



SANDSLIÅSENHAGEBY



SELVAAG BOLIG

TRINN 4 - HUS A + B + M + REKKEHUS

Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren i Oslo omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

Våre løfter: Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

INNHold

Prosjektet	4
Fellesrom	14
Interiørkonseptene	18
Området	24
Områdebilde	26
Nabolagsprofil	28
Utomhusplan	30
Hus A:	32
Leilighetsoversikt	34
Plantegninger	36
Hus B:	68
Leilighetsoversikt	70
Plantegninger	72
Hus M:	84
Leilighetsoversikt	86
Plantegninger	88
Rekkehus:	92
Plantegninger	94
Romskjema leiligheter	130
Romskjema rekkehus	134
Prosjektbeskrivelse	138
Salgsinformasjon	140
Kjøpsbetingelser	143
"Ekeberghuset"	148
Fordeler med ny bolig	150

VELKOMMEN TIL SANDSLIÅSEN HAGEBY

Sandsliåsen Hageby vil bestå av 12 rekkehus og 46 leiligheter, samt innholdsrike fellesarealer inne og ute. Dette blir et attraktivt og sosialt bosted med stille og solrik beliggenhet. Tomten ligger ytterst på kollen, inntil skogen og rett ovenfor Håvardstunvatnet. Boligene vender seg inn mot et beskyttet gårdstun og all parkering er under bakken. Det er kort vei til bybanestoppet i Sandslivegen, med rask forbindelse til Bergen sentrum eller Flesland. Sandsli har blitt et livlig og levende nabolag, med barnehager, skoler, treningssenter, padel-hall og handlemuligheter.

Her skal det bli godt å bo – velkommen hjem!

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





ILLUSTRASJON; AVVIK VIL FOREKOMME.



VARIERTE BOLIGER OG OMFATTENDE FELLESOMRÅDER

Med Sandsliåsen Hageby har arkitektene lagt ned stor innsats for å skape et nabolag som fremhever naturen og det lokale miljøet, og som bygges i respekt for omgivelsene.

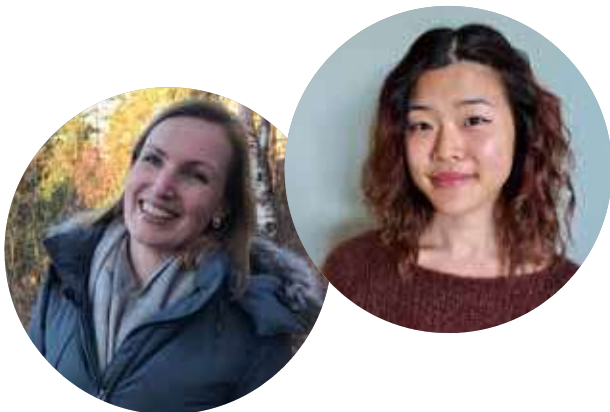
– Sandsliåsen Hageby er inspirert av områdets naturlige og bymessige elementer, fra skogkledde områder til urban teglsteinsarkitektur, som til sammen skaper et unikt og innbydende miljø, sier Helene Fitje, i Kime / arkitektur og landskap

Arkitekt Elise Shumei Villanger i Holon legger til: - Målet var å skape et nabolag som passer for alle livsfaser, fra småbarnsfamilier til eldre som ønsker enklere boliger. Vi har fokusert på fellesskap og tilgjengelighet for alle, noe som er fundamentalt i all moderne byutvikling.

En miljøvennlig fremtid for fellesskapet

Sandsliåsen Hageby er utformet med et bredt utvalg av boligtyper. Fra rekkehus tilpasset familier til kompakte leiligheter for førstegangskjøpere, byr vi på et spekter av hjem som tilfredsstiller ulike behov, livsstiler og livsfaser.

Elise Shumei Villanger, Holon



Helene Fitje, Kime /
arkitektur og landskap

Fitje fremhever - Vi har prioritert store, lysfylte boliger og høy materialkvalitet, og med gjennomtenkte fellesarealer som integreres i det eksisterende landskapet, forsterkes følelsen av et levende og tilgjengelig bomiljø.

De to felles tunene blir bilfrie grønne friområder med lekeplasser, grillplass og varierte sitteområder - her fremmes et sosialt og aktivt uteliv. Ved å inkludere eksisterende naturområder og legge til rette for bruk av kollektivtransport, har vi minimert vår miljøpåvirkning, understreker Villanger.

Med en bevisst strategi har arkitektene sikret at Sandsliåsen Hageby står som et eksempel på bærekraftig byutvikling. Prosjektet er realisert på tidligere utbygget areal, og benytter tre som materiale for å redusere CO2-avtrykket.

Sandsliåsen Hageby viser vei for hvordan moderne boligprosjekter kan balansere mellom arkitektonisk nyskaping og omsorg for miljøet, som vi håper vil gjøre stedet til ettertraktete hjem for mange. Den varierte boligsammensetning, og omfattende fellesområder, tilfører området en ny og frisk identitet, samtidig som man respekterer den eksisterende kulturen og naturen.

– Dette har vært et drømmeprojekt å jobbe med. Samarbeidet mellom alle parter har vært essensielt for å nå våre ambisiøse mål. Jeg ser frem til å se Sandsliåsen Hageby blomstre, et sted der beboerne kan trives over lang tid, avslutter Helene Fitje.



ILLUSTRASJON; AVVIK VIL FOREKOMME.

INNHOOLDRIKE UTEROM TILRETTELAGT FOR STORE OG SMÅ

I Sandsliåsen Hageby bor du øverst på Sandsliåsen og høyt over Håvardstunvatnet. En vill og ekte skog er nærmeste nabo, og gjennom skogen har vi bygget en sti som tar deg til Bybanen på under et kvarter.

Mellom rekkehusene og leilighetsbyggene kommer det et bilfritt gårdstun med flere lekesoner, med parsellhager, benker og bålpanne. Her legger vi til rette både for stille stunder og for godt naboskap – det er ditt valg!

Uteplasser og gangstier i gårdshagen er universelt utformet og dermed tilgjengelig for alle, om du trenger rullestol eller har med deg barnevogn.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



FELLES UTEROM



FELLESROM



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.
LOKALENE LEVERES MED KJØKKEN OG HVITEVARER. MØBLER LEVERES IKKE.



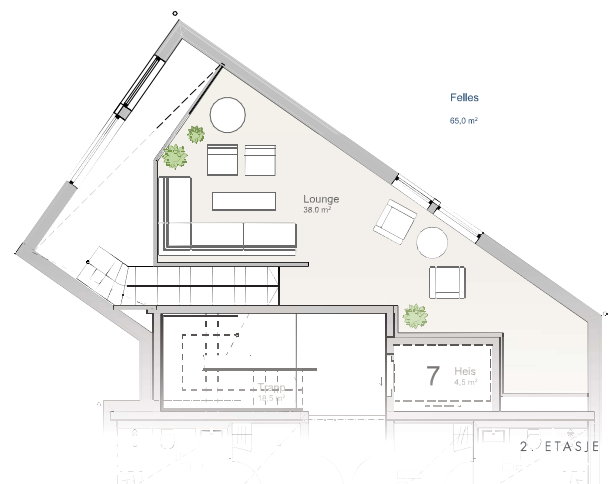


PLANLAGTE FELLESROM

I Midthuset, sentralt plassert som et samlingspunkt i gårdshagen, kommer det fine lokaler til felles benyttelse. Det vil bli opp til boligeierne selv å bestemme bruken.

Vi leverer et romslig lokale i første etasje med inngangsparti og utgang til uteplass. Her kommer det kjøkken med hvitevarer. Man kan innrede selskapslokale som gir mulighet for større selskaper enn det du har plass til i leiligheten. Lokalet er også en fin arena for å bygge godt naboskap – hva med en matlagingsklubb?

Vi bygger også en koselig lounge i andre etasje. Her kan det avholdes møter for variasjon i hjemmekontoret, lekseklubber eller nye venner kan møtes for en daglig kopp kaffe.



ENERGIVENNLIGE BOLIGER MED MANGE FORDELER

Sandsliåsen Hageby bygges etter byggeforskriften TEK17 som sikrer deg god standard.

Energivennlig bolig

Din nye leilighet i Sandsliåsen Hageby er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Dette betyr at både luften og forbruksvannet ditt blir varmet opp via et vannbårent varmesystem som utnytter fornybar overskuddsenergi. Ikke bare er dette miljøvennlig, men gir deg som beboer nærmest ubegrenset tilgang på varmt vann. Du betaler selvsagt kun for vannet du selv benytter. Rekkehusene har egen løsning for oppvarming og varmtvann.

Friskt og godt inneklima

Nye leiligheter og rekkehus med balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir et friskt og godt inneklima. Godt for både små og store beboere.

Flere gode kvaliteter og fordeler:

- Anerkjent kjøkkenleverandør
- 1-stavs herdet tregulv
- Store vindusflater
- Listfritt rundt vinduer og balkongdører
- Walk-in-closet i utvalgte leiligheter
- Fibernet fra Telia (TV og internett)
- Porttelefon med toveiskommunikasjon
- Innendørs sykkelparkering på garasjeplan
- Sportsbod til alle
- De fleste leilighetene har parkeringsplass med mulighet for å oppgradere til ladesystem for elbil.
- De som kjøper bolig før tilvalsfristen går ut, får mulighet til å velge mellom tre ulike stilretninger uten tillegg i pris. Se de påfølgende sider for beskrivelse av de tre konseptene.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



JOTUN - LADY 1931 Kokos – illustrasjonsfoto

Foto: Siren Lauvdal



JOTUN - LADY 8281 Pale Linden – illustrasjonsfoto

Foto: Line T Klein



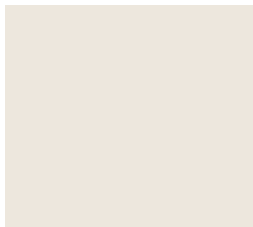
JOTUN - LADY 5530 Collected Blue – illustrasjonsfoto

Foto: Lasse Fløde/Pudder Agency

INTERIØRSTILER

VEGGFARGER

Stue/kjøkken



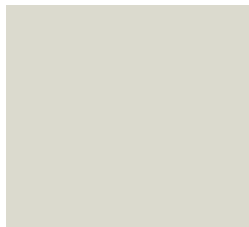
LADY 1931 Kokos

Soverom



LADY 5530 Collected Blue

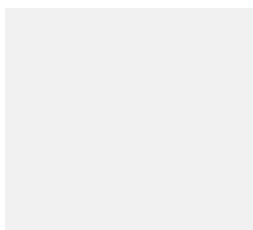
Gang



LADY 8281 Pale Linden

Fargekodene fra Jotun er lagt inn som pekepinn på fargevalg.
Det tas forbehold om alternativ leverandør.

TAK OG LISTER

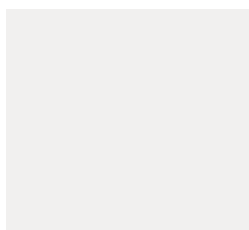


Klassisk hvit

BENKEPLATE



KJØKKENFRONT



Hvit

LYSNING

Denne delikate fargepaletten har en blanding av lyse og lette farger som passer godt til både moderne og klassiske interiør. Beroligende LADY 1931 Kokos er en varm og gyllen beige med et hint av rosa. LADY 8281 Pale Linden er en lys og frisk grønnfarge med en gyllen undertone, inspirert av fargen på lindeblader. Elegante og sofistikerte LADY 5530 Collected Blue har en dyp blågrønn tone med et hint av grått. Tak og lister kommer i en klassisk hvitfarge. På kjøkkenet skaper den mørke benkeplaten med skiferpreg en fin kontrast til de hvite kjøkkenfrontene.



JOTUN - LADY 1276 Soft – illustrasjonsfoto

Foto: Line T Klein



JOTUN - LADY 4863 Statement Blue – illustrasjonsfoto

Foto: Line T Klein



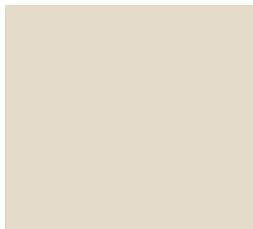
JOTUN - LADY 12120 Desert Pink – illustrasjonsfoto

Foto: Line T Klein

INTERIØRSTILER

VEGGFARGER

Stue/kjøkken



LADY 1276 Soft

Soverom



LADY 4863 Statement Blue

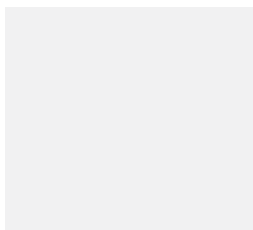
Gang



LADY 12120 Desert Pink

Fargekodene fra Jotun er lagt inn som pekepinn på fargevalg.
Det tas forbehold om alternativ leverandør.

TAK OG LISTER



Klassisk hvit

BENKEPLATE



KJØKKENFRONT



Lun beige

VANNSPEIL

Den gyllene beige fargen LADY 1276 Soft har en dempet rosa undertone og er inspirert av naturens myke nyanser. Elegante og sofistikerte LADY 4863 Statement Blue er en dyp og intens blågrønn farge med et hint av grått og henter sin inspirasjon fra havet. LADY 12120 Desert Pink er gyllenrosa med et hint av fersken og gir en varm og innbydende atmosfære. Fargene komplementerer hverandre godt, og hvite tak og lister balanser den lekne og innbydende paletten. Kjøkkenfrontene får en lun beige farge som står i fin kontrast til benkeplaten som får en lys marmoreffekt.



JOTUN - LADY 8575 Natural Green – illustrasjonsfoto

Forograf: Line T Klein



JOTUN - LADY 8302 Laurbær – illustrasjonsfoto

Forograf: Sturla Bakken



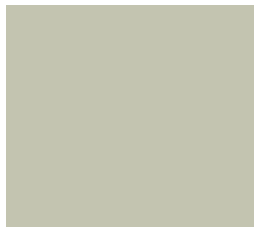
JOTUN - LADY 1876 Hvit Te – illustrasjonsfoto

Forograf: Sturla Bakken :

INTERIØRSTILER

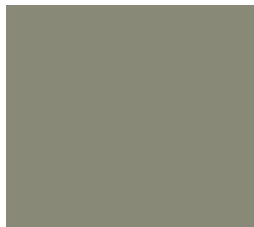
VEGGFARGER

Stue/kjøkken



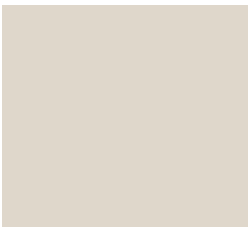
LADY 8302 Laurbær

Soverom



LADY 8575 Natural Green

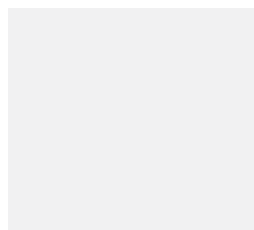
Gang



LADY 1876 Hvit Te

Fargekodene fra Jotun er lagt inn som pekepinn på fargevalg.
Det tas forbehold om alternativ leverandør.

TAK OG LISTER



Klassisk hvit

BENKEPLATE



KJØKKENFRONT



SKOGBUNN

Fargene i stilpakken Skogbunn lager en naturlig og sammenhengende palett med hovedvekt av grønne nyanser som gir en følelse av ro og balanse i hjemmet. LADY 8302 Laurbær er en gylden grønnfarge som balanserer godt med den lyse og friske LADY 8575 Natural Green som er inspirert av naturens frodighet. Den myke og lyse fargen LADY 1876 Hvit Te harmoniserer godt med de to grønnfargene og tak og lister kommer i en klassisk hvitfarge. Kjøkkenfrontene får utseende av lyst treverk og benkeplaten får en lys marmoreffekt.

SENTRALT PÅ SANDSLI

I Sandsliåsen Hageby bor du høyt og fritt på høyden over Håvardstunvatnet. Samtidig har du mye i nærheten. Her får du nyte godt av både tursti og nærhet til bl.a. dagligvarebutikk, skoler, barnehager, idretts tilbud og mange arbeidsplasser. For den treningsglade er både Aktiv365 og Bergen Squashsenter i kort avstand. I samme bygg finner du også Bergen Bowlinghall. Og bare 10 minutter unna med bil ligger Fana golfklubb – en 18 hulls bane i flotte naturomgivelser. Både Fanatorget og Lagunen Storsenter er nærme.

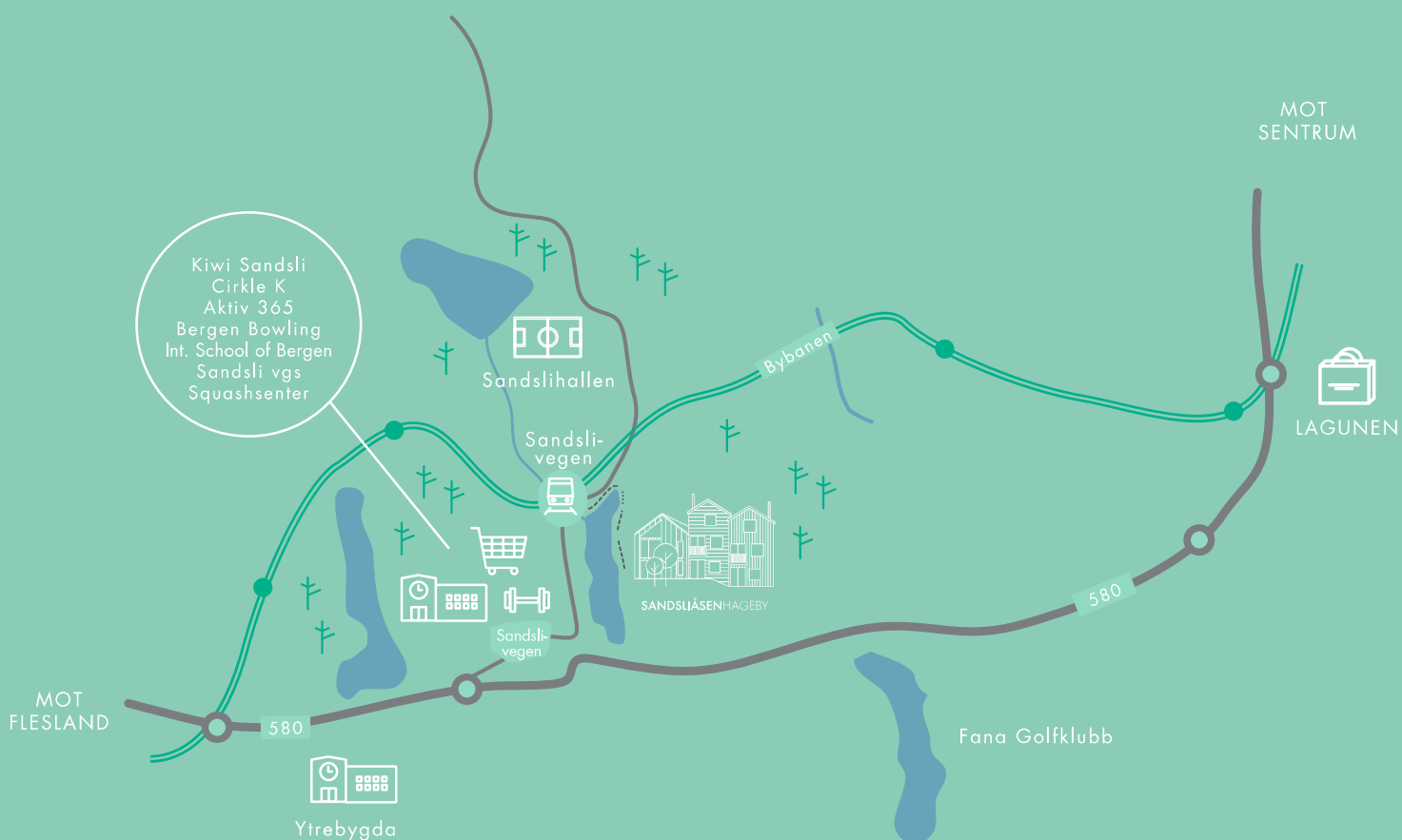
Sti til Bybanen

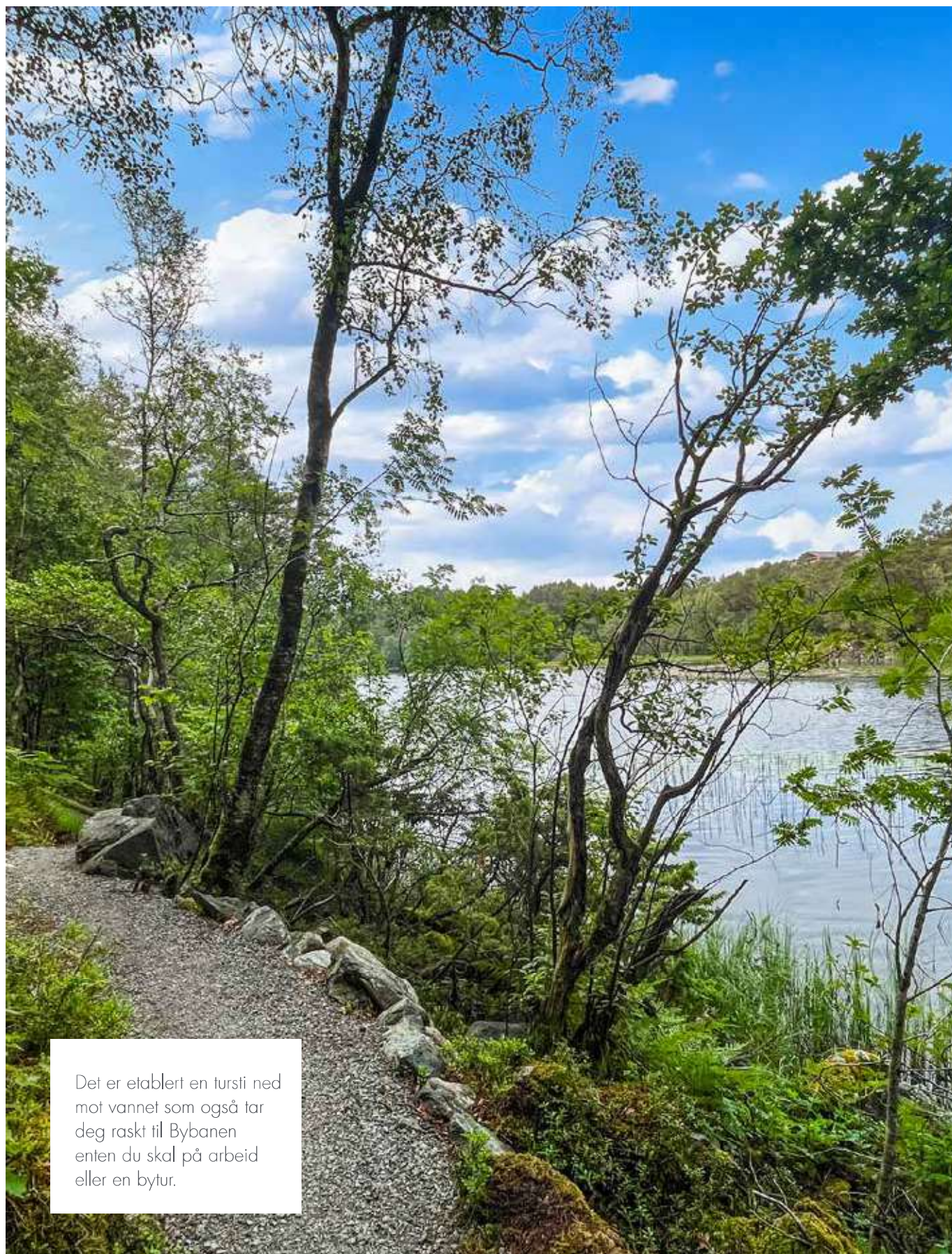
Det er opparbeidet en tursti ned mot vannet som tar deg raskt til Bybanen. Sandslivegen bybanestopp blir din holdeplass. Veldig praktisk enten du skal på arbeid eller en bytur.

Med Bybanen kommer du deg raskt rundt.

- 4 minutter til Lagunen (over 200 virksomheter på Laguneområdet inkludert Kino)
- 4 minutter til Kokstad næringsklynge
- 8 minutter til Flesland flyplass
- 35 minutter til Bergen sentrum

NÆROMRÅDET





Det er etablert en tursti ned mot vannet som også tar deg raskt til Bybanen enten du skal på arbeid eller en bytur.

NÆROMRÅDET



SANDSLIVEGEN BYBANESTOPP
EN SPASERTUR UNNA



AKTIV365 OG BERGEN
SQUASHSENTER I GÅAVSTAND



ET SLAG GOLF
PÅ FANA GOLFKLUBB



LAGUNEN STORSENTER
KUN 2 STOPP UNNA MED BYBANEN



BERGEN BOWLINGHALL
– KJEKK LØRDAGSAKTIVITET



FANATORGET IKKE LANGT UNNA



KIWI SANDSLI – DIN NÆRBUTIKK



UT Å REISE?
BERGEN LUFTHAVN FLESAND
BARE 8 MINUTTER MED BYBANEN

SANDSLIÅSEN 59

Nabolaget Sandsli - vurdert av 61 lokalkjente

SPESIELT ANBEFALT FOR

- FAMILIER MED BARN
- ETABLERERE
- GODT VOKSNE



OFFENTLIG TRANSPORT

Stølshaugen	10 min
Linje 23, 23E, 50E, 52	0.7 km
Sandslivegen	12 min
Linje 1	1 km
Dolvik terminal	6 min
Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52, 54, 55	3.2 km
Lagunen terminal	7 min
Buss, trikk	4.3 km
Bergen Flesland	9 min

SKOLER

Sandsli videregående skole	16 min
650 elever, 32 klasser	1.1 km
International School Of Bergen (1-10 kl.)	28 min
197 elever, 12 klasser	1.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	20 min
673 elever, 45 klasser	1.4 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.)	26 min
346 elever, 31 klasser	1.8 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	5 min
396 elever, 24 klasser	2 km
Nordahl Grieg videregående skole	19 min
280 elever	5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

OneSubsea, Bergen	2 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

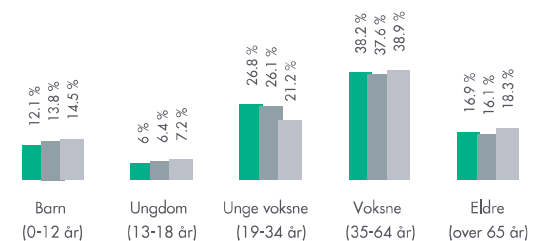
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Sandsli	2 192	1 290
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Petedsheia barnehage (0-6 år)	16 min
54 barn	1,1 km
Early Childhood Center (1-5 år)	18 min
45 barn	1.3 km
Akrobaten barnehage (0-6 år)	20 min
59 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandsli	12 min
Rema 1000 Sandsli	13 min

NABOLAGSPROFIL

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

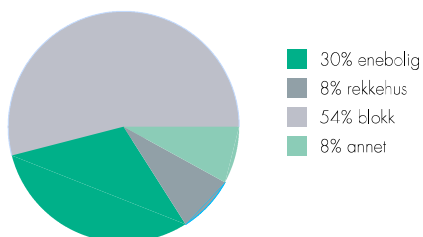
 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kollektivtilbud**
Trygge 82/100

SPORT

 Petedalsmyra kunstgress	11 min 
Fotball	0.8 km
 Sandsli sportsenter	13 min 
Aktivitetshall, squash	0.9 km
 Aktiv365 Sandsli	13 min 
 InterPadel Sandsli	13 min 

BOLIGMASSE



«Vil ikke bo andre steder»

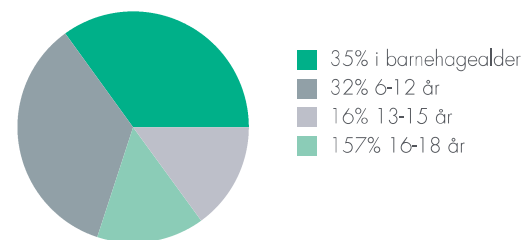
Sitat fra en lokalkjent

“

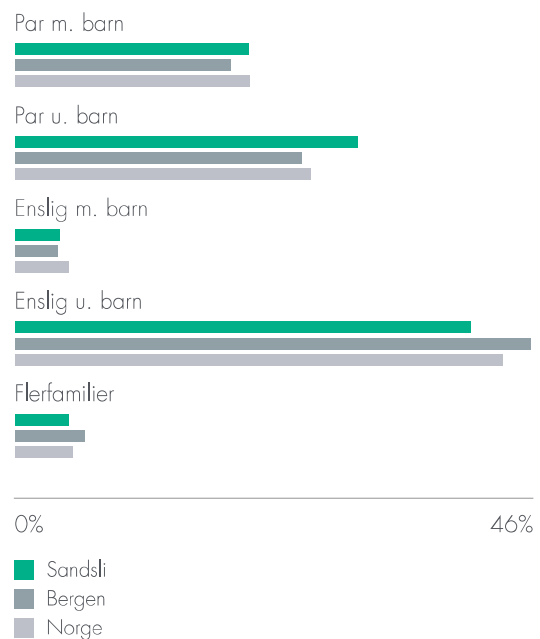
VARER/TJENESTER

 Fanatorget	25 min 
 Boots apotek Sandsli	27 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



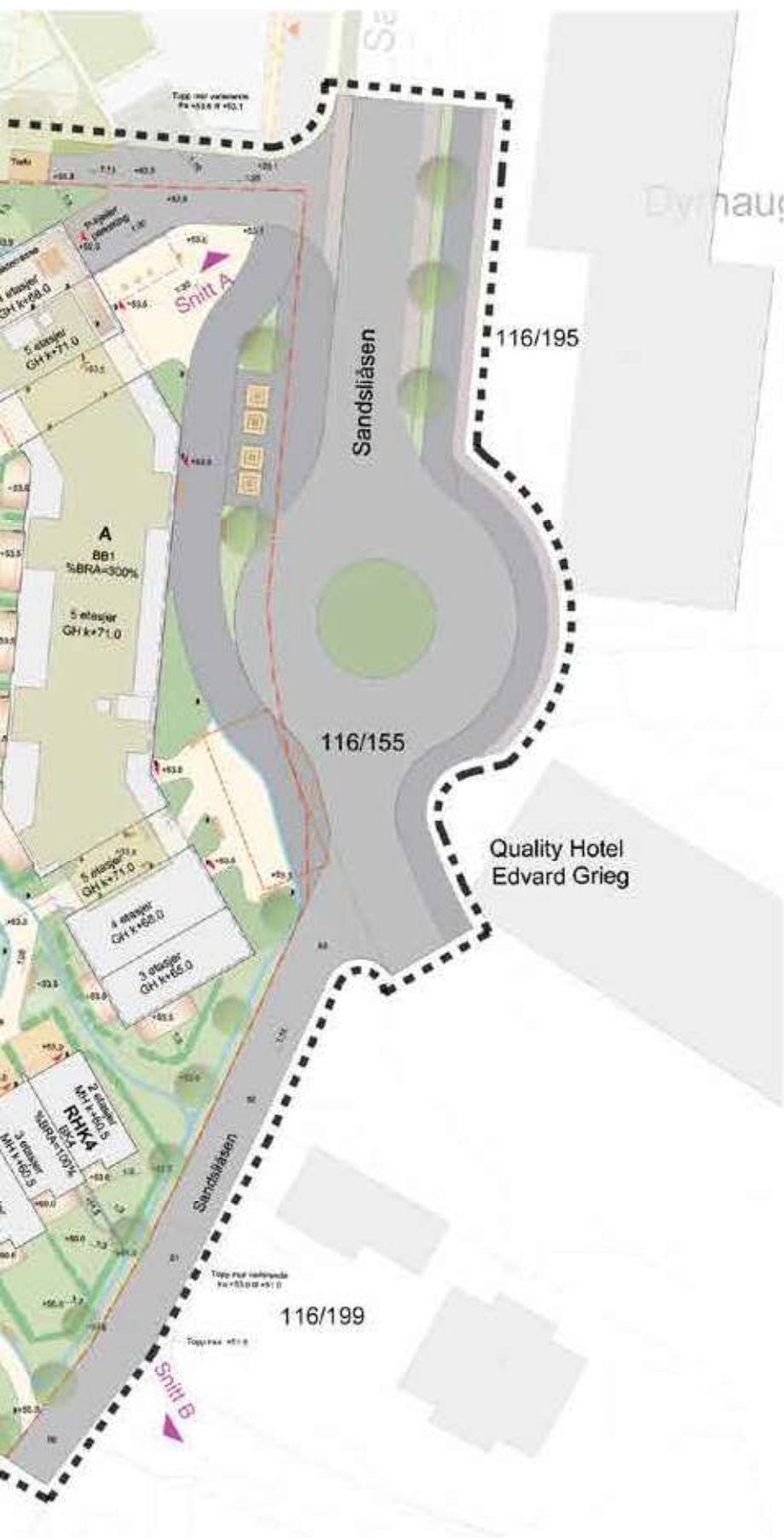
SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2024

OMRÅDEPLAN





TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrænse
- Tiltaksgrænse
- Byggegrænse
- Tregrense
- Nye koter
- Bygning
- Inngang
- Asfalt fortau
- Asfalt sykkelvei
- Asfalt vegareal
- Tredekke
- Heller
- Grus
- Belegningsstein
- Armert gress
- Gress/ eng
- Grønne tak
- Eksisterende vegetasjon
- Busker
- Eksisterende trær
- Nye trær
- Frukt trær
- Vannrenne
- Regnbed
- Plantekasse
- Halvgjennomsiktig trevegg
- Rekkverk/Gjerde
- Sykkelparkering
- Lekeapparat
- Sandkasse
- Benk
- Amfitrinn
- Benk og bord
- Belysning
- Mur
- Sti
- Fallpil
- Renovasjon
- Hydrant
- Snittlinjer
- Areal brannbiloppstilling
- Parkeringskjeller
- Trafo med sikkerhetssone
- Sluk





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



PLANTEGNINGER: HUS M & REKKEHUS

ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS M



2-ROMS



3-ROMS



4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL.TYPE	BRA	SIDE
--------	--------	-----------	-----	------

1	M-7-101	2-rooms	44,0	55
1	M-7-102	2-rooms	43,5	54

2	M-7-201	1(2)-rooms	46,5	57
2	M-7-202	1(2)-rooms	46,0	56

LEILIGHETSOVERSIKT - REKKEHUS



4-ROMS



5-ROMS



6-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL.TYPE	BRA	SIDE
--------	--------	-----------	-----	------

Over 3-plan	01	6-rooms	153,0	74
Over 3-plan	02	5-rooms	134,0	60
Over 3-plan	03	6-rooms	152,5	76
Over 3-plan	04	5-rooms	136,0	62
Over 3-plan	05	5-rooms	134,0	64
Over 3-plan	06	5-rooms	136,0	66
Over 3-plan	07	6-rooms	152,0	78
Over 3-plan	08	5-rooms	134,0	68
Over 3-plan	09	6-rooms	152,5	80
Over 3-plan	10	5-rooms	135,5	70
Over 3-plan	11	5-rooms	134,0	72
Over 2-plan	12	4-rooms	94,0	58

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS M



2-ROMS

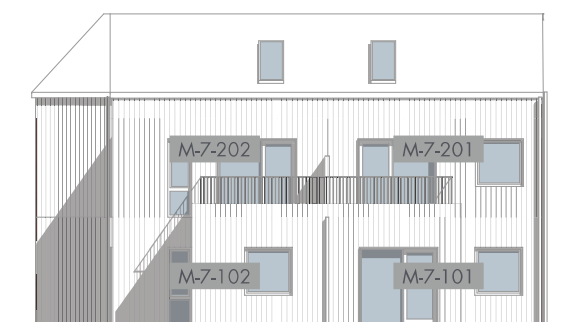


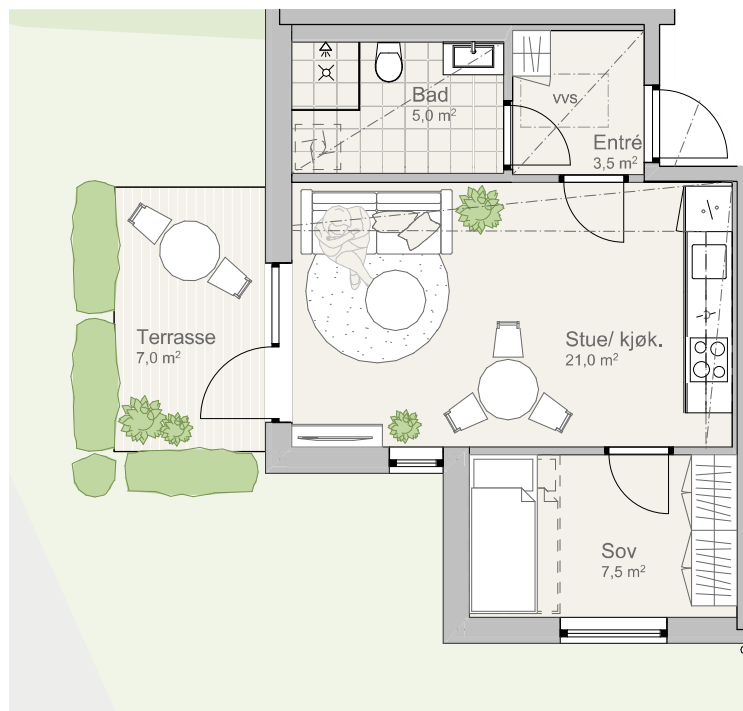
3-ROMS



4-ROMS

HUS M – FASADE SYD-ØST

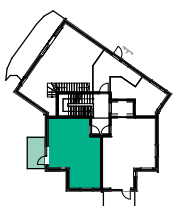




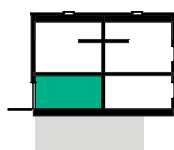
2 ROMS
43,5 m² BRA

ETG: 1
BRA-i: 38,5 m²

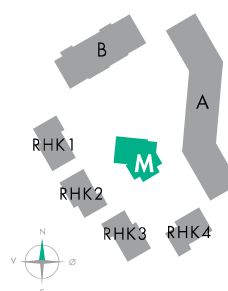
BRA-e: 5 m²
TBA: 7 m²

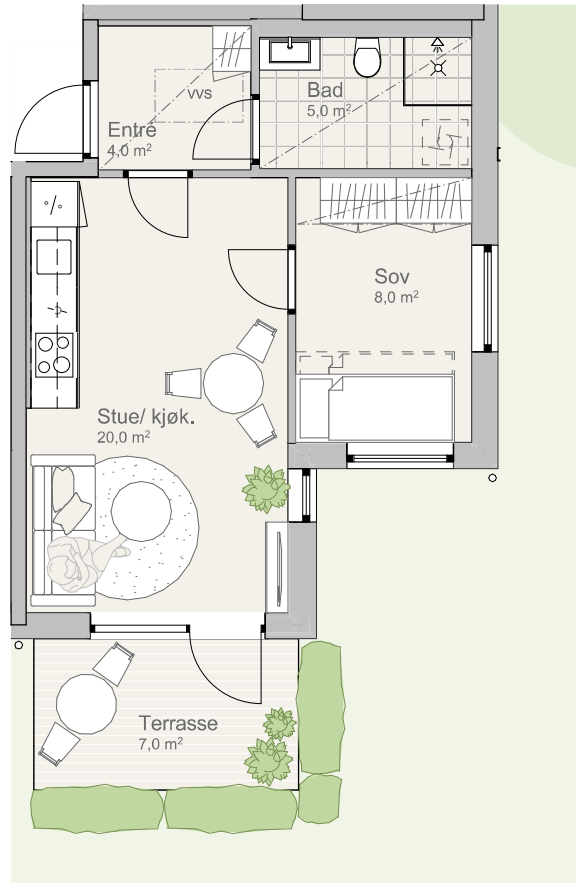


PLAN 1



FASADE MOT SYD-ØST

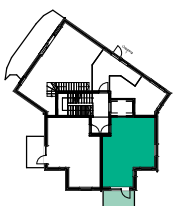




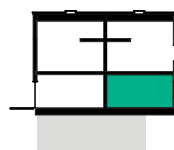
2 ROMS
44 m² BRA

ETG: 1
BRA-i: 39 m²

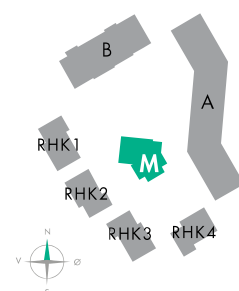
BRA-e: 5 m²
TBA: 7 m²

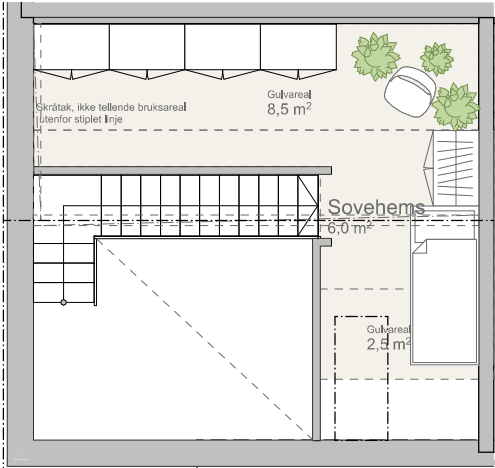
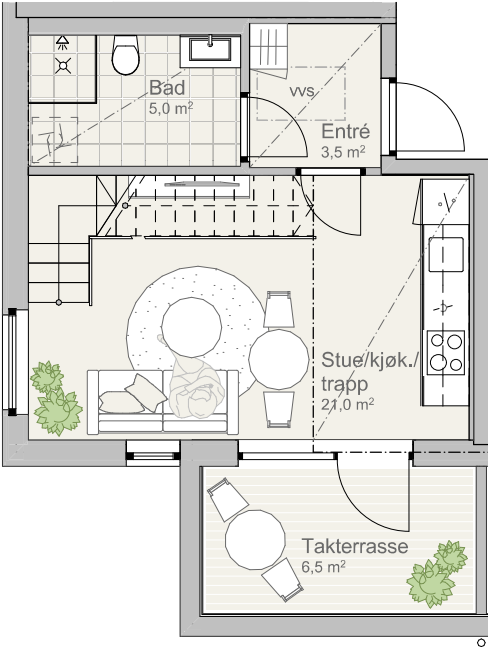


PLAN 1



FASADE MOT SYD-ØST

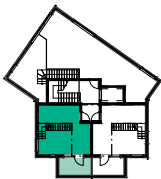




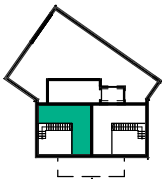
1(2) ROMS
46 m² BRA

ETG: 2+hems
BRA-i: 41 m²

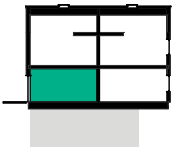
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,5 m²



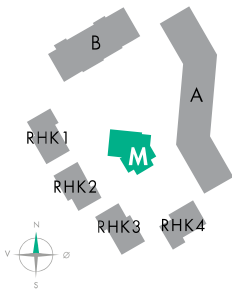
PLAN 2

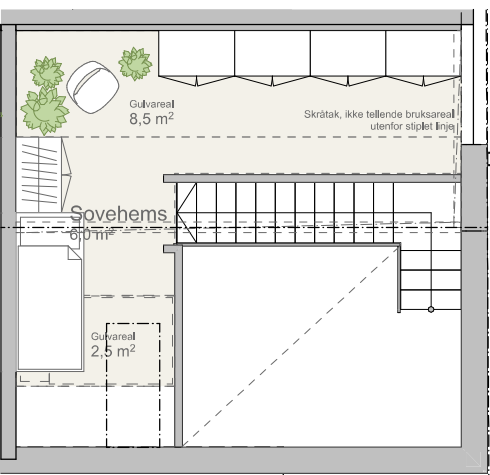
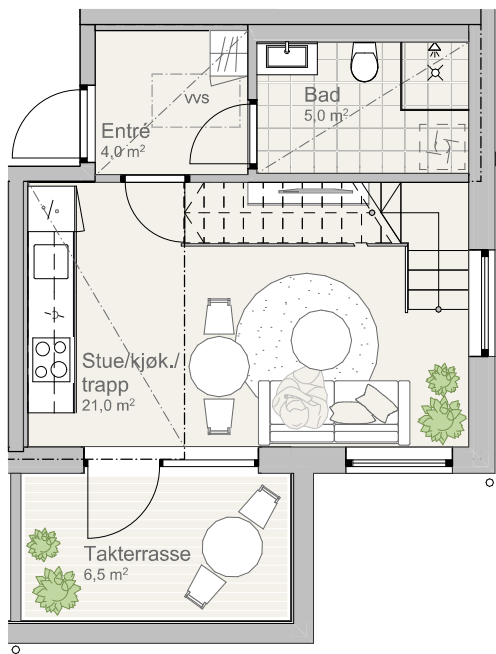


PLAN 3



FASADE MOT SYD-ØST



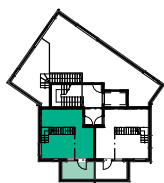


HUS A
2 ROMS

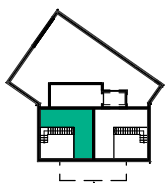
1(2) ROMS
46,5 m² BRA

ETG: 2+hems
BRA-i: 41,5 m²

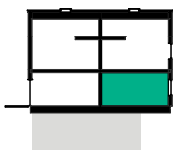
BRA-e: 5 m²
TBA: 6,5 m²



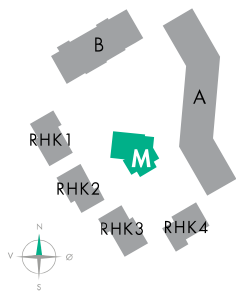
PLAN 2



PLAN 3



FASADE MOT SYD-ØST





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
ENTRE	Lys 1-stavs mattlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.
GANG	Lys 1-stavs mattlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.
KJØKKEN	Lys 1-stavs mattlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept. Det kan forekomme synlige V-fuger avhengig av byggesystem.
STUE	Lys 1-stavs mattlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept. Det kan forekomme synlige V-fuger avhengig av byggesystem
SOVEROM	Lys 1-stavs mattlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept.	Sparklet og malt. Farger følger valgt interiørkonsept. Det kan forekomme synlige V-fuger avhengig av byggesystem.
BAD 1	Fliser 30x30 cm og 10x10 i dusj, farge lys grå. Fug med farge tilpasset flis.	Fliser 30x60 i farge lys grå. Fuge med farge tilpasset flis.	Sparklet og malt i farge S0500-N.
BAD 2	Fliser 30x30 cm og 10x10 i dusj, farge lys grå. Fuge med farge tilpasset flis.	Fliser 30x60 i farge lys grå. Fuge med farge tilpasset flis.	Sparklet og malt i farge S0500-N.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ELEKTRO	VVS	ANNET
To-veis porttelefon. Bryterstyrt lampepunkt i tak. Stikkontakter iht. NEK 400:2022.	Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Entredør med FG godkjent lås og kikkehull. Farge bestemmes senere. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens lagringskapasitet. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen. Garderobeskap inngår ikke i leveransen.
Bryterstyrt lampepunkt i tak. Stikkontakter iht. NEK 400:2022.	Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere gangens lagringskapasitet. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen. Garderobeskap inngår ikke i leveransen.
Bryterstyrt stikk for taklys ved topp vegg. Ledlys under overskap. Stikkontakter iht. NEK 400:2022.	Vask nedfelt i benkeplate. Blandebatteri med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Kjøkkeninnredning iht valgt interiørkonsept. Demping på skuffer og skap. Integrerte hvitevarer; kjøl/frys, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Omluftsventilator. Dekksider og foringer leveres i samme farge som fronter. I noen leiligheter blir det levert kjøkken med foring og gipset takavslutning mot overskap for å skjule tekniske føringer. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Bryterstyrt stikk for taklys ved topp vegg. IT/TV punkt. Stikkontakter iht. NEK 400:2022.	Radiator tilkoblet fjernvarmeanlegg. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Bryterstyrt stikk for taklys ved topp vegg. Stikkontakter iht. NEK 400:2022. Tilrettelagt med stikkontakt for panelovn.	Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen. Garderobeskap eller skyvedørsgarderobe inngår ikke i leveransen.
Innfelte LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. (leveres ikke der det er eget vaskerom) Elektrisk gulvarme.	Vegghengt toalett. Ettgreps servantbatteri. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Opplegg for vaskemaskin i leiligheter uten vaskerom. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Dusjvegger i herdet klart glass. Servant og møbler i tilsvarende størrelse som på salgstegning. Speil i tilsvarende bredde som servant. Skap for teknisk anlegg kan forekomme. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Lampepunkt i tak m/bryter på vegg. Lys over vask/speil. Elektrisk gulvarme.	Vegghengt toalett. Ettgreps servantbatteri. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang i krom. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Dusjvegger i herdet klart glass. Servant og møbler i tilsvarende størrelse som på salgstegning. Speil i tilsvarende bredde som servant. Skap for teknisk anlegg kan forekomme. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
WC	Fliser 30x30 cm, farge lys grå. Sokkelflis av tilsvarende type flis som på gulv.	Sparklet og malt i farge S0500-N.	Sparklet og malt i farge S0500-N.
VASKEROM	Fliser 30x30 cm, farge lys grå. Sokkelflis av tilsvarende type flis som på gulv.	Sparklet og malt i farge S0500-N.	Sparklet og malt i farge S0500-N.
BOD	lys 1-stavs matlakkert herdet tregulv. Hvite gulvlister. Synlige spikerhull.	Sparklet og malt i farge S0500-N.	Sparklet og malt i farge S0500-N.
BALKONG	Terrassebord av trykkimpregnert trevirke.	Kombinasjon av behandlet treverk og teglstein.	Betong, trespiler eller glassbaldakin.
TAKTERRASSE	Terrassebord av trykkimpregnert trevirke.	Kombinasjon av behandlet treverk og teglstein.	Glassbaldakin over dørfelt.
UTEPLASS PÅ TERRENG	Terrassebord av trykkimpregnert trevirke.	Kombinasjon av behandlet treverk og teglstein.	Betong.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting, støvbundet betong eller gips.	Støvbundet betong eller gips.

ROMSKJEMA LEILIGHETER

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampepunkt i tak m/bryter på vegg.	Vegghengt toalett Ettgreps servantbatteri. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Servant Skap for teknisk anlegg kan forekomme. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Lampepunkt i tak m/bryter på vegg. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Servant. Skap for teknisk anlegg kan forekomme. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Led takarmatur med bryter på vegg.	Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Synlige tekniske installasjoner som kan redusere lagringskapasiteten kan forekomme. Innerdører leveres med slett overflate i farge S0500-N (klassisk hvit). Gerikter, karm og foringer med synlige spikerhull følger dørfargen.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Synlige sprinklerhoder kan forekomme.	Rekkverk i glass og aluminium eller spilerekkverk.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Utekran.	Rekkverk i glass og aluminium eller spilerekkverk.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng iht utomhusplan.
Belysning.		Boder nummereres. Dører forberedt for hengelås. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme, og kan redusere bodens lagringskapasitet.

TEKNISK BEKRIVELSE

Dette prospektet gjelder for leiligheter og rekkehus i Sandsliåsen Hageby, lokalisert i Sandsliåsen i Bergen kommune.

!

SANDSLIÅSEN HAGEBY

Sandsliåsen Hageby består av i alt 58 boenheter fordelt på 12 rekkehus og tre leilighetsbygg med til sammen 46 leiligheter. Prosjektet inneholder også innholdsrike fellesarealer inne og ute, felles takterasse og garasjekjeller.

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leiligheter og rekkehus. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se også romskjema for leveransebeskrivelse for boenhetene.

BÆRESYSTEMER

LEILIGHETER:

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong.

REKKEHUS:

Hovedbæresystem i tre.

FASADER

Fasader i Bygg A består av tegl og trekledning.

Fasader i Bygg B, Midthus og Rekkehus består i hovedsak av trekledning

YTERTAK

Valgt løsning vil tilfredsstillende forskriftenes krav til lyd, brann, bæreevne, isolasjon, tetthet etc. For flate tak legges det takteking med forskriftsmessig fall til sluk. For skråtak legges det takteking med fall til takrenner/renner der takflater møtes.

HIMLINGER

LEILIGHETER:

Takhøyde i oppholdsrom varierer mellom 2,5 meter til 3 meter. I toppetasjer med skråtak, kan høyde til møne bli inntil 4,4 meter. Det må påregnes nedhimling i entre, gang, bad, vaskerom og bod med minimumshøyde 2,2 meter. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

REKKEHUS:

Takhøyde i oppholdsrom er minimum 2,4 meter. I toppetasjer med skråtak, kan høyde til møne bli inntil 3,7 meter. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i rekkehusene, som medfører minimumshøyde på 2,2 meter. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger om nødvendig mot bad og sjøkt.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig vinduer og balkongdører leveres med aluminiumsbekledning.

Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring.

Balkongdører i 1. etg. leveres med innvendig låssylinder. I øvrige etasjer leveres det knappevridet innvendig.

DØRER

Slette innvendige dører i klassisk hvit farge. Gjæret listverk i samme farge som dører. Synlige stifter. Matt vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt av byggherre.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER

Alle leiligheter og rekkehus får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i byggets underetasje i tilknytning til parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm. Sportsbod utføres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktssvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

LEILIGHETER:

Leilighetene får radiator i stue/kjøkken. Bad vil bli levert med elektriske varmekabler. Varmt forbruksvann og vannbåren varme til radiator tilknyttes fjernvarmeanlegg, og det installeres egne forbruksmålere i hver leilighet for måling av dette.

REKKEHUS:

Rekkehusene får luft til luft varmepumpe i stue. Det forberedes for vedovn i stue ved at pipe etableres gjennom tak og avsluttes i etasjeskiller over stue. Bad vil bli levert med elektriske varmekabler. Varmt forbruksvann fra egen varmtvannstank i hver bolig.

VENTILASJON

Det leveres lokalt balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsaggregat er plassert på vegg i bod, eller i himling i gang.

ELKRAFT – FORDELING

Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingskap og måler. Anlegget legges skjult i boligene der dette er mulig ut ifra lyd- og konstruksjonsmessige forhold. I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes.

Kjøper må selv tegne strømabonnement. Sikringsskap plasseres i leilighetene.

Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i gjeldende NEK. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

Det leveres infrastruktur til elbil ladesystem med effektutjevning, noe som bl.a. betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig. Ladesystem for elbiler tilbys som tilvalg. Strømforbruk belastes den enkelte eier av parkeringsplass.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS

Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller. Heis og trapperom fra bakkeplan til kjeller i Midthuset betjener også rekkehusenes adkomst til kjeller.

RENOVASJON

Restavfall håndteres med mobilt bossavsug. Felles nedgravde avfallsbrønner vil håndtere andre fraksjoner. Se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjektilpasning.

POSTKASSER

Postkasser med sylindrelås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hver oppgang. Postkasser til rekkehusene plasseres i inngangspartiet til Midthuset.

LÅSESYSTEM

Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til.

BRANN

Leilighetene og de tre rekkehusene i rekkehusklynge 4 blir levert med et automatisk sløkkeanlegg/sprinkleranlegg. Alle boenheter leveres med håndslukkerapparat.

Boder og garasjer vil også få automatisk sløkkeanlegg/sprinkleranlegg.

DIGITAL TV/INTERNETT

Det installeres et fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres komplette punkt i henhold til elektrotegning. Det er tegnet avtale med Telia. Månedspris for TV pakke og internett er ca kr 299,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Det tas forbehold om prisendring.

SALGS- INFORMASJON

! SANDSLIÅSEN HAGEBY

Sandsliåsen Hageby består av i alt 58 boenheter fordelt på 12 rekkehus og tre leilighetsbygg med til sammen 46 leiligheter. Prosjektet inneholder også innholdsrike fellesarealer inne og ute, felles takterrasse og garasjekjeller.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

Utbygger er Selvaag Bolig Sandsliåsen AS, org. nr. 996 193 306.

TOMTEFORHOLD

Boligene vil bli delt fra tomt: gnr. 116, bnr. 212 i Bergen kommune. Tomtens areal er ca. 8.450 m². Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplanen.

ADRESSE - BELIGGENHET

Tomten har adresse Sandsliåsen 59. Bergen kommune vil tildele adresse for boligene. Boligene har ved salgsstart ikke fått tildelt gateadresse. Normalt foreligger ikke adressevedtak før byggingen er igangsatt.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til boligformål. Bygg A er i dag godkjent med fasade i tegl. Utbygger vurderer å søke en endring og bytte tegl med treverk inn mot gårdsrommet, slik som vist på illustrasjon i prospektet. Utbygger tar forbehold om endelig løsning på fasadematerialet. Rammetillatelse for prosjektet foreligger. Kontakt selger for nærmere informasjon.

FELLESBUS/FELLESLOKALE

I Midtuset planlegges det flotte felleslokaler som inneholder selskapslokale med kjøkken, lounge og HCWC. Lokalene leveres med kjøkken og hvitevarer, ellers umøblert.

EIERFORM OG ORGANISERING

Boligene vil bli organisert som eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Det tas forbehold om oppdeling i flere sameier. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRAi). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Sportsbod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Boligene planlegges med fellesgarasje under bakken. Parkeringsplass er forhåndstildelt utvalgte leiligheter og avmerket på prisliste. Pris for kjøp av parkeringsplass kommer i tillegg til pris for leiligheten. Total kjøpesum fremkommer av prislisten, kontakt selger for mer informasjon.

Parkeringsanlegget for boligene vil være ett sammenhengende anlegg med innkjøring ved bygg A, se utomhusplan. Det er planlagt 63 parkeringsplasser, hvorav 9 plasser er

gjesteparkering. Det vil bli mulighet til å kjøpe ladestasjon for el-bil som tilvalg.

Garasjen er planlagt organisert som egen næringsseksjon. Hver garasje plass vil utgjøre en ideell andel i næringsseksjon. Garasjeanlegget planlegges organisert som et tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandeler i næringsseksjonen knyttes opp mot den seksjon som disponerer plassen.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålsjenlig.

Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Det vil bli etablert HC-plasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlig krav. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass.

Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige styret i sameiet.

For de boligene som har terrasse/ute plass på bakkeplan, planlegges terrasser/ute plasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålsjenlig.

Det er ikke mulig å selge parkeringsplass ut av sameiet, med unntak av der den følger salg av leilighet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

IERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm.

Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger vil på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Offentlig vei frem til prosjektet. Eiendommen vil bli tilknyttet kommunalt vann/avløp via private stikkledninger.

Alle tilknytningsavgifter er inkludert i kjøpesum.

!

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 27,- pr. kvm BRAi pr. mnd for rekkehus og ca. kr. 34 pr. kvm BRAi for leiligheter. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. I forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig innkreves 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til kr. 299,- pr. mnd.
- Kostnad strøm egen leilighet
- Kostnad fjernvarme som inkluderer evt. vannbåren varme til radiator /varmt tappevann, faktureres etter faktisk forbruk. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing i leilighet.
- Kostnader for parkeringsplass er stipulert til kr. 150,- pr. mnd.

Før ferdigstillelse av boligene er avgifter ikke endelig fastsatt. Offentlige avgifter og eiendomsskatt vil bli beregnet av kemneren i Bergen kommune iht de til enhver tid gjeldende satser.

Avgift vil bli beregnet når boligene er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Offentlige avgifter betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen. Det aktuelle beløp er ikke inkludert i månedlige fellesutgifter

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Sandsliåsen Hageby vil bestå av ett sameie. Det tas forbehold om eventuell oppdeling i flere sameier. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstilling av utvendige fellesområder med hensyn på beplantning mm, kan disse ferdigstilles etter overlevering. Det er etablert en allmenn tilgjengelig gangvei gjennom Sandsliåsen Hagebys naboprojekt Sandsli 360, som vil fungere som en snarvei til bybanestoppet Sandsliveien.

utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid.

! OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Selger forventer ferdigstilling av boligen innen 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer.

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av

KJØPS- BETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislister er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 100 000,- inkl. mva.

Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse.

Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. § 12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse
- kjøper bekoster garanti

- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 100 000,- til selger Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

!

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Sandsliåsen Hageby vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Lysning, Skogbunn og Vannspeil. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene.

TILVALG/ENDRINGER

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med valgmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. 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 innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9

HJEMMEL/SERVITUTTER/RETTIGHETER

Hjemmel til eiendommen som utgjør tomten ligger hos Sandsliåsen 59 AS (982 098 599). Sandsliåsen 59 AS eies 100% av Urban Property Eier AS (923 861 394). Hjemmel overføres direkte fra Sandsliåsen 59 AS til kjøper. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til

bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for panthefelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasert balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

! GARANTIER

Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling, jfr. bustadoppføringslova § 47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenheter er energimerket. Størstedelen av leilighetene har klasse B eller bedre. Alle rekkehus har energiklasse A. Endelige energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyst) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Eiendomsmegler Vest, org. nr. 940 434 254.
Besøksadresse: Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen.
Postadresse: Postboks 7999, 5020 Bergen

Tor Arne Fostervold
Mobil: 93 45 90 45
E-post: tor.fostervold@emvest.no

Andreas Tveit
Mobil: 90 82 51 30
E-post: andreas.tveit@emvest.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo. Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24

OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal avtalt forskudd, vanligvis 10% av kjøpesummen, innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt, eventuelt annen kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt megler for nærmere informasjon om kjøpekontrakt som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger 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/ løsrøre/ inventar medfølger ikke, og det fremkommer derfor elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Tegningene i prospektet kan ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuelle motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

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

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap).

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.

Allt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

!

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse og rammetillatelse
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- solgt boliger for minimum 60% av salgsverdien
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2025. Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsktede kvalitet.

Dersom utbygger gjør forbehold gjeldende, skal utbygger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL Utleie

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 av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger vil invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten

av byggeperioden. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler 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 oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 337-341 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundeforvaltningssystem, via e-post, MMS eller leveres til megler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Selvaag Bolig Sandsliåsen AS, juni 2024

SELVAAG BOLIG