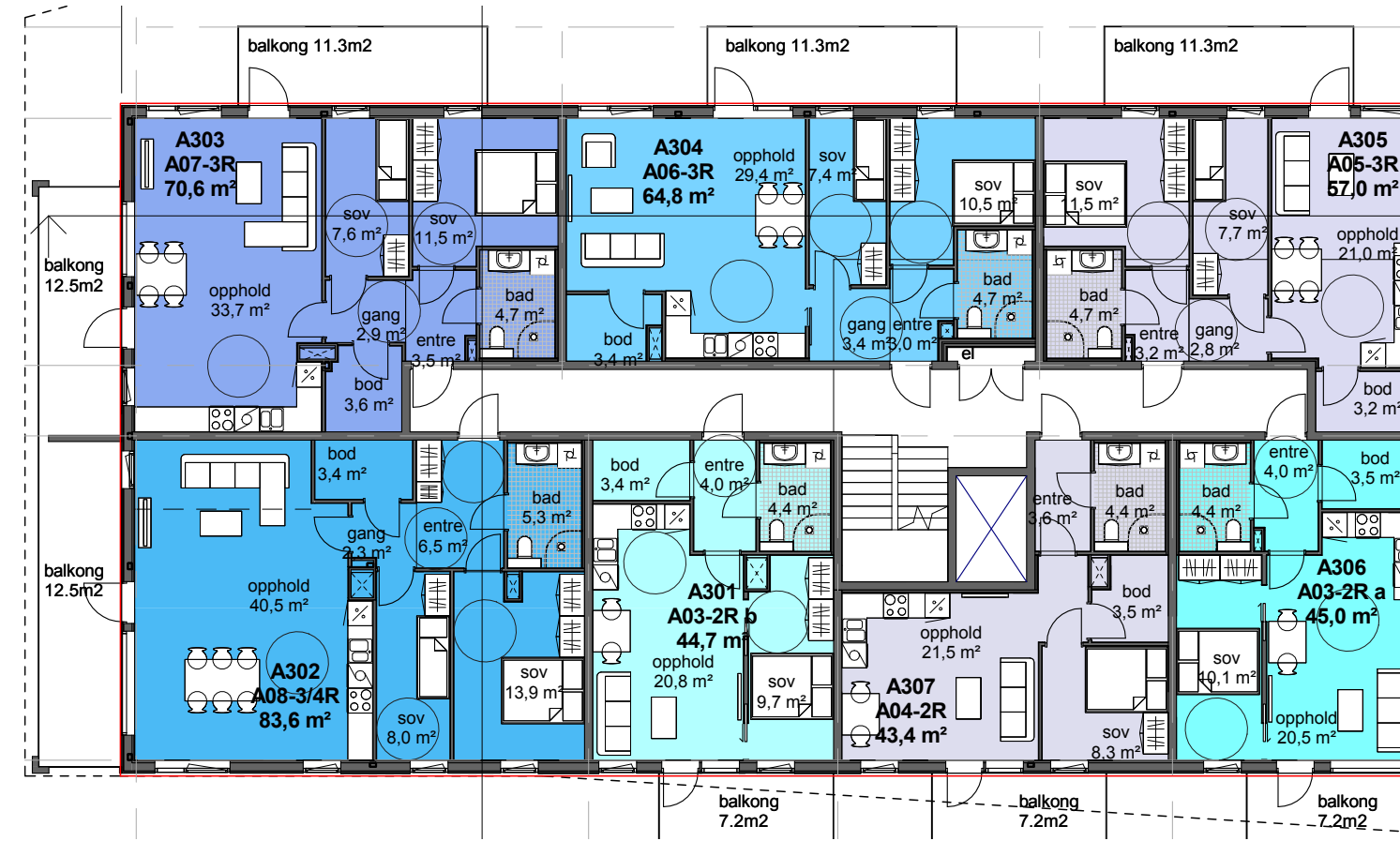
NYHAVN SANDVIKEN

BYGG A, ETASJEPLAN 2



NYHAVN SANDVIKEN

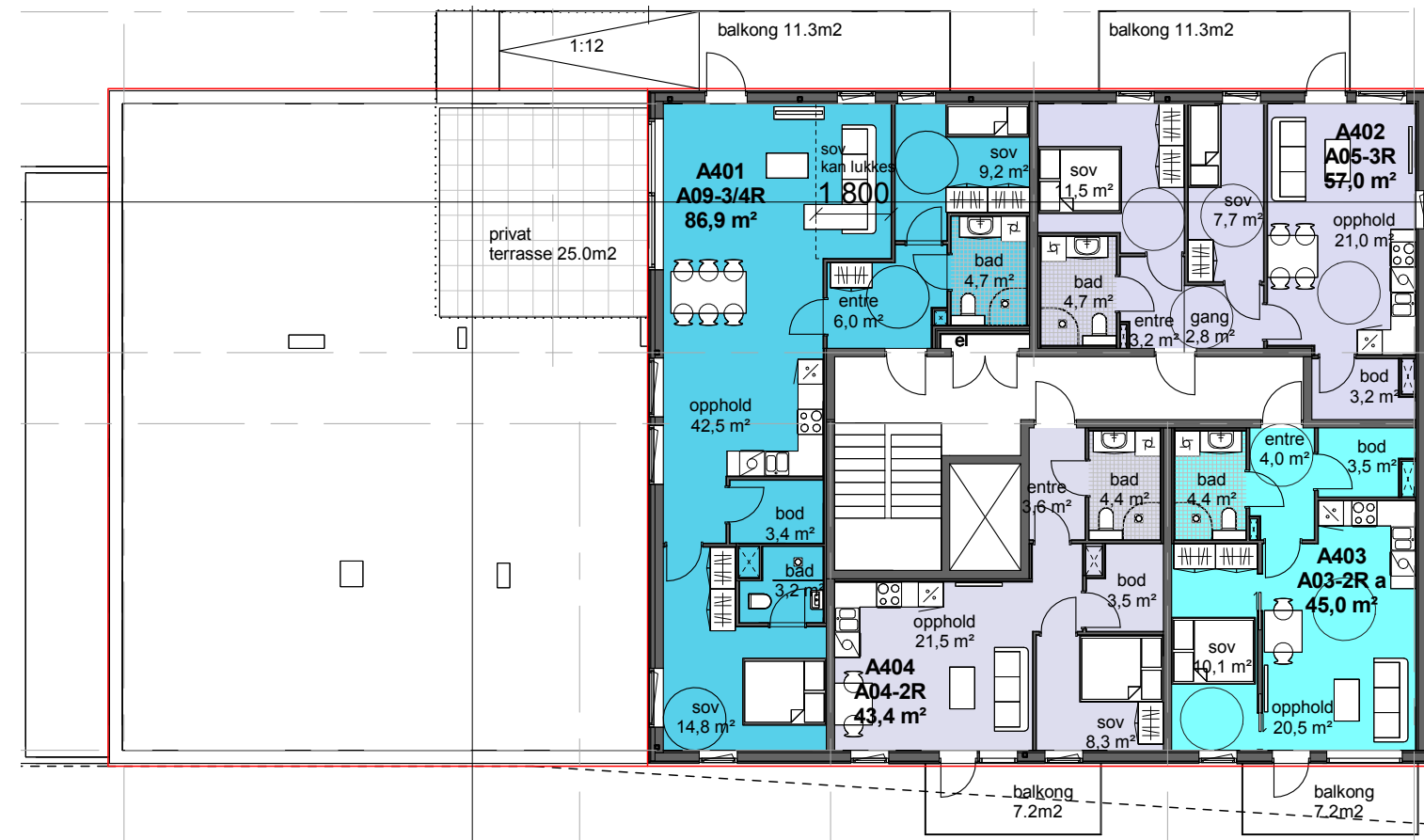
BYGG A, ETASJEPLAN 3





NYHAVN SANDVIKEN

BYGG A, ETASJEPLAN 4



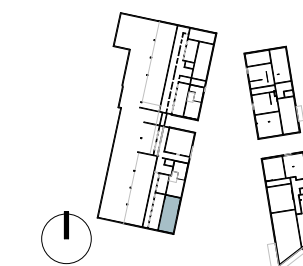
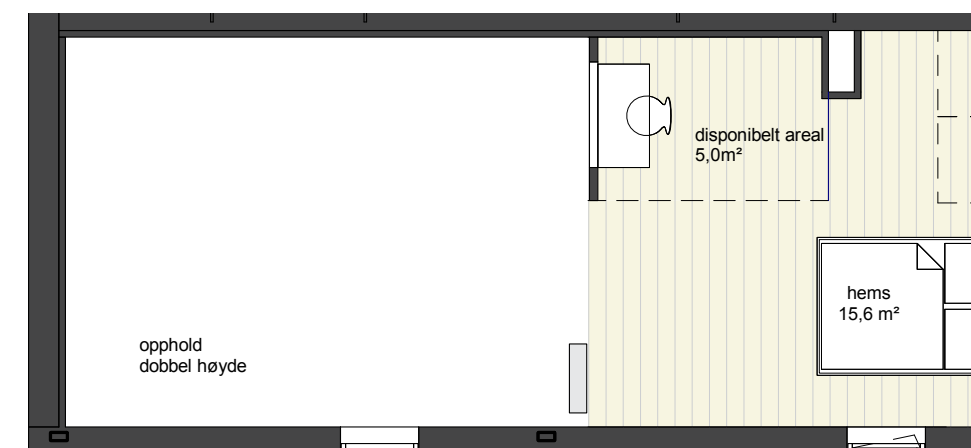
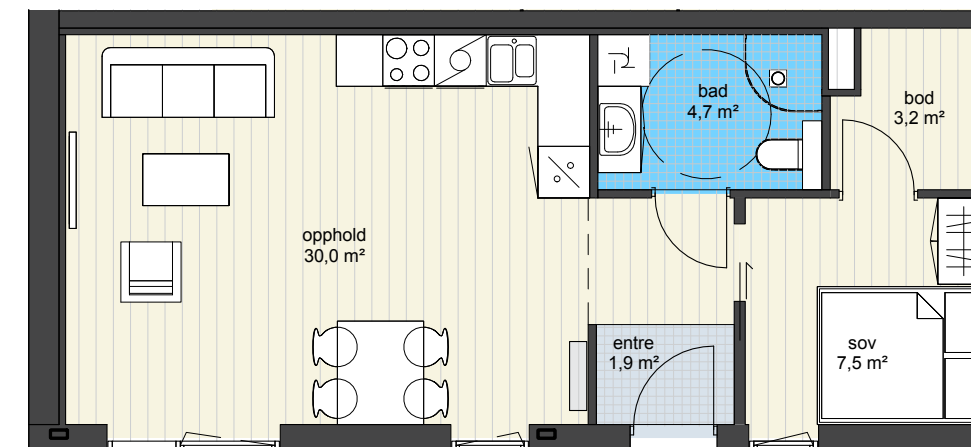
PLANTEGNINGER A



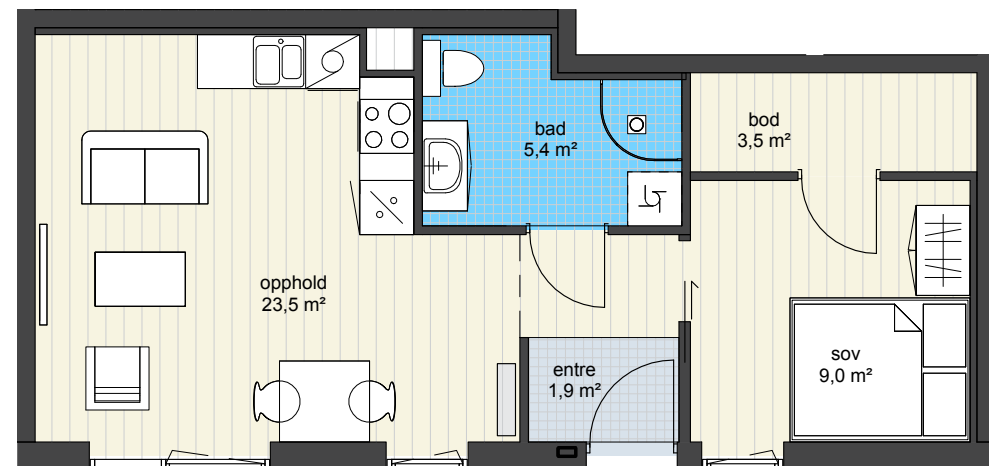
TYPE A01-S BOLIGNR. A101

ANTALL 1
ETASJE 1 etasje
BRA 64.5m²
P-ROM 60.7m²
HEMS AREAL 15.6m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. A101

* Hemsareal er medtatt i
BRA og P-rom.
* Takhøyde på hemsareal
beregnes til ca 2 meter.

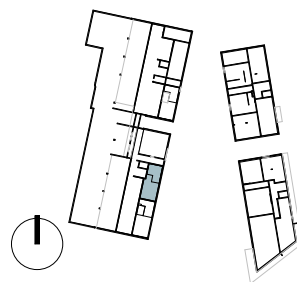
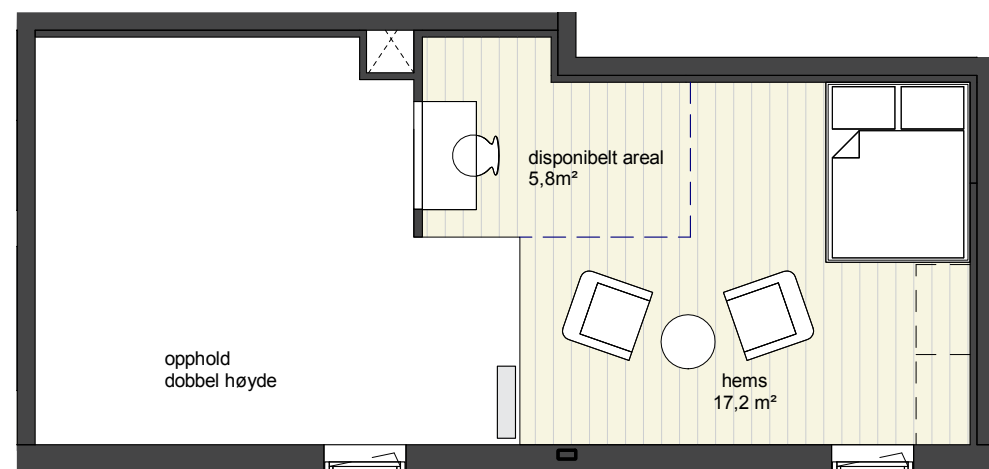


TYPE A02-S BOLIGNR. A102



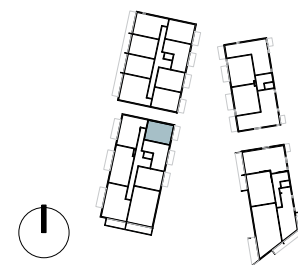
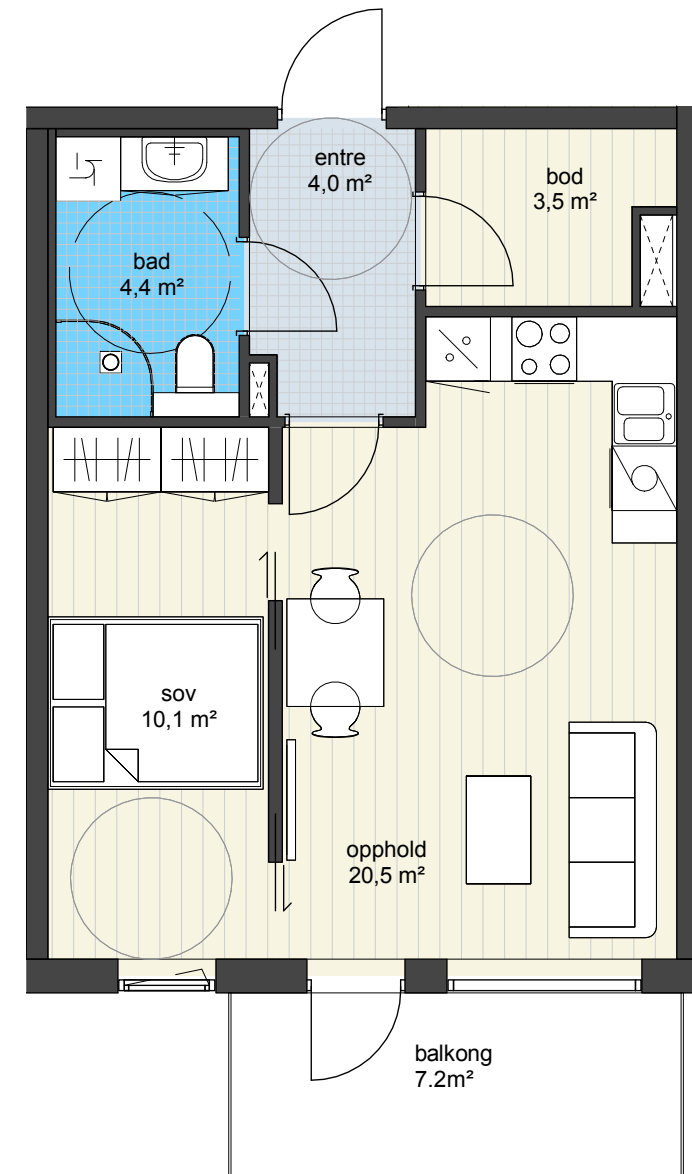
ANTALL 1
 ETASJE 1 etasje
 BRA 62.1m²
 P-ROM 58.2m²
 HEMS AREAL 17.2m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A102

* Hemsareal er medtatt i
 BRA og P-rom.
 * Takhøyde på hemsareal
 beregnes til ca 2 meter.



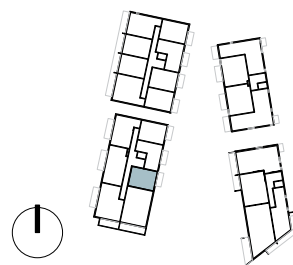
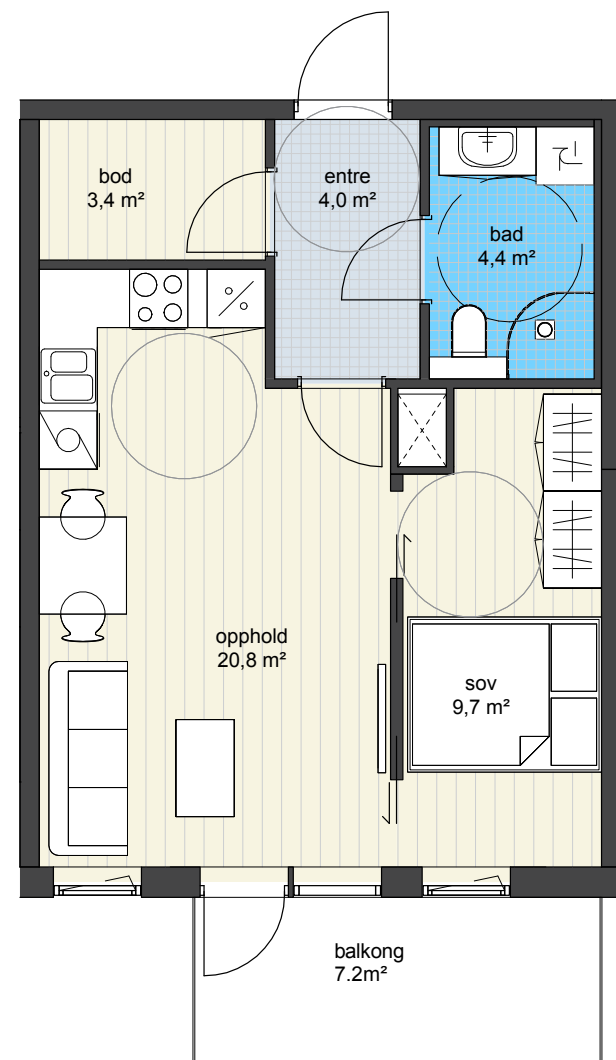
TYPE A03-2R_d BOLIGNR. A206, A306, A403

ANTALL 3
 ETASJE 2,3,4 etasje
 BRA 45.0m²
 P-ROM 40.8m²
 BALKONG 7.2m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A206, A306, A403



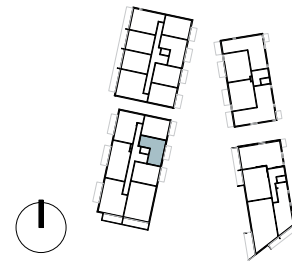
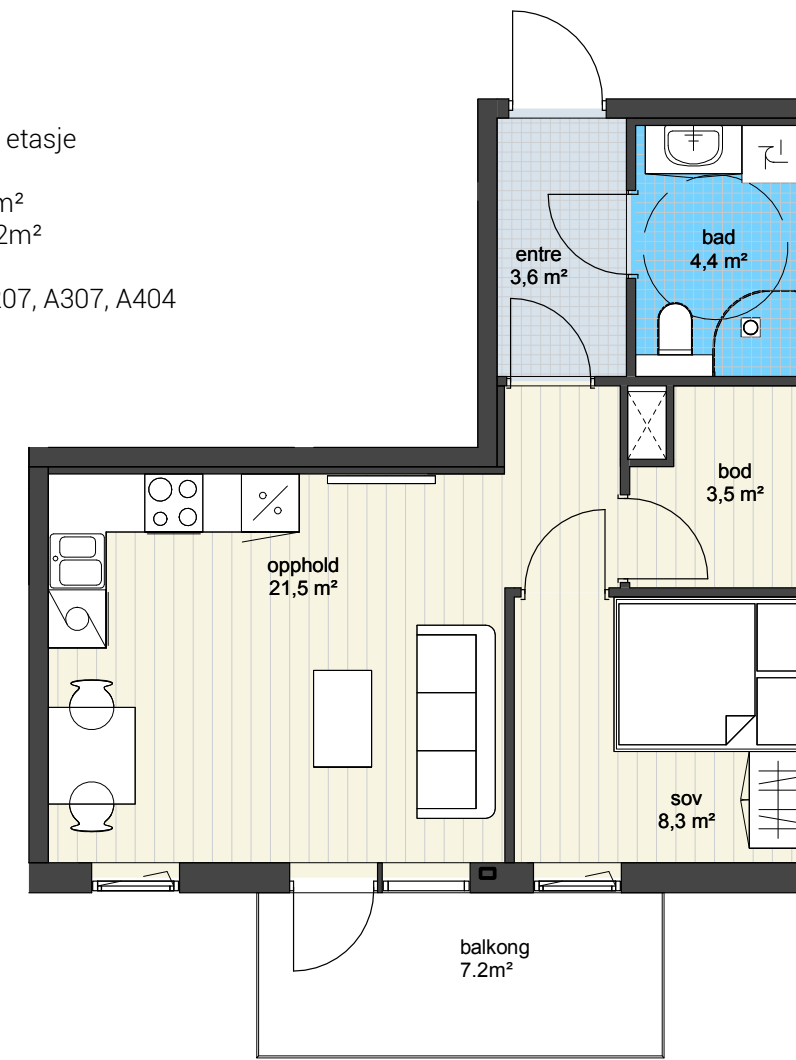
TYPE A03-2Rb BOLIGNR. A201, A301

ANTALL 2
 ETASJE 2,3 etasje
 BRA 44.7m²
 P-ROM 40.9m²
 BALKONG 7.2m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A201, A301



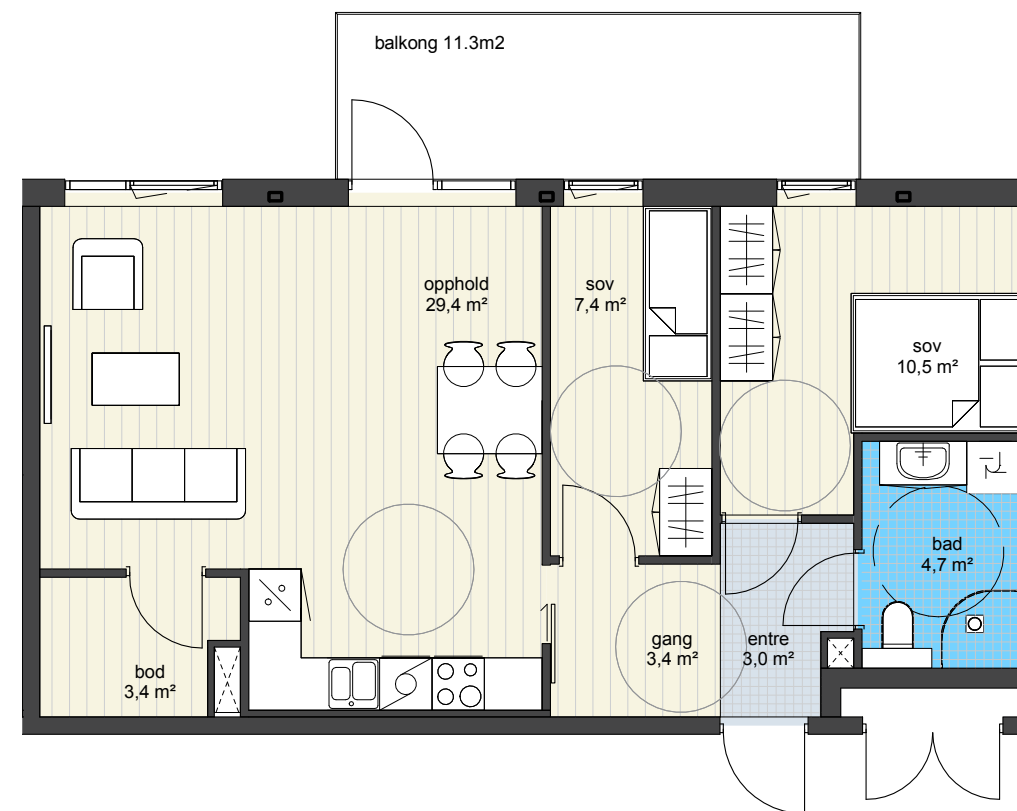
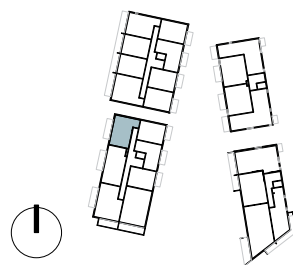
TYPE A04-2R BOLIGNR. A207, A307, A404

ANTALL 3
 ETASJE 2,3,4 etasje
 BRA 43.4m²
 P-ROM 39.0m²
 BALKONG 7.2m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A207, A307, A404

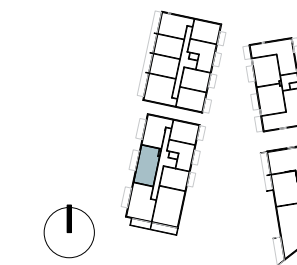


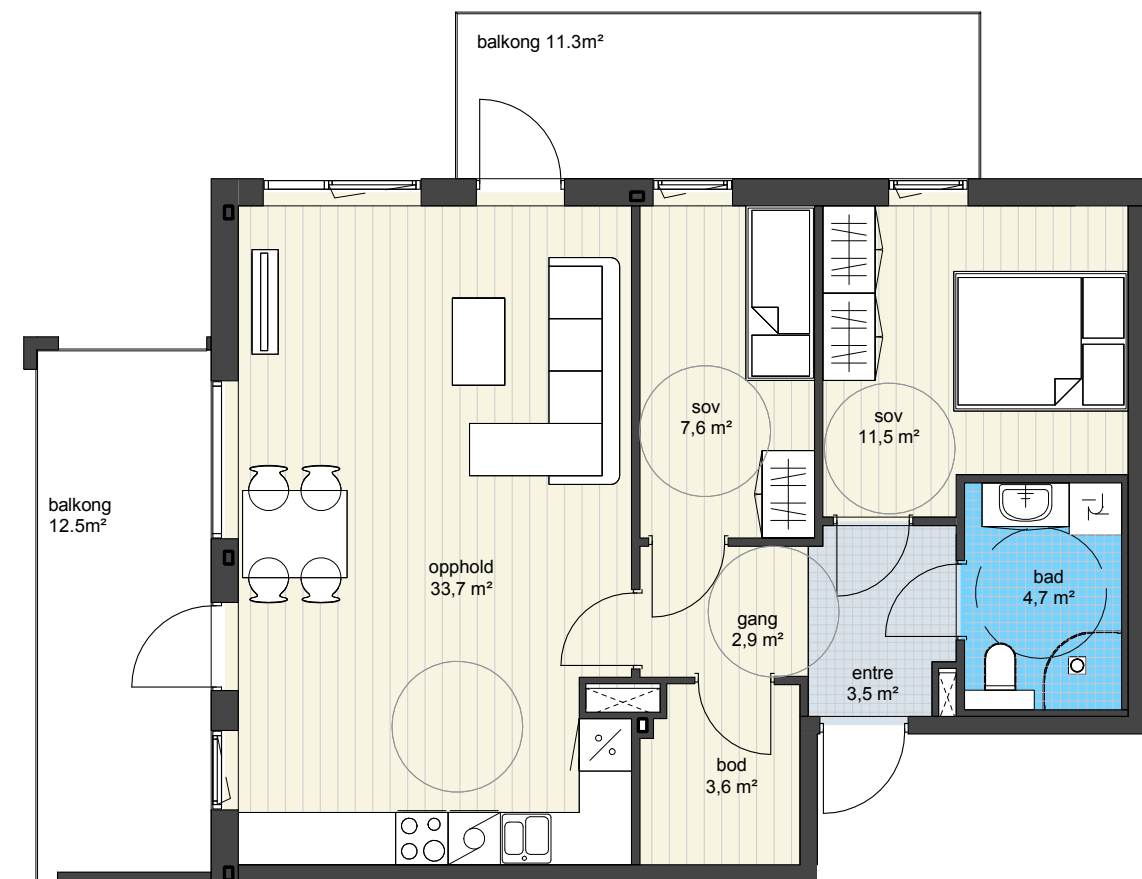


ANTALL 3
ETASJE 2,3,4 etasje
BRA 57.0m²
P-ROM 53.3m²
BALKONG 11.3m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. A205,A305,A402

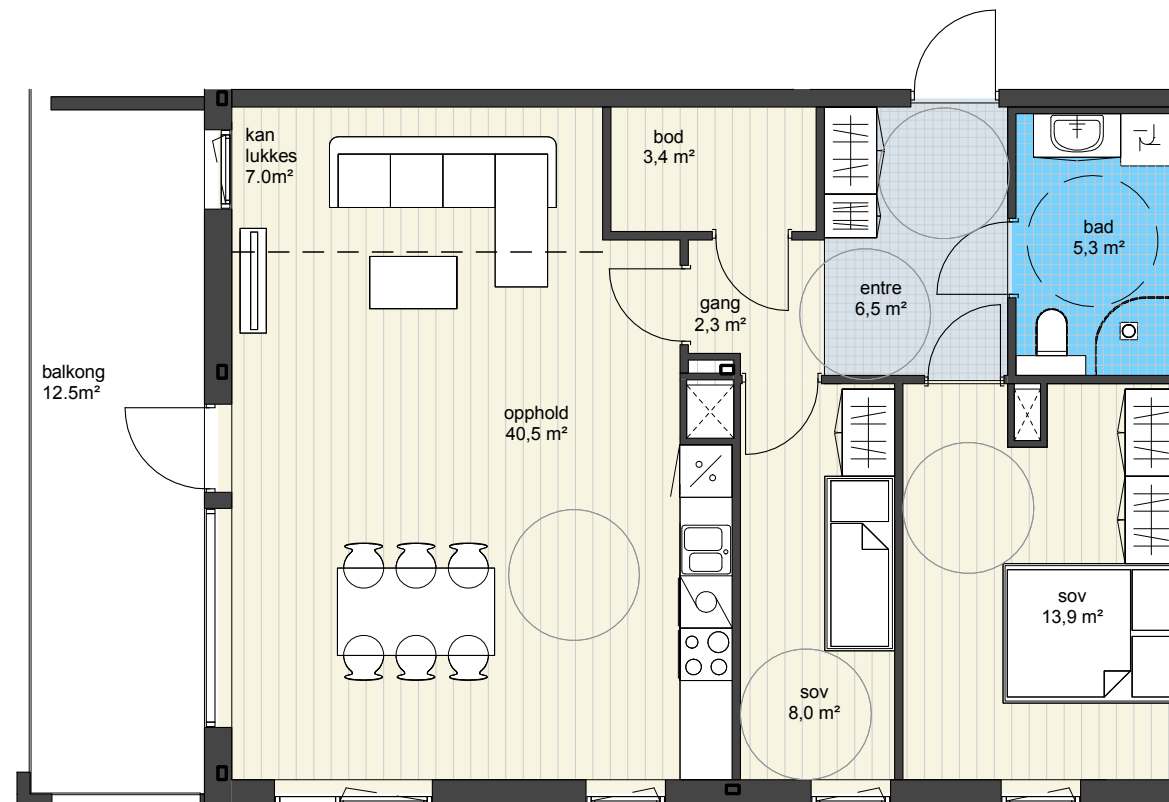
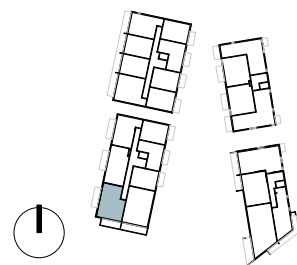


ANTALL 2
ETASJE 2,3 etasje
BRA 64.8m²
P-ROM 61.4m²
BALKONG 11.3m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. A204,A304

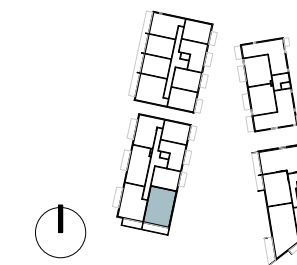




ANTALL 2
 ETASJE 2,3 etasje
 BRA 70.6m²
 P-ROM 66.4m²
 BALKONG 23.8m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A203,A303



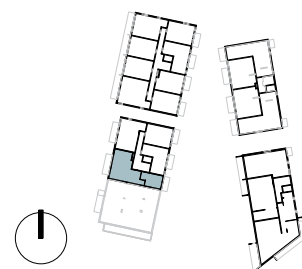
ANTALL 2
 ETASJE 2,3 etasje
 BRA 83.6m²
 P-ROM 79.7m²
 BALKONG 12.5m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A202,A302



TYPE A09-3/4R BOLIGNR. A401



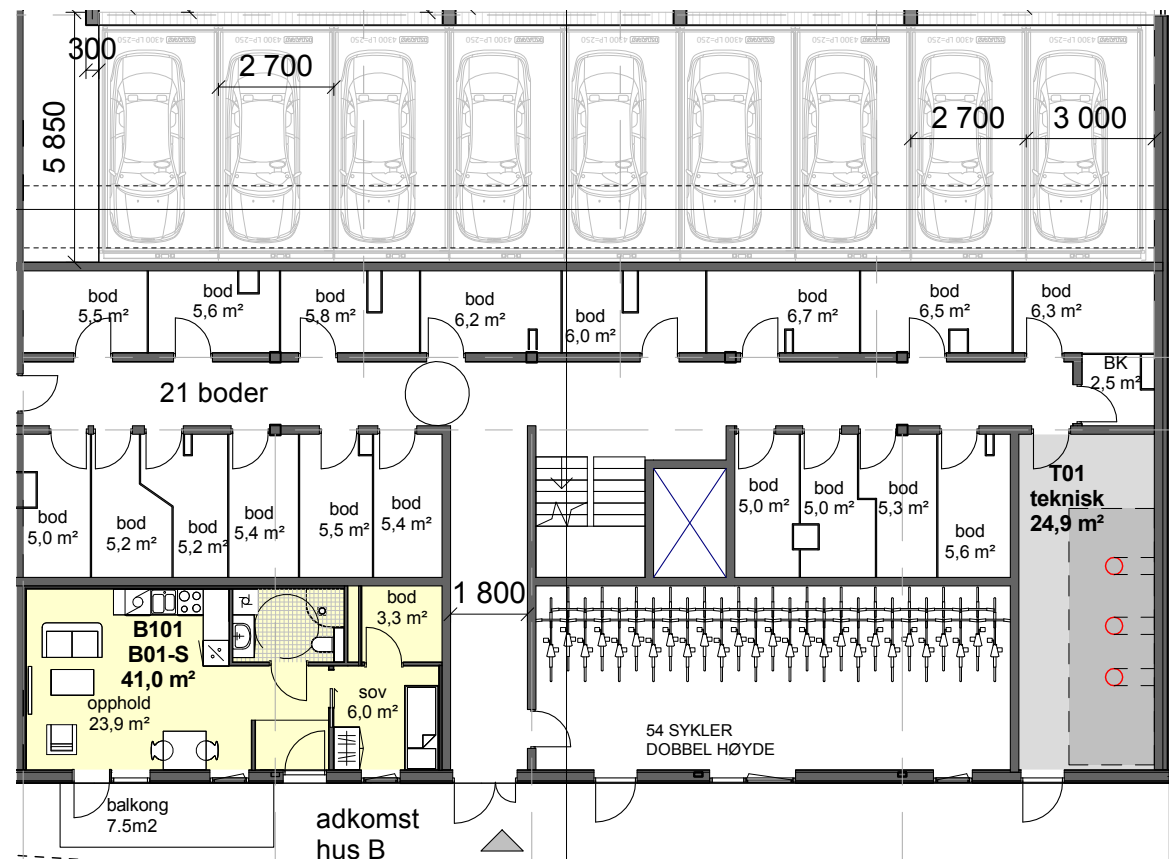
ANTALL 1
 ETASJE 4 etasje
 BRA 86.9m²
 P-ROM 83.0m²
 BALKONG 11.3m²
 PRIVAT TERRASSE 25.0m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. A401





NYHAVN SANDVIKEN

BYGG B, ETASJEPLAN 1



NYHAVN SANDVIKEN

BYGG B, ETASJEPLAN 2





NYHAVN SANDVIKEN

BYGG B, ETASJEPLAN 3



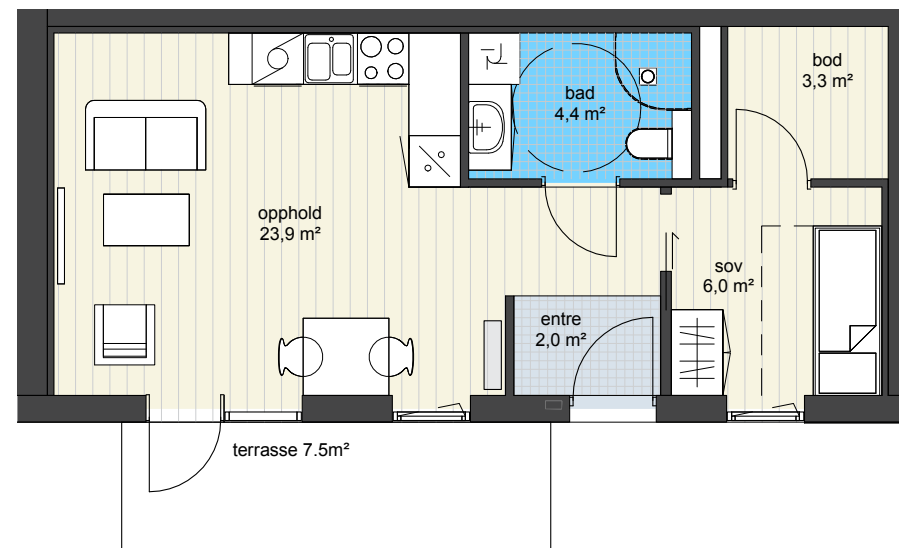
NYHAVN SANDVIKEN

BYGG B, ETASJEPLAN 4



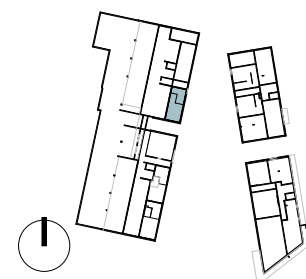
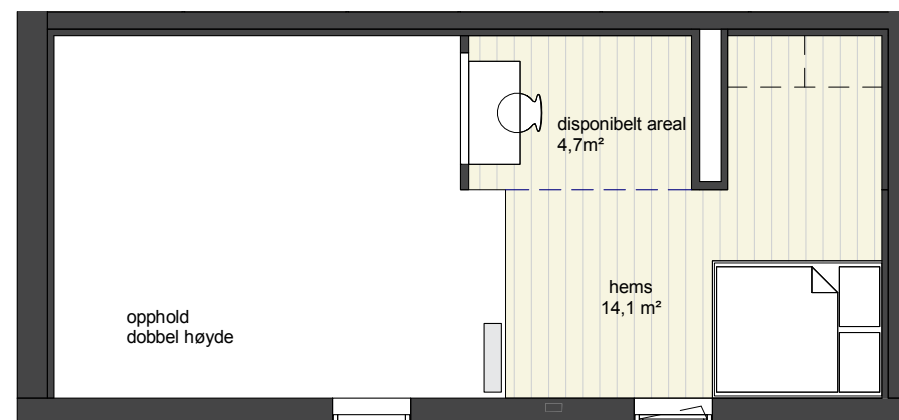
PLANTEGNINGER B



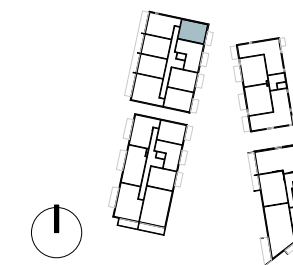
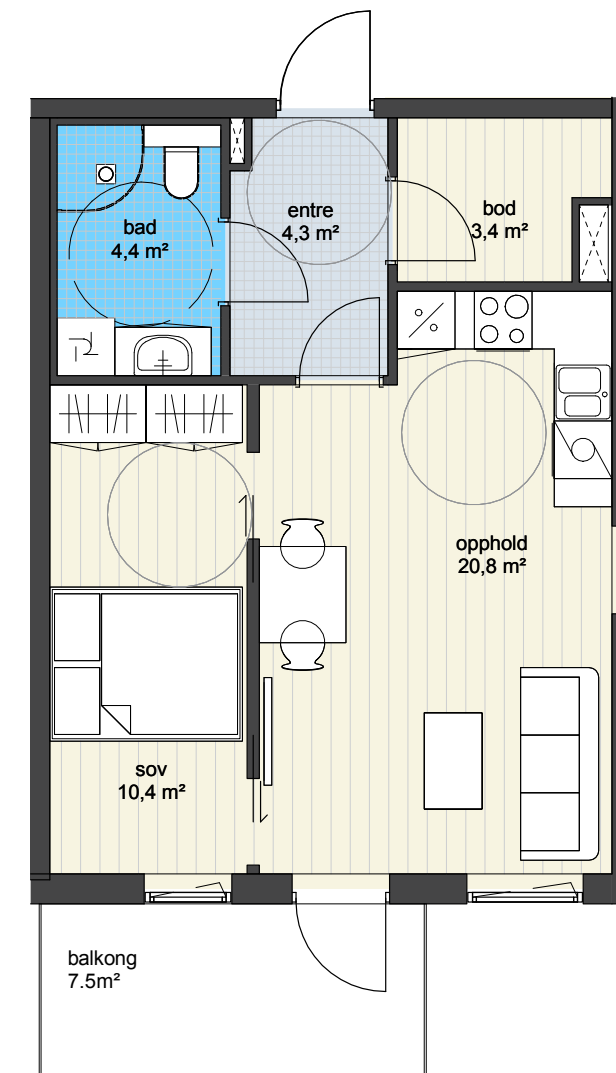


ANTALL 1
 ETASJE 1 etasje
 BRA 55.1m²
 P-ROM 50.9m²
 TERRASSE 7.5m²
 HEMS AREAL 14.1m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR. B101

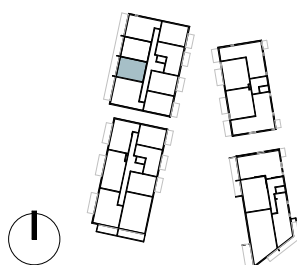
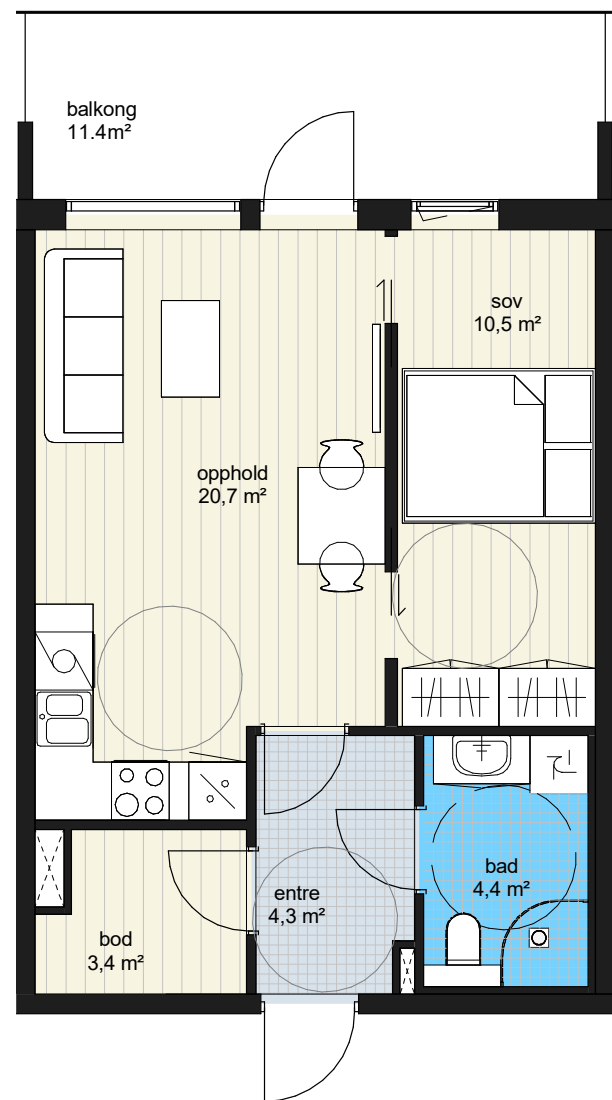
* Hemsareal er medtatt i
 BRA og P-rom.
 * Takhøyde på hemsareal
 beregnes til ca 2 meter.



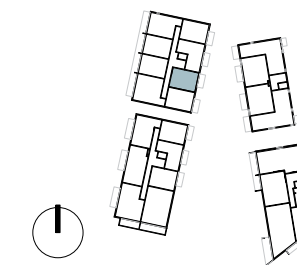
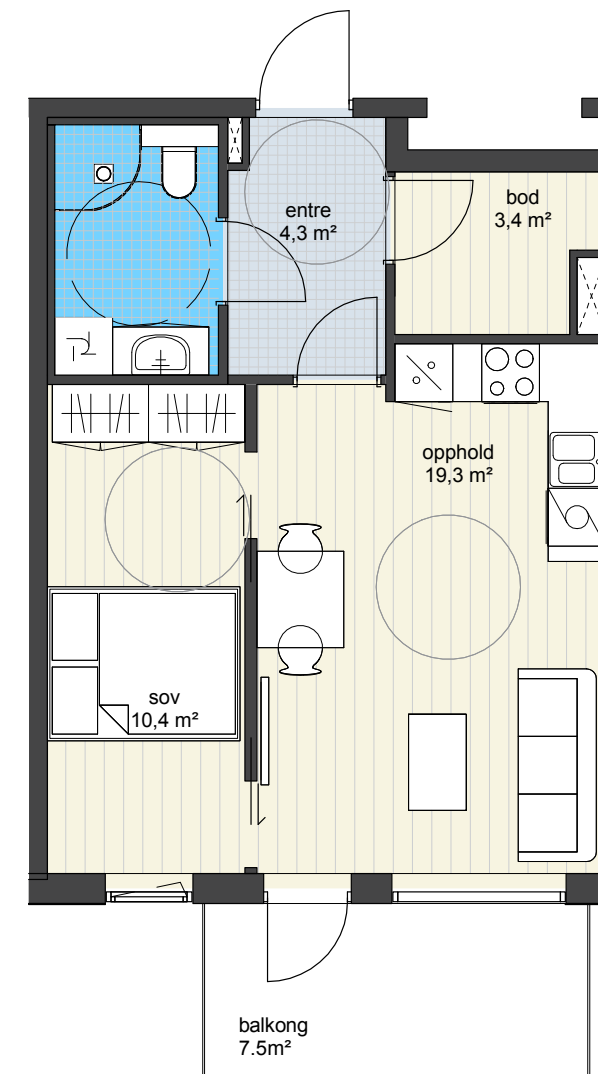
ANTALL 3
 ETASJE 2,3,4 etasje
 BRA 45.8m²
 P-ROM 41.6m²
 BALKONG 7.5m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR.
 B207,B307,B407



ANTALL 6
 ETASJE 2,3,4 etasje
 BRA 45.9m²
 P-ROM 41.7m²
 BALKONG 11.4m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR.
 B204,B205
 B304,B305
 B404,B405

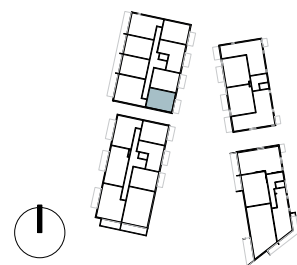
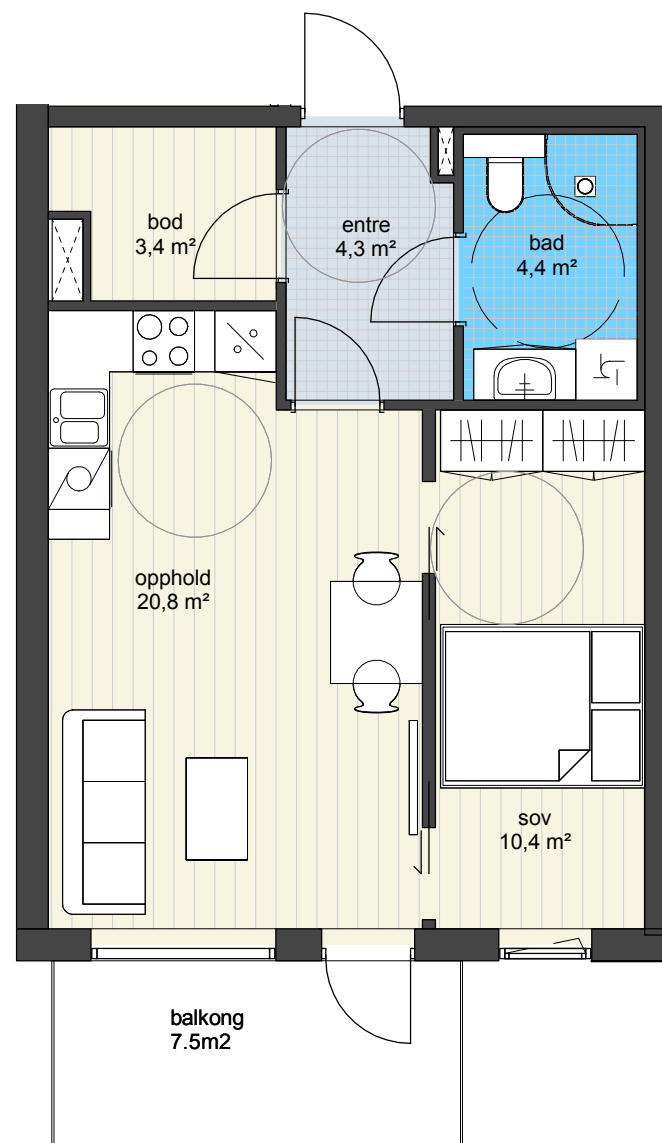


ANTALL 3
 ETASJE 2,3,4 etasje
 BRA 44.2m²
 P-ROM 40.0m²
 BALKONG 7.5m²
 SPORTSBOD
 BOLIGNR.
 B201,B301,B401



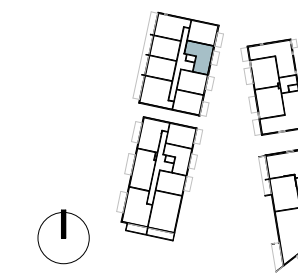
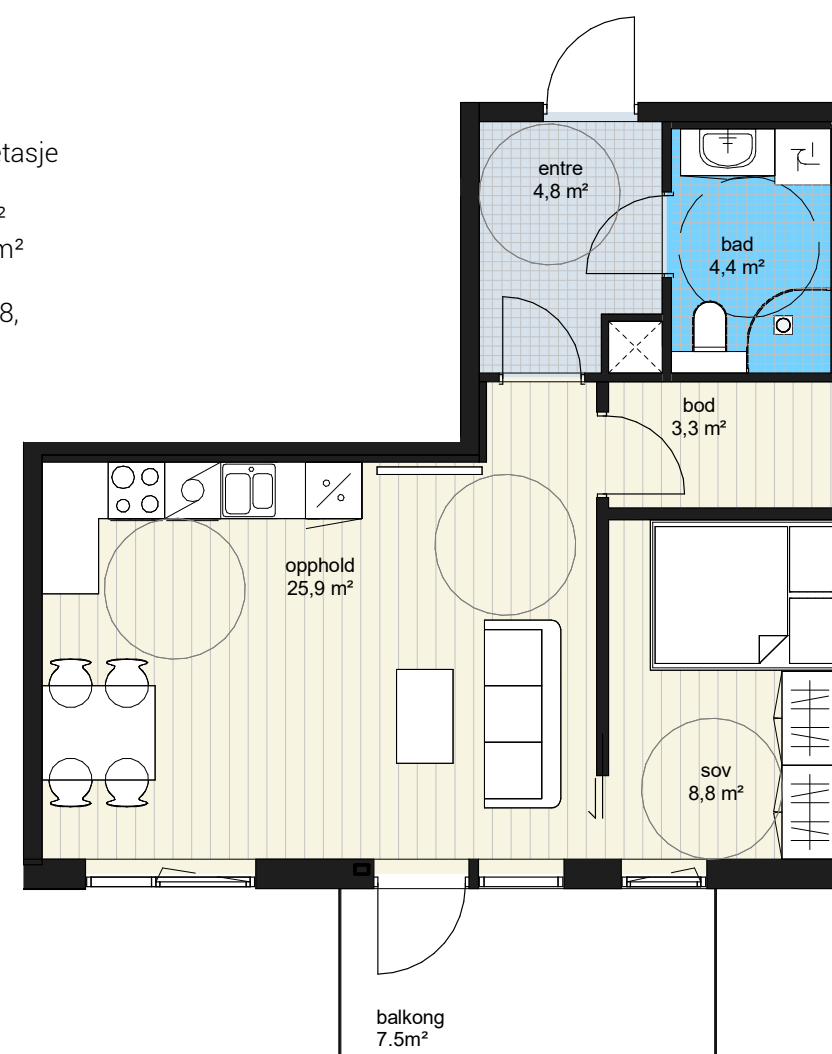
TYPE B02-2R d BOLIGNR. B202, B302, B402

ANTALL 3
ETASJE 2,3,4 etasje
BRA 45.8m²
P-ROM 41.6m²
BALKONG 7.5m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. B202,B302,
B402



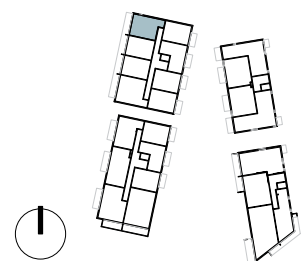
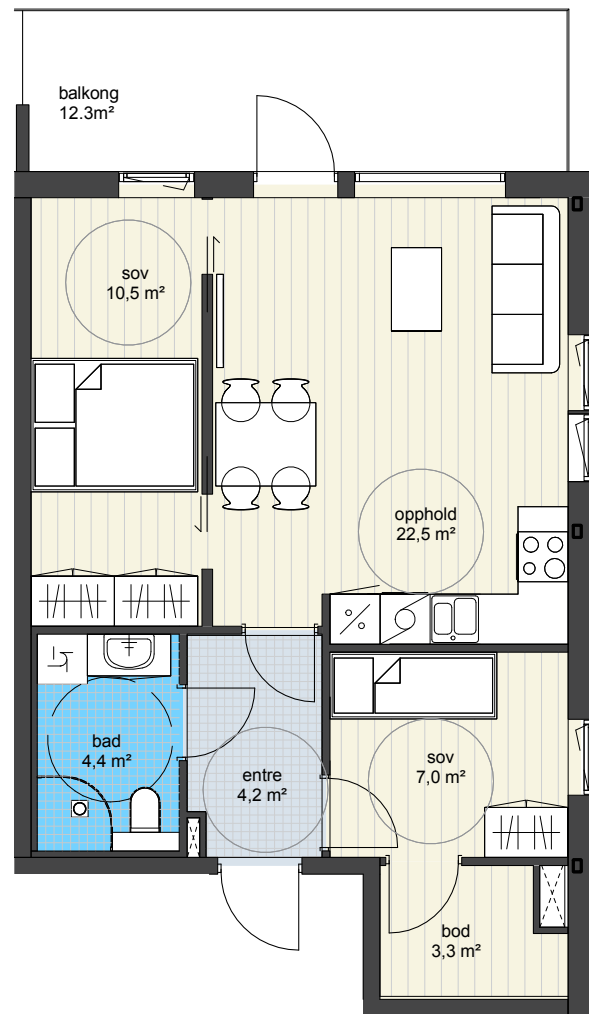
TYPE B03-2R BOLIGNR. B208, B308, B408

ANTALL 3
ETASJE 2,3,4 etasje
BRA 49.6m²
P-ROM 45.6m²
BALKONG 7.5m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. B208,
B308,B408



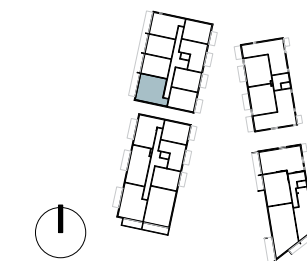
TYPE B04-3R BOLIGNR. B206, B306, B406

ANTALL 3
ETASJE 2,3,4 etasje
BRA 54.8m²
P-ROM 51.0m²
BALKONG 12.3m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. B206,
B306, B406



TYPE B05-3R BOLIGNR. B203, B303, B403

ANTALL 3
ETASJE 2,3,4 etasje
BRA 66.3m²
P-ROM 61.8m²
BALKONG 13.5m²
SPORTSBOD
BOLIGNR. B203,
B303, B403



INFORMASJON FRA MEGLER



NYHAVN SANDVIKEN

Adresse: Nyhavn
5042 BERGEN

Eiendomstype: Leiligheter
(Eierseksjon)

Tomt: Eiet tomt

Arealer: BRA fra 43 m² til 87 m²

Prisantydning:
Fra kr. 2 550 000,-

Ansvarlig megler:
Ximena Andrea Sagenes
Mob: 936 80 856

VEDLEGG

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene.

KORT OM PROSJEKTET:

Prosjektet Nyhavn Sandviken vil ferdig utbygget bestå av ca. 80 enheter fordelt på 4 bygg. Første trinnet i prosjektet består av 45 leiligheter fordelt på 2 bygg. Dette prospekt gjelder trinn I. Begge bygg i trinn I går over 4 plan. Bygg A huser 20 leiligheter og bygg B huser 25 leiligheter. Felles takterrasse på plan 5 i bygg B. Garasjeanlegg med parkeringssystem i 3 nivåer. Det er heis og trappeadkomst opp til alle etasjene i begge byggene.

Leilighetene leveres nøkkelferdige som 2 og 3-roms i ulike størrelser tilpasset en variert beboersammensetning. Noen av 3-roms leilighetene har mulighet for ett ekstra rom, og kan med enkle grep gjøres om til en 4-roms.

ADRESSE:

Prosjektnavn: Nyhavn Sandviken Adresse:
Nyhavn 6, 5042 BERGEN

BETEGNELSE:

Gnr. 168, bnr. 1070 og deler av bnr. 1062 i Bergen kommune. Byggene vil bli organisert i ett eierseksjonssameie – Sameiet Nyhavn Sandviken. Hver bolig vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal.

EIER/ HJEMMELSHAVER:

Nyhavn Bergen AS / T. Brynjulfsen Næring AS
Prosjektleder: John Arne Worum

OPPDRAKSANSVARLIG:

Ansvarlig megler:
Ximena Andrea Sagenes / Mobil: 93 68 05 86
Eiendomsmeglerfullmektig:
Robert Stokkeland Jensen / Mobil: 95 17 34 31
Eiendomsmeglerfullmektig:
Christina Rusaas / Mobil: 98 60 89 78

PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen Nybygg AS
org.nr. 915624251
Tlf.: 55 55 97 97
Adresse: Alle Helgensgate 2 / 8 etasje, 5004
BERGEN

OPPDRAKSNUMMER:

Hovednr.: 194-16- 9013
Underoppdrag: 194-16-0368 til 194-16-0437

BELIGGENHET:

Prosjektet Nyhavn Sandviken vil bli pent beliggende i et av Bergens mest populære boligområder like utenfor bykjernen. Med pent opparbeidede uteområder, flotte fasader og promenader ligger alt til rette for et fantastisk boforhold. En mer maritim og sjønær beliggenhet skal du lete lenge etter. Området fra Nyhavn til Måseskjæret er under

spennende utvikling - ta del i eventyret. Velkommen til en sjelden anledning. Velkommen til Nyhavn Sandviken

BESKRIVELSE AV NÆROMRÅDET/FASILITETER:

Velger du å bosette deg i Nyhavn har du de aller fleste av fasiliteter innen gangavstand. Prosjektet ligger sentralt til mellom Ytre Sandviken og Bergen sentrum med flott utsikt over Byfjorden og områdene rundt.

Fra boligene er det få minutters gange til buss, badeplass og NHH. En kortere spasertur gjennom historiske Gamle Bergen plasserer deg på Sandviken Brygge med treningssenteret SATS, dagligvare, post og restaurant.

Det er meget gode kollektivløsninger i fra hovedveien til Sentrum og sørover samt Bergen Nord. Videre finnes her gode turmuligheter i Fjellveien, Stoltzekleiven og byfjellene.

Bergen sentrum er innen gangavstand, og med bil er man midt i sentrum på kun minutter.

BEBYGGELSEN

BESKRIVELSE AV BEBYGGELSEN I NÆROMRÅDET:

Nærområdet er i dag bebygget med en kombinasjon av nye leilighetskomplekser og eldre bolighus.

BYGNINGER:

Se landskapsplan med inntegnet midlertidig vei datert 16.02.17.

1. etasje: A101 - A102 / B101
2. etasje: A201 - 207 / B 201 - B208
3. etasje: A301 - A307 / B301 - B308
4. etasje: 401 - A404 / B401 - B408
Parkering vil bli i underetasje samt i bakkant av 1. etasje og 2. etasje. Boder plasseres i byggets 1. etasje og 2. etasje.

BOLIGTYPE:

Selveierleiligheter organisert som eierseksjonssameie.

BYGGEÅR:

2017-2019

AREAL:

BRA fra 43 - 87 m² jf. vedlagte tegninger P-ROM fra 39 - 83 m² jf. vedlagte tegninger P-rom er nettoarealet av rom beregnet for varig opphold inkludert innvendige delevegger. Primærrom består generelt av: stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og gang/entre. Sekundære rom består generelt av: Innvendig bod, evt. teknisk rom.

Da prosjektet ikke er oppført, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollmåle areal. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts areal-beregninger.

For mer informasjon om areal pr. leilighet vennligst se vedlagte prisliste. For hvilke rom som inngår i arealet se vedlagte plantegninger.

BYGGEMÅTE:

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift - TEK 10 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot natur-påkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjons-sikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø, helse og energi. For detaljert beskrivelse av byggemåte kan funksjonsbeskrivelse utarbeidet av entreprenør, datert 27.03.2017, fås ved henvendelse til megler.

ARKITEKT OG ENTREPRISE

ARKITEKT

TAG arkitekter AS

ANSVARLIG SØKER:

TAG arkitekter AS

ANSVARLIG ENTREPRENØR:

Consto Bergen AS

UTBYGGER/HJEMMELSHAVER:

Nyhavn Bergen AS / T. Brynjulfsen Næring AS

TILLATELSER PR. I DAG:

Det tas forbehold for prosjektets gjennomføring at det gis ramme og -igangsettelsestillatelse.

INNHold:

For nærmere informasjon om innhold se vedlagte tegninger og leveransebeskrivelse. Det opplyses om at 3D og 2D-tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. Data som danner grunnlaget for avtalen er leveransebeskrivelse datert 24.03.2017

OPPVARMING:

Oppvarmingsbehovet dekkes i hovedsak gjennom vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. På bad, toalett, gang/entre og eventuelt vaskerom leveres elektriske varmekabler. Evt. andre oppvarmingskilder i boligen dekkes av den enkelte kjøper.

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

PARKERING/GARASJE:

Det vil bli levert et multiparkeringssystem med 49 p-plasser i en avgrenset del av byggets under etasje, 1 etasje og 2. etasje. Innkjøringen til p-plasser vil bli i 1. etasje.

Et multiparkeringssystem fungerer slik at hver eier av plass i anlegget bruker sin egen faste plattform eller flåte i et bilheisesystem. Systemet betjenes med en fjernkontroll eller brikke, allerede ved innkjøring slik at plassen er klar når man skal kjøre opp på sin flåte som beveger seg sideveis, opp og ned, til og fra. Å hente ut eller sette fra seg bilen tar i underkant av et minutt. Som et alternativ til en parkeringskjeller over flere plan, er denne løsningen både plassbesparende, enkel og effektiv.

Høyde i parkeringssystem/parkeringsheisen er henholdsvis 175 cm og 205 cm. Maks billengde 500 cm. Bilens maksvekt er 2000 kg. Multiparkeringssystemet, eventuelle øvrige p-plasser i garasjeanlegget, samt adkomstvei i 1. etasje vil bli søkt organisert som en egen seksjon. De som eier 1 p-plass i multiparkeringssystemet eller eventuelle andre p-plasser, vil enten eie en ideell andel av seksjonen eller det vil bli tinglyst en reell servitutt som sikrer retten. I denne seksjonen vil det være eiere fra bygg som blir oppført på både BK1, BK2 og BK4.

Det vil være egne fellesutgifter for eierne/-rettighetshaverne av p-plasser som skal fordeles etter brøk.

Se vedlagte vedtekter for p-seksjonen for nærmere beskrivelse av retter og plikter. Parkeringsplasser i multianlegget leveres kun til 3 og 4-roms leilighetene i bygg A til D. Tildeling av parkeringsplasser til de enkelte leiligheter i multianlegget fremkommer av vedlagte prisliste. Her fremkommer også hvilke høydebegrensning som er på de aktuelle p-plassene som tilhører de enkelte leilighetene.

Adkomstveien i byggets 1 etasje fram til p-system og p-plasser vil også være adkomstvei fram til BK3 / bygg som ligger sør for disse byggene. Disse eiendommene vil ha tinglyst rett til benyttelse av veien, samt ha portåpner til garasjedører.

Selger forbeholder seg retten til annen hensiktsmessig organisering av p-anlegget, dog slik at rettigheten til kjøperne av p-plasser skal sikres forsvarlig.

Særskilt om tilrettelagte/HC p-plasser:

Det er fastsatt særskilte regler om plikt til å bytte HC plass til ordinær plass i vedlagte vedtekter.

HEIS:

Det leveres 2 stk. heiser, en i hus A og en i hus B.

ADKOMST:

Fra sentrum kjør mot Ytre Sandviken. Ta avkjørsel til høyre ved Sandviken sykehus og følg veien mot Nyhavn. Følg Nyhavnsveien til bunnen av bakken og ta veien til venstre. Man vil her treffe på byggeplass-skilt som indikerer hvor prosjektet ligger. Det vil bli skiltet med PRIVATmeglerens sine visningsskilt ved fellesvisninger.

TOMTETYPE/AREAL:

Eiet tomt / ca. 1 600 m². Eksakt tomteareal foreligger ikke p.t. da deler av bnr. 1062 skal tillegges bnr.1070.

Tomten vil for det meste bli bebygget. Deler av tomt vil være eksklusivt tilleggsareal til noen av boligene. Resterende tomteareal vil være fellesareal.

Sameiebrøk vil bli BRA hver enkel boenhet/ totalt BRA alle leiligheter.

BESKRIVELSE AV TOMT:

Uteområde vil bli pent opparbeidet med lekeplass,

utearealer mellom og rundt bebyggelsen, samt en felles takterrasse på den bakerste blokken, blokk B. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. Det lages sitte- og lekeplasser. Fellesområder og offentlige arealer vil bli opparbeidet iht. endelig vedtatt utomhusplan.

VELFORENING OG LIGNENDE:

Prosjektet Nyhavn Sandviken er siste del av et større utbyggingsprosjekt i Nyhavn. I forbindelse med hele utbyggingsområdet vil det være utomhusarealer som naturlig vil bli benyttet av alle beboerne i området. Videre vil enkelte deler av tomt/område være regulert som tilgjengelig for allmennheten. For slike områder vil det bli søkt opprettet en velforening eller annet til drift og vedlikehold. Det er naturlig at samtlige sameier/borettslag blir medlemmer i foreningen. Utgifter til drift og vedlikehold bør innkreves og inkluderes i fellesutgifter fra de enkelte beboere fra de aktuelle sameier/borettslag. For Prosjektet Nyhavn Sandviken er dette budsjettet til å dekkes av fellesutgiftene.

SAMEIET

FORRETNINGSFØRER:

BEFAS blir engasjert som forretningsfører.

BESKRIVELSE AV SAMEIET:

Sameiet vil bestå av 45 boligseksjoner, 1 seksjon for parkering og 1 seksjon for boder. Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som følger vedlagt. Slike blir bindende for kjøperne. Sameiets eiere må etter overtagelse selv sette sitt preg på vedtekter. Videre kan

sameiet utarbeide husordensregler. Dog må slike være innenfor eierseksjonslovens grenser.

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

Kjøperne vil etter at de fleste leiligheter og fellesarealet er overtatt bli informert fra Nyhavn Bergen AS om overtagelse av den alminnelige driften av sameiet. Herunder må det blant eierne velges et styre i sameiet for å ivareta sameiets rettigheter og forpliktelser. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiet vil være regnskapspliktig og sameiet skal registreres i foretaksregisteret. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 boligseksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner, § 22, tredje ledd.

SÆRSKILT OM P-SEKSJON:

For rettigheter og plikter i tilknytning til parkeringsseksjon se vedtekter.

SÆRSKILT OM SEKSJON FOR BODER:

Det vil opprettes en egen seksjon i deler av bygg A og B sin 1. etasje og 2. etasje som inneholder boder. Bodene skal tilhøre leiligheter i Bygg A til Bygg D. For å sikre kjøperne rett til å benytte en bod vil man tinglyse en reell servitutt som gir rett til 1 stk. nummerert bod. Kjøper er kjent med at det ikke vil la seg gjøre å tinglyse en rett til bod på

en nærmere angitt del av bodseksjonen. Når de to sameiene er stiftet og registrert skal seksjonen med boder overskjøtes til sameiene med ½ hver. De to sameiene er i fellesskap forpliktet til all drift og vedlikehold av seksjonene, foruten bodenes innside som skal vedlikeholdes av den som disponerer boden. De 2 sameiene skal innkreve fellesutgifter fra alle beboere for slikt vedlikehold via de respektive alminnelige fellesutgifter. Dette er inkludert i stipulerte felleskostnader.

OFFENTLIGE FORHOLD

VEI/VANN/AVLØP:

Eiendommen blir tilknyttet offentlig avløpsnett og vann via private stikkledninger. Adkomst til prosjektet skjer via kommunal vei ifølge Bergen kommune. Adkomsten til byggene er midlertidig og vil bli avviklet slik den fremkommer av Landskapsplan datert 16.02.17 fram til regulert adkomst er ferdig opparbeidet. Landskapsplan som viser inntegnet midlertidig vei fås hos megler.

FASTE LØPENDE KOSTNADER:

Strøm og energiforbruk fra varme- og tappevannsanlegg etter forbruk. Innboforsikring Fellesutgifter bolig sameiet Kommunale avgifter og eiendomsskatt Fellesutgifter parkeringsanlegg for de som har parkering.

KOMMUNALE AVGIFTER:

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. For nærmere opplysninger kontakt teknisk etat i Bergen kommune, eller besøk www.bergenvann.no/regulativt_m_priser.html Eksempel på bolig med størrelse på 50 m2: Vann: kr. 2 061,- Avløp: kr. 2 197,- Renovasjon: kr. 1 933,- Eiendomsskatt kommer i tillegg og denne vil bero på leilighetens til enhver til foreliggende ligningsverdi og kommunens eiendomsskattepromille sats. Med dagens sats 2,6 promille og en 50 kvm. bolig bygget i 2016 vil eiendomsskatt utgjøre ca. kr. 3.000,- Totalt ca. kr. 9 191,-. Avvik vil forekomme.

FELLESUTGIFTER:

BOLIG:

Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato da byggene er prosjektert og ikke ferdigstilt. Kjøperne må delta andelsmessig i felleskostnad. Felleskostnadene vil normalt bestå av bl.a. forsikring av sameiets bygninger, strøm til fellesarealene, fellesinstallasjoner, kabel tv, bredbånd, vaktmestertjenester og øvrige driftskostnader. Fellesutgiftene er basert på budsjett estimert til kr. 30,- pr. BRA. Se vedlagte prisliste for sum pr. seksjon. Vedlagt følger foreløpig budsjett og oversikt over felleskostnader. De endelige felleskostnadene fastsettes av sameierne i felleskap etter overtagelse. Pliktig medlemskap med Canal Digital på Tv basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 3 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Total mnd. kost kr. 455,- pr.

boenhet. Denne kostnaden er inkludert i oppgitte felleskostnader. Beboerne får tilgang til Canal Digital valgfrie digitale grunnpakke. Fast del med 36 digitale tv-kanaler samt 15 valgfrie kanaler i tillegg som hver boenhet velger individuelt. I tillegg får hver boenhet internett hastigheten 30MB/30MB. Hvert enkelt beboer kan oppgradere mot tillegg i pris. Sameiet er ikke tilknyttet sikkerhetsordning for tap av felleskostnader. Sameierne hefter for felleskostnader etter sin sameiebrøk. Herav hefter man ikke for andre sameieres ubetalte fellesutgifter, men man kan likviditetsmessig måtte legge ut for nødvendige kostnader som sameiet pådrar seg for å opprettholde forsvarlig drift. Slike utlegg vil i så fall være sikret ved 1. prioritetspant i slik seksjon som tilhører den som ikke har betalt din andel av fellesutgifter.

P-PLASS:

Det vil være egne fellesutgifter for eierne/rettighetshaverne av p-plasser som skal fordeles etter brøk. Basert på innhentet tilbud for serviceavtale med 24 timers utrykningsgaranti/365 dager i året, estimerte alminnelige driftsutgifter, samt rengjøring 2 ganger årlig vil fellesutgifter pr. p-plass i multiparkeringsanlegget bli ca. kr. 300,- pr. mnd. For eventuelle øvrige p-plasser som ikke er i multianlegget vil fellesutgifter kunne bli noe lavere. Se vedlagte vedtekter for p-seksjonen for nærmere beskrivelse av retter og plikter.

TINGLYSTE SERVICUTTER/RETTIGHETER:

Legalpant for inntil 1G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i

den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring og registrering av ny grunn.

SERVICUTTER:

08.11.1941 7005 BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver Jægersmindre S. 1 rode nr. 79. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

01.05.1942 2576 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

16.06.1956 5729 BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver Hegrenesveien 2. **23.04.1970** 2914 BESTEMMELSE OM VEG Solidarisk ansvar

23.04.1970 2914 ERKLÆRING / AVTALE Midlertidig dipensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg

27.11.1985 37737 BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver gnr. 168 bnr. 1067 seksjon 1 t.o.m. 15. Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

28.09.1990 28108 ERKLÆRING / AVTALE RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN OVER D.E.M.V.BEST. ANG. FRAMTIDIG TILSYN, VEDL.H. OG REP..M.V. A468 **02.12.2015** 1128750 BEST. OM VANN/-KLOAKKLEDN. Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE ORG.NR:964338531 Bestemmelse om tillatelse til å ha liggende ledningsanlegg med tilhørende installasjoner. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE **02.12.2015** 1128750 ERKLÆRING / AVTALE Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE ORG. NR:964338531 Bestemmelse om tillatelse til å ha liggende ledningsanlegg med tilhørende installas-

joner. Bestemmelse om uhindret adgang til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE **GRUNNDATA: 19.12.1870** 900040 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE – FRADELTA FRA EN ADRESSE **12.10.1978** 990250 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET Grunnstykker utskilt fra Hegrenesveien 4 og Jægersminde Sandvikens 1. rode nr. 79 **26.03.1987** 9983 REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 1201 / 168 / 1899 //

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det må påregnes at enkelte erklæringer kan bli tinglyst som pengeheftelse og at kjøpers bank kan få prioritet etter dette. Forbrukeren plikter å være medlem i Nyhavn huseierforening eller lignende. Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor sameiets tomt. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter m.v. I budsjetterte felleskostnader er estimert kostnad velforening medtatt.

REGULERINGSFORHOLD:

Bygg A og B ligger innenfor reguleringsområdet som omfatter BK1, BK2 og BK4. Området er ferdig regulert. Etter innflytting må det påregnes byggeaktivitet inntil samtlige bygg innenfor reguleringsområdet er ferdigstilt.

Reguleringsplaner på grunnen

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 M.FL., NYHAVN VEST	201529683	3	19.05.2016	99,1 %
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 M.FL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	200408593	3	21.05.2007	0,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

Planid	Reguleringsformål (kode - forklaring)	Utdypende forklaring	Berøringsgrad
64670000	1804 - Bolig/kontor		87,1 %
64670000	2015 - Gang-/sykkelveg		12,0 %
18200000	910 - Bolig/Forretning		0,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

Planid	Reguleringsformål (kode - forklaring)	Utdypende forklaring	Berøringsgrad
64670000	1804 - Bolig/kontor		2,3 %
64670000	2010 - Veg		1,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommune(del)plan(er)

Planid	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
60910000	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	200817958	24.04.2013	100,0 %
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	200001992	19.02.2001	100,0 %

Areaformål i henhold til kommunedelplan

Planid	Areaformål (kode - forklaring)	Utfyllende forklaring	Areastatus	Berøringsgrad
15750000	130 - Erverv		Nåværende	100,0 %
15750000	680 - Havn		Nåværende	< 0,1 % (0,5 m²)
15750000	610 - Veiareal		Nåværende	< 0,1 % (0,2 m²)
15750000	110 - Boligområde		Nåværende	< 0,1 % (0,1 m²)

Arealformål i henhold til kommuneplanen

<i>Planid</i>	<i>Arealformål (kode - forklaring)</i>	<i>Arealstatus</i>	<i>Berøringsgrad</i>
60910000	1130 - Sentrumsformål jfr. bestemmelser og retningslinjer	Nåværende	100,0 %
60910000	6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag	Nåværende	< 0,1 % (0,4 m²)

Bestemmelsesområder i henhold til kommuneplanen

<i>Planid</i>	<i>Bestemmelsesområde (kode - forklaring)</i>	<i>Berøringsgrad</i>
60910000	P2 - Krav om bilparkering jfr. bestemmelsene § 15	100,0 %

Hensynssoner i henhold til kommuneplanen

Kulturmiljø

<i>Planid</i>	<i>Sonenr</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Forklaring</i>	<i>Berøringsgrad</i>
60910000	234	Senter - Sentrum og Sandviken	Bevaring kulturmiljø jfr. retningslinje § 27.3.5	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

Arealplaner i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

<i>Planid</i>	<i>Type</i>	<i>Plannavn</i>	<i>Saksnr</i>	<i>Status</i>	<i>Ikrafttrådt</i>
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 M.FL., NYHAVN	201123641	3	07.06.2012
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	200512751	3	14.05.2012

Forklaring status:

3 - Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Godkjente byggesaker i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

<i>Gnr/Bnr</i>	<i>Bygningsnr</i>	<i>Endring</i>	<i>Bygningstype</i>	<i>Status</i>	<i>Dato</i>	<i>Saksnr</i>
168/2142	300334999		Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.11.2015	201418830
168/2142	300334999		Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.11.2015	201211892
168/2142	300335111		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.08.2016	201418832
168/2142	300335012		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.08.2016	201418830
168/2142	300335111		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.08.2016	201211896
168/2142	300335012		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	15.08.2016	201211892
168/2144	300456127		Annen lagerbygning	Igangsettingstillatelse	22.01.2016	201340335

ØKONOMI

FAST PRIS:

Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift: Se vedlagte prisliste. Tinglysning Skjøte: kr. 525,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument (v/belåning): kr. 525,- Panteattest: kr. 172,- Oppstartskapital sameiet kr. 5000,- Totale omkostninger per seksjon fremkommer av prisliste.

OPPGJØR:

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

7-14 dager etter kontraktsunderskrift:

10 %

Før overtagelse:

90 % av kjøpesummen, samt omkostninger og eventuelle avtalte tilvalg/tilleggsbestillinger. Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12..

Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) ramme eller -igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggarbeidene starter. Når det gjelder oppgjøret av resterende kjøpesum er det en forutsetning at selger har stilt § 12 garanti. Beløpet vil stå på meglers klientkonto inntil overtagelse og overskjøting har funnet sted. Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre

overtagelse mot midlertidig brukstillatelse.

Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

MEGLERS VEDERLAG/UTLEGG:

Meglern vederlag og utlegg betales av selgeren og utgjør: Meglerprovisjon: 47 500,- inkl. mva. pr. enhet. Markedsføring og utlegg etter forbruk. Dersom eiendommene ikke blir solgt skal selger ikke betale vederlag men påløpt markedsføring og utlegg.

FINANSIERING:

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

LIGNINGSVERDI:

Ligningsverdien er ikke fastsatt da byggene er prosjektert. I forbindelse med statsbudsjettet for 2010 er det vedtatt innført en ny metode for å beregne ligningsverdi på boliger. Som kjøper må du fylle ut et spesielt skjema (RF – 1282 – gjerne via www.altinn.no eller www.skatteetaten.no for å fylle ut elektronisk eller på papir.) Man vil da få en ligningsverdi for boligen.

FORSIKRING:

Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens grunnbeløp.

ENERGIATTEST:

Byggene blir planlagt å oppfylle energiklasse B - Rød

Utbygger forutsetter en bedre oppvarmingsfarge enn Rød, men det er ikke mulig å si noe om dette på et så tidlig stadium. Energimerking vil foreligge innen overtagelse.

GARANTISTILLELSE:

Entreprenøren har tatt forbehold om salg av et bestemt antall boliger før byggestart. Straks etter at forbeholdene er falt bort skal selger stille garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Entreprenøren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter, selv om forbehold ikke er avklart. Dersom entreprenør ikke stiller garanti rettidig kan forbrukeren gi entreprenøren et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med nærværende avsnitt her, har forbrukeren rett til å heve avtalen. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

For krav som kjøperen fremsetter mot selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som settes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum.

Det vises til Bustadoppføringslova § 12. Innbetalingen av depositumet på 10% til meglers klientkonto forutsetter ikke at selger har stilt lovpålagt garanti etter Bustadoppføringslova § 12 dersom ikke selgers forpliktelse til å stille garanti er inntrådt etter bustadoppføringsloven. Før innbetalingen til klientkonto hva gjelder resterende del av kjøpesum forutsettes det at det er stilt § 12 garanti.

Kjøpers delbetaling 7 dager etter kontraktsinngåelse er et depositum stillet av kjøper til sikkerhet for alle krav som selger måtte få mot kjøper på bakgrunn av avtalen. Beløpet vil bli stående på meglers klientkonto. Kjøper frafaller gjennom denne deponeringen retten til å kreve delbetalingen utbetalt til seg eller andre enn selger så lenge avtalen ikke er hevet av en av partene. Rentene på delinnbetalingen tilfaller kjøper frem til overskjøtning, dette gjelder likevel bare dersom utbygger ikke stiller § 47 garanti jfr. Bustadoppføringslova. Det kan ikke tas pant eller være knyttet forutsetninger til delbetalingen fra/ på vegne av kjøperen for beløpet. (eks. kjøpers bank).

Sikkerhetsstillelse etter Bustadoppføringslova § 47, tredje ledd, vil i utgangspunktet ikke gis ved innbetaling til meglers klientkonto. Dersom selger stiller § 47 garanti vil delinnbetalingen gå over til å være selgers midler fra tidspunktet for garanti-stillelse og beløpet kan utbetales til selger. Eventuelle endringsarbeider/tilleggsarbeider faktureres direkte fra selger til kjøper. Forfallstid skal være etter overtagelse og overskjøtning.

Ugjennkallelig bankgaranti skal inkludere renter for delinnbetalinger i henhold til denne avtale.

DIVERSE:

Innbetalt dokumentavgift vil bli fordelt med en sum for overskjøtning bolig, en sum for eventuell parkeringsplass og en sum for bodplass.

Prosjektet er på et tidlig stadium og kjøper må akseptere et mindre vesentlig avvik i arealer for boligen. Dette gjelder også byggets plassering, hva gjelder koordinat og høyde samt at det kan bli foretatt endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter, kanaler og fellesanlegg etc. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning dersom det fremkommer avvik i forhold til forannevnte men dog slik at ovenfor nevnte ikke forringer boligens verdi.

Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til bolig formål. Utleie skal meldes til forretningsfører. Nyhavn Bergen AS er ikke tilsluttet tvistenemd omhandlet i bustadoppføringslova §64

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte leveransebeskrivelse og arkitekttegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å nøye gjennomgå leveransebeskrivelse datert 24.03.2017, tegninger og prospekt før kjøpetilbud inngis.

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

Utbygger forholder seg retten til å tildele parkeringsplasser og boder. Arbeidene utføres etter plan- og bygningslov og slike tekniske forskrifter som gjelder for byggearbeidene

Boligene leveres i byggrenjort stand. Kjøper må påregne utvask etter egen innflytning.

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

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Kjøper er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelseforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder leveransebeskrivelse 24.03.2017 Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene. Unnløtelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

SÆRSKILTE VILKÅR / FORBEHOLD:

Utbygger tar følgende forbehold:

Selger tar forbehold om at minst 70% av prosjektverdien må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres; herunder byggestart igangsettes. Søknad om igangsettingstillatelse fremmes ikke før slikt tilstrekkelig salg er oppnådd. Det forutsettes videre at det gis offentlige godkjenninger.

Forskyvelser i forhold til evt. angivelser om antatt byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaringer av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre selger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav.

Utbygger varsler kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Dersom byggestart ikke har skjedd innen 31.12.2017 kan begge parter etter denne dato, ved skriftlig melding til den andre, gå fra avtalen uten at det fører til noen form for kompensasjon for noen av partene. Delinnbetaling/forskudd tilbakebetales da kjøper med tillegg av opptjente renter. Etter faktisk igangsettelse kan man ikke gå fra avtalen. Dog har likevel utbygger mulighet til å starte byggearbeidene selv om kravet til

forhåndssalg ikke er innfridd, i et slikt tilfelle vil kjøper motta en skriftlig melding om at byggearbeidene er igangsatt

Selger informerer om at det kan forekomme, og kjøpere må akseptere, mindre endringer i forhold til arkitekttegninger og byggebeskrivelse. Kjøpere er likevel ikke forpliktet til å akseptere endringer som forringer verdien av boligen.

Det er et vilkår for oppgjør at eiendommen er seksjonert, det foreligger § 12 garanti, det foreligger midlertidig brukstillatelse og at boligen er overskjøttet. Videre at øvrige kontraktsforhold er avklart.

Ved overtakelse har kommunen stilt som vilkår for å utstede ferdigattest/midlertidig brukstillatelse at deler av øvrig fellesområde i byggefeltet er ferdigstilt iht. kravene i reguleringsplan for de enkelte tomter. Dersom slike arealer ikke er ferdigstilt vil kjøperne kunne holde tilbake midler til sikkerhet for ferdigstillelse evt. at det stilles § 47 garanti av Nyhavn Bergen AS.

TILVALG/ENDRINGER:

Selger setter vilkår om at kjøper ikke har krav på å bestille mer enn 15% tilleggsarbeid. Dette iht. bustadoppføringslovens § 9.

Endringsarbeid avtales direkte mellom kjøper og selger. Avtaler om endringsarbeid krever skriftlighet. Vederlag for endringsarbeid betales etter faktura. Forfall på faktura skal være ikke være før overlevering av boligen.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

FERDIGSTILLELSE:

Ferdigstillelse/overlevering av prosjektet er stipulert til 18 – 20 mnd. etter varsel om byggestart. Dette er kun stipulert og faktisk ferdigstillelse kan avvike fra dette. Herunder vil overlevering senere enn dette tidspunkt ikke gi kjøper rett på dagmulkt eller andre misligholdsbeføyelser.

Maksimal byggetid er 22 måneder etter igangsatt byggestart.

Selger skal sende en skriftlig orientering om forventet ferdigstillelse til kjøper ca. 2 - 3 måneder før forventet ferdigstillelse, samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunktet for forventet ferdigstillelse.

Kjøper er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om dato for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn maksimal byggetid, dog slik at kjøper likevel ikke er forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal byggetid.

Ferdigstillelse og overlevering av boligene til boligkjøperne vil kunne skje trinnvis. Deler av utomhusanlegget vil først bli ferdigstilt sammen med de boligene som ferdigstilles sist. Herunder må interessenter påregne byggeaktivitet og anleggsvirksomhet innenfor regulert område BK1, 2 og 4 med naturlige konsekvenser av dette en tid etter at man har overtatt boligen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD:

LOV OM HVITVASKING:

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

EIERSKIFTEFORSIKRING:

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

BUDGIVNING:

Som budgiver hos PRIVATmegleren kan de kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lov-regulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Alle kjøpstilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. mail eller sms.

SENTRALE LOVER/KONTRAKT:

Handelen reguleres og gjennomføres etter bustadoppføringsloven. Kontrakter vil utformes i samsvar med bustadoppføringsloven og forutsetningene ved kjøpet. Det blir ikke benyttet NS/NBR kontrakt. Det blir benyttet en ekstra kjøpekontrakt for kjøp av p-plasser.

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

Selger aksepterer at kontraktsposisjonen kan

selges/transporteres. Ved transport av kontrakt før overtagelse påløper det transportgebyr stort kr. 50 000,- som betales av selger til utbygger. Det opplyses om at dersom leilighet er kjøpt med henblikk på å ikke overta og bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges boligen etter følgende regler: Bustadoppføringslovens regler i utgangspunktet ikke kommer til anvendelse ved denne transaksjonen. Partene er dog enig om at Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 Bustadoppføringslova kommer til anvendelse på kontraktsforholdet med slike unntak som inntatt i nærværende punkt.

Bestemmelser i bustadoppføringsloven som ikke er gjeldene mellom partene og således ikke kan

påberopes: -§§ 8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49, 51, 52, 53 og 54. -Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldene mellom partene.

BILAG:

- Situasjonsplan
- Plantegninger og etasjeplaner
- Leveranse-beskrivelse datert 24.03.2017
- Utkast til vedtekter
- Forslag til sameiebudsjet
- Nabolagsprofil
- Kjøpetilbud

FÅS VED HENVENDELSE TIL MEGLER:

Landskapsplan med inntegnet midlertidig vei datert 16.02.17.
Funksjonsbeskrivelse fra entreprenør, datert 27.03.2017
Komplette tegninger utarbeidet av arkitekt m/plan, fasader, snitt mm

GENERELLE FORHOLD

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift – TEK 10 og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard.

Boligprosjektet er tegnet av TAG arkitekter AS, og føres opp av Consto Bergen AS som totalentreprenør.

Felles hovedadkomstarealer bygges i henhold til de krav som TEK10 stiller til tilgjengelig bolig. Det samme gjelder for alle leiligheter i bygget som skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig iht. TEK10.

Utbygger tar forbehold om justeringer av fasader, vinduer, leilighetsplaner etc. (f. eks som følge av forskriftskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske installasjoner utforming av sjakter, nedforinger/innkassing av tekniske føringer etc.) så lenge dette ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Slike justeringer vil kunne medføre mindre endringer av størrelsen på enkelte rom i leilighetene.

Møbler, gardiner, eller annet utstyr/innredning inngår ikke i leveransen. Dette gjelder også bygningsmessige tiltak som er stiplet på tegningene og som ikke medtatt i denne beskrivelsen. Innredningsløsninger som er vist på plantegninger og illustrasjoner, er ment som illustrasjoner av mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen.

KONSTRUKSJON

Byggenes bæresystemer utføres som en kombinasjon av bærende betongvegger og søyler og bjelker i stål og betong. Etasjeskillere av plass støpt betong. Yttervegger over terreng bygges som isolerte bindingsverk-konstruksjoner. Til utvendig fasadekledning benyttes trekledning av typen Møre Royal el.lignende og Stofix teglfasade. Tilpasninger, material og fargebruk i fasader er ikke endelig klart og kan endres. Innvendige vegger utføres i stål- og trestendere, kledd med gipsplater med foreskreven lydisolasjon.

VARMEANLEGG

Oppvarmingsbehovet dekkes i hovedsak gjennom vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. På bad, entre, toalett og vaskerom leveres elektriske varmekabler. Evt. andre oppvarmingskilder i boligen dekkes av den enkelte kjøper.

VINDUER

Vinduer av tre med aluminiumsmantling med U-verdi 0,8. Innvendig hvitmalt og utvendig lakkert farge som til dels av farge som av prospekt. Gerikter med synlig dykkert. Luftutskifting er basert på bruk av ventilasjonsanlegg.

DØRER

Ytterdører leveres som slette hvite kompartdører. Balkongdører som malte tredører, med hvit farge innvendig og utvendig beslått med aluminiumskarm.

FELLES ADKOMSTAREALER, TRAPP/HEIS

Leilighetene har adkomst via heis og trapp med forbindelse til hage og parkeringsetasje. Adkomstarealene har rullestoltilgjengelighet. Flislagte inngangsparti. I trapp legges flis på gulv/repos og inn- og opptrinn i trapp. Innvendige vegger og tak sparkles og males. Korridor leveres med tidsriktig og støydempende belegg.

BALKONGER OG TERRASSER

Balkonger og terrasser leveres med trykkimpregnert trevirke som dekke. Balkongelementer i betong som bæring. Rekkverk, stolper og håndlist leveres i pulverlakkert aluminium med glass utside. Lyspunkt og strømuttak levere på alle balkonger og terrasser.

TAKHØYDE

Netto takhøyde oppholdsrom i leilighetene vil være ca. 2,55 m med unntak av nedforede himlinger og innkassinger til ventilasjon og



PRIVATMEGLEREN

sprinkel. I entré/gang og på bad, toalett og vaskerom vil det være lavere takhøyde, ned til en takhøyde på ca. 2,25 m. I leilighetene med hemsløsning vil det være ca. 4,70 m takhøyde i stue/kjøkken, og takhøyde på hems beregnes til ca. 2,00 meter.

HIMLING

Malt betonghimling. I forbindelse med ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg vil det være lokal nedføring. Dersom synlig del av ståldrager mot vegg i enkelte rom vil fremkomme, vil den være malt i takfarge. Nedsenket systemhimling i felles korridor.

GULV

Stue, kjøkken og soverom i leilighet leveres med 3-stavs eikeparkett lakkert i matt utførsel. Entré i leilighet kommer med flis. Innvending bod leveres med parkett. Gulv i våtrom, eventuelt separat toalett og vaskerom leveres med keramiske fliser.

VEGGER

Gips- og betongvegger sparkles og males i oppholdsrom. På våtrom, toalett og bad leveres fliser.

LISTVERK

Gulv-, dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlig spikring. Listefri overgang mellom tak og vegg.

KJØKKENINNREDNING MED HVITEVARER

Kjøkkeninnredninger til den enkelte leilighet leveres i henhold til arkitektgrunnlag med integrerte hvitevarer fra Siemens. Hvitevareleveransen inneholder: Stekeovn,

induksjonstopp, kombiskap med kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Stilrent og tidløs kjøkkeninnredning fra Norema av modell Areal med Piano stål grep. Kjøkkenet kan leveres i fargene dis, hvit, lys grønn og lys grå. Benkeplate i 30mm laminat, i farge mørk grå marmor. Skuffer og skap leveres med demping. Kjøkken utstyres med typen Amaltia 62x50 oppvaskbenk og ettgreps blandebatteri. Kjøkken leveres i høyde 228 cm med plass til føringsveier for evt. ventilasjon over skapene. Kjøper kan gjøre sine individuelle tilvalg.

BAD

Bad leveres som plassbygd. Typisk flis på gulv 20x20 cm i grå/mørk farge og lyse fliser på vegg, størrelse 30x60 cm. I dusjsonen på gulv leveres mindre fliser i størrelse 10x10 cm. Dusjsonen kan være noe senket. Dusjgarnityr og sammenleggbare dusjvegger. Det er avsatt plass til vaskemaskin og kondensstørketrommel med mindre dette er løst i vaskerom. Det leveres hvite underskap med skuffer, stål knotter til håndtak, heldekkende servant, speil og lys med stikk. Størrelsene på innredningen varierer fra 80 – 100 cm. Vaskerom og toalett der dette er separat, leveres med flis på vegger og gulv som på badene.

SANITÆRUTSTYR

Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser. Det leveres vegghengt klosett og innfellbare dusjvegger. Blandebatterier i forkrommet utførsel. På kjøkken leveres vannuttak m/kran for

oppvaskmaskin. På bad, evt. vaskerom leveres kran og avløp for vaskemaskin.

BOD/GARDEROBE

Leilighetene har innvendig bodplass og sportsbod etter gjeldene forskrifter. Sportsboden er plassert i eget bodanlegg i tilknytning til parkeringsetasjen. Det leveres 1 meter garderobeskap til hver sengeplass, skaphøyde 206cm med fronter i Atrium hvit og hvit knott.

SYKKELPARKERING

Innendørs sykkelparkering leveres som sykkelparkering i to høyder.

TV, INTERNETT, TELEFON

Høyhastighets fiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte leilighet. Fiber leverer signal til TV, data og telefoni. Det er inngått kollektiv avtale for internettleveranse med Canal Digital. Den enkelte kjøper kan fritt inngå avtale for TV-tilbud og programpakker.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

El-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2014 og NEK 399-1. Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere er i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg med mindre det ligger mot lydvegg. I boligene og bodene leveres belysning iht. normal standard. Det leveres innfelte LED spotter i gang og under overskap på kjøkken. I bod og på terrasser leveres lavenergi belysning. Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av dør fra leiligheten.

Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom. Leilighetene sprinkles iht. NS-Insta 900 cat 2. Leilighetene leveres med husbrannslange eller brannslukningsapparat.

VENTILASJON

Hver leilighet leveres med eget balansert ventilasjonaggregat med tilførsel av filtrert og forvarmet uteluft. Ventilasjonsaggregatet er synlig plassert i bod, ev kan gang eller overskap i kjøkken benyttes. Luftespalte under dør for luftutskifting. Inn og uttak av luft skjer fra byggets fasade og føres innkasset frem til ventilasjonsaggregat. Avkast fra kjøkkenventilator føres over tak. Ventilasjon sørger for luftutskifting i boligen og kan styres fra eget styrepanel.

PARKERING

Høyde i parkeringssystem/parkeringsheisen er henholdsvis 175cm og 205cm. Maks billengde 500cm. Bilens maksvekt er 2000 kg. Parkeringsplasser leveres kun til 3 og 4-roms leilighetene. Parkeringsplass kan byttes dersom bilhold tilsier det. Dette styres nærmere i vedtektene til parkeringssameiet.

AVFALLSLØSNING

Nyhavn Sandviken er planlagt med felles søppelsuganlegg.

UTOMHUS

Utomhus består av lekeplass, utearealer mellom og rundt bebyggelsen, samt en felles takterrasse på den bakerste blokken, blokk B. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og busker plantes. Det lages sitte- og lekeplasser. Fellesområder og

offentlige arealer vil bli opparbeidet iht. endelig vedtatt utomhusplan. Ferdigstilling av utomhusarealene vil kunne skje etter innflytting og skal hensynta en samlet utbygging for alle blokkene innenfor områdene BK1, BK2 og BK4.

DIVERSE

NØKKELSYSTEM:

Det etableres et nøkkelsystem med sikte på at leilighetens nøkkel skal låse flest mulig av de dører som beboer skal ha tilkomst til. Det leveres 3 stk. leilighetsnøkler pr leilighet.

POSTKASSER:

Låsbart postkassesystem plasseres i inngangsparti, med mindre Posten krever annen plassering.

MERKING/SKILTING

Fellessarealer, leiligheter, parkeringsplasser, postkasser merkes/skiltes med adresser/-leilighetsnummer.

BYGGERENGJØRING:

Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvask innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

ENDRINGER / AVKLARINGER

Dersom kjøper av leilighet ønsker endringer eller tilleggsbestillinger i forhold til denne leveransebeskrivelse og tegninger, skal dette være kontraktsfestet innen en senere fastsatt tidsfrist, etter at kjøpekontrakt foreligger.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Eventuelle bygningsmessige endringer skal avklares direkte mellom kjøper og selger, eller den selger utpeker som sin representant. Det tillates ikke flytting av sjakter, vegger, endret bruk av rom, fasadeendringer etc. Det tillates heller ikke endringer som er i strid med forskrifter eller krav til tilgjengelighet i boligen. Dette innebærer at vesentlige endringer av leilighetsplaner ikke kan foretas. Utbygger vil orientere den enkelte kjøper om, og fastsette frister for bestilling av bygningsmessige endringer. De som ønsker slike endringer, vil få pristilbud på sine endringsønsker, og må deretter gi skriftlig aksept til utbygger (eller den utbygger utpeker) dersom endringene ønskes utført. Oppgjør for slike endringer skal skje direkte mellom kjøper og selger. Ved bygningsmessige endringer/tilleggsarbeider må kjøper i tillegg til byggekostnadene betale for arkitektarbeid, omprosjektering o. lign. Byggetekniske endringer medfører en minstepris fra arkitekt på kr 5.000,-. Når aktuelle bygningsmessige endringer er avklart, vil utbygger sende ut en orientering som forklarer framgangsmåten i forbindelse med tilleggsendringer av materialer og utstyr, samt angir frister for når valgene må være foretatt. Det blir samtidig redegjort for hvem kjøper skal ta kontakt med for å avklare slike endringer. Bestilling av slike endringer/tilleggsbestillinger skal gjøres på følgende måte:

KJØKKEN/GARDEROBE/BAD

Endring kjøkkeninnredning, garderobeskap og innredning på bad avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

SANITÆRUTSTYR

Endringer av sanitærutstyr avtales mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Endringer av elektriske installasjoner, herunder plassering av stikkontakter, ekstra datakontakter etc. avtales direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

MALING, BELEGG OG FLIS

Endringer av kvaliteter og fargevalg for maling-, belegg- og flisarbeider avklares direkte mellom kjøper og leverandør i en egen avtale.

I skriftlige avtaler om endringer som angitt ovenfor, skal det bl.a. fastsettes tidsfrister, pris, og bestemmelser om hvordan oppgjør skal skje.

ABONNEMENT STRØM

Abonnement på strøm hos BKK bestilles av totalentreprenøren/utbygger som betaler for strømforbruket fram til overlevering av den enkelte leilighet. Ved overlevering avleses strømmåler og abonnementet overføres til kjøper. Fellesabonnement til trapperom, utvendig belysning, garasje, sportsboder etc. overføres etter overtakelsen til Sameiet, som deretter betaler strømforbruket.

ABONNEMENT KABEL-TV / INTERNETT MV.

Abonnement på kabel-TV/internett/radio mv. bekostes av kjøper.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligsameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, forstå forretningsførsel for sameiet, sørge for drift og vedlikehold

av sameiets fellesarealer og fellesanlegg, herunder utendørs veg- og parkeringsarealer, plenarealer, beplantninger, innvendige fellesarealer, evt. varmepumpe, evt. elkjel, strøm/lys etc. Sameiets kostnader fordeles på seksjonseierne.

Dersom seksjonseierne er deleiere i fellesarealer eller anlegg utenom sameiets eiendom er seksjonseierne forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av slike fellesanlegg.

Eventuelt: Seksjonseierne er sammen med andre eiere av boliger i boligområde, forpliktet til å være medlem i Velforeningen for hele boligområdet, eventuelt også til å eie en ideell andel av fellesarealene som Velforeningen skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av. Leilighetene er forsikret av utbygger frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av kjøper når det gjelder innbo, og Sameiet når det gjelder bygningene.

Det forutsettes at boligsameiet utarbeider rutiner for bl.a. rømning ved eventuell brann, og herunder spesielt vurdere rutiner/tiltak dersom det bor rullestolbrukere i bygget.

Boligsameiet og den enkelte seksjonseier vil ved overtakelse få utlevert informasjon fra totalentreprenør om materialer og produkter som er levert, for å lette boligsameiets og leilighetseierne arbeid med framtidig drift og vedlikehold.



UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger i Prosjektet Nyhavn Sandviken. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, prosjektendringer, mv.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Nyhavn Sandviken I.

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr. Bebyggelsen på tomten gnr.168, bnr. (*) i Bergen kommune.

Sameiet består av 45 boligseksjoner, 1 seksjon for boder med seksjoneringsformål næring og 1 seksjon for garasjeanlegg med seksjoneringsformål næring. Totalt 47 seksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal.

Det vil ved seksjoneringen fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse.

Garasjeplasser kan kun selges sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del BK1, BK2 eller BK4. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene. Utbygger har rett til å selge et begrenset antall p-plasser utenfor multi-parkeringsanlegget til andre enn sameier i Sameiet Nyhavn sandviken I og II.

Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller sameiemøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til

bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persiennner, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Det presiseres at vedlikeholdsansvaret også gjelder:

- Vann- og avløpsledninger fra forgreining spunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.
- Hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer.
- Innvendige overflater på balkonger/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- Rørføring fra koblingsskap til radiator.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av eiendommen og sameiet som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er sameiets ansvar. Herunder er tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheten og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Særskilt om seksjon for parkering:

De som har ervervet rett til p-plass i seksjon for parkering (garasjeseksjonen) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeseksjon. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne seksjonen. Vedtekter for garasjeksjonen kan ikke endres uten Sameiet Nyhavn Sandviken I og II sitt samtykke. Garasjeksjonen ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeksjonen, dog skal sameiet eller andre som har fått en rett til å benytte deler av arealet delta forholdsmessig til vedlikehold og drift.

Særskilt om seksjon for boder:

Det vil opprettes en egen seksjon for boder i deler av bygg A og B i Sameiet Nyhavn Sandviken I. Bodene skal tilhøre leiligheter i Bygg A til Bygg D, herunder således også for Sameiet Nyhavn Sandviken II. De to sameiene skal ha hjemmel til

seksjonen for boder med ½ hver og boligseksjonseiere skal sikres rett til bruk av bod ved tinglyst erklæring eller på annen måte som sikrer retten til bod for boligsameiene. De to sameiene er i fellesskap forpliktet til all drift og vedlikehold av seksjonen, foruten bodenes innside som skal vedlikeholdes av den som disponerer boden. De 2 sameiene skal innkreve fellesutgifter fra alle boligsameiere som har bod i seksjonen, for slik drift- og vedlikehold via de respektive alminnelige fellesutgifter.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelse.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eiendomsforsikring,
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer.
- Ideell andel av kostnader til drift og vedlikehold av seksjon for boder
- Kostnader til vaktmestertjenester/-renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles

kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt.

- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system
- Prosjektet Nyhavn Sandviken sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode, herunder utgifter ved seksjon for boder.
- Garasjeseksjonen betaler alene de utgifter som knytter seg til garasjeseksjonen, foruten utgifter knyttet til deler av garasjeseksjonen som sameiet eller andre har fått en rett til å benytte mot å delta ved vedlikehold. Garasjeseksjonen skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader.
- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon
- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 23 første ledd.

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

9. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

9.1 BERAMMELSE OG INNKALLING

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har

ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hoved-innholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 DELTAKERE

Styremedlemmer og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 LEDELSE OG PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder,

som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 STEMMEBEREGNING OG FLERTALLSKRAV

I sameiermøtet regnes stemmer som følger: På sameiermøte har hver seksjon 1 stemme. I saker som bare gjelder boligsameierne, skal bare boligsameierne ha stemmerett, og da med en stemme for hver seksjon. Tilsvarende gjelder for P-seksjonen i saker som bare gjelder dem, i henhold til innbyrdes sameiebrøk for disse.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter for-

holdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten krever samtlige stemmer for å kunne endres. **b)** Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette krever samtlige stemmer for å kunne endres.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette krever samtlige stemmer for å kunne endres.

d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette krever samtlige stemmer for å kunne endres.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette krever samtlige stemmer for å kunne endres.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette krever samtlige stemmer for å kunne endres.

g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig

forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene. For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Dog slik at bestemmelser inntatt i disse vedtekter om rett til dette, krever samtlige stemmer for å kunne endres.

Det kreves videre tilslutning fra de sameiere det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen med tilhørende eksklusivt tilleggsareal. Det kreves videre tilslutning fra eierne av næringsseksjonene/P-seksjonene når det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser eller øker bruksretten og vedlikeholdskostnader på fellesarealer i forhold til det som er fastsatt i nærværende vedtekter.

9.5 UGILDHET I SAMEIERMØTET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 SAKER SOM BEHANDLES I DET ORDINÆRE SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsregnskap.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.

3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Behandle forslag fra styret og
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

Styret forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles utomhusareal.

10.2 VALG AV STYRE

Sameiet skal ha et styre med minst 3 medlemmer og høyst 5, og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fast-

settes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 STYREMØTER

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styre-medlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 UGYLDIGHET VED VEDTAK I STYRET

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5 REPRESENTASJON

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem

i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet

kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

14. MISLIGHOLD

14.1 PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2 KRAV OM FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er

sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

15. DIVERSE

Særskilt om tilrettelagte p-plasser:

Dersom en person i sameiet, som allerede eier eller har tinglyst rett til en ordinær p-plass/plass i multi-parkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass(HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Dersom den

som har behov bytter fra en p-plass i multi-parkeringsanlegget til en HC-plass, skal den som har behovet fremdeles dekke fellesutgiftene for p-plass i multiparkeringsanlegget og den som får p-plass i multianlegget kun dekke fellesutgifter for en vanlig p-plass. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ifbm. salg av seksjonen.

Særskilt om velforening eller lignende:

Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer / sameier i Nyhavn området, er Sameiet Nyhavn Sandviken I forpliktet til å være medlem i velforeningen.

BUDSJETTFORSLAG

Spesifikasjon til budsjett

Antall boliger i Byggetrinn 1 - antall medlemmer i sameiet		45	
Ca antall BRAS i byggetrinn 1		2 427	
Estimerte sameieknaster pr kvm, pr mnd	kr	22	640 728
Estimerte sameieknaster pr mnd (månedsbetrag x 12 x 45)	kr	399	215 460
Estimerte sameieknaster Garasjelaget (månedsbetrag * 12 * 55)		300	198 000
Sum inntekter for sameiet (antall BRAS x årsbetrag pr BRAS)	kr	1 054 188	

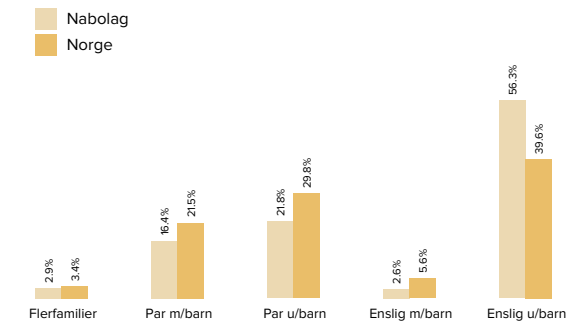
Budsjett 1. driftsår

1	Inntekter			
	Innbetalinger fra sameierne, oppsett over	kr	1 054 188	
	Andre inntekter trinn 2 tilskudd boder	kr	50 000	
	Sum inntekter	kr	1 104 188	kr 1 104 188
2	Personalknaster			
	Styrehonorar	kr	40 000	
	Forretningsførrel	kr	60 000	
	Sum	kr	100 000	kr 100 000
3	Generelt Vedlikehold			
	Løpende vedlikehold	kr	200 000	
	Sum	kr	200 000	kr 200 000
4	Øvrige driftsknaster/særskilt vedlikehold			
	Energiknaster	kr	85 000	
	Kabel TV og internett (estimert kr. 495,- pr mnd / pr bolig)	kr	215 460	
	andel Snørydding/ brøyting/vedl vei	kr	10 000	
	Regnskap + gebyrer	kr	20 000	
	Forsikringspremier	kr	30 000	
	Vask av trappeløp, inngangspartier mv	kr	100 000	
	Drift, service og vedlikehold av heiser	kr	75 000	
	drift, service og vedlikehold av p-anlegg	kr	198 000	
	andel vedlikehold og drift bossuge anlegg	kr	35 000	
	andel drift og vedlikehold andre fellesområder/velf.	kr	20 000	
	Porto, kopiering og andre diverse utgifter	kr	10 000	
	Sum	kr	798 460	kr 798 460
5	Avsetninger			
	Avsetning til fremtidig vedlikehold	kr	-	
	Annet	kr	-	
	Sum	kr	-	kr -
	SUM knaster	kr	1 098 460	kr 1 098 460
	Overskudd for sameiet - oppbygging av kapital, ut over avsetning til fremtidig vedlikehold			kr 5 728

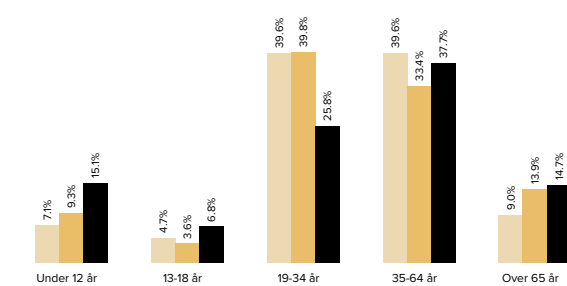


NABOLAGSPROFIL

FAMILIESAMMENSETNING



BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDN.
Grunnkrets: Hegreaset	255	106
Bydel: Bergenhus	41498	25189
Kommune: Bergen	275068	130423

DEMOGRAFI

- 23% er gift
- 17% er barnefamilier
- 50% har høyskoleutdanning
- 50% har inntekt over 300.000
- 61% eier sin egen bolig
- 10% eier hytte
- 41% har bolig på over 120 kvm
- 54% av boligene er eldre enn 20 år
- 53% bor i enebolig
- 70% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Hellen skole	1-7 kl	19 kl	370	1.2 km
Eventyrskogen skole	1-4 kl	4 kl	-	3 km
Eidsvåg skole	1-10 kl	20 kl	450	4.6 km
Krohnengen skole	1-7 kl	18 kl	416	3.5 km
Rothaugen skole	8-10 kl	19 kl	558	2.7 km
Åsane videregående skole - Avd. Eidsvåg	-	-	42	3.5 km
Lønborg videregående skole	-	13 kl	210	2.3 km
Kidsa Nyhavn	0-5 år	4 avd	44	0.5 km
Biskopshavn kirkes barnehage	0-5 år	1 avd	22	1 km
Solbakken barnehage	1-6 år	6 avd	95	1.2 km



8,3 / 10
OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt



6,6 / 10
NABOSKAPET
Høflige



7,1 / 10
KVALITET PÅ SKOLENE
Bra



TRANSPORT

Bergen Flesland	21.4 km
Bergen	6.2 km
Nyhavsveien	0.6 km

SPORT

Lehmkuhl-hallen	0.8 km
Stemmemyren idrettsanlegg	1.3 km
Bergen Fitness	0.1 km
Lehmkuhlhallen klatre- og t...	0.8 km

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	6.5 km
Bergen Storsenter	5.9 km
Spar Øyjorden	1 km
Coop Extra Maaseskjæret	1.3 km
Sandviken apotek	3.2 km
Vitusapotek Nordstjernen - ...	5.9 km
Åsane senter Vinmonopol	6.5 km
Bergen Storsenter Vinmono...	5.9 km
Rema 1000 Helleveien	0.9 km
Spar Øyjorden	1 km
7-Eleven Ladegårdsgaten	3.2 km
Orient Kebab	3.3 km
Statoil Service Helleveien	0.9 km
Uno-X Sandviksveien	1.1 km

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2014, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren v/Vikebø & Jørgensen AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2017



NYHAVN SANDVIKEN

KJØPETILBUD

KJØPETILBUD – FAST PRIS NYHAVNSANDVIKEN

Til PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen nybygg AS

FOR EIENDOMMEN : NYHAVNSANDVIKEN / NYHAVN 6, 5042 BERGEN

Gnr. 168 Bnr. 1070 og deler av 1062 i Bergen kommune:
Oppdragsansvarlig: Ximena Andrea Sagenes / Robert S. Jensen
Oppdragsnummer: 194-16-9013

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE KJØPSTILBUD PÅ EIENDOM:

LEIL. NR.: _____

KJØPESUM: kr _____ med bokstaver: _____

I tillegg til kjøpesum + evt. parkering i garasje tilkommer omkostninger i henhold til opplysninger nøkkelinformasjonen/eiendomspresentasjonen for eiendommen.

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Egenkapital:		kr
Totalt		kr

ØNSKES UFORPLIKTENDE FINANSIERINGSTILBUD FRA NORDEA? *Ja nei

ØNSKES UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING AV EGEN EIENDOM FRA PRIVATMEGLEREN Ja nei

EVENTUELLE FORBEHOLD:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett nøkkelinfo/eiendomspresentasjon med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Dersom bud faxes eller sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed pr. telefon i tillegg.

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

Aksept/ motbud til denne budgiver:
Kr.
Sted/ Dato:
Sign:



NYHAVN SANDVIKEN

FORBRUKER- INFORMASJON OM BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uopffordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



NYHAVN SANDVIKEN



XIMENA ANDREA SAGENES
MEGLER MNEF / PARTNER
PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN NYBYGG AS

M: 936 80 586
E: xs@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN



ROBERT S. JENSEN
EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG
PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN NYBYGG AS

M: 951 73 431
E: robert.jensen@privatmegleren.no

Byggetrinn 5 ■ Hus GH

Vedlegg 7

Velkommen til Råstølen Park

Nye leiligheter på nytt bybanestopp



Et hjem fra
SKANSKA



Lei av å stå i kø?
Neste stopp: Råstølen



En forandring til det bedre



Råstølen Park blir et fremtidsrettet nabolag med 281 leiligheter fordelt på 7 hus. Boligene i de første byggetrinnene har vært svært ettertraktet. I byggetrinn 5 utvider vi tilbudet med 85 nye leiligheter fra ca. 43 til ca. 110 m² BRA.

Når den siste spikeren er slått i, forventet i 2020, vil det leve 400-500 mennesker i leilighetene i Steinsvikvegen ved bybanestoppet Råstølen. Bybanen åpnet sin nye trasé fra

Lagunen til Flesland høsten 2016 – like etter at de første beboerne flyttet inn i Råstølen Park. En absolutt perfekt timing!

Bredt bomiljø er godt bomiljø

Leilighetene i Råstølen Park er for mennesker som står foran en endring i livet sitt. Leilighetsmiksen er bevisst satt sammen. Bo mindre, bo større, bo alene, bo sammen, bo for første gang. I Råstølen Park er det plass til alt fra til unge mennesker som tar sine første steg ut på boligmarkedet, til godt voksne som ønsker et enklere liv enn enebolig eller rekkehus. Bomiljøer blir best når de er bredt sammensatt.





Det nye nabolaget

Det solrike boligområdet, vendt mot sørvest, avgrenses av bybanen i front, de fine friområdene Follalsheia og Søråshøgda i bakkant og av en tomt i retning Lagunen som er offentlig regulert til skole og idrett. Slik blir Råstølen Park et tydelig definert nabolag i populære Ytrebygda bydel, 13 km sør for Bergen sentrum.

Det heter ikke Råstølen Park for ingenting. Mellom husene kommer et hyggelig grøntområde, med variert beplantning, sittegrupper og lekeplasser. Når du går opp den brede trappen fra bybanestoppet spaserer du inn i ja, din egen lille park. Grøntområdet ferdigstilles i dette siste byggetrinnet.

Til hygge og nytte

I Hus I og H, nærmest bybanestoppet og like ved inngangen til vår egen park, er førsteetasje forbeholdt næringsvirksomhet. Vi ser for oss noe til hygge og nytte for deg som flytter inn i Råstølen Park – og vet allerede at Rema 1000 åpner når Hus I er ferdigstilt.

Ett hus – ett byggetrinn – ett sameie

Byggetrinn 5 i Råstølen Park var opprinnelig planlagt som to hus, men er i prosessen blitt slått sammen til ett. **Hus GH** blir et eget sameie.

Leilighetene i **Hus GH** har 1 eller 2 soverom. Størrelsene varierer fra ca. 43 til ca. 110 m² BRA. Det er felles takterrasse på ca. 334 m² BRA for beboerne i bygget. Bygget har 6 og 7 etasjer, der 1. etasje er forbeholdt næringsvirksomhet, sykkel-parkering og en del sportsboder. Det er to heiser i huset, fra garasjen i kjelleren og opp til øverste etasje.

Byggetrinn 1 består av Hus A, B og C. Disse tre er et eget sameie med totalt 67 leiligheter. **Byggetrinn 2** består av Hus I. Svalgangshuset består av 49 leiligheter og er et eget sameie. 1. etasje er forbeholdt næringsvirksomhet, og her flytter Rema 1000 inn. **Byggetrinn 3 og 4** består av Hus D og E med totalt 80 leiligheter. Hus D og E danner også et eget sameie.



Camilla Arnesen,
arkitekt



Anita Hagen,
arkitekt



Johanne Marie Time
Aksnes, landskaps-
arkitekt

Arkitektene har ordet

Begrepet “naturbant” har vært gjennomgående for Råstølen Park; både for stedets kvaliteter og for utforming av arkitektur og landskap. Boligområdet ligger i krysningspunktet mellom det landlige og det urbane. Gamle kulturlandskap og skogkledd åser preger omgivelsene, mens det urbane elementet kommer med bybanen som får sitt stopp tett på boligområdet. Vi har ønsket at disse kvalitetene skal prege prosjektet, og gi en særegen opplevelse.

Når du ankommer Råstølen Park blir du møtt av et offentlig torg og fellesareal med en stor trapp som innbyr til opphold i solen mot syd. Vi har hatt fokus på et åpent rom opp mot åsen i bakkant hvor trær, gress og busker kommer ned til plassen og skaper et attraktivt oppholdsareal. I byggets nederste etasje legges det opp til næringsareal og muligheter f.eks. butikk mm.

Inngang fra både alléen og parken

Området mellom husene vil bli opparbeidet på parkmessig måte med lekeplass, benker og gressletter. Gode gangveiforbindelser skaper liv og puls i området og forbinder stedet med nærliggende områder og infrastruktur. Bebyggelsen ligger med skjermet uteareal på et nivå høyere enn tilgrensende veier og bybane, og gir således gode og private arealer for beboere. TUNET nås direkte fra den store trappen mot bybanestoppet eller via adkomstvei i nord. Hus GH har hovedinngang fra alléen i øst med kort avstand til bybanen, og har i tillegg egen parkinngang for enkel adkomst til det grønne fellesområdet.

Utsikt til det grønne

Dette siste bygget i Råstølen Park ligger fint eksponert langs en eksisterende gammel allé, og har derfor et litt annerledes uttrykk enn byggene som ligger langs bybanetraseen. Dette skal være allébygget med vinduer fra gulv til tak og balkonger med spilerekkverk med utsikt til de grønne omgivelsene. Fasaden mot alléen har balkonger som er plassert med mye luft imellom for å gi plass til trærne. Balkongene har variert utforming som gir spill og relieff i fasaden og samtidig et særpreg når man ankommer stedet. Det er lagt vekt på lyse, hvite fasader i kombinasjon med trespiler under balkonger og ved inngangspartier. En robust og mørk fasade i bunn gir et urbant uttrykk mot gaten og står i kontrast til de lyse balkongene i toppen. Til sammen blir dette en materialpalett som både har referanser til det urbane og det naturlige.

TAG Arkitekter Bergen



Fana stadion



Siljustøl



Søråshøgda skole



Lagunen storsenter



Lagunen terminal

Kort vei til jobb, butikk og skole



Fra Råstølen vil noen sykle til de store arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad, men de fleste vil nok spasere de få meterne til Bybanen for å komme seg på jobb, sjekke inn på Flesland,

shoppe på Lagunen, dra på Brann stadion eller kose seg i Bergen by night.

For alle som er glad i frisk luft, natur og joggesko, er mulighetene i nærområdet fantastiske. Det vakre friområdet Siljustølen ligger bare noen minutters gange unna. I åsen bak, mot nordøst, er det lysløype og massevis av stier i et kupert terreng.

Til tur og trening

De minste skolebarna får fin skolevei via Dortledhaugen gjennom skogen. Her kan håpefulle gå trygt i flokk mot Søråshøgda skole (1. til 7. klasse). Bakkene er dessuten perfekte for alle ivrige mosjonister. Husk ny beregning av maks puls: Alder x 0,64. Trekk tallet du får fra 211. God tur i bakkene!

Gå til det meste

Det er et godt utvalg barnehager rett i nærheten. Vindharpn, Kvernslåtten og Nordås ligger på det meste 0,5 km (i luftlinje) fra den nye leiligheten din. Kort vei også til Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg videregående. Sistnevnte har utdanningsprogrammene studiespesialisering, tilrettelagt opplæring, medier og kommunikasjon, helse- og sosialfag, service og samferdsel.

Hverdagshandelen gjøres på Rema 1000 i 1. etasje i Hus I.



Siljustøl



Neste stopp: Råstølen




Med bil fra Lagunen til Råstølen Park

Fra Lagunen kjører du til høyre på Rv 580, Fanavegen, mot sentrum. I 3. rundkjøring tar du av til venstre og inn på Steinsvikveien (Fv179). Etter nye ca. 200 m tar du igjen til venstre og fortsetter rett frem i ca. 1,5 km. På høyre hånd ser du et stort område hvor det pågår anleggsarbeider. Her kommer Råstølen Park og det nye bybanestoppet!

Se prosjektets hjemmeside for detaljert kart:
raastolenpark.no

Nabolagsprofil Råstølen Park 5

Tilhørighet

Kommune	Bergen
Bydel	Ytrebygda
Grunnkrets	Rotvollen

Steder i nærheten

Harald Sæverud museum, Siljustøl	0,9 km*
Søråskrysset	1,0 km*
Lagunen	1,2 km*
Skjold kirke	1,4 km*

Transport

Bergen Flesland	7,9 km
Bergen togstasjon	11,9 km
Råstølen bybanestopp	0,1 km*
Tunesflaten busstopp	0,1 km*

Sport

Barkedalen idrettsplass	0,7 km*
Rå skole aktivitetsanlegg	0,8 km*
Fana stadion	Gå: 1,5 km Bil: 3,0 km

EVO Nordås	0,9 km*
SATS Sandslø	1,8 km*

Skoler og barnehager

Søråshøgda skole (1.-7.kl.)	0,6 km*
Skjold skole (1.-7. kl.)	1,3 km*
Rå skole (8.10. kl.)	0,8 km*
Rådalslien skole (8.10. kl.)	1,3 km*

Nordahl Grieg videregående skole	0,7 km*
Sandslø videregående skole	3,3 km

Vindharpen barnehage (0-6 år)	0,2 km*
Kvernslåttan barnehage (0-6 år)	0,3 km*
Nordås barnehage (0-6 år)	0,5 km*

Varer og tjenester

Kilden Senter	0,9 km*
Lagunen Storsenter	1,2 km*

Rema 1000 Råstølen Park	80 meter
Ica Supermarked Nordås	0,9 km*
Coop Obs! Lagunen	1,2 km*

Boots Apotek Kilden	0,9 km*
Vitusapotek Laguneparken	1,0 km*

Lagunen Vinmonopol	1,2 km*
Nesttun Vinmonopol	4,7 km

Kiwi Sørås	0,4 km*
Bunnpris	0,4 km*

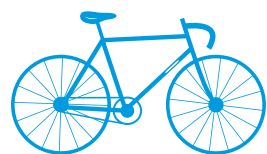
Narvesen Lagunen Storsenter	1,2 km*
Mix Stallen Kiosk	1,4 km*

Shell Laguneparken	1,0 km*
Statoil Sandslø	2,9 km*

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
 Copyright Eiendomsprofil AS 2014.

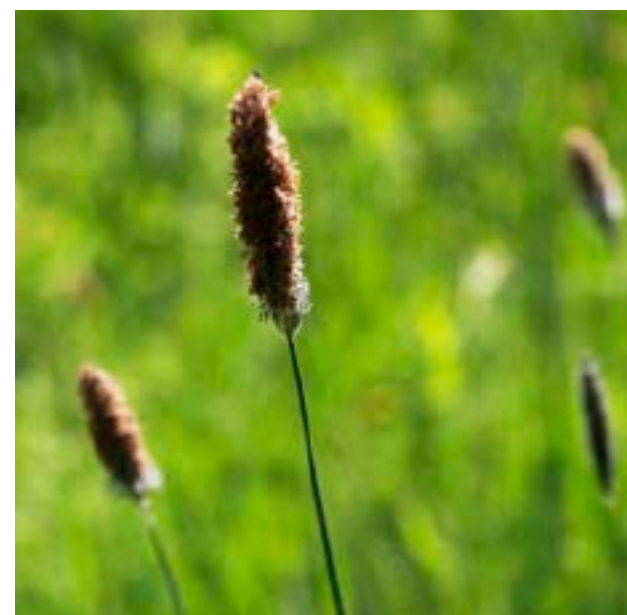
* Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*distanse i luftlinje).

Bybanen, sykkelen og bilen



Bybanen er byutvikling. Bybanen er miljø. Bybanen er effektiv transport.

Råstølen har fått bybanestopp. Råstølen Park ligger ikke i nærheten av Bybanen. Råstølen Park ligger på stasjonen. Det betyr at du nesten når som helst kan gå de få meterne ned til stoppet – og innen få minutter så er den der. Bybanen går alltid, hele døgnet – 18 ganger i timen i rushet.



Reisetid fra Råstølen

Tidene i bybanens byggetrinn Lagunen-Flesland er kalkulert, men foreløpig ikke offisielle tall. Minuttene nedenfor er derfor cirkatall.

Byparken	33 minutter
Brann stadion	21 minutter
Lagunen	1 minutter
Sandslivegen	2 minutter
Kokstad	5 minutter
Flesland	10 minutter *

Best uten bil

Fellesområdet er tilnærmet bilfritt. Det er kun tillatt med vareleveranser. Menneskene har det best når bilene holder seg under bakken. Innkjøringen til parkeringsanlegget ligger i den vestre enden av Hus I. Det følger parkeringsplass med 58 av de 85 leilighetene i byggetrinn 5. Noen av leilighetene i Hus GH får parkering under Hus I og i rampen i parkeringsanlegget under parken/mellom Hus I og Hus D, men de fleste får parkering under den blokken de bor i. De som parkerer under Hus I eller på rampen, går tørrskodd gjennom garasjeanlegget til sin egen heis.

27 av de minste leilighetene i Hus GH selges uten parkeringsplass.

Plass til sykkel

Med beliggenhet praktisk talt på bybanestoppet, er det både mulig, miljøvennlig og svært økonomisk gunstig å klare seg uten bil. Det er innendørs sykkel-parkering i første etasje i Hus GH med inngang fra alléen.

* Det siste strekket, fra Birkelandsskiftet til flyplassen på Flesland, åpner våren 2017. Fram til dette tar det 6 minutter med Bybanen til Birkelandsskiftet, deretter 13 minutter med buss 57.

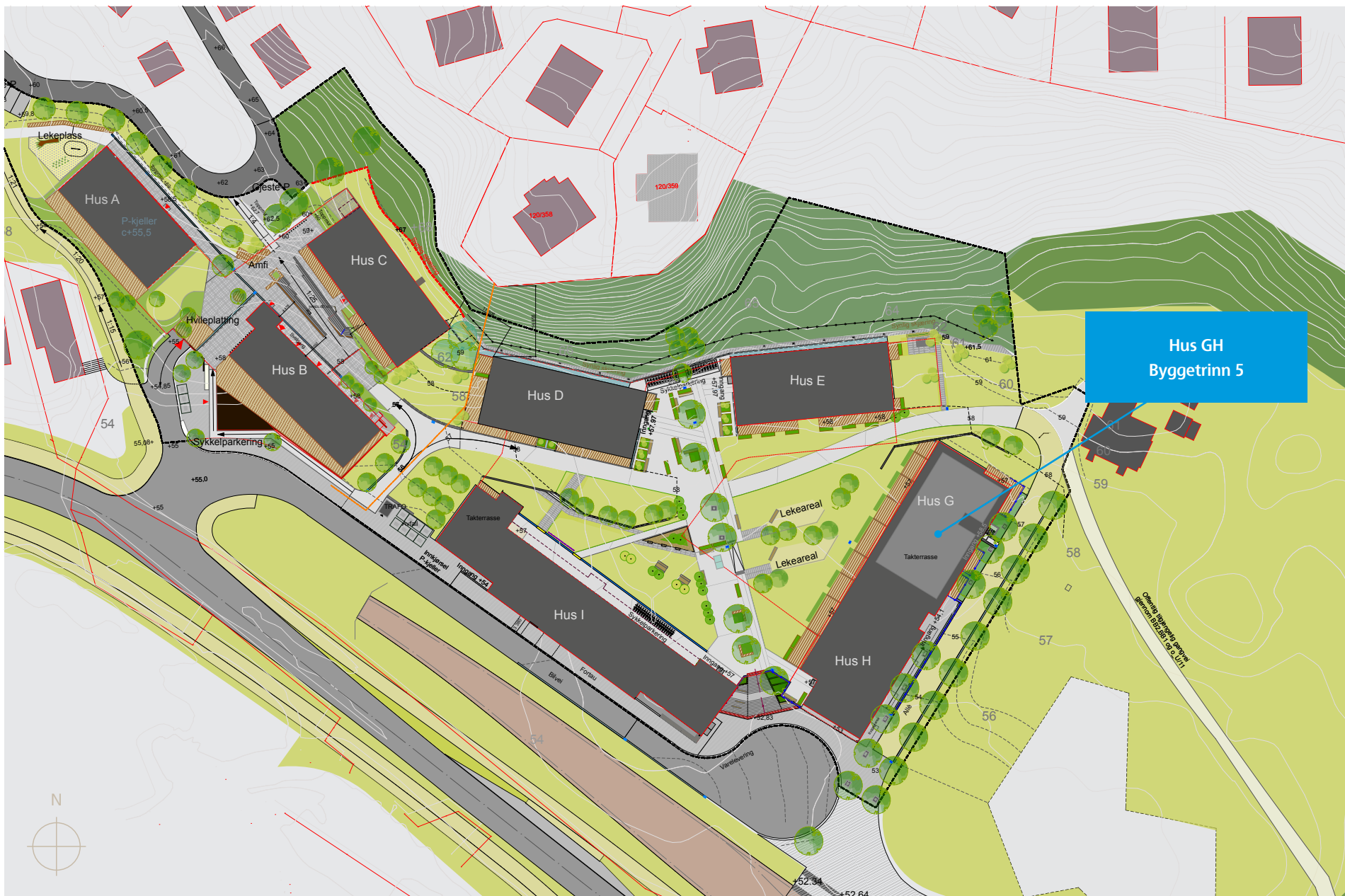


Her kommer bybanen opp i dagen fra Flesland.
Hus I til venstre hvor Rema 1000 kommer i 1. etasje.
Hus GH til høyre.





Beboerne i Råstølen Park har fått "sitt eget" bybanestopp.
Hus GH ligger til høyre på illustrasjonen.



Råstølen Park

Hus A, B og C

Byggestart: Våren 2015. Overlevering: Fra sommeren 2016.
Totalt: 67 leiligheter

Hus I

Byggestart: Januar 2016. Overlevering: Fra sommeren 2017.
Totalt: 49 leiligheter

Hus D

Byggestart: Juni 2016. Overlevering: Desember 2017.
Totalt: 39 leiligheter

Hus E

Byggestart: November 2016. Overlevering: Februar-mars 2018.
Totalt: 41 leiligheter

Hus G og H

Salgsstart: Januar 2017. Planlagt byggestart: Høsten 2017.
Planlagt overlevering: 3. kvartal 2019

Leilighetene i Råstølen Park har så langt vært svært ettertraktet. Tidfesting av byggestart og overlevering tar utgangspunkt i at også siste byggetrinn blir en suksess.

Råstølen Park forventes ferdigstilt i 2020. Ferdig utbygd vil det nye nabolaget telle 281 boliger.

raastolenpark.no



Globen på Råstølen



Fana Golfklubb



Siljustøl



Sjøen



Nordåsvannet



Et bomiljø med naturbane kvaliteter

Naturban – hva er det? Smak på ordet: Natur, urban, bane.

Bybanestoppet, 33 behagelige minutter til sentrum – omtrent når du vil. Ett stopp til Lagunen – med over 50 motebutikker og 150 virksomheter totalt. Egen park mellom husene. Pakk en piknikkurv og slå deg ned på plenen. Slå av en prat med naboen på en av benkene. Lek med de minste.

Takk Madsella, takk Marie og Harald

For alle ivrige turgåere er Råstølen rene eldoradoet med Siljustølen på så nært hold. Det vakre friområdet har stier på kryss og tvers, små vann, bekker og fosser. Du kan gå rett opp i åsen bak husene, eller du kan gå over eller under Steinsvikvegen og inn Harald Sæveruds veg mot Siljustøl. Etter mindre enn 10 minutter passerer du Sæverud-museet.

Skjenk gjerne en vennlig tanke til Madsella Hvoslef når du sprinter inn i parken. Hun var Harald Sæveruds svigermor, og ga Siljustøl (178 mål) i bryllupsgave da hennes datter Marie Hvoslef giftet seg med den store komponisten i 1934. Siljustøl ble i 1984 testamentert til en stiftelse som skal sikre at "Siljustøl skal beholde sin sjarme som støl". For 13 år siden ble både komponisthjemmet og det omkringliggende naturområdet fredet. Siljustøl blir som det er – og det skal alle som kjøper leilighet i Råstølen Park være glade for.

Hånd i hånd gjennom skogen

På turen rundt på grusstiene i det naturskjønne skogsområdet kommer du forbi Storefossen og Lillefossen, Moseklippen, Hannibalstredet, Sjøen, Fiskedammen, forbi Kvitesteinsjøen til Ormhaugen, og passerer ikke minst Harpebjørken som Sæverud var så glad i. Kulturhistorie og

vakker natur hånd i hånd. Du kan jo også velge å gå tur eller trene med noen du er glad i...

Bird i skogen, birdie på golfbanen

Det er kort vei også til populære Fana Golfklubb som ligger idyllisk til ved Skeievannet i Rådal. Klubben har 1650 medlemmer, hvorav 170 er barn. Høyt aktivitetsnivå og mange gjestespillere. Har du køllene i skap på banen, kan du fint spasere eller sykle fra Råstølen Park. På veien passerer du Fana stadion der et av landets største fleridrettslag, Fana IL, har sitt store friidrettsanlegg. Har du barn med en sprinter i beina eller en kulestøter i armen, så finner de plassen sin her.

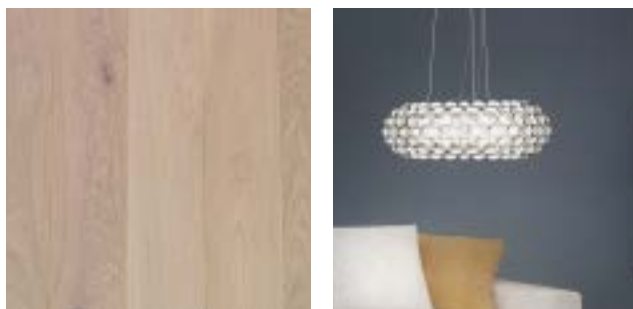
Bade, padle, ro, fiske

Nærområdet er ikke bare grønt – det er blått også. Nordåsvannet er en fjordarm som stikker inn i bydelen

gjennom kanalene ved Straume bro. Vannet har flere fine badestrender. Blant annet har den langgrunne badeviken Skjoldbukta bra fasiliteter. Ta Bybanen til Skjold, som er stopp nummer 2 østover fra Råstølen, og spaser ned til bukta.

Ta banen og bli urban

Mye natur – og det er flott. Men når det rykker i shoppingfoten er det altså bare 2 minutter med bybanen, som alltid er få minutter unna, til butikkeldoradoet Lagunen. En halvtime til, så er du der. I Norges eneste virkelig deilige storby. For å treffe venner eller date. For å spise og drikke godt. For å gå på kino. For å se hva som skjer på Torgallmenningen.

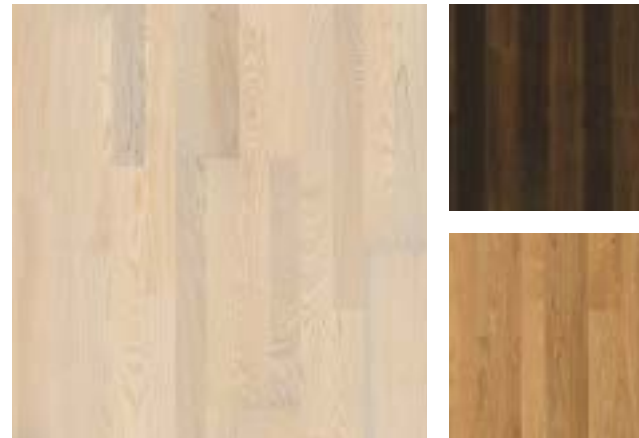


Gjør leiligheten til din og bare din

Vi synes selv vi har valgt en lys og delikat standard for leilighetene i Råstølen Park. Men så er det faktisk du som skal bo der! Vi har derfor laget en interiørkatalog som hjelper deg å gjøre dine helt personlige valg. Slik får du et hjem som er helt ditt.

Interiørkatalogen viser standard og en oversikt over hvilke tilvalgsmuligheter du har. Det skal være så enkelt som mulig å finne sin egen stil.

Farger er enkle å bytte på malte vegger, men å skifte parkett, badersfliser og kjøkken er på alle måter krevende operasjoner. Det er derfor viktig å bruke tid på valgene. Du skal føle at leiligheten er riktig fra dag 1. Dersom du trenger inspirasjon, har vi laget designlinjer som viser forskjellige interiørstiler. Dette kan du lese mer om på våre hjemmesider.



Ha det gøy!

Tenk så gøy å få sette sitt eget preg, skape sin egen stil. Vi forsøker å gjøre tilvalgsprosessen til en lystbetont reise til ditt nye hjem. Den dagen du setter nøkkelen i døra, skal du føle at du kommer hjem til deg selv.





På tide å flytte hjemmefra?
Neste stopp: **Råstølen**



V-fuger i tak vil gå den andre veien.

Godt tenkt. Høyt under taket.

Vi bygger effektive og gjennomtenkte leiligheter i Råstølen Park. Du får mye inn på kvadratmeterne dine og du får praktiske løsninger som gjør det enklere å holde det rent og ordentlig.

I gangen er det innfelte spotter i taket. Skyvedør i speilglass skjuler vaskesøylen på mange av badene. Her kan du enkelt gjemme bort både skittentøykurv og vaskemidler. Toalettet er vegghengt. Det er ikke bare fint, det er praktisk når gulvet skal støvsuges og vaskes. Gulv og vegger er fliset i delikate farger. Dusjveggene er i klart herdet glass. I taket er det downlights med dimmer. Godt lys når du trenger det, dempet når det er praktisk. I sum et delikate og effektivt bad.

Ekstra takhøyde slår virkelig ut for romfølelsen. I oppholdsrommene med stue og kjøkken er det høyere enn ellers

under taket. Kjøkkenet fra Sigdal går med føring til tak. Mer skap, mindre støv. Du kan velge mellom 4 forskjellige kjøkkenfronter og benkeplate i 30 forskjellige farger, uten tillegg i pris. Du har også mulighet til å velge andre løsninger fra Sigdals sortiment, men da mot tillegg i pris. Uansett valg har du alle muligheter til å sette ditt personlige preg på "hertet" i leiligheten. Herdet glass bak platetoppen er også en praktisk detalj som bidrar til et lettstelt og innbydende kjøkken.

I noen leiligheter bruker vi skyvedører for å utnytte plass og lys maksimalt. Garderober og bod, både i leiligheten og i kjelleren, er plassert slik at det blir enkelt å holde orden. Til sammen gjør "godt tenkt" og "høyt under taket" sitt til at leilighetene fort føles større enn de er på papiret.



Et grønnere Skanska

En av våre viktigste oppgaver er å bidra til bærekraftig utvikling. Utviklingsarbeidet til Skanska kalles derfor "Grønt initiativ". Det handler om å ta ansvar for miljøspørsmålene og benytte alle muligheter for å påvirke utviklingen i riktig retning.

Vi oppretter en miljøplan allerede før vi søker om byggetillatelse. Når vi planlegger våre områder, forsøker vi å bevare så mye som mulig av naturen og miljøet. Vi har innført strenge restriksjoner for bruk av kjemikalier, og vi velger miljøvennlige alternativer når det er mulig. Vår miljøkompetanse er samlet i en kunnskapsbank som er tilgjengelig for Skanska verden over.

Vi skal utvikle energieffektive løsninger

Skanska tar et helhetlig miljøansvar. Der det er mulig benytter vi kraft fra fornybare energikilder. Vel inne kan du være trygg på at hjemmet ditt vil ha lave oppvarmingskostnader i mange år. Oppvarmingen skjer via radiatorer med miljøvennlig fjernvarme, og for hver leilighet er det en måler for tappevann og oppvarming. Slik betaler du kun for ditt eget forbruk.

Vi skaper et sunt inneklime

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Balansert ventilasjon sørger for gjenbruk av varme du allerede har betalt for, og bidrar til å redusere energiforbruket vesentlig. Inneluften filtreres for støv og pollen, noe som gir et mer behagelig inneklime, og er spesielt bra for allergikere. Luften føres inn i huset og passerer filtre i luftbehandlingsaggregatet. Dermed renses luften før den føres ut i rommene. Den brukte inneluften trekkes ut av alle rom gjennom ventiler på kjøkken, bad og våtrom. Varmegjenvinneren tar varmen fra den brukte luften og forvarmer luften som tas inn i boligen før den fordeles til de ulike rom. På den måten sparer du penger til oppvarming.

Miljøarbeidet i Råstølen Park

Energi og inneklime

- Leilighetene i Råstølen Park varmes i hovedsak opp av vannbåren varme fra et fjernvarmeanlegg som er en miljøvennlig varmekilde
- Balansert ventilasjonsanlegg med 70 % varmegjenvinning sikrer høy luftkvalitet innendørs og smart energiforbruk. Leilighetene har egne aggregater med individuell styring, noe som gir bedre kontroll på inneklime.
- Luften som kommer inn i leiligheten gjennom det balanserte ventilasjonsanlegget er filtrert, og du unngår derfor støv og pollen
- Kjøkkeninnredning med føring til tak for å unngå at det samler seg støv og fett på toppen av skapene
- Individuelle målere av strøm, varmtvann og tappevann for å tydeliggjøre leilighetenes energiforbruk
- Prosjektert med god isolasjonsevne og god kvalitet på vinduene
- Ventilert kjeller sikrer radonfrie boliger

Materialer

- Bruk av materialer innvendig som avgir lite avgasser (lavemitterende materialer)
- Materialer er ikke av tresorter fra tropisk regnskog

Avfallssystem

- Utvendig, nedgravd avfallssystem som er tilrettelagt for papir, plast og restavfall
- Strenge krav til kildesortering i byggeperioden

Fellesområder

- Fellesområdene inne og ute har stor grad av universell utforming slik at tilgjengeligheten er god
- Store grøntområder gjør utemiljøet godt å leve i
- Allergivennlige planter
- Gjenbruk av vekstjord

Miljøvennlig transport

- Sentral beliggenhet med offentlig kommunikasjon lett tilgjengelig
- Rikelig med sykkelparkering under tak
- Bilfritt uteområde
- Som tilvalg tilbys stikk til f.eks. ladestasjon for elbil på noen private parkeringsplasser i parkeringsgarasjen



Slik foregår boligkjøpet

– En liten guide til en av livets viktigste avgjørelser

1. Begynn med å gå på **visning** og snakk med salgsansvarlig for å bli kjent med prosjektet og boligene. Les nøye gjennom prospektet og kopi av kontrakten med alle vedlegg.
2. Du må ha **finansieringen** i orden. Snakk med banken din og finn ut hvilken bolig du har råd til. Når dette er avklart og du har bestemt deg, kan du levere kjøpstilbud.
3. Megler sjekker finansieringen, og sender deg et akseptbrev om denne er i orden. Deretter finner man et passende tidspunkt for **kontraktsmøte**. Du mottar så en faktura på en del av kjøpesummen.
4. Du vil bli invitert til **tilvalgsmøter**. Det er mulig å gjøre tilvalg i din bolig ut fra vår interiørkatalog, innenfor gitte frister. Vi vil også formidle kontakt med kjøkkenleverandøren.
5. Det holdes ett eller flere **informasjonsmøter** for alle som har kjøpt bolig i prosjektet. Her får man generell informasjon om eieform, forretningsfører, etablering av styret etc.
6. Det arrangeres **byggeplassvisning** der man får komme inn i bygget.
7. Noen uker før overleveringen gjennomføres det **ferdigbefaring** med en grundig sjekk av alle overflater og eventuelle tilvalg. Her noteres eventuelle utbedringer som skal gjøres før overtakelse.
8. Når fullt oppgjør er innbetalt, foretas **overtakelse** hvor du vil få en ny gjennomgang av boligen inkludert teknisk utstyr og praktisk bruk. Du mottar brukerveiledning, informasjon om leverandører, får nøklene, og kan flytte inn i ditt nye hjem.
9. For å sikre kvaliteten i leveransen blir du tilbudt en **ettårsbefaring** med representanter fra Skanska.





10 års reklamasjonsfrist – bare hos Skanska

Når du kjøper en ny bolig av oss, får du hele 10 års reklamasjonsfrist på kjøpet. Dette er det ingen andre store boligutviklere i Norge som tilbyr.

Først i Norge med 10 års reklamasjonsfrist

I 2011 utvidet Skanska, som Norges første boligutvikler, reklamasjonsfristen fra 5 til 10 år på nye boliger. Bolig er for de fleste av oss den største investeringen vi gjør, og det er viktig for oss at du som kunde skal føle deg trygg på ditt boligkjøp. Vi utbedrer derfor skjulte feil eller mangler også dersom de oppdages inntil 10 år etter overtakelse. For øvrig vil Skanska følge bustadsoppføringslovens bestemmelser.

Hva betyr dette i praksis for deg som kunde?

- Økt trygghet i en av ditt livs største investeringer
- Skanska utbedrer feil også etter fem år, dersom det foreligger mangler etter bustadoppføringslova og det er reklamert i tide
- Vi håper at en utvidet reklamasjonsfrist kan ha en positiv effekt på bransjen ved at flere aktører skjerper sine prosesser



Neste stopp: Råstølen

Thea Nyland Høyvik (23) har kjøpt sin første leilighet. Råstølen Park blir hennes nye hjem og starten på en ny epoke i livet. Høsten 2016 er første byggetrinn ferdig, og Thea flytter inn på 43 splitter nye kvadratmeter.

Tekst: Anders Orset/Elisabeth Wiencke Foto: Sjur Pollen



– Jeg gleder meg så mye til å flytte inn at jeg ikke klarer å sette ord på det, sier den nybakte boligkjøperen.

– Dette blir en ny epoke i livet mitt.

Men med nye livsepoker følger mange valgmuligheter – og det får boligkjøperne til de grader på Råstølen. Beboerne kan velge mellom en rekke interiørtyper og tilvalg for å sette sitt personlige preg på sine nye hjem. For Theas del må hun nå ta en rekke avgjørelser som vil sette preg på leiligheten hennes framover. Og det er ikke bare enkelt.

– I dag vil jeg ha det dusjhodet og i morgen vil jeg ha den vasken. Heldigvis er prosessen sånn at jeg har god tid på å bestemme meg, sier hun.

Nært alt

Men om interiørvalg kan være vanskelig, var Thea Nyland Høyvik ikke i tvil om at hun skulle velge Råstølen Park.

– Prosjektet ligger utenfor sentrum, samtidig som det er sentralt. Jeg er et naturmenneske samtidig som jeg er et bymenneske. Råstølen Park var helt perfekt for meg, sier hun.

– Det er nær jobben på Flesland, og det går bybane til sentrum.

Slipper oppussing

Thea kommer fra en familie som har pusset opp i alle år.

– Det har aldri fristet meg å kjøpe et oppussingsprosjekt eller et gammelt bygg. Jeg er litt ferdig med den biten. Det at jeg nå får flytte inn i noe som er nytt og laget for meg, det ser jeg veldig fram til.

Venter på noe bra

I tillegg er det andre fordeler med å kjøpe nytt. Du får lav dokumentavgift, og du slipper budrunde.

– Det gjorde det enklere å finne ut det var dette jeg ville ha, sier Thea. Hun hadde merket seg at Skanska er de eneste i markedet som har 10 år reklamasjonsfrist.

– Det gir meg en enorm trygghet å vite at skulle noe bli ødelagt, så står jeg ikke alene med ansvaret om å få fikset opp i det.

Nå venter hun i spenning på hvordan det blir å flytte inn i den nye leiligheten.

– Det er en ubeskrivelig følelse å vente. Samtidig er det ok å vente på, for jeg venter virkelig på noe bra, avslutter Thea.

Dette er Skanska

Skanska er et av verdens ledende prosjektutvikler- og entreprenørselskap. I Norge består Skanska av flere selskaper og virksomheter. Størst er entreprenøren Skanska Norge AS og Skanska Eiendomsutvikling. Hovedkontoret ligger i Oslo, men vi har også boligvirksomhet i Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand.

Skanska utvikler og bygger moderne, miljøriktige hjem og boligområder for folk i alle livsfaser. Vi er opptatt av at kundene våre skal være trygge på oss og boligkjøpet de gjør. Derfor tilbyr vi, som eneste boligutvikler i Norge, 10 års reklamasjonsfrist på våre boliger. Det er dobbelt så lang frist som våre konkurrenter tilbyr.

I samarbeid med IKEA har vi også utarbeidet det unike boligkonseptet BoKlok. Dette er funksjonelle boliger for folk som ønsker å bo godt til gunstige priser.

Forbehold

Bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Hvitvarer, øvrige møbler/løsøre inngår ikke i standardleveransen. Ut over dette vil mindre avvik kunne forekomme. Forøvrig henvises det til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved boligene.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av, og tilvekst i vegetasjon i utomhusarealer ved overlevering, vil kunne avvike noe fra beskrivelser/illustrasjoner gitt i salgsmateriell.

1. opplag januar 2017

SKANSKA

Skanska Eiendomsutvikling AS
Kanalveien 62, 5068 Bergen
Telefon 40 00 64 28



PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER BERGEN

Privatmegleren Nyeboliger Bergen
Allehelgensgt. 2, 5016 Bergen
Telefon 55 55 97 97

rastolenpark.no

