

SVELGEN

PANORAMA





Adresse

Skulevegen 8, 6720 Svelgen

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 255
i Bremanger kommune

Utbygger

UNU EIENDOMSUTVIKLING AS
org. 915577571, Postboks 272, 6701 Måløy

Megler

Advokatfirmaet Angelshaug & Co AS,
Postboks 25, 6701 Måløy

Kontaktpersoner megler

Advokat Endre Rutledal
M: 988 21 942

Advokat Paul-Inge Angelshaug
M: 473 47 070

Kontaktpersoner utbygger

Kent Rune Bugjerde
M: 905 11 520, K: 578 48 800

Tom Andre Svoren
M: 909 39 765, K: 578 48 800

Topp moderne leilighetskompleks med fjordutsikt

Svelgen Panorama er et unikt prosjekt med fantastisk fjordutsikt.

Tidligere Svelgen Bu- og Servicesenter (SBS), skal få nytt liv ved hjelp moderne byggekunst og teknologi.

Bygningsmassen skal gjennomgå en forvandling til ett moderne leilighetskompleks med en toppetasje bestående av 11 leiligheter fra ca 64 m² til ca 118 m², hvorav 9 av disse vil ha sjøutsikt, mens resterende 2 vil være vendt mot sentrum.

Alle leilighetene vil ha balkong, parkett, flis/fibo på bad/wc, kjøkken fra anerkjent leverandør (HTH evt. Espe), balansert og effektivt ventilasjonsanlegg, tilrettelagt for trådløs velferdsteknologi, samt tilrettelagt for fiber, bredbånd og kabel-tv.

Byggets første etasje skal bygges om til omsorgsboliger, leiligheter og personellrom for Bremanger kommune.



Situasjonsplan

Adresse

Skulevegen 8, 6720 Svelgen

Målestokk

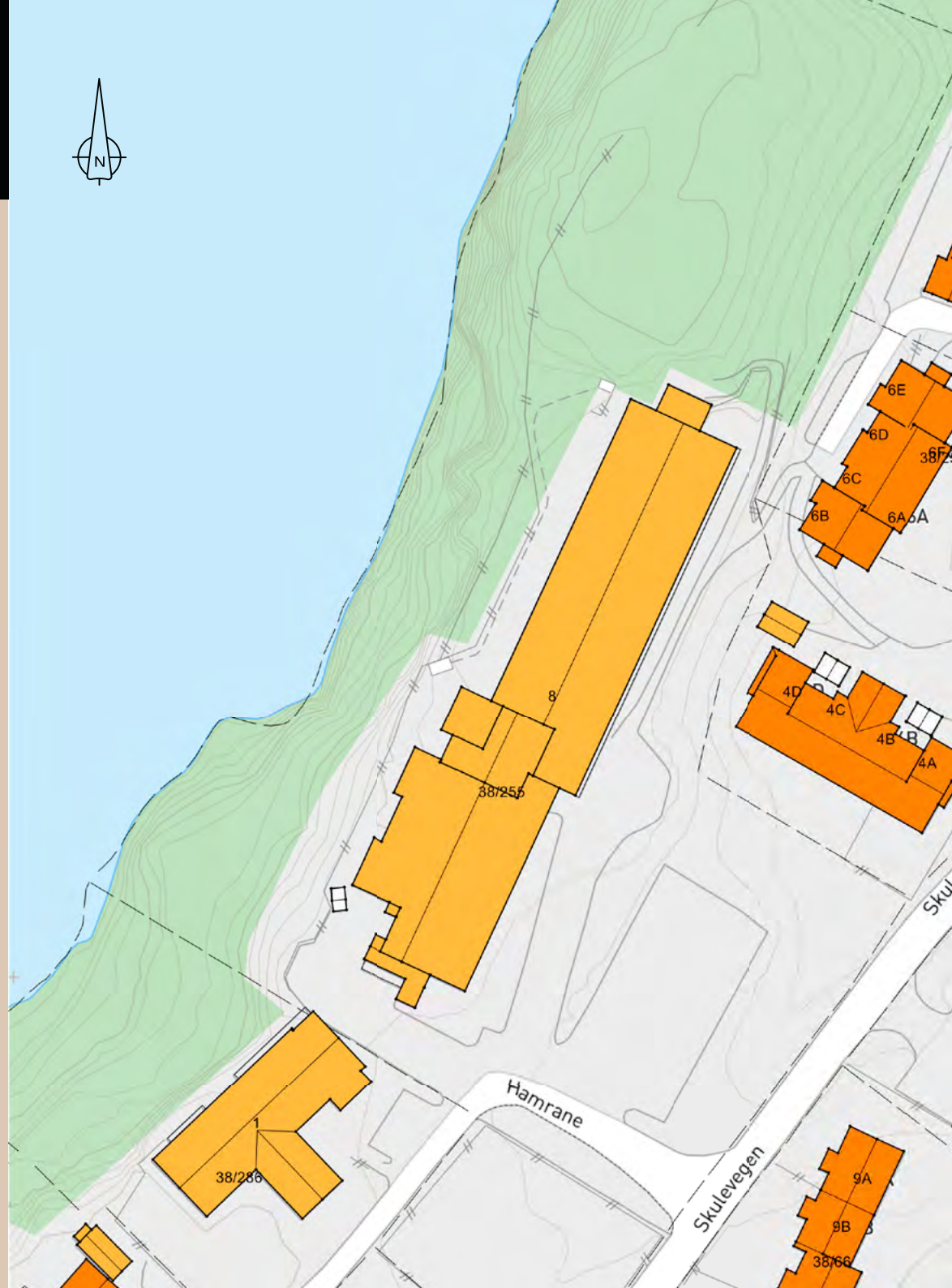
1:750

Koordinatsystem

UTM 32N

© 2020

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA,
Meti © Mapbox © OpenStreetMap





SVELGEN

PANORAMA

Leilighetsnr.	Etasje	Antall rom	BRA	Pris leilighet
11	2	4	107 m ²	3 790 000
12	2	2	64 m ²	2 490 000
13	2	2	67 m ²	2 590 000

Leilighetsnr	Etasje	Antall rom	BRA	Pris leilighet
14	2	3	86 m ²	2 890 000
15	2	3	80 m ²	2 790 000
16	2	3	112 m ²	3 690 000
17	2	3	112 m ²	3 690 000
18	2	3	112 m ²	3 690 000
19	2	3	112 m ²	3 690 000
20	2	3	112 m ²	3 690 000
21	2	4	118 m ²	3 890 000

Fantastisk utsikt mot fjorden



Leilighet II



Spesifikasjoner

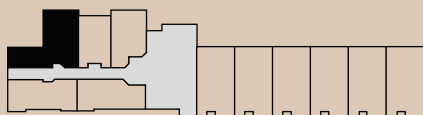
Rom: 4

BRA: 107 m²

Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje

■ 2. etg.



Pris

kr. 3 790 000



Leilighet 12



Spesifikasjoner

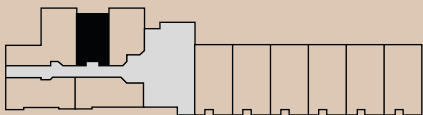
Rom: 2

BRA: 64 m²

Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje

■ 2. etg.



Pris

kr. 2 490 000



Leilighet 13



Spesifikasjoner

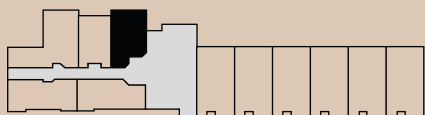
Rom: 2

BRA: 67 m²

Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje

■ 2. etg.



Pris

kr. 2 590 000



Leilighet 1-4



Spesifikasjoner

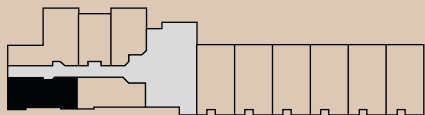
Rom: 3

BRA: 86 m²

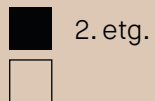
Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje



Pris

kr. 2 890 000



Leilighet 15



Spesifikasjoner

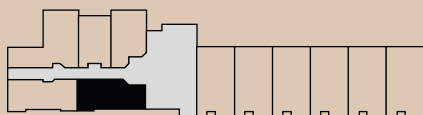
Rom: 3

BRA: 80 m²

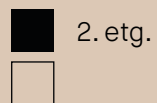
Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje



Pris

kr. 2 790 000



Leilighet 16-20

Spesifikasjoner

Rom: 3

BRA: 112 m²

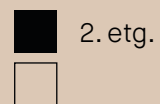
Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje



Pris

kr. 3 690 000



Leilighet 21



Spesifikasjoner

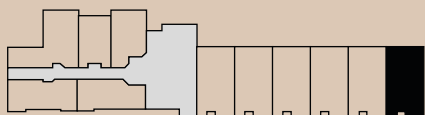
Rom: 4

BRA: 118 m²

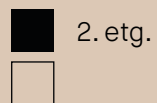
Balkong

Sportsbod

Plassering



Etasje



Pris

kr. 3 890 000



Her er det lett å trives



ILLUSTRASJON: NORTHWEST3D

Generelt om Svelgen Panorama

Beliggenhet

Svelgen Panorama ligger sentralt i sentrum av Svelgen med fantastisk fjordutsikt. Det er kort vei til dagligvarebutikk og omsorgssenter.

Ellers er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, så som bl.a. rådhus, bussholdeplass, hotell, torget, restaurant og ytterligere butikker.

Videre er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomskole og flotte turområder.

Adkomst

Svelgen Panorama har adkomst fra Skulevegen i Svelgen, en kommunal vei.

Tomt

Kupert tomt som grenser mot sjø. Tomten vil bli opparbeidet med enkel beplantning, sykkelparkering, parkeringsplasser, gjeste- og HC-parkeringsplass.

Parkering

Alle leilighetene blir solgt med tilhørende 1 stk parkeringsplass i forkant av bygget. Ytterligere 6 stk gjesteparkeringsplasser og 1 stk HC-parkeringsplass blir opparbeidet på tomten.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Utbygger vil sørge for at det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før innflytting.

Kommunal tilknytning

Svelgen Panorama vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem.

Reguleringsforhold

Området er regulert for boligbebyggelse. Komplette reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.



Nærmere om leilighetene

Byggemåte

Svelgen Panorama vil bli utført etter TEK 17, iht. norske forskrifter. Bygget er en solid betongkonstruksjon som får innvendige flater av gips/trefiberplater og utvendige flater av stående Møre Royal bordkledning og fasadeplater. Isolasjon, lyd og brannkrav iht. forskrifter. Vinduer blir ferdigmalte med aluminiumskledning på utsiden. Tak tekkes med decra eller tilsvarende plater tilegnet formålet.

Standard

Alle leilighetene leveres nøkkelferdige med moderne kvaliteter og planløsninger. Innvendig vil det være malte vegger og himlinger, parkett på oppholdsrom, gang, soverom, fliser på gulv i badrom og våtromsbelegg på eventuelle vaskerom. Eikelister på gulv og hvite skyggelister mellom vegger og tak. Kjøkken blir levert av HTH eller Nordfjordkjøkkenet (Espe).

Integrerte hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og vifte. Bad leveres flislagt gulv i mørk grått og Fiboplater på vegger. Alle leiligheter blir levert med balansert ventilasjonsanlegg med roterende gjenvinner som tilfredsstiller passivhusstandard.

Det elektriske anlegget blir moderne og av høy standard. Tilrettelagt for fiber/bredbånd og kavel-tv. Se ellers egne beskrivelser fra tekniske fagleverandører og leveransebeskrivelse.

Areal

Arealene oppgitt i dette salgsprospekt og annet markedsføringsmateriale er bruksareal (BRA). Arealet angir leilighetenes areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for eventuell innvendig bod. I tillegg til dette arealet kommer bod utenfor leiligheten, balkong og parkeringsplass. Oppgitt areal er å betrakte som omtrentlige. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % større/mindre enn markedsført areal.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Energimerking

Energimerking er under utarbeidelse og kan fås ved henvendelse til megler.



Nærmere om sameiet

Seksjonering

I god tid før ferdigstilling vil leilighetene bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner kapittel 2. Seksjonering innebærer at hver leilighet blir en selvstendig enhet, med den virkning at enhetens eier kan overdra og pantsette denne. Øvrige arealer blir fellesarealer som samtlige leilighetseiere disponerer og forvalter i fellesskap.

Organisering

Svelgen Panorama blir organisert som et eierseksjons-sameie. I forkant av overlevering blir samtlige kjøpere innkalt til et sameiermøte, hvor det skal velges et sameiestyre. Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, samt forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Videre skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning iht regnskapsloven. Sameiet skal også ha revisor.

Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte leilighet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken tilsvarer den enkelte leilighets BRA i forhold til totalt BRA.

Typiske fellesutgifter er utgifter til drift og løpende vedlikehold av fellesarealer og installasjoner (heis), strøm til fellesarealer, kommunale avgifter (eks. eiendomsskatt), forsikring, renhold, renovasjon, eventuell forretningsfører etc. Fellesutgiftene fastsettes endelig av sameiet. Utbygger vil estimere utgiftene til ca kr. 15, til 25,- pr. måned pr. BRA.

Forretningsfører

Sameiemøtet bestemmer om sameiet skal ha forretningsfører eller ikke.

Vedtekter og husordensregler

Utbygger vil opprette standard vedtekter og husordensregler. Sameiemøtet står fritt til å endre disse senere dersom et flertall av sameierne ønsker.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett i hver seksjon tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet.



Leveransebeskrivelse

Generelt

Boligen skal tilfredsstillte tekniske krav i TEK 17. Normalkrav i henhold til NS 3420/Byggforsk 520.008-Toleranser, legges til grunn for avviksvurdering hvis ikke annet er angitt i etterfølgende beskrivelse. Utførelse skal være i henhold dokumenterte eller anerkjente løsninger og detaljer, f. eks. anbefalinger fra Sintef/Byggforsk el.l.

Avvik, samt elementer som ikke er en del av leveransen

Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokument som følge av prosjektering og tilpasninger. Alle mål på tegninger angis med forbehold om prosjektering og tilpasninger av bl.a. sjakter, føringer, bærende konstruksjoner etc. Alle mål på tegninger er fra bindingsverk, dvs. det vil komme innvendig- og utvendig bekledning/lekting. Arealavvik kan forekomme i form av prosjektering. Selger tar forbehold om at avvik kan variere på boligen med +/- 5 %. Arealavvik kan også forekomme på tomten som følge av endelig plassering av teknisk utstyr, fellesanlegg, grøfter, kummer, stier etc. Som følge av prosjekteringen kan endelige planløsninger og fasader avvike fra eksisterende tegninger. Eksempelvis:

- Sjakter er i dag ikke plassert på tegning (til ventilasjon etc.)
- Nedføring av enkelte himlinger som følge av ventilasjonssystem
- Plassering av utstyr og innredning (for eksempel endelig plassering av fordeler skap)

Yttervegger

Yttervegg i 20+5 cm trestendeverk med 20+5 cm isolasjon Glava Proff 34, plates med gipsplater.

Fasadematerialer: De grå flatene på fasadetegningene plates med Steni fasadeplater

Vinduer og ytterdører

Tre/Alu vinduer, balkondører og skyvedører blir levert fra Nordvestvinduet.

Vindu levers ihht. plantegning, med hvite karmen i tre med alukledning i ønsket RAL farge utvendig. Ytterdører i tre lakkert i valgfri NCS.

Dører

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblader og hvitmalte karmen med dempelist, flate terskler med spalte under dør.

Alt listverk vil få synlig spikerhull.

Vegger og gulv

Alle innvendige vegger sparkles, duk og 2 strøk maling. Unntatt bad hvor det monteres fiboplater.

På alle gulv vil det bli lagt 3 stavs eikeparkett eller laminat unntatt bad som flislegges og bod som får Tarkett Vinylbelegg med oppbrett om det er våtrom.



Leveransebeskrivelse fortsetter

Himling

Alle himlinger er nedforet til standard takhøyde 240 cm. Takoverflaten er Hunton takplater.

Kjøkken

Kjøkkenleveranse fra Nordfjordkjøkkenet evt. HTH inkl. hvitevarer.

Det er medtatt 1m. garderobeskap pr. soverom.

Rørleggerarbeid

Se teknisk beskrivelse.

Elektroarbeid

Se teknisk beskrivelse.

Ventilasjon

Se teknisk beskrivelse.

Utenomhus

Utenomhusplan blir utformet ved oppstart av prosjektet. Det er medtatt arbeider som vist i plantegning for første etasje. Det blir et utenomhusareal av alminnelig god kvalitet.

Sportsbod

Alle leiligheter får 1 stk sportsbod på min. 5 m².

Ved overtagelse

Synlige feil og skader på for eksempel vindusruter, porselen, overflatebehandling og gulvflater kan ikke påberopes av kjøper etter overtagelse eller innflytning. Det må påregnes flikking av ferdigmalte produkter som vinduer, dører, trapp etc.

Selger er ikke ansvarlig for forhold som ligger utenfor hans kontroll, så som streik, lockout etc. Kjøper kan ikke påberope seg heving, prisavslag eller lignende som følge av dette.

Selger er avhengig at det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligen. Dersom det er foretatt fradrag som fører til at denne tillatelsen ikke blir gitt vil selger utføre disse restarbeidene for kjøpers regning. Informasjon om slike situasjoner vil avklares med kjøper.

Det vil avholdes forhåndsbefaring og ferdigbefaring før overtagelse for å avklare eventuelle feil og mangler.

Det utføres også en obligatorisk ettårs befaring.



Romskjema

Rom	Golv	Vegger	Himling	Annet/div.
Soverom	3 stavs eikeparkett 14mm	Gips plater, sparklet og malt i farge S 0502 Y.	Hvite Hunton trefiberplater	
Stue/kjøkken	3 stavs eikeparkett 14mm	Gips plater, sparklet og malt i farge S 0502 Y.	Hvite Hunton trefiberplater	Kjøkkeninnredning fra HTH/ Nordfjordkjøkkenet med hvitevarer
Bod/teknisk	Tarkett vinylbelegg IQ Granit med oppbrett evt. parkett	Gips plater, sparklet og malt i farge S 0502 Y.	Hvite Hunton trefiberplater	
Bad/garderobe	Flislagt gulv med grå fliser 20x20	Fibo våtromsplater	Hvite Hunton trefiberplater	



Tekniske anlegg



Elektrisk

Eget sikringsskap med jordfeilautomater i hver leilighet, strøm måler for hver leilighet fellesskap i teknisk rom. Stikkontakter i hht NEK400.2018 med komfyrvakt, antall stikkontakter er tilpasset leilighetens størrelse.

- 1 stk takarmatur på bod
- 1 stk benkarmatur under kjøkkeninnredning
- 1 stk lys i baderomsinnredning
- Takpunkt med taklamper i øvrige rom
- 1 stk Utelysarmaturer og 1 stk værbestandig stikkontakt på veranda
- Led spotter i stue og kjøkken

Varmekabel med termostat på bad samt varmeovn med termostat på nødvendige rom.

Det blir levert og montert felles adresserbart brannvarslingsanlegg med avstillingspanel i kvar hybel/leilighet.

Bygget har et felles brannvarslingsanlegg med detektorer i rømningsveier og i alle leiligheter.

Bygget er utstyrt med Nødlis og ledelys i fellesareal.

Sanitæranlegg

Sanitæranlegget leveres i henhold til TEK 17 med eget fordelerskap i hver leilighet evt. teknisk rom.

Følgende utstyr leveres i hver leilighet:

- Toalett
- Baderomsmøbel 120 cm. Med speil og lysarmatur
- Dusjvegg 90x90
- Tappekran og avløp for vaskemaskin
- Dusjbatteri med dusjstang
- 200 l varmtvannstank
- Kjøkkenarmatur med avstenging for oppvaskmaskin
- Kjøkkenbenk utstyres med automatisk vannstoppesystem
- Klargjort for vaskemaskin og tørketrommel

Vann og avløp blir tilknyttet offentlig anlegg.

Ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg, plassert i bod eller dertil egnet rom.

Anlegget er utstyrt med høyeffektiv roterende gjenvinner, lavenergivifter og styring. Friskluft tilføres i stue, samt alle soverom, avtrekk fra alle våtrom og kjøkken.

Det er lagt opp til overstrømning under dørene. Friskluft og avkast til aggregatet hentes lokalt i fasaden. Ventilator koples til anlegget via bypasskanal eller føres direkte ut i det fri alt etter type leilighet.

Salgsbetingelser

Salgsprosessen

Salgsprosessen er delt i to, et forhåndssalg og et vanlig åpent salg. Under forhåndssalget vil de som har står på interessentlisten bli kontaktet løpende etter når de har tegnet seg på listen.

Når forhåndssalget for interesselisten er ferdig åpnes for vanlig salg, da gjelder prinsippet om første mann til møllen.

Midlertidig kjøpekontrakt

Ved tegning skal kjøper undertegne en midlertidig kjøpekontrakt.

Utbyggers forbehold

Utbygger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte enheter før byggestart.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelser og tegninger/illustrasjoner er det leveransebeskrivelsen som går foran.

Det gjøres oppmerksom på at bilder og illustrasjoner er ment for å illustrere prosjektet og kan avvike fra leveransen.

Det vil også kunne fremkomme mindre endringer i forhold til plantegningene.

Endelig kjøpekontrakt

Før byggestart skal partene inngå endelig standard kjøpekontrakt.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale dokumentavgift stor 2,5 % av kjøpesummen.

Gebyr for tinglysning kommer også i tillegg.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 dager før overtakelse.

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales nærmere ved avklart byggestart. Overtakelse skal skje ved overtakelsesforretning. Byggetid er estimert til 18 måneder.

Garantier

Utbygger skal stille garantier i samsvar med bustadoppføringslovens § § 12 og 47.

Lowerk

Forholdet mellom kjøper og utbygger reguleres av bustadoppføringsloven, såfremt kjøper er en forbruker. Dersom kjøper ikke er forbruker reguleres forholdet av avhendingsloven.

Kjøpers transport av avtale

Omsetning av avtaledokumentet (endelig kjøpekontrakt) forutsetter at utbygger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Videresalg før endelig kjøpekontrakt er inngått vil ikke bli akseptert.





SVELGEN

PANORAMA

Leilighetsnr.	Etasje	Antall rom	BRA	Pris leilighet
11	2	4	107 m ²	3 790 000
12	2	2	64 m ²	2 490 000
13	2	2	67 m ²	2 590 000

Leilighetsnr	Etasje	Antall rom	BRA	Pris leilighet
14	2	3	86 m ²	2 890 000
15	2	3	80 m ²	2 790 000
16	2	3	112 m ²	3 690 000
17	2	3	112 m ²	3 690 000
18	2	3	112 m ²	3 690 000
19	2	3	112 m ²	3 690 000
20	2	3	112 m ²	3 690 000
21	2	4	118 m ²	3 890 000

An architectural rendering of a modern, two-story house with a large, open-plan terrace. The house features dark grey exterior walls and large glass windows. The terrace is furnished with a grey sofa, a coffee table, and a potted plant. A child is playing with a red toy car on the terrace. In the background, there are snow-capped mountains and a forested hillside under a clear blue sky.

**For nærmere informasjon om salget kontakt
Advokatfirmaet Angelshaug & Co AS ved:**

Advokat Endre Rutledal
M: 988 21 942.

Advokat Paul-Inge Angelshaug
M: 473 47 070

For byggtekniske spørsmål kontakt:

Kent Rune Bugjerde
M: 905 11 520, kent.rune@unu-as.no

Tom Andre Svoren
M: 909 39 765, tom.andre@unu-as.no