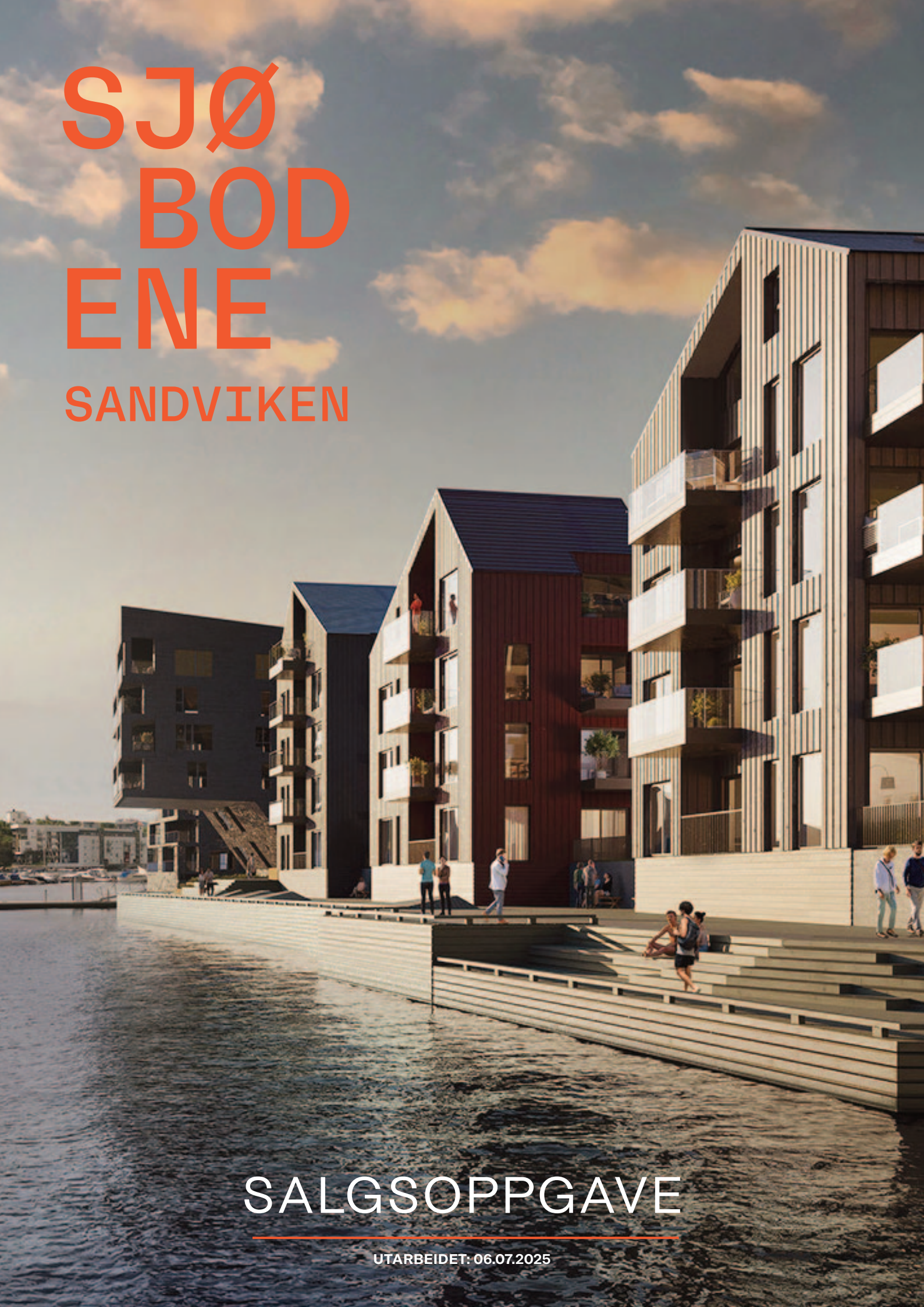
SJØ BOD ENE

SANDVIKEN



SALGSOPPGAVE

UTARBEIDET: 06.07.2025



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



SJØ BOD ENE

SANDVIKEN

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

SALGSOPPGAVE
SJØBODENE - SANDVIKEN
Utstedelsesdato: 06.07.2025

Selger/oppdragsgiver:
Utbygger og selger for prosjektet er Sandviksboder 78 AS, org. 915 248 004
c/o Gjelsten Bolig AS, Postboks 2 Lilleaker, 0216 Oslo

Eiendomsmegler
Eiendomsmegler Vest AS, Nybygg Bergen
Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen
Pb 7999, 5020 Bergen
org.nr. 940 434 254

Ansvarlig megler
Tina Elise Beisland. E-post: tina.beisland@emvest.no mobil: 994 40 588

Megler
Jan Kristoffer Sletteland. E-post: jan.sletteland@emvest.no mobil: 486 02 322
Andreas Tveit. E-post: andreas.tveit@emvest.no mobil: 908 25 130

Eiendommen
Adresse ved salgsstart er Sandviksboder 78 C, 79 og 80, 5035 Bergen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Tomten har i dag gnr. 168, bnr. 379, 377, 2131 i Bergen kommune og totalt tomteareal på ca. 4.000 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 168 bnr. 379, 377, 2131 er Sandviksboder 78 AS.

Eierforhold
Selveierleiligheter.

Boligtype
Leiligheter.

Tomtetype
Eiet tomt.

Kort om prosjektet
Prosjektet Sjøbodene Sandviken, vil bestå av 5 leilighetsbygg med til sammen 77 leiligheter med størrelser fra 37 – 162 kvm. Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn. Prosjektet vil bli bygd av Lab Entreprenør i en totalentreprise med selger.

Arkitekt og ansvarlig søker er Link Arkitektur AS.

Byggemåte
Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasademateriell samt takoverflater er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger. Det er sammenhengende kjeller under blokk B og C med boder og sykkelparkering. Det er også sykkelparkering i 1. etasje i blokk B. Det vises for øvrig til kvalitetsbeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven.

Eiendomsmegler Norge

FELLESAREALER, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Fellesarealer
Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon.

Sportsboder
Det følger med en sportsbod iht. TEK17 per leilighet. Leiligheter over 50 kvm BRA får ca. 5 kvm sportsbod og leiligheter mindre enn 50 kvm BRA får sportsbod på ca 2,5 kvm. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Kajakkbod
Det legges til rette for kajakklagringsplasser i Holmefjordboden, Sandviksbodene 78B, gnr/bnr 168/376. I 3 år fra ferdigstillelse av prosjektet vil inntil 20 plasser kunne disponeres av Sameiet uten kostnad. Etter 3 år vil sameiet og/eller enkeltpersoner kunne videreføre denne leien til en markedsmessig pris.

Parkeringsplasser
Parkeringsplasser vil være tilgjengelig for leie/kjøp på den nærliggende «Saltimporttomten», med adresse Sandviksbodene 77C, gnr. 168 bnr. 373.

Totalt har prosjektet 34 P-plasser tilgjengelig for leilighetskjøperes eksklusive bruk. I tillegg vil det anlegges 4 HC-plasser, 4 bildelings-plasser og 6 gjesteplasser.

Parkeringsplassene vil være midlertidig plassert ute på et lukket/inngjerdet område på «Saltimporttomten». Plassene leveres med el-bil lader.

Rettigheten til P-plass vil være ordnet gjennom en leierett som følger leiligheten. Denne kan ensidig sies opp av leietaker/boligkjøper med 6 mnd. varsel. Forslag til leieavtale fås ved henvendelse til megler.

Den midlertidige ordningen vil avløses av permanente P-plasser i nytt innendørs P-anlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen av «Saltimporttomten». Med hver leierett følger en forkjøpsrett til fast plass i den permanente ordningen. Det er foreløpig vanskelig å estimere et eksakt tidspunkt for når utbygging av et permanent innendørs P-anlegg skal etableres. Leietaker vil bli holdt løpende orientert om fremdriften.

Det må påregnes at de midlertidige P-plassene flyttes én eller flere ganger innenfor gnr./bnr. som følge av utbyggingen og etableringen av den permanente løsningen.

Vann og avløp
Vann og avløp blir offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for vann og avløp. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i tilfelle påregnes.

EIERFORM OG ORGANISERING

Sameiet
«Sameiet Sjøbodene, Sandviken» vil bestå av 5 bygg og er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie med ca. 77 boligseksjoner (antallet seksjoner/sameier kan evt. bli justert gjennom salgsprosessen). Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet (Sameiet) og følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer.

Sameiet vil bli ledet av et styre som kan velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Når Sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/Sameiets leder til ferdigbefaring/overtakelse av sameiets fellesarealer. Dersom Sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeid, både inn- og utvendig, skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Eiendomsmegler Norge

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Offentlig areal
Det offentlige arealet skal overdras til Bergen kommune som vil ta ansvar for drift og vedlikehold. Forutsetningen for overtakelse er at arealet utformes i henhold til de krav kommunen setter.

Vedtekter og budsjett
Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet som regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller Sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre hensiktsmessige eller nødvendige forhold frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Forretningsfører
Selger har inngått Forretningsføreravtale med Obos Eiendomsforvaltning AS. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp. Det er avtalt 6 mnd gjensidig oppsigelsestid. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader
Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring av byggene, forretningsførsel, kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealer, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm på fellesarealer, renhold og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. er inkludert. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Det foreligger utkast til budsjett, som vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Endelig budsjett fastsettes av styret.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann kreves det inn et akontobeløp som avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Iht. utkast til budsjett vil et forventet nivå på forbruk ligge på ca. kr. 8,- pr. kvm BRA pr. måned. Det monteres individuelle målere for varmtvann og oppvarming/energi i hver leilighet.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med fiberleverandør. Basert på erfaringstall er månedlig kostnader estimert til minstepris kr 10,- per leilighet. Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det tas også forbehold om at oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av Sameiet før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at Sameiet har avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

Kommunal eiendomsskatt
Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bergen Kommune. Det settes et bunnfradrag på 750 000 kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er på 2,6 promille. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.bergen.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt megler.

Eiendomsmegler Norge

ANDRE FORHOLD

Fremdriftsplan og overtakelse
Antatt overtakselseperiode vil være september, oktober og november 2026.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal informere kjøper dersom det påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av blant annet endrings- og tilleggsarbeider bestilt av kjøper. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Selger vil holde kjøper informert om fremdriften.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. I forbindelse med innflytting vil Selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

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

Utleie
Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

Forsikring
Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.
Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Salgsrisikoforsikring
Sandviksboder 78 AS har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med noe lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil NBBL Fulltegningsforsikring i det vesentligste overta ansvaret for eventuelt usolgte leiligheter i forbindelse med overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at usolgte leiligheter kan leies ut frem til de blir solgt. Kontakt megler for detaljer knyttet til salgsrisikoforsikringen.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25. Legalpanteretten har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad gnr./bnr. 168/379 per i dag, og kan påregnes å følge eiendommen:

1937/618-1/106 22.01.1937	**ERKLÆRING/AVTALE** Vilkår for oppførelse av en innkjørselsbro
1941/1589-1/106 27.02.1941	**ERKLÆRING/AVTALE** Refusjonsplikt til kommunen
1945/419-1/106 27.01.1945	**ERKLÆRING/AVTALE** Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Eiendomsmegler Norge

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentlig-rettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift, vedlikehold og kostnader av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hoved-bruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Prosjektet Sjøbodene, Sandviken er regulert til bolig gjennom reguleringsplan for Sandviksbodene ID 4601_64780000 vedtatt 31.05.2023.

Rammetillatelse
Rammesøknad i samsvar med reguleringsplan/bestemmelser for eiendommen er sendt inn og det forventes at Plan- og bygnings-etaten gir rammetillatelse innen lovpålagt frist.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum
Se vedlagte prisliste med salgsbetingelser. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsling.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
• Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-
• Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 500,-
• Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet..

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til hver enkelt sameier. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr. 427,- pr. kvm BRA.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstarts-kapital for Sameiet.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysingsgebyr, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av total kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12, med 14 dagers frist for betaling. Betaling vil bli fakturert fra megler og betaling skal skje til meglers klientkonto.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet blir å anse som et forskudd og utbetales av megler til Selger mot dokumentasjon av garanti, jf. bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

20 % av total kjøpesum forfaller til betaling der kjøper er å anse som profesjonell iht. bustadoppføringslova (gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet). Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette kan bli sikret ved garanti.

Restkjøpesummen + omkostninger betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når Selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Eiendomsmegler Norge

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere, og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag er avtalt til kr 39.000,- eks mva pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av Selger. Utlegg, markedsføring og eventuelt bonuser kommer i tillegg.

Energimerking
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, på dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

SELGERS FORBEHOLD

Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Salgstegninger viser naturlige møbleringsforslag. For møblering som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet henvises det til kontraktstegning for den enkelte leilighet. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven/prospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsoppgaven/prospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførsel med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må derfor betraktes som omtrentlige og skissepregede. Digital visningsmodell er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.

Eiendomsmegler Norge

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

AVBESTILLING/VIDERESALG

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil normalt utgjøre kr 100.000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Salg av kontraktsposisjon vil normalt uansett ikke skje tett opp mot ferdigstillelse.

Konferer megler for ytterligere informasjon dersom det blir aktuelt.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del (inntil 90 %) av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Siste daterte prisliste
2) Romskjema og Leveransebeskrivelse i salgsoppgave
3) Kontraktstegning i kontraktsvedlegg
4) Foreløpig vedtekter for Sameiet
5) Foreløpig budsjett for Sameiet - fås ved henvendelse til megler
6) Prospekt
7) Reguleringsplan m/bestemmelser
8) Matrikkelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til megler
9) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser - fås ved henvendelse til megler

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

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 06.07.2025

Eiendomsmegler Norge

SJØ BOD ENE
SANDVIKEN

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppførings-lova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse. Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Ellers gjelder eierseksjonsloven for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Bebyggelsens arealer
Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940, som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det vil også bli levert separate ventilasjonsanlegg i hver leilighet som vil bygge ut rommet der aggregatet er plassert og påvirke BRA og rommets utforming. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5 % mindre eller større enn det markedsførte.

Videre kan det forekomme mindre avvik mellom utvendige seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. 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, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

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

Alle tilvalg og endringer avtalefestes direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og Selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto eller vil bli fakturert direkte fra totalentreprenør. Tilvalg kan bli fakturert ved bestilling mot garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47, etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig bruks-tillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Salgsprosessen
Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi gjør oppmerksom på at Prospektet ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der Prospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema og kundekontrollskjema.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

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

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele boligene uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme bolig. Det er ikke anledning til at mer enn to seksjoner erverves av sammen person eller juridiske person med samme eier jf Eierseksjonsloven § 23.

Kjøpekontrakt vil bli inngått i henhold til standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra Selger. Sett tilstrekkelig lang akseptfrist som er iht. budgivningsregler på salgsstart. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til Selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Eiendomsmegler Norge

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

LEVERANSEBESKRIVELSE
SJØBODENE SANDVIKEN

Denne beskrivelsen må leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Det samme gjelder øvrige dokumenter i salgsprospektet.

GENERELT
De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Under detalj-prosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Leilighetene og fellesarealene leveres i byggrengjort stand.

LEILIGHETEN INNVENDIG
Nedenfor beskrives prosjektets standardleveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten. Se på plantegningene de valgene som er gjort i tilvalgsprosessen av utbygger, for hver enkelt leilighet.

GULV
Parkett:
Det leveres 1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, minimum høyde 12,5 mm, matt lakkert hvitpigmentert av type Tarkett Professional Oak Cream Plank eller tilsvarende.

Gulvlist:
Det leveres finerte gulvlister i 15x60 mm tilpasset parkettvalget mht. farge innenfor det lagerførte sortiment som er tilgjengelig for finerte gulvlister fra parkettleverandøren. Gulvlist og dørgerikt tilpasses mht. dimensjoner.

Gulvflis:
Som standard leveres gulvflis av typen La Fenice Amazing Bianco eller tilsvarende i formatet 30x30 cm, i nedsenket dusjsone leveres La Fenice Amazing Bianco 5x5 cm eller tilsvarende. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger/typer fra La Fenice Amazing serien, uten ekstra kostnad.

VEGG
Vegg:
Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Vegger i leiligheter med romtypene bad, bod med vaskemaskin og WC-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom boenhetene og mot fellesarealer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Standard malingsfarger følger av romskjema, i tillegg kan det velges blant 7 ekstra forhåndsdefinerte farger uten ekstra kostnad, med begrensning på en farge per rom.

Veggfliser:
Som standard leveres veggfliser på bad av typen La Fenice Amazing Bianco 30x60 cm, eller tilsvarende. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra La Fenice Amazing serien, med forutsetning om at det er samme farge/type som på gulv, uten ekstra kostnad.

Innerdører:
Det leveres innvendige dører i leiligheten av typen Sweedor Stable advance-line eller tilsvarende kvalitet i farge klassisk hvit, NSC S-0500 N. Karmer i samme farge som dører og dørvridere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm eller tilsvarende. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter, med synlig stift. Gerikter leveres slette i ca. 15x70 mm i hvit farge.

Kjøkken
Som standard leveres kjøkkeninnredning med Sigdal Line Palett i farge Hav (NCS S8005-R80B) med Fold sort 160 mm håndtak i underskap, og push i overskap. Benkeplate Laminat 643 hvit Levanto Marble, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Det kan velges blant 14 andre «Palett» farger fra Sigdal, uten ekstra kostnad.

Eiendomsmegler Norge

I leveransen inngår:
- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- Takhøye overskap med høyde ca. 228 cm fra gulv, forskjellige leiligheter har forskjellige mengder overskap. Se salgstegningen for hva som gjelder for din leilighet. Leilighet E401 leveres med lave overskap pga skråtak
- 1 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- I noen leiligheter leveres 2 høyskap, der det er kjøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre høyskapet
- Stålvask nedfelt i benkeplate
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med eik bestikkinnlegg
- Benkearmatur type Tapwell Arm 184 i krom med avstenging til oppvaskmaskin, eller tilsvarende type benkearmatur
- Sigdal kjøkkenforing, høyde maks. 35 cm, i samme farge som kjøkken, mellom tak og overskap 228 cm fra gulv. Der foring krever mer enn 35 cm fra overskap til tak leveres gipsforing malt i veggens farge, takets farge eller tilnærmet kjøkkenets farge etter arkitektens valg. I kjøkkenrom med stor takhøyde over 2,6 m og skråtak kan gipsforing utgå dersom det er hensiktsmessig og i henhold til tekniske krav. Dette avgjøres av arkitekt i samarbeid med kjøkkenleverandør mht. det arkitektoniske og fremføring av ventilasjon og sprinkler
- Kjøkkenhette Røroshetta Crystall 1160 med kullfilter (omluftsventilator) eller tilsvarende. Leilighet A502 leveres med benkeventilator med kullfilter
- Komfyrvakt ferdig montert
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
    - Induksjon platetopp
    - Stekeovn i sort utførelse med display
    - Helintegrert oppvaskmaskin
    - Helintegrert kjøl/frys kombiskap

Det tas forbehold om at det kan leveres hvitevarer av annet merke.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg. Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan- og kjøkkentegninger.

Et utvalg andre kjøkkenfarger og benkeplater kan leveres uten tillegg i pris evt. som tilvalg, konferer megler.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulig skapplassering i boligen og tar ikke hensyn til for eksempel spinklere eller lignende.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan der det er tilstrekkelig plass i dybden og bredden, bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

Bad og WC-rom
På bad leveres baderomsinnredning type Hafa Go hvit med skuffer og heldekkende vask i bredde 60, 80 eller 100 cm. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett og vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten. Det kan velges blant flere standard farger på fronter på baderomsinnredning, som tilvalg mot tillegg i pris. Det leveres speil type Hafa «Speil Store Rundt Led» med integrert lys i diameter 70 eller 100 cm, tilpasset baderomsinnredning.

Annen leveranse bad:
- Vegghengt toalett: Alterna Easy 2.0 med softclose toalettsete, eller tilsvarende.
- Servantbatteri: Tapwell TAP071 krom, eller tilsvarende kvalitet.
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200 takdusj i krom, eller tilsvarende kvalitet.
- Dusjvegger (dusjhjørne): Hafa Igloo 90x90 dusjhjørne eller tilsvarende kvalitet.
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Hvit eller matt krom.
- Sentersluk dusj: Design Firkant 20x20 eller tilsvarende.

I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80x80 cm på grunn av plassbegrensninger. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling. Plass til og opplegg for en vaskemaskin og en tørketrommel (oppå vaskemaskin) er avsatt i ett bad eller i en bod. Plassering fremkommer av salgstegning.

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad og baderomsmøbel av type Hafa servantskap Go 1 hvit 450 dør med håndvask og servantbatteri tilpasset størrelsen på baderomsmøbelet. Hafa Go speil 450x750 med LED list over håndvask og enkel stikkontakt.

Som tilvalg er det mulig å velge andre toalettskåler, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

Eiendomsmegler Norge

Himling
Himling leveres som sparklet og malt betonghimling, uten synlige V-fuger, i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom . Foring mellom kjøkkenets overskap og tak er omtalt i avsnittet om kjøkken. Det kan forkomme ekstra nedhimling helt eller delvis i oppholdsrommene som følge av teknisk løsninger i form av fremføring av ventilasjon, sprinkler og annet teknisk.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i bad, bod, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,30 m. Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

Alle leiligheter leveres med Led downlights med dimmer i nedforet gipshimling på bad, WC-rom og i gang/entré.

Led downlights i kjøkken/stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg og aksept av lavere himlingshøyde). Uten tilvalg leveres et enkelt stikk i vegg oppunder himling per rom. Stue og kjøkken er separate rom selv om det er åpen løsning.

Overgangene mellom himling/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Himling males i farge hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,52-2,60 m. I leiligheter i øverste etasje med skråtak vil himlingshøyden være variabel, hvor noen rom har nedsenket horisontal gipshimling mens andre kan ha skråhimling. Himlingsplan kan fås ved forespørsel til megler.

Elektrisk peis
I leiligheter som det er vist «el-peis» leveres El-peis av merke Vivente Pluss 75 eller tilsvarende.

Innvendig trapp
I leiligheter som det er vist innvendig trapp leveres Stryntrappa Horisont eller tilsvarende, med tette opptrinn, iht. arkitektens valg.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke:
Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene og svarapparat uten monitor/skjerm oppe i leiligheten. Fargeskjerm på svarapparatet i hver leilighet kan leveres som tilvalg.

Elektrisk anlegg:
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med dimmere, brytere og stikkontakter i hvit utførelse fra SG eller tilsvarende. Dimmere og brytere kan leveres med SG smart som tilvalg. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan deler av det elektriske anlegget bli lagt åpent med utenpåliggende stikk. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter, skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entré eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Hovedsikring og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres vanlige downlights av god kvalitet, med lysfarge på 2700 Kelvin med dimmer på baderom, WC-rom og i gang/entré. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning i form av liggende lyslist under overskap, uten baldakin.

I bod leveres LED armatur av type Disc 290 fra SG i hvit eller tilsvarende.

Det leveres også utvendig lampe med nedlys av type SG Spike med integrert stikkontakt eller separat stikkontakt i sort utførelse eller tilsvarende. Det elektriske anlegget for øvrig, leveres etter NEK400.

TV/bredbånd:
Det leveres fiberkabel trukket frem til hver leilighet som avsluttes i tilknytning til sikringsskap/ bredbåndsskap med fiberkontakt til ruter. Som standard løsning for videre fordeling og distribusjon internt i boenheten leveres utstyr fra signalleverandøren som gir trådløs signaldistribusjon, dvs. kun WIFI-opplegg. Dersom det er behov for forsterkning av WIFI-signalene i form av repeatere etter signalforsterkere så er dette ikke inkludert.

TV-plasseringer som er vist på plantegninger er derfor kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom ikke NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter er tilstrekkelig.

Dersom kjøper ønsker kablede nettverkspunkter og tilhørende stikkontakter, må dette bestilles som tilvalg iht. NEK700/NEK400. Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, telefon og TV eller tilsvarende med inntil 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger:
Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. På hovedbad leveres Unopax med integrert fordelerskap for boligens vann- og varmesystem, eller tilsvarende produkt. Unopax leveres med front i hvitt glass som standard.

Brann:
Det monteres røykdetektorer og sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

Oppvarming og tappevann:
Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme dekkes av eget sentralanlegg, produsert primært av sjøvannsvarmepumpe. Baderom kan få enten vannbåren gulvvarme eller elektrisk gulvvarme. Bod og soverom leveres uten gulvvarme.

Energimålere:
Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.
For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avlesning, forberedt for fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

Ventilasjonsanlegg:
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri. Det vil bli levert ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet vil bli plassert i bod, gang/entré, WC-rom eller baderom avhengig av hva som er hensiktsmessig. Aggregatet leveres som enten takmontert i himling eller montert på vegg. Aggregatets endelige plassering avklares under detalj-prosjekteringen.

Kjøkkenavtrekk blir omluftventilator under overskap med viftemotor, fettfilter og kullfilter. Filtrert luft går tilbake til rommet. Dette vil ikke påvirke luftbalansen i leilighetene. Se avsnitt kjøkken for nærmere beskrivelse.

BYGNINGER UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av betong, tre og stål. Isolerte yttervegger av tre. Fasademateriell i tre etter arkitektens anbefalinger.

Markterrasser, balkonger og takterrasser:
Terrasser utføres med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betong-elementer med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord og skjult dekkeforkant. Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk. Der det eventuelt er skillevegger leveres dette som spilekledning, avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg. Det kan forekomme innslag av spilerekkverk, spesielt på franske balkonger.

Balkongenes underside vil være betong. Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hovedtakene og hver balkong/terrasse.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

Vinduer og balkong-/terrassedører:
Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendige lakkerte aluminiumsbeslag. Vinduenes karmer og rammene er i en mørk farge innvendig og etter arkitektens valg utvendig. Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 20 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkong-/terrassedører bygger i overkant 2,2 m over ferdig gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Det er minimum ett åpningsbart vindu og/eller balkong-/terrassedør pr. oppholdsrom.

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

Eiendomsmegler Norge

Postkasser:
Det leveres felles postkassestativ, primært i forbindelse med inngangspartier. Plassering bestemmes i detaljprosjekteringen etter Postens krav og retningslinjer, og arkitektens valg.

Hovedinngangsdører til hvert hus:
Hovedinngangsdører er utstyrt med dørautomatikk i henhold til arkitektens fargevalg. Dørhåndtak i blank eller børstet utførelse. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, eksempelvis brannkrav mm.

FELLESANLEGG

Utomhus:
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen iht. arkitektens beskrivelse.

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti:
Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater med E-kant.

Underside av trapp vil bli malt. Rekkverk i trapper leveres i stål eller aluminium og med håndløper i eik. Komplett leveranse iht. arkitektens beskrivelse.

Heis:
Det leveres heis til alle boligetasjer fra inngangsplanet. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som båreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1x2,1 m. Alarmoverføring til vaktsentral.

Sykkelparkering:
Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs i 1. etg i Hus B, og eventuelt i kjeller under hus B og C. Omfang av antall sykkelstativ avtales med sameiet etter overlevering.

Sportsboder:
Sportsboder leveres i bodanlegg i kjeller under Hus B og C med inndelingssystem i utførelse stålplater/nettingvegger eller som plassbygde tømmervegger/gipsvegger/betongvegger, eller en kombinasjon. Vegger leveres av brannteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, avløpsrør og lignende).

Låssystem:
Det leveres eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, postkasse og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Bøttekott:
Det leveres ett bøttekott i kjeller under Hus B og C med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask.

Renovasjon:
Det er avsatt plass ute til felles nedgravde containerløsninger for restavfall, papp/papir, matavfall og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

Vann og avløp:
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum for avløp, samt pumpekum for grunn- og dreneringsvann.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon:
Til hver leilighet vil det medfølge en brukerinstruks med FDV-dokumentasjon. Denne vil blant annet inneholde en drift- og vedlikeholdsinstruks hvor det fremgår hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten, i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlige for prosjektets ulike arbeider. FDV-dokumentasjon kan leveres webbasert.

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet:
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Eiendomsmegler Norge

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. For balkonger, terrasser og markterrasser samt eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standardnivå og kvalitetsnivå.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte eller stedlige malte produkter.

Illustrasjoner i salgsprospektet er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler på møblering, fargevalg, dør- og vindus-utforming/-inndeling, detaljer på inn- og utvendige fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av leveransebeskrivelse i prospektet.

På salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/entré og på soverom, vaskemaskin på baderom eller i bod og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplanting tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/busker trenger noen år på seg og må plantes på riktig årstid.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om trykkfeil. For øvrig gjelder øvrige forbehold omtalt andre steder i salgsdokumentasjonen.

Oslo/Bergen 06.07.2025


Kunstnerisk illustrasjonsskisse - Endringer vil forekomme

Eiendomsmegler Norge

SJØ
BOD
ENE
SANDVIKEN

ROMSKJEMA

Rom	Fast Innredning	Gulv	Vegger
STUE/ KJØKKEN	Sigdal Line Palett i farge Hav. (NCS S8005-R80B) Integrerte hvitevarer fra Siemens.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
ENTRÉ	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
GANG	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
SOVEROM	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 140 mm, matt lakkert hvit.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
BAD	HAFA Go baderomsinnredning. Hafa speil rundt LED.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende.	La Fenice Amazing Bianco 30x60 cm, eller tilsvarende. Fug tilpasset flisfarge.
BOD **med vaskemaskin**	Avsatt plass til garderobeskap.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis 50 mm med toppfug Tilpasset flisfarge.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
BOD **uten vaskemaskin**	Avsatt plass til garderobeskap.	Parkett. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.
WC Rom	Hafa servantskap Go 1 hvit 450.	Flis type: La Fenice Amazing Bianco 30x30 cm, eller tilsvarende. Sokkelflis 50 mm med toppfug	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun Demring NCS 2502-Y17R.

Eiendomsmegler Norge

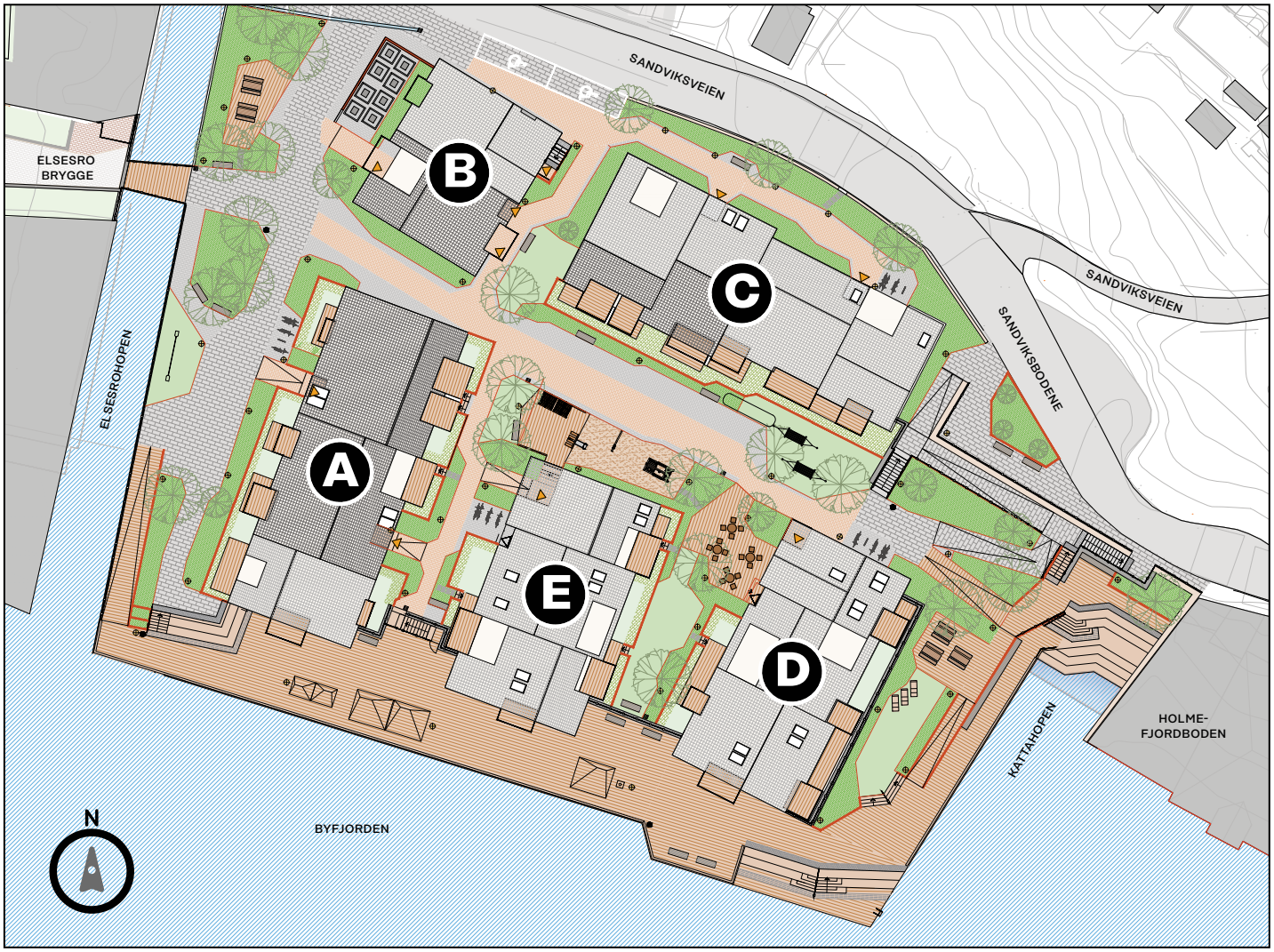
Tak	Belysning	Oppvarming
Sparklet og malt gips/betong. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	Led stripe under overskap på egen dimmer. 1 stikk oppunder tak per rom.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg. Nedsenket himling	Downlights med dimmer.	Vannbåren gulvvarme med romføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. NCS S0500-N klassisk hvit. Listfri overgang. Takfarge males 2 cm ned på vegg.	1 stikk oppunder tak per rom.	Panelovn kan velges som tilvalg.
Sparklet og malt gips. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	Elektrisk gulvvarme. Termostat med gulvføler.
Sparklet og malt gips/betong. Ingen synlige v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Rund LED-armatur med med hvit ramme.	
Sparklet og malt gips/betong. Ingen v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Rund LED armatur med med hvit ramme.	
Sparklet og malt gips. Ingen synlige v-fuger. Jotun Klassisk Hvit NCS 0500-N. Listfri overgang. Nedsenket himling.	Downlights med dimmer.	

Eiendomsmegler Norge

SJØ BOD ENE
SANDVIKEN

UTOMHUSPLAN





OMRÅDESKISSE

Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering. Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

Eiendomsmegler Norge

KJØPSTILBUD - SJØBODENE

SJØ BOD ENE SANDVIKEN

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på bolig i prosjektet Sjøbodene - Sandviken, i Bergen kommune, basert på salgsoppgave datert 06.07.2025 som følger:

Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

I tillegg tilkommer omkostninger i henhold til prisliste datert 06.07.2025.

Hvis mulig ønsker jeg/vi:

☐ Leie av parkeringsplass med opsjon til å kjøpe parkeringsplass.

Betalingsplan:

Forskuddsbeløp på 10% (fri egenkapital) skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt § 12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse.

Finansieringsplan:

Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr._____
- Lån i egen bolig kr._____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd kr._____
- Egenkapitaldel i egen bolig kr._____

Lån

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

_____ lånebeløp kr._____

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Vedståelsesfrist:_____

Kjøper 1:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Kjøper 2:_____ Fnr. (11 siffer) _____

Adresse:_____ Postnr/Sted: _____

Tlf. privat:_____Mobil:_____ E-mail:_____

Sted:_____ Dato:_____

_____ _____

Underskrift kjøper 1: Underskrift kjøper 2

Tina Elise Beisland
Regionsdirektør / Eiendomsmegler
E: tb@emvest.no / T: 99 44 05 88

Eiendomsmegler Norge



Plantegninger



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

A-302

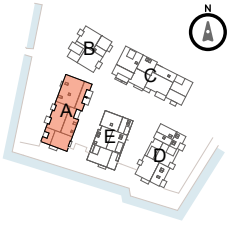
3-roms gjennomgående leilighet med balkong



Leilighet A302 er en lekker og gjennomgående 3-roms med 8,3 kvm stor vestvendt balkong. Leiligheten har en stor åpen stue- og kjøkken-løsning, romslig entré med innvendig bod, bad og to soverom.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Jotun Space, kjøkkeninnredning i farge Hav, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderoms-fliser La Fenice i fargen Avario, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	A-302	BRA-i:	70,3 m²
Bygg:	A	Balkong:	8,3 m²
Etasje:	3		
Rom:	3		
Bad:	1		


ETASJEPLAN 3


FASADE NORDVEST


FASADE SØRØST

B-203

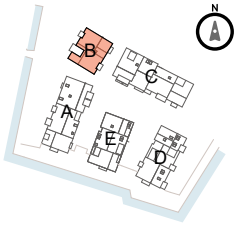
2-roms hjørneleilighet med balkong



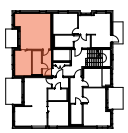
Leilighet B203 er en romslig 2-roms hjørne-leilighet med 4,4 kvm stor vestvendt balkong.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Jotun Space, kjøkkeninnredning i farge Korn, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderomsfliser La Fenice i fargen Bianco, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	B-203	BRA-i:	47,2 m²
Bygg:	B	Balkong:	4,4 m²
Etasje:	2		
Rom:	2		
Bad:	1		


ETASJEPLAN 2


FASADE NORDØST


FASADE NORDVEST

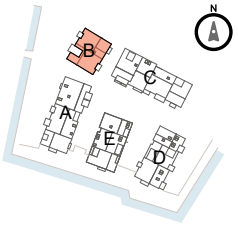

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

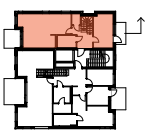
Leilighet B401 er en helt unik og stor 5-roms leilighet over to plan med tre romslige uteplasser. Leiligheten består av en stor åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til 10,8 kvm stor vestvendt balkong, master soverom med en-suite bad, hovedbad med separat vaskerom, to gjesteværelser, hvorav et med utgang til 6,6 kvm stor østvendt balkong, loftsstue med utgang til 10,8 kvm stor vestvendt takterrasse og innvendig bod på hele 8,9 kvm.
Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

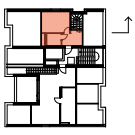
Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Washed Linen, kjøkkeninnredning i farge Korn, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate Silestone kompositt linen cream, baderomsfliser La Fenice i fargen Grigio, baderomsinnredning av typen Haven H2 i fargen Smoked Oak Wood, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.




SNITT 4. OG 5. ETASJE

Leilighet:	B-401	BRA-i:	166,6 m²
Bygg:	B	Balkonger:	17,4 m²
Etasje:	4/5	Takterrasse:	10,8 m²
Rom:	5	ALH:	3,8 m²
Bad:	2		


ETASJEPLAN 4


ETASJEPLAN 5


FASADE NORDØST


FASADE NORDVEST


FASADE SØRØST

B-401

5-roms toppleilighet med to balkonger,
takterrasse, el-peis, loftstue og stor takhøyde





C-101

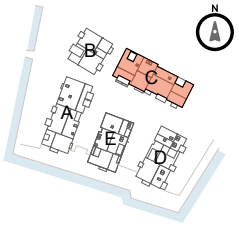
3-roms endeleilighet med terrasse og hage



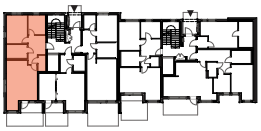
C101 er en flott og gjennomgående 3-roms leilighet med 14,3 kvm stor sydvendt terrasse og 8,3 kvm stor hage. Leiligheten har stor åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, to soverom og romslig entré med innvendig bod på 2,8 kvm.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det er i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Jotun Space, kjøkkeninnredning i farge Hav, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderoms-fliser La Fenice i fargen Avario, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	C-101	BRA-i:	70,4 m²
Bygg:	C	Terrasse:	14,3 m²
Etasje:	1	Hage:	8,3 m²
Rom:	3		
Bad:	1		


ETASJEPLAN 1


FASADE SØRVEST


FASADE NORDVEST

C-104

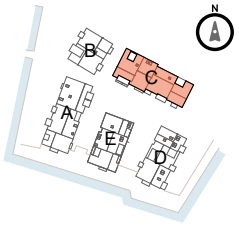
3-roms gjennomgående leilighet med terrasse og hage



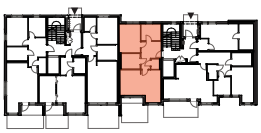
C104 er en flott og gjennomgående 3-roms leilighet med 13,2 kvm stor sydvendt terrasse og 12 kvm stor hage. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, separat WC, to soverom og romslig entré.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Jotun Space, kjøkkeninnredning i farge Korn, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderomsfliser La Fenice i fargen Bianco, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	C-104	BRA-i:	67,1 m²
Bygg:	C	Terrasse:	13,2 m²
Etasje:	1	Hage:	12,0 m²
Rom:	3		
Bad:	1		


ETASJEPLAN 1


FASADE SØRVEST


FASADE NORDØST

D-101

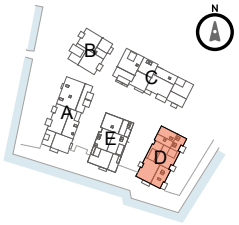
3-roms frontleilighet med terrasse, balkong og hage



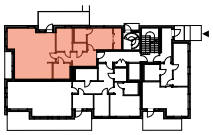
Leilighet D101 er en sjøfront 3-roms leilighet med balkong på 4,3 kvm vendt mot brygge-kanten, terrasse på 17 kvm og hage på 24 kvm vendt mot vest. Leiligheten har stor åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom hvorav master soverom med en-suite bad og walk-in closet, romslig entré med bod på 2,4 kvm og hovedbad.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Washed Linen, kjøkkeninnredning i farge Høst, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate Silestone kompositt linen cream, baderomsfliser La Fenice i fargen Bianco, baderomsinnredning av typen Haven H2 i fargen Smoked Oak Wood, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	D-101	BRA-i:	97,9 m²
Bygg:	D	Balkong:	4,3 m²
Etasje:	1	Terrasse:	17,0 m²
Rom:	3	Hage:	24,6 m²
Bad:	2		



ETASJEPLAN 1



FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST

D-302

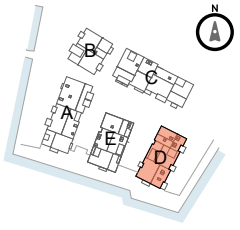
4-roms frontleilighet med balkong



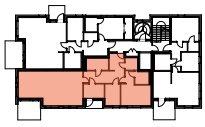
Leilighet D302 er en sjøfront 4-roms leilighet med to balkonger og fantastisk utsikt! Leiligheten har stor åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til 8,8 kvm balkong, tre soverom hvorav master soverom med en-suite bad og gjesteværelse med utgang til egen balkong, romslig entré med innvendig bod på 3,5 kvm og hovedbad.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Washed Linen, kjøkkeninnredning i farge Høst, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate Silestone kompositt linen cream, baderomsfliser La Fenice i fargen Bianco, baderomsinnredning av typen Haven H2 i fargen Smoked Oak Wood, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	D-302	BRA-i:	109,5 m²
Bygg:	D	Balkonger:	11,5 m²
Etasje:	3		
Rom:	4		
Bad:	2		


ETASJEPLAN 3


FASADE SØRØST


FASADE SØRVEST

D-402

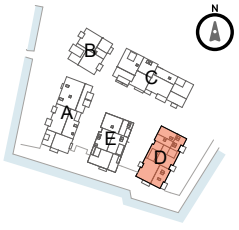
4-roms endeleilighet med balkong



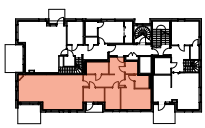
Leilighet D402 er en sjøfront 4-roms leilighet med to balkonger og fantastisk utsikt! Leiligheten har stor åpen stue- og kjøkken-løsning med utgang til 8,8 kvm balkong, tre soverom hvorav master soverom med en-suite bad og gjesteværelse med utgang til egen balkong, romslig entré med innvendig bod på 3,5 kvm og hovedbad.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Washed Linen, kjøkkeninnredning i farge Korn, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderomsfliser La Fenice i fargen Grigio, baderomsinnredning av typen Haven H2 i fargen Smoked Oak Wood, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.



Leilighet:	D-402	BRA-i:	109,5 m²
Bygg:	D	Balkong:	11,5 m²
Etasje:	4		
Rom:	4		
Bad:	2		


ETASJEPLAN 4


FASADE SØRØST


FASADE SØRVEST


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

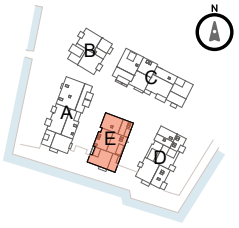
E-402

3-roms toppleilighet med stor takhøyde, el-peis, balkong og takterrasse



Leilighet E402 er en unik og stor 3-roms leilighet med privat takterrasse og fantastisk sjøutsikt. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til 13,7 kvm stor takterrasse og 8,2 kvm stor balkong, to soverom, mellomgang, bad og entré.

Leiligheten har gode kvaliteter som Sigdal kjøkkeninnredning, Siemens integrerte hvitevarer, 1-stavs eikeparkett, LED downlights i himling i entré og bad, italienske porcellanato fliser på bad, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det i forbindelse med tilvalgsprosessen valgt veggfarge Washed Linen, kjøkkeninnredning i farge Mose, håndtak i underskap kjøkken av type Edge sort, benkeplate i hvit levanto marmor, baderomsfliser La Fenice i fargen Bianco, baderomsinnredning av typen Haven H2 i fargen Smoked Oak Wood, glassdør mellom entré og stue/kjøkken og dempelist i dørkarmer.





SNITT

Leilighet:	E-402	BRA-i:	87,1 m²
Bygg:	E	Takterrasse:	13,7 m²
Etasje:	4	Balkong:	8,2 m²
Rom:	3	ALH:	6,3 m²
Bad:	1		



ETASJEPLAN 4



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse med tilvalg • Endringer vil forekomme





Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme


Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme
GJELSTEN
BOLIG
Eiendomsmegler
Norge
Tina Elise Beisland
Regionsdirektør / Eiendomsmegler
E: tb@emvest.no / T: 99 44 05 88
Jan Kristoffer Sletteland
Salgsansvarlig / Eiendomsmegler
E: jks@emvest.no / T: 48 60 23 22
Andreas Tveit
Eiendomsmegler
E: at@emvest.no / T: 90 82 51 30
EIENDOMSMEGLER VEST
NYBYGG BERGEN
Jonsvollsgaten 2 / 5011 Bergen
www.sjøbodene.no