



# NYHAVN 4

23 herlige leiligheter  
i Nyhavnsbukten



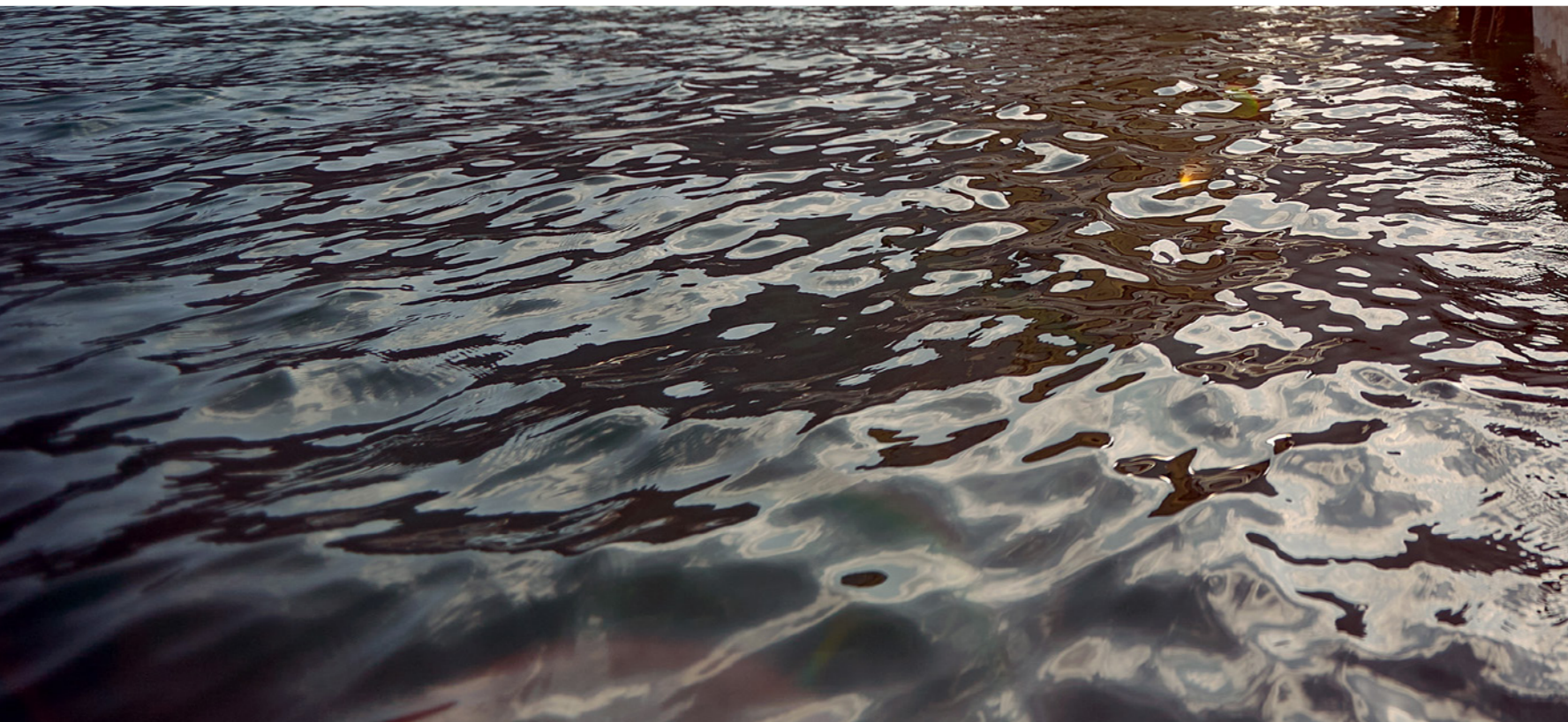
# Velkommen til Nyhavn

Lunt og fredelig plassert i Nyhavnsbukten finner du en av Bergens perler, Nyhavn.

Nå kommer det 23 herlige leiligheter for salg nettopp her!

Vinduer fra gulv til tak, sjøutsikt, solrike balkonger og umiddelbar nærhet til sjø og badeaktiviteter. Kort vei til sentrum og i gangavstand til NHH.

Stor felles terrasse. Perfekt beliggenhet rett utenfor bykjernen med butikk i nabobygg, og heis direkte fra garasjen. Flere turmuligheter i nærheten, er du sprek tar du gjerne både Stoltzen og Sandviksfjellet samme dag. Gamle Bergen ligger rett rundt skjæret og passer godt både for kveldsturen med din kjære eller for en rask joggetur.







NYHAVN 4

Perfekt beliggenhet rett utenfor bykjernen	6
Pent, sentralt nabolag	8
Noe av det du finner i nærheten	12
Private uteareal til alle	16
Stor felles terrasse	18
Bli bedre kjent med leilighetene	20
God komfort i helt ny leilighet	24
Gode romløsninger	26
Kjøkken med integrerte hvitevarer	28
Moderne helfisjet bad	30
Flotte, romslige soverom	31
Tilpass boligen til dine ønsker	32
Viktige dokumenter	34



# Perfekt beliggenhet rett utenfor bykjernen

Bo med umiddelbar nærhet til sjø, badeaktiviteter og samtidig kort vei til Sentrum. Her er det kort vei til daglivare, treningssenter, skole og barnehager. Kollektiv transport er heller ikke langt unna.

Kanskje du ønsker å bo nær sentrum men unngå bystøyet? Da er Nyhavn perfekt for deg. Her tilbyr vi varierte leiligheter med gode solforhold, nær sjø og grønne felles arealer. Les mer om nabolaget på de neste sidene.

Velkommen hjem til Nyhavn 4.







## Pent & sentralt nabolag



I nabolaget til Nyhavn 4 finner du det meste for en behagelig hverdag. Her er butikk i nabobygg, brygge med bade og båtliv nesten utenfor døren.

6 minutters gange til Gamle Bergen hvor man kan ta seg en forfriskende dukkert i Sandviken sjøbad eller en rask joggetur rundt skjæret. Det er også flere spisesteder i nærheten. Blant annet NHH merino kaffebar, hvor du kan nyte en deilig god kaffe.

Det er flere turmuligheter i nærheten, er du sprek tar du gjerne både Stoltzen og Sandviksfjellet samme dag. Det er enkelt å få treningen inn også med treningsentre som nr1 fitness og Trenesammen i nærheten. I Trenesammen Lemkuhlhallen finner du også klatrevegg, idrettshall, sauna og både squash og kondisjonsapparater. Liker du å svømme kan du ta turen til Stemmemyren. Her finner du et basseng som kan deles i 6 baner. Det er ekstra oppvarmet vann tirsdager og onsdager tilpasset for helsesport.

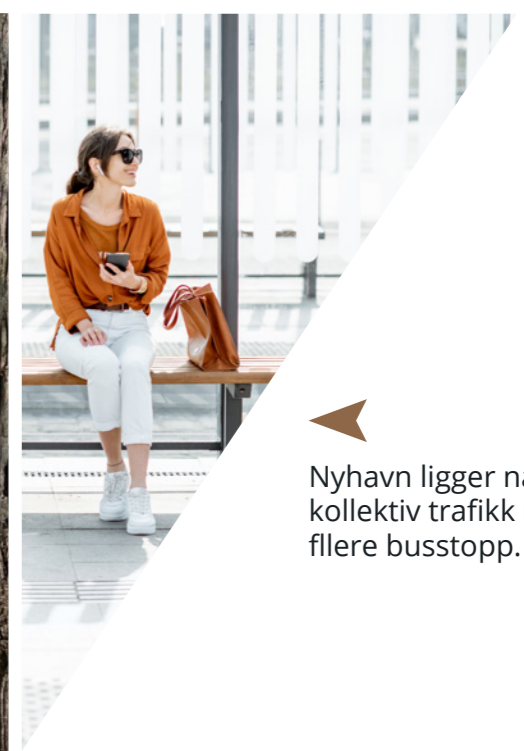


Ta deg en forfriskende dukkert i Sandviken sjøbad.



Umiddelbar nærhet til sjø og bade aktiviteter. Kort vei til sentrum og i gangavstand til NHH

Dagligvarebutikk i nabobygg.



Nyhavn ligger nær kollektiv trafikk med flere busstopp.

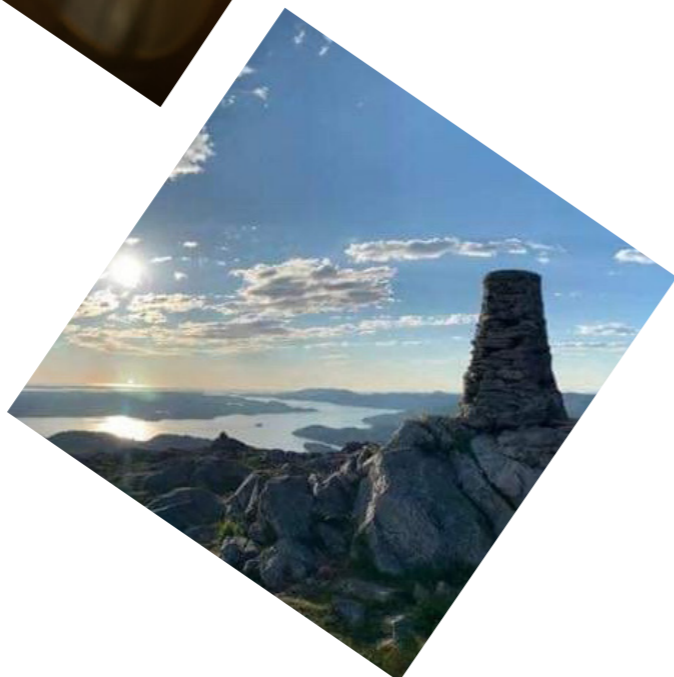




Flere turmuligheter i nærheten, er du sprek tar du gjerne både Stoltzen og Sandviksfjellet samme dag.



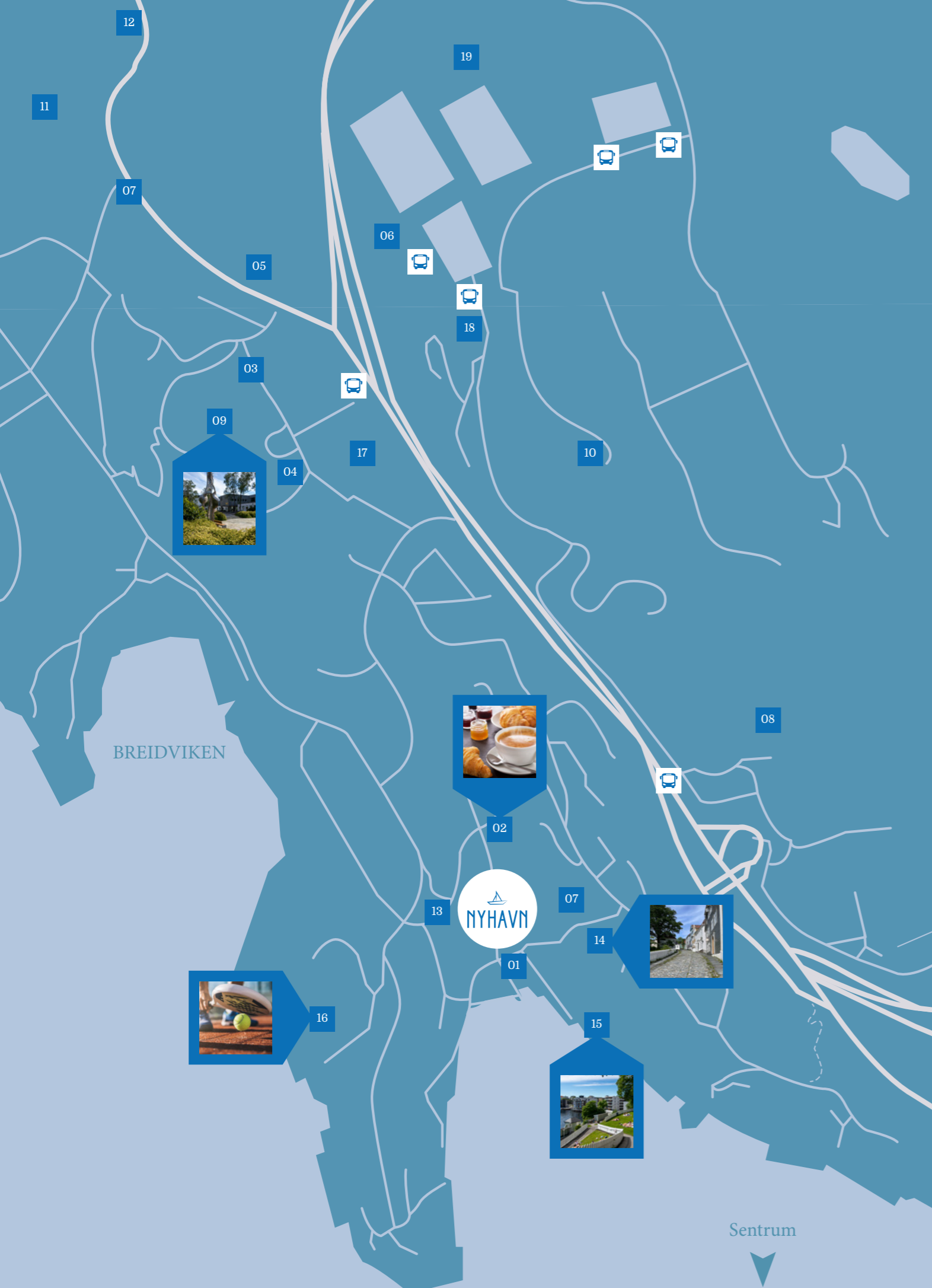
Gamle Bergen ligger rett rundt skjæret og passer godt både for kveldsturen med din kjære eller for en rask joggetur.



Just padel tar kun 5 minutter å gå til og er en super aktivitet for både store og små.







## Noe av det du kan finne i nærheten

### Varer & tjenester

- 01 Joker Nyhavn - 52 m
- 02 KW Wine&Dine - 130 m
- 03 Spise sammen NHH - 1,8 km
- 04 NHH Merino kaffebar - 1,9 km
- 05 Pizzabakeren Sandviken - 1,5 km
- 06 SPAR Øyjorden - 1,4 km
- 07 Sushi room - 1,5 km

### Skole & barnehage

- 07 Kidsa Nyhavn - 500 m
- 08 Vinterdalen barnehage - 900 m
- 09 NHH Norges Handelshøyskole - 1,9 km
- 10 Blokkberg barnehage - 2,0 km
- 11 Hellen skole - 1,7 km
- 12 Solbakken barnehage - 1,7 km

### Sport & fritid

- 13 Nr1 Fitness Ytre Sandviken - 220 m
- 14 Gamle Bergen musem - 550 m
- 15 Sandviken sjøbad - 140 m
- 16 Just Padel Sandviken - 450 m
- 17 Trene sammen Lehmkuhlhallen - 750 m
- 18 Bergen karateklubb - 1,7 km
- 19 Stemmemyren idrettshall - 2,2 km

Bergen Sentrum - 6,2 km  
Bergen Flesland - 22,7 km

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





Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Fra første øyeblikk i Nyhavn 4 kan du senke skuldrene og nyte nærheten til sjøen. Nyhavn 4 vil bestå av 23 selveierleiligheter fordelt på 4 etasjer. Her er det gode muligheter til å finne en leilighet som passer deg.

- Stor felles terrasse
- balkong eller terrasse på bakkeplan
- Heis og garasje
- Privat balkong til alle
- Vinduer fra gulv til tak i oppholdsrom
- Helfliset bad
- Walk-in-closet

Boligene varierer  
fra 39 til 117 m<sup>2</sup> BRA



# Private uteareal til alle

Alle leilighetene vil få privat balkong eller terrasse på bakkeplan. Balkongene blir skjermet med spilerekkverk, noe som bidrar til en privat og lun atmosfære.

Her kan du nyte solforholdene enten fra sørøst på formiddagen eller ettermiddagsolen fra sørvest. Velg om du vil ha utsikt mot torget og sjø eller mot det grønne fellesarealet i vest.

Nyhavn 4 sine grønne soner tilrettelegger for felleskap med naboer og gjester. Her vil det komme sitte- og spiseplasser med leke arealer som inviterer til aktivitet i nabolaget.



Felles terrasse  
i 2. etasje







## Stor felles terrasse

I andre etasje i Nyhavn 4 kommer det en stor felles terrasse som alle kan bruke. Perfekt for en hyggelig prat med naboen.

Ønsker du noe mer privat? 3 av leilighetene vil få sin egen private takterrasse.



Illustrasjonsbilde fra felles terrasse. Avvik vil forekomme.



Perfekt for nabomingling!



Bli bedre kjent  
med leilighetene





Herlige  
selveierleiligheter.  
Vinduer fra gulv til  
tak i oppholdsrom.

3 stk. leiligheter  
med private  
takterrasser





# God komfort i helt ny leilighet



Illustrasjonsbilde fra leilighet 3.1. Avvik vil forekomme.

I Nyhavn 4 får du praktiske løsninger og høy standard. Det er blant annet heis direkte fra garasjen, og sykkelparkeing tilgjengelig. Leilighetene er også energi effektive med varmekonvektor.

## Noen av kvalitetene og fordelene:

- Energi effektive med varmekonvektor
- Helfliset bad
- Spotter i gang og bad
- Kjøkken fra HTH eller tilsvarende kjøkkenleverandør
- 1-stavs parkett
- Integreerte hvitevarer
- Sportsbod
- Sykkelparkering
- Heis og garasje
- Porttelefon



# Gode rom- løsninger

Alle de 23 leilighetene får gjennom-  
tenkte og gode løsninger.

## 2-roms leiligheter

Koselige leiligheter midt i blinken  
for deg som bare trenger et sove-  
rom. Her får du et romslig soverom,  
et lekkert bad og et fint oppholds-  
rom med utgang til balkong eller  
terrasse.

## 3-roms leiligheter

Her kan du finne flotte 3-roms  
leiligheter som varierer fra ca. 50 til  
76 m<sup>2</sup> BRA. De kommer også med  
1 bad, mens noen også inkluderer  
eget walk-in-closet.

## 5 stk 4-roms leiligheter

I øverste etasje i Nyhavn 4 finner du  
to 4-roms leiligheter på ca. 85 til 117  
m<sup>2</sup> BRA. Her er det hele 3 soverom  
å boltre seg på og 2 bad, med her-  
lige balkonger til å nyte utsikten på.



lustrasjonsbilde fra leilighet 4.2. Avvik vil forekomme.



# Kjøkken med integrerte hvitevarer



Alle leilighetene i Nyhavn 4 vil få kjøkken levert fra HTH eller tilsvarende kjøkkenleverandør. Standardleveransene er en slett, hvit kjøkkenfront. Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende leverandør er også på plass til du flytter inn.

## Allerede tenkt ut drømmekjøkkenet?

Det er alltid en drøm om å kunne tilpasse uttrykket til sin egen stil. Om du er tidlig ute vil du få mulighet til å gjøre oppgraderinger og tilleggsbestillinger sammen med kjøkkenleverandør. Kanskje du liker et mørkere kjøkken eller fronter med profiler?



Kjøkken leveres fra HTH eller tilsvarende leverandør. Her vises et eksempel på hvit, slett kjøkkenfront. Bildet er ikke fra Nyhavn.

Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende leverandør følger med



## Moderne helfliset bad

Alle leilighetene får et helfliset bad med hvit baderomsinnredning. Innredningen vil få skuffer og heldekkende vask. Det monteres også speilskap for ekstra oppbevaringsmuligheter. Det leveres vegg-hengt toalett og dusjvegger, i tillegg til varmekabler i gulv og spotter i tak med dimmerfunksjon. Her får du et funksjonelt og fint baderom.

### Lyst på to bad? Et gjestetoalett?

Flere av leilighetene har to bad eller eget gjestetoalett i tillegg til hovedbadet.



## Flotte romslige soverom

Leilighetene byr på behagelige, romslige hovedsoverom, fra 6,6 til 13,3 m<sup>2</sup>. Noen får også walk-in-closet.

Leilighetene har 1 til 3 soverom.



Flere av leilighetene har to bad eller eget gjestetoalett!

3 av leilighetene har walk-in-closet tilknyttet hovedsoverommet.





# Tilpass boligen til dine ønsker

Noe av det aller beste med å kjøpe ny leilighet er muligheten til å tilpasse boligen til dine ønsker. Er du tidlig i prosessen med å kjøpe bolig, har du gode muligheter for å gjøre endringer mot pristillegg.

Eksempler på hva du kan endre:

- Kjøkkenfronter
- Parkett
- Fliser på badet
- Annen baderomsinnredning
- Veggfarger
- Bestille flere spotter



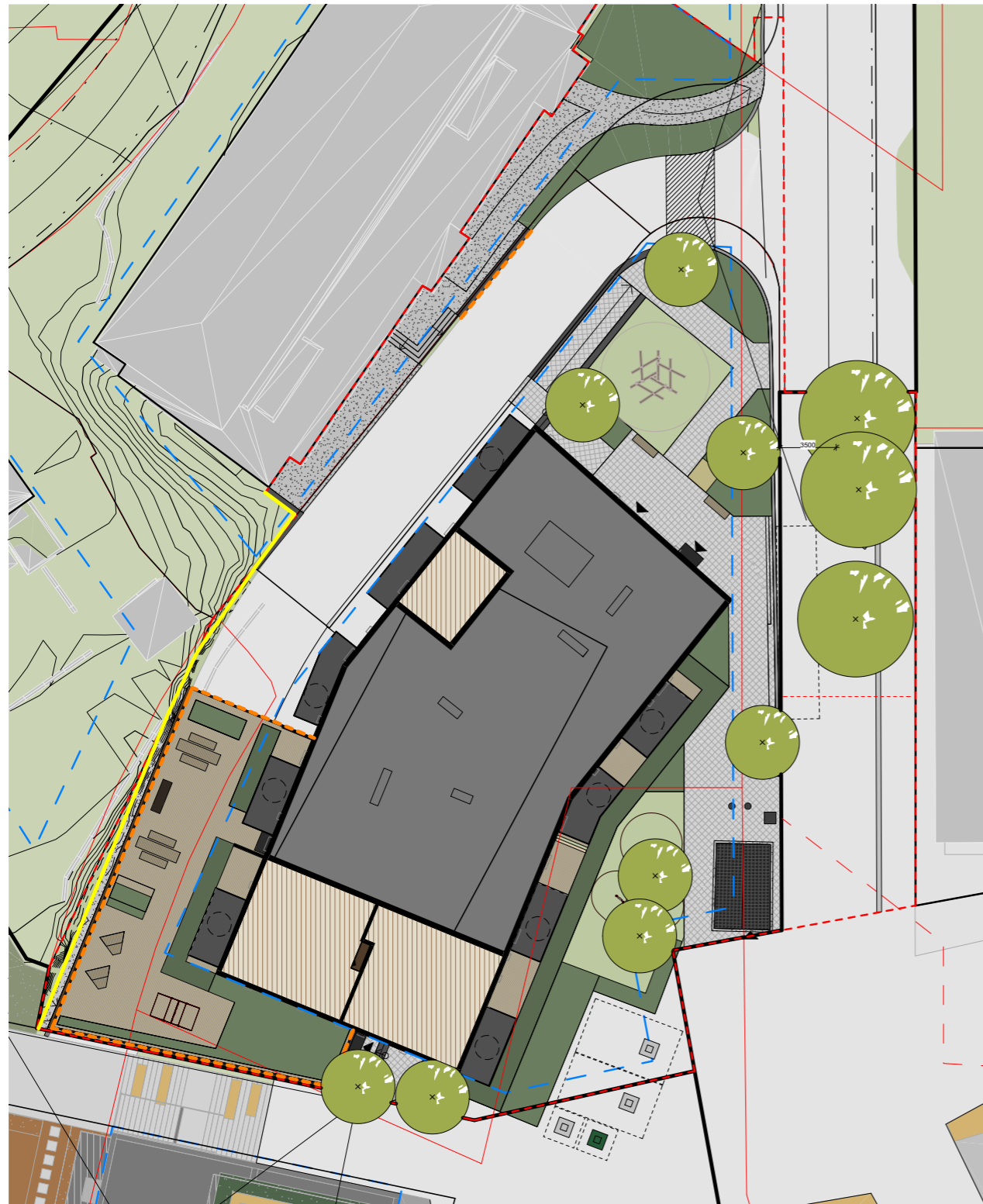
Lyst å velge vegger i en annen farge? Andre lister? Annet gulv? Det er mange muligheter.

Gode muligheter til å gjøre endringer slik at boligen er tilpasset deg allerede ved overtagelse!

Andre fliser på badet?







Utomhusplan er ikke endelig og avvik vil kunne forekomme.

TEGNFORKLARING	
	Prosjektområde
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Eiendomsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Regulert kjørefelt
	Eks. høyde
	Ny høyde
	Eks koter
	Nye koter
	Hovedadkomst bolig
	Adkomst sykkelbod/boder
	Nytt tre (4 - 8 m)
	Nytt tre (10 - 15 m)
	Gressplen
	Beplanting hekk
	Beplanting busk/stauder/bunndekker
	Terrassebord
	Belegningsstein/heller
	Grus (fast toppdekke)
	Eks. asfalt
	Eks miljøstasjon
	Ny containere / nedkast
	Fjellskjæring
	Rekkverk/skjermvegg
	Natursteinsmur
	Kantstein
	Vannretning
	Trapp
	Lekeutstyr (klatrelek)
	Benkebord/sitteplasser



# Leveransebeskrivelse

## Om prosjektet

Nyhavn 4 består av totalt 23 enheter, med parkeringsanlegg under tak og tilhørende utomhusanlegg.

Leilighetene er på ett plan med arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk, med terrasse/balkong.

Gjennom åpent parkeringsanlegg er det tilkomst til nabobygg.

Prosjektet er tegnet av TAG Arkitekter. Prosjektet leveres iht. byggeteknisk forskrift, TEK17.

## Om leveransebeskrivelsen

Leveransebeskrivelsen angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er presisert særskilte avvik fra leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten, gjelder følgende for leveransen:

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, bep-

lantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i foreliggende leveransebeskrivelse.

## Bæresystem og byggegrunn

Hovedbæresystem i stål og betong, etasjeskiller leveres i betong.

Byggegrunn av oppfylt sprengstein med fundamenter i stål/betong, iht videre detaljprosjektering.

Forurensede masser i grunnen blir masseutskiftet i tråd med godkjent tiltaksplan fra Bergen Kommune.

## Fasader

Fasader består i hovedsak av trekledning. Brannsikker fasadekledning mot nabobygg.

## Yttertak

Takkonstruksjon isoleres og dimensjoneres iht. energiberegninger. Tak tekkes med papp eller folie.

## Gulv

Boligene leveres med 1-stavs parkett i alle rom foruten bad/wc. Listverk leveres fabrikkmalt NCS 0502-y med synlige stifter.

Keramiske gulvfliser på bad/wc i størrelse 20x20 cm, 3 ulike fargevalg. Andre utvalg på farge og type flis er mulig som tilvalg mot tillegg i pris. Sementbasert fuge som tilpasses flis. Standard leggemåte er rettlagt. Andre leggemåter vil kunne bestilles som tilvalg.

## Vegger

Innervegger/yttervegger utføres generelt i stenderverk tre eller stål som kles med gips. Overflate som malte gipsvegger og/eller sparklet og malt betong. Males i fargen NCS 0502-Y som standard.

Innvendige vegger mellom boliger og yttervegger leveres iht. gjeldende krav for lyd og brann.

Keramiske veggfliser på bad i bolig, størrelse 20x40cm. Vegger på wc-rom leveres med maling og sokkelflis.

## Himling

Himling leveres som sparklet og malt gips/betong i alle rom. Nødvendige kasser nedlekttes grunnet tekniske føringer. Typisk eksempel er innkassing/nedhimling av føringsvei for ventilasjonskanaler og sprinkelrør langs takenes sider og delflater.

Det leveres ikke taklister, overgang blir fuget og malt.

## Inngangs- og terrassedører

Inngangsdører til boligene leveres i fabrikkmalt utførelse og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann. Det leveres dør med glass til balkong/terrasse med fabrikkmalt karm/ramme av tre.

## Vinduer og innvendige dører

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Vinduene har ytelsler i tråd med prosjektets energirammeberegning. Det leveres ikke lister rundt vindu, foringen leveres i gips og overgang sparkles og males.

Innvendige dører leveres fabrikkmalt i farge NCS 0502-y. Listverk og utforinger/tilsetninger rundt innvendige dører leveres i farge NCS 0502-y med synlig stift. Dørene leveres med dørterskel med luftespalte for ventilasjon.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte leiligheten kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres av HTH, eller tilsvarende kjøkkenleverandør med glatte, hvite fronter. Benkeplate i laminatutførelse med underlimt vask, integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende.

## Garderobe

Garderobeskap inngår ikke i leveransen. Garderobeskap og skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg hos valgt leverandør, mot tillegg i pris. Det er avsatt plass til 1 meter garderobeskap pr. sengeplass.

## Bad

Minst ett bad per bolig inneholder dusj, wc, baderomsinnredning med servant og speilskap med lys og stikkontakt, samt opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel.

På bad leveres baderomsinnredning med skuffer og heldekkende vask i bredde 40, 60, 80, 100 eller 120 i standard hvit utførelse. Bredde på baderomsinnredning fremkommer av endelig detaljprosjektert plantegning av leiligheten på grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin og kondensstørketrommel. Andre baderomsmøbler kan velges som tilvalg. Speilskap følger samme bredde som underskap.

Vegghengt toalett med innebygget skjult sisterne.

Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare hengslede dører. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling. I de minste boligene og enkelte andre boliger kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger.

I wc-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad, enkel servant og speil på vegg over håndvask, dobbel stikkontakt og lampepunkt for lys.

## Tekniske installasjoner

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter, nedforinger/ innkassinger/ delhimlinger/ himlinger blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det kan bli nedsenket heldekkende himling på bad, wc-rom, gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer. Nedforinger /innkassinger/ delhimlinger/ himlinger på grunn



av tekniske fremføringer kan forekomme der det er hensiktsmessig og nødvendig i boligen og vil dermed lokalt kunne gjøre nettohøyde lavere enn oppholdsrom og øvrige rom.

### Ventilasjon

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak hvis teknisk mulig. Endelig plassering fastsettes i detaljprosjektering.

Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres eventuelt med kullfilterløsning.

### Sprinkleranlegg

Bygningsmassen blir fullsprinklet. Unntak kan forekomme og avklares i videre detaljprosjektering. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger.

### Oppvarming

Elektrisk varmekabel med termostat leveres på bad/wc.

Oppvarming leveres ihht til krav fra TEK 17, vannbåren varme med viftekonvektor. Plassering av viftekonvektor og energikilde vil bli besluttet i videre prosjektering og fremgår ikke av salgstegninger.

### Strøm og lys

Alle boliger utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro for tidspunkt for prosjektering, NEK 400.

Antall el-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil forekomme mot betongvegger og brann- eller lydklassifiserte vegger.

Himling på ett bad og gang/entre leveres med spotter. I øvrige rom leveres uttak klart for lampe.

### Internett og TV

Utbygger vil fremforhandle avtale med internettleverandør om leveranse av internett/

bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

### Porttelefon

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør for det aktuelle bygget. I hver bolig leveres porttelefon uten monitor, monitor kan bestilles som tilvalg.

### Balkonger/terrasser

Balkonger utføres med betongoverflate på gulvet. Terrasser/markterrasser leveres med terrassebord av trykkimprignert treverk. Balkonger/terrasser har trinnfri adkomst med eventuelt rampe.

Balkonger leveres med rekkverk av stål eller aluminium. Betongkantene kles med beslag. Terrasser/markterrasser leveres uten rekkverk.

Der det eventuelt er skillevegger mellom balkonger/terrasser leveres disse i trepanel/spileledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg.

### Boder

Samtlige boliger får sportsbod med størrelse iht. TEK17 med min. 2,5m<sup>2</sup> bod for boliger under 50m<sup>2</sup>, og min 5m<sup>2</sup> bod for leiligheter over 50m<sup>2</sup>. Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering.

### Fellesarealer, inngangsparti og trapper

Inngangsparti/vindfang etableres med gulvfliser 30x60 cm med fargeavstemte fliser/fuger. Innvendig ganger etableres med gulvteppe. Sparklede og malte gips- og/eller betongvegger i avstemte farger. Felles trapper leveres i betong med gulvteppe i inntrinn og på repos. Håndløper på begge sider. Opptrinn blir malt og sparklet.

Låsbare postkasser plasseres i tilknytning til fellesareal eller ved inngang til boligene i henhold til postens regelverk. Systemhimling i taket i felles ganger. Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller i underetasje.

Stikkontakt i hver etasje innvendig. Vannuttak i 1.etg og 2.etg ved inngangsparti/utgang felles uteareal.

### Heis

Tilkomst via heis til alle etasjer i bygget. Heis er godkjent som bæreheis.

### Parkering

Det vil være muligheter for kjøp av parkeringsplass i byggets garasjeanlegg, så langt beholdning rekker.

Ta kontakt med selger for mer informasjon.

### Sykkelparkering

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i sykkelbod og garasjeanlegg i bygningens første etasje.

### Avfallshåndtering

Det er vil være felles nedgravde containerløsning for restavfall, matavfall, papp/papir, glass/metall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen. Nedkast for restavfall skal kobles opp mot eksisterende dokkingpunkt for bossug. Det tas forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

### Felles utomhusareal

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan. Utomhusplan er ikke endelig utformet på salgstidspunktet. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

### Tilvalg

Innenfor gitte rammer og tidsfrister vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme. Etter at bygging har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt.

Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, varme, sanitær, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke

benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endring enn de utbygger og entreprenør har valgt for prosjektet.

Tilleggsarbeider/endringer bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Det gjøres særskilt oppmerksom på at endringer ikke anses bestilt før det foreligger signert endringskontrakt mellom kjøper og selger.

### Påregnelig svinn/krymping

I nye bygg vil det i den første tiden etter innflytting normalt oppstå noe svinnriss i maling på grunn av uttørking av materialer. Dette vises som bl.a. små sprekker i sammenføyninger, spesielt der to forskjellige materialer møtes. Dette kan gjelde i utvendige/innvendige hjørner, på malte flater, samt i overgang mellom tak og vegger.

Dette kan oppstå som følge av en naturlig del av tørkeprosessen og/eller som følge av forskjell i luftfuktighet i de forskjellige årstider. Svinnriss regnes ikke som reklamasjonsberettiget og blir ikke utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk. Utbedring av ovennevnte er en del av eget vedlikehold av boligen.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at parkett er et levende materiale som vil bevege seg gjennom årstidene. Dette kan medføre perioder med knirk og krymp avhengig av luftfuktighet og temperatur, som er påregnelig og utgjør ikke en mangel ved leveransen.



# Salgsoppgave

## Kort om prosjektet

Boligprosjektet Nyhavn 4, består av en boligblokk med totalt 23 moderne og praktiske leiligheter fordelt på 4 etasjer med tilhørende utomhusanlegg. Parkering på bakkeplan under tak. Samtlige leiligheter får egen uteplass i form av balkong, markterrasse eller takterrasse. I tillegg har boligprosjektet en felles terrasse lunt plassert i byggets andre plan.

Leilighetene leveres nøkkelferdig som 2, 3 og 4-roms med ulike størrelser tilpasset en variert beboersammensetning. Parkeringsplasser i byggets 1. etasje. Boder i all hovedsak plassert i 1. etasje med enkelte i plan 2. -og en tilknyttet leilighet i plan 4.

Nyhavn 4 føres opp på gnr.: 168, bnr.: 1899 eller fraskilt del av denne i Bergen kommune. Tomtens totale areal utgjør cirka 1 796 kvm. Det endelige matrikelnummeret vil være klart når eiendommen er seksjonert.

## Eiendommens adresse

Eiendommens adresse er i dag Nyhavn 4, 5042 Bergen. Adressen kan bli endret. Bergen Kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

## Eier/selger

Nyhavn Eiendom AS

## Kontaktperson

Eirik Teigland  
Tlf: 98864593  
Epost: et@bonobolig.no

## Post/besøksadresse

BoNo Bolig AS, Edvard Griegs vei 3C,  
5059 Bergen

## Eierform

Eierseksjon

## Boligtype

Leilighet

## Kjøpesum

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

## Areal

BRA: fra 39 kvm til 117 kvm.  
P-rom: fra 37 kvm til 116 kvm.

## Arealberegning

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er iht. bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. 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.

Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

## Byggemåte

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

## Standard

Nyhavn 4 ligger i et meget attraktivt og populært område, solrikt med umiddelbar nærhet til sjø og brygge. Prosjektet føres opp i et godt etablert nabolag. Det er dagligvarebutikk og treningssenter i nabobyggene. Gode bussforbindelser til Bergen Sentrum og Åsane. Det er kort vei til flere store studie og arbeidsplasser - fra boligprosjektet kan du spasere til NHH på ca. 10 minutter og til arbeidsplasser som Mowi ASA, PWC eller til Gjensidigegården på ca. 15-20 minutter. For den turglade har du Stoltzekleiven og Sandviksfjellet ikke langt unna, eller gamle Bergen rett i nærheten.

Alle leilighetene får egen balkong/markterrasse. I byggets 2. etasje er det en lun felles uteplass på for beboerne i sameiet.

Leilighetene varierer i størrelser fra 39 m<sup>2</sup> til 117 m<sup>2</sup> BRA med ett til tre soverom.

Det er lunt og fredelig i Nyhavn. På fine dager er det virkelig en perle av et område.

Nabolaget rundt prosjektet er godt etablert og du har det meste du trenger i området.

Leilighetene leveres nøkkelferdig med komplett kjøkken fra HTH eller tilsvarende og med integrerte hvitevarer. Det blir lagt enstavs parkett på gulv. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vannbåren varme med viftekonvektor. Kunder som kjøper tidlig i prosjektet vil kunne oppgradere og tilpasse leveransen innen gitte tidsfrister.

## Kort oppsummert

- Meget attraktiv beliggenhet sentralt i Sandviken
- Miljøvennlig vannbåren varme til viftekonvektor
- Funksjonelle leiligheter med alt på ett plan og heis i bygget
- Nærhet til dagligvarebutikk, treningssenter, restauranter, utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser
- Flott kjøkken fra HTH eller tilsvarende - leveres med integrerte hvitevarer
- Lave omkostninger grunnet lav dokumentavgift for nybygg
- Innendørs sykkelparkering
- Mulighet for kjøp av garasje plass
- Flott felles terrasse
- Mulighet for kundetilpasninger

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard, lyst og tidløst HTH kjøkken eller tilsvarende leverandør med integrerte hvitevarer som kombiskap kjølfrys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Baderom blir helfliset med fliser i størrelse 20x20 på gulv og 20x40 på vegg - og for øvrig blir det levert baderomsinnredning i bredde fra 40-120 cm i hvit utførelse, vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare hengslede glassdører i størrelse 80 til 90 cm. WC får fliser på gulv med sokkelflis og våtromsmaling på vegger og i himling. Overflater blir levert sparklet og malt, listfritt mot vinduer og overgang i tak/vegg, samt en 1-stavs parkett i alle rom foruten bad/wc.

Her ligger alt til rette for et enkelt liv. Det blir trappefri adkomst via heis fra gateplan til ytterdør. Det blir sykkelparkering plassert i byggets 1 etg.

En prosjektert bolig åpner muligheten for individuell tilpasning for at du kan gi din nye bolig det uttrykket du selv ønsker. Samtidig vil du med ny bolig få både lav dokumentavgift og lavt vedlikeholdsbehov som vil frigjøre tid til alt du egentlig ønsker å bruke fritiden din på. Samtidig vil du overta en bolig med lave vedlikeholdskostnader og fem års entreprenørgaranti.

## Salgsoppgave og leveransebeskrivelse

Vedlagt leveransebeskrivelse angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Hovedmomenter fra leveransebeskrivelsen er gjengitt i salgsoppgaven. Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i prospekt/nettside/annonse, salgsoppgave og leveransebeskrivelse, går leveransebeskrivelsen foran.

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstille gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt leveransebeskrivelse.



## Energi - Målere

I henhold til tekniske krav. (Tek 17).

## Oppvarming

Energiforsyningen skjer fra teknisk rom i underetasjen. Elektrisk varmekabel med termostatt leveres på baderom/wc. Miljøvennlig og effektiv vannbåren varme til viftekonvektor. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det ikke er forutsatt at det leveres varmekilder i alle rom. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

## Ventilasjon

Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. På kjøkken leveres grunnnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres eventuelt med kullfilter-løsning. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

## Elektrisitet

Elektriske anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot betongvegger og brann- eller lydklassifiserte vegger.

Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400-2018, med nødvendige stikkontakter og lys- punkter i hvert rom.

Leilighetene blir levert med spotter på et bad og i gang. Øvrige rom leveres med lampepunkt.

Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

## Energimerking

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## Tomt

Cirka 1796 m<sup>2</sup> – felles eiet for sameiet. Tomtearealet er estimert.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra kommunal vei via felles privat vei.

## Parkeringsplass

Det vil være muligheter for kjøp av parkeringsplass i byggets garasjeanlegg, så langt beholdning rekker.

Parkeringsplassene vil utgjøre en egen næringsseksjon. Det vil bli solgt ideelle andeler i næringsseksjonen hvor én andel representerer én parkeringsplass. Parkeringsplassene tildeles av Utbygger. Det tas forbehold om annen organisering av parkeringsplasser dersom dette viser seg hensiktsmessig eller nødvendig.

Kjøper må regne med forholdsmessig andel i felleskostnader knyttet til garasjeanlegget. Ta kontakt for mer informasjon.

## Boder og oppbevaringsplass

Det medfølger en sportsbod pr. leilighet med størrelse iht. TEK17 med minimum 2,5 kvm bod for boliger under 50 kvm, og minimum 5 kvm bod for leiligheter over 50 kvm. Bodene blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil komme frem av salgstegning for hver leilighet. Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer informasjon.

## Reguleringsforhold

Planer på grunnen:  
PlanID: 18200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MGL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

Reguleringsformål: Bolig/Forretning

Reguleringsplaner under arbeid:  
PlanID: 70480000

Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: Kommuneplanensarealdel 2018  
Arealformål: Sentrumsformål.

Angitt hensynssone: Bevaring Kulturmiljø  
Kommunedelplan:  
PlanID: 15770000  
Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN – FJELLSIDEN NORD

Arealformål: Sentrumsformål.  
PlanID: 65270000

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 70640000  
Type: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET  
Saksnr: 202220669

PlanID: 70480000  
Type: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI  
Saksnr: 202220647

PlanID: 18740000  
Type: 21  
Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN  
Saksnr: 200512751

PlanID: 18200003  
Type: 31  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN  
Saksnr: 201714209

PlanID: 18200001  
Type: 31  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN  
Saksnr: 201123641

PlanID: 18200000  
Type: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN

Det foreligger godkjente planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen.

Kopi av areal- og planinformasjon kan sees hos selger.

## Økonomi - Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er et estimat og baserer seg på kr 25,- pr mnd. pr. kvm BRA. Kostnad til bred-bånd/TV, vannforbruk/varmtvann og eventuelle fellesutgifter til parkering kommer i tillegg.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap. Felleskostnadene kan 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.

Det legges opp til at sameiet har felles avtale om levering av tv og internettjenester. En slik avtale (grunnpakke) vil ha en bindingstid og inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameierbrøk.

Det innbetales en oppstartskapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hver leilighet. Oppstarts- kapitalen blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstartskapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameiet i Brønnøysund. Se prisliste for spesifikt beløp for den aktuelle leiligheten.

## Usolgte enheter

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene for eventuelt usolgte enheter etter ferdigstilling.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE

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



1988/42413-2/106  
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
06.12.1988  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1990/32947-1/106  
ERKLÆRING/AVTALE  
09.11.1990  
RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN. OVER D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/22956-1/106  
BESTEMMELSE OM VEG  
08.07.2005  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152  
Med flere bestemmelser

2020/2458987-1/200  
\*\* TRANSPORT  
14.05.2020 21.00  
FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1062  
FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:1070  
TIL: KNR:4601 GNR:168 BNR:2152

2017/1218252-1/200  
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING  
02.11.2017 21.00  
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531

Gjelder også tilhørende installasjoner  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler.

OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:2148  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1218252-2/200  
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER  
02.11.2017 21.00  
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE  
ORG.NR: 964 338 531

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærhet av kabler/ledninger.

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger  
OVERFØRT FRA: KNR:4601 GNR:168 BNR:2148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/236033-1/200  
BESTEMMELSE OM VEG  
25.02.2021 21.00  
RETTIGHETSHAVER: KNR:4601 GNR:168 BNR:1067 SNR:1

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Herunder vil det blant annet bli tinglyst rettighet for nabobebyggelse til å benytte felles tilkomstvei gjennom prosjektets parkeringsanlegg samt bruk av felles miljøstasjon plassert på eiendommen, da disse anleggene er forutsatt felles for nabolaget.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### Renovasjon

Det er vil være felles nedgravde containertiløsning for restavfall, matavfall, papp/papir, glass/metall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsvesen. Nedkast for restavfall skal kobles opp mot eksisterende dokkingpunkt for bossug. Det tas forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsvesen.

Miljøstasjon for plast/papp/metall/glass er felles for sameiene i Nyhavnsbukten og er delvis plassert på prosjektets eiendom. Det vil bli opprettet en forening for drift og vedlikehold av felles miljøstasjon, hvor sameiet i prosjektet vil være medlem.

### Offentlige avgifter

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

### Adgang til utleie

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut innenfor begrensningene som Lov om eierseksjoner § 24 og sameiets vedtekter setter.

### 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. Utkast til vedtekter kan oversendes ved forespørsel. Ta kontakt med selger.

### Ligningsverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

### Kjøpsbetingelser - Priser

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger og parkeringsplasser.

### Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten: 2,5% av tomteverdi
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 540,-
3. Evt. tinglysningsgebyr for pantedokument kr. 540,-
4. Oppstartskapital til sameiet – kr. 50,- per kvm BRA

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

### Kjøpesum og Omkostninger

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

### Finansieringsbevis

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

### Tilvalg og endringer

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene fremkommer. Tilvalgsmenyen kan sendes etter ønske etter at denne er utarbeidet.

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

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

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom selger omfattes ikke av garantiene selger 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 entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs. Det gjøres oppmerksom på at selg-



er eller selgers representant vil beregne seg et prispåslag som følge av tilvalgsarbeid og/eller endringer og økte garantikostnader.

### Betalingsbetingelser

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter følgende betalingsplan:

14 dager etter kontrakts underskrift  
5 % av kjøpesum.

Ved overtakelse  
Resterende kjøpesum i tillegg til eventuelle tilvalg.

Innbetalingen forutsetter at selger har stilt lovpålagte garantiordninger etter bustadoppføringsloven. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

### Salgsbetingelser

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12.

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

### Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

### Konsesjon

Kjøpet krever ikke konsesjon.

### Visning

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

### Kredittvurdering

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 (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000, - inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter med videresalg som annonsering, megler, oppgjør, garantier etc. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videre-salg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

### Kostnad ved avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 150.000, - Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter §53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### Kjøpekontrakt

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er utarbeidet. Kjøpekontrakten kan sendes etter ønske. 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 og kjøper kan ikke avbestille. Ta kontakt for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke forbrukere.

### Ferdigstillelse

Byggearbeidene er beregnet til å ta ca. 18 måneder pluss tid til detaljprosjektering, offentlig godkjenning og søknad om igangsetting. Estimert ferdigstillelse er 4. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold. Utbygger vil varsle om en overtakelsesperiode, som ikke skal være lenger enn tre måneder, ved oppstart tømmerarbeider.

Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtagelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet i eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

### Viktig informasjon

Prospekt og salgsoppgaven er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises forøvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser,

møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud 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/ Internett-side og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgs- prospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på oppgjørsmeglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.



### Særlige forbehold

- Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg
- Byggelånsfinansiering
- Vedtak om igangsetting i selskapets styre

Evt. forbehold må gjøres gjeldende innen 01.09.2023. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har partene ikke økonomisk ansvar overfor hverandre.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilskattede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme og igangsettings tillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbygger-selskap). 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 ferdigstilt selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### Eier og organisasjonsform

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. 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/ leiligheten eier man eksklusivt. Leiligheter med terrasse på takhagene/bakkeplan/garasje-tak og sportsboder vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har 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 person. Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

Parkeringsplassene vil utgjøre en egen næringsseksjon, og det vil utarbeides egne vedtekter for sameierne i næringsseksjonen.

### Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter, utkast kan oversendes ved forespørsel. Forslag til driftsbudsjett for eierseksjonssameiet vil bli utarbeidet og behandles i konstituerende sameiermøte.

### Beskrivelse og salgsinformasjon

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, økonom-

iske og juridiske forhold. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

### Forbehold

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil avvike fra standard leveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasade detaljer o.l. Dersom prospekt avviker fra utbyggers leveransebeskrivelse er det utbyggers leveranse beskrivelse som gjelder. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

### Bilag

Utomhusplan  
Leveransebeskrivelse datert REV A -16.09.22  
Basiskart  
Skjema for kjøpetilbud  
Salgstegninger



# Kjøpetilbud



## NYHAVN 4

Bindene kjøpetilbud for kjøp av leilighet i boligprosjektet Nyhavn4

Til: Nyhavn Eiendom AS. Org.nr.: 827 252 042 Edvard Griegs vei 3C - 5059 Bergen.

For leilighet i boligprosjektet Nyhavn 4 som skal føres opp på GNR/BNR: 168/1899. Med Adresse Nyhavn 4 - 5042 Bergen.

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ LEILIGHET I OVERNEVNT EIENDOM:  
LEILIGHETSNUMMER: \_\_\_\_\_

FAST PRIS KR.: \_\_\_\_\_, - MED BLOKKBOKSTAVER: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger ihht. opplysninger i nøkkelinformasjonen/eiendommens presentasjon

Ved første gangs oversendelse må kopi av legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet

KJØPETILBUDET BLIR FINANSIERT SLIK:

Bank/kontaktperson:		Tlf:
Egenkapital:	Kr.	
Lån/finansiering:	Kr.	
Total:	Kr	

Nåværende bud er bindende til og med \_\_\_\_\_:

Alle bud på eiendommen kan ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 neste virkedag. Lørdag regnes ikke som virkedag.  
**Eventuelle forbehold:** Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Navn	Navn
Adr/postnr.:	Adr/postnr.:
Fødselsdato.:	Fødselsdato.:
Epost:	Epost:
Tlf:	Tlf:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Aksept/motbud til denne budgiver: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_  
Sted/Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

## Forbehold

Vi gjør oppmerksom på alt av illustrasjonsfoto, 3D-illustrasjoner, modell, skisser, «møblerte» plantegninger m.m er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse.

Utbygger:

**BONO**  
BOLIG



[www.nyhavn4.no](http://www.nyhavn4.no)

**BONO**  
BOLIG

