Sveåsen

Et helt nytt boligfelt på
idylliske Frekhaug.
13 eneboliger, 4 rekkehus
& 8 leiligheter

Velkommen
til Sveåsen

13 eneboliger 4 rekkehus & 8 leiligheter idyllisk plassert på en høyde

Nå kommer et nytt boligfelt sentralt på Frekhaug i Alver kommune. Her kommer det 13 eneboliger, 4 rekkehus og 8 leiligheter. Sveåsen ligger idyllisk plassert på en høyde med flott solrik beliggenhet og gode utsiktsforhold.

Eneboliger: 6-roms fra 159 til 165 m^2 BRA
Rekkehus: 6-roms på 109 m^2 BRA
Leiligheter: 3- og 4- roms fra 60 til 79 m^2 BRA

Velkommen hjem
til Sveåsen!

Illustrasjonsbilder. Avvik kan forekomme.











Innhold:

Nabolaget	s. 6
Ting i nærheten	s. 10
Boliger for alle	s. 12
Private og felles uteområder	s. 14
Bli kjent med boligene	s. 18
Kvaliteter i eneboligene	s. 20
Kvaliteter i rekkehusene	s. 26
Kvaliteter i leilighetene	s. 30
Gode kvaliteter i helt ny bolig	s. 34
Kjøkken og bad	s. 36
Personlige tilpasninger	s. 38
Utomhusplan	s. 40
Viktige dokumenter	s. 42

Nabolaget

Bo sentralt på Frekhaug

Kun 30 minutter fra Bergen sentrum finner du idylliske Frekhaug. Her bor du tett på natur og sjø samtidig som du får det du trenger i nabolaget.

I Sveåsen ligger alt tilrette for et hyggelig og trygt nabolag, omringet av vakker natur og flere aktiviteter som passer for hele familien. Her er det lett å trives for liten og stor.

Sveåsen vil ha sentral beliggenhet på Frekhaug, med kort avstand til Frekhaug senter med både dagligvare, legekontor, apotek, og treningssenter. Knarvik senter er heller ikke langt unna. Ønsker du deg en snartur til Bergen sentrum tar snøggbåten deg dit på bare 20 minutter.



Frekhaug kai, 20 min fra Bergen til Frekhaug med Snøggbåten



Herlig skjærgård for padling



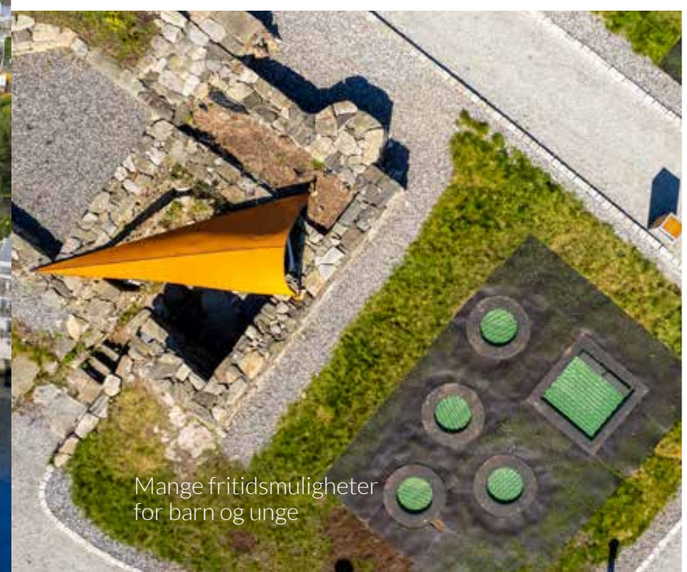
Flere treningssentre i nærheten.



Mange spennende turstier å utforske.



Kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000



Mange fritidsmuligheter for barn og unge



Skole og barnehage ikke langt unna. Kun 4 min unna med bil til Meland ungdomsskole.


Badevika


Haltejohansvika Diskgolf

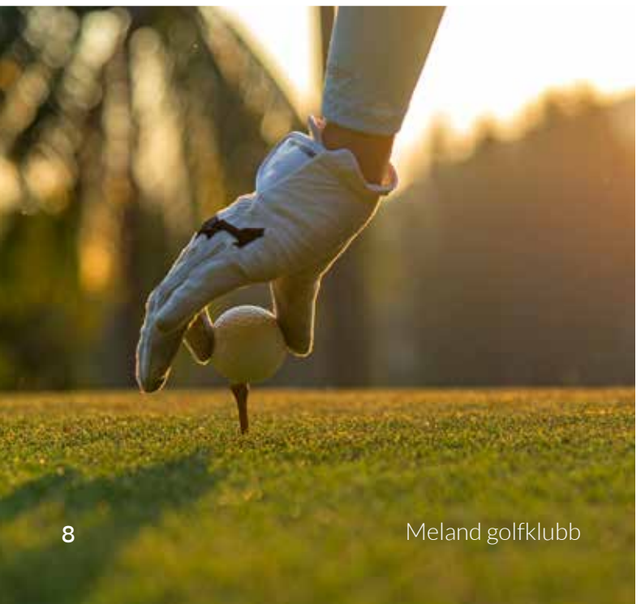

Flere badedestinasjoner

Tur & aktiviteter

Sveåsen ligger i kort avstand til en rekke aktiviteter for både store og små.

Ta turen til flere badedestinasjoner! Haltejohansvika er et flott alternativ til å ta seg en forfriskende dukkert i solen. Her er det gapahuk, toalett, bord og benk tilgjengelig. Her kan man også ha mulighet for en runde med diskgolf. Du kan også ta beina fatt og utforske de grønne skogene via turveiene også! Badevika er også en fin badedestinasjon å besøke hvor man kan spille en runde sandvolleyball. Om det ikke er nok? Da kan du blant annet bestige Krossfjellet eller Håøytoppen.

Liker du golf? Besøk Meland golfklubb ca. 10 minutter unna med bil. Meieriet ungdomsklubb er også et flott alternativ for ungdommen til å mingle og få nye venner. Klubben er hver onsdag, og aktivitetene som tilbys er: gaming, se film, biljard og mye mer.


Meland golfklubb


Meland Aktiv

På Meland aktiv kan du og barna dine delta på flere forskjellige sportsaktiviteter som blir arrangert i idrettshallen.


Meieriet ungdomsklubb



Ting i nærheten

Bergen sentrum	28,5 km
Bergen lufthavn, Flesland	45 km
Kollektiv transport	
Mjåtveit busstopp	0,28 km
Frekhaug kai (Snøggbåt til Bergen)	2,2 km
Varer og tjenester	
Frekhaug Senter	1,7 km
Frekhaug Pizzeria	1,7 km
Kiwi Frekhaug	1,7 km
Rema 1000 Frekhaug	
Frekhaug Frisør	1,9 km
Vitusapotek Frekhaug	2,0 km
Nordisk Rom	2,1 km
Milano Pizzeria Knarvik	6,2 km
Knarvik Senter	6,3 km
Sport og fritid	
Elvevika	1,4 km
Haltejohansvika diskgolfbane	1,6 km
Max fitness	1,7 km
Badevika diskgolfbane	1,8 km
Badevika	1,9 km
Meieriet Frekhaug	2,1 km
Meland Aktiv	2,4 km
Håøytoppen	5,4 km
Krossfjellet	5,7 km
Meland Golf klubb	8,9 km
Skoler og barnehager	
Drømmehagen barnehage AS	0,5 km
Danielsen Ungdomsskole Frekhaug	1,5 km
Nordhordaland Folkehøyskole	1,8 km
Meland ungdomsskule	2,1 km
Sagstad skule	2,3 km
Espira Martahaugen barnehage	6,1 km
Grasdal skule	6,3 km
Knarvik Videregående skole	6,6 km
Knarvik barneskule	7,3 km
Knarvik barnehage	7,3 km

Båtrute 20 min fra Frekhaug til Bergen: - - - - - -

Avstandene er hentet fra Google maps og beregnet etter avstand med bil. Avvik kan forekomme.



Sveåsen

Boliger for alle!

I Sveåsen er det boliger for alle, enten du ønsker å bo i leilighet, rekkehus eller enebolig. Det er lagt vekt på gode kvaliteter, praktiske løsninger og et godt bomiljø.

Ønsker du deg enebolig så kan vi friste med romslige tomter på minst 650 m^2 og gode planløsninger på boligene. Her har du også mulighet til å velge om du vil ha et ekstra soverom, eller en TV-stue istedenfor soverom. Perfekt for deg som har stor familie og trenger ekstra stor plass.

Er du førstegangskjøper eller ønsker å nedskalere til noe mer lettvint? Velg mellom flere flotte rekkehus og leiligheter. Velger du å bo på bakkeplan er det helt supert hvis du har små barn eller en firebent venn.

Illustrasjonsbilde av hus C. Avvik kan forekomme



Private og felles uteområder

Alle boligene vil få private uteområder, i form av balkong/altan, eller terrasse. Velger du enebolig lager du selv hva du ønsker, enten om du vil ha hage, terrasse eller kanskje begge deler.

På toppen av carporten til hustype A kommer det lekre takterrasser, hustype B og C får lekre altaner/takterasser. Alle eneboligene vil få sør- eller vestvendte altaner som vil gi fine solforhold.

Leilighetene får sørvest-vendte og romslige balkonger eller terrasser på bakkeplan som er delvis inntrukket slik at man kan sitte skjermet for innsyn og regn.

Rekkehusene får en altan, i tillegg til privat hage med direkte utgang fra stue. Perfekt hvis du skal samle familie og venner til en liten hagefest.





Illustrasjonsbilde fra hus C.
Avvik kan forekomme

Flere lekeplasser

Uteområdene på Sveåsen blir tilrettelagt med to lekeplasser. Her kan barna leke sammen i trygge omgivelser under oppsyn fra foreldre ikke så langt unna.

Her ligger alt til rette for nabomingling! Fellesområdene vil bli opparbeidet med lekeområder, sosiale soner, benker og bord.

Illustrasjonsbilde av rekkehus. Avvik kan forekomme

Sosialt for alle!



Bli bedre kjent med boligene

Illustrasjonsbilde av hus A. Avvik kan forekomme

Eneboligene

Illustrasjonsbilde av hus A. Avvik kan forekomme

Eneboligene 6-roms

Boligene som byr på mye hjerterom. Her er det god plass til deg og hele familien. Velg mellom 3 typer eneboliger fordelt på 13 ulike tomter. Romslige tomter på minst 650 m^2. Eneboligene har 2 eller 3 etasjer og varierer fra 159-165 m^2. Her får du 4 soverom, omkledningsrom, TV- eller loftstue, 2 bad og eget vaskerom. Trenger du flere soverom kan TV-stuen enkelt gjøres om.

Illustrasjonsbilde av hus C. Avvik kan forekomme

Hustype A



Hustype B



Hustype C



Hustype A

159 m²
2 etasjer
4 soverom
2 bad
Omkledningsrom
Vaskerom
TV-stue
Sportsbod
Mulighet for peis
Carport som tilbygg med takterrasse

Hustype B

164 m²
2 etasjer
4 soverom
2 bad
Omkledningsrom
Vaskerom
Takterrasse
TV-stue
Sportsbod
Mulighet for peis
Carport integrert i huskropp

Hustype C

165 m2
3 etasjer
4 soverom
2 bad
Omkledningsrom
Vaskerom
Takterrasse
TV-stue/loftstue
Sportsbod
Mulighet for peis
Frittliggende carport

Rekkehusene

Illustrasjonsbilde av rekkehus. Avvik kan forekomme

Rekkehusene 6-roms

Liker du et godt sosialt bomiljø med masse nabomingling, da er rekkehusene noe for deg. Rekkehusene er 109 m^2 BRA fordelt på 2 etasjer. Det gir rikelig med rom for både store og små til å boltre seg på. Boligene har som standard 4 soverom, 2 bad og ekstra TV-stue.

Den sørvendte private uteplassen vender mot lekearealet, perfekt når de minste skal ut å leke. I tillegg får du privat altan på motsatt side av huset.

2 bad

4 soverom

Terrasse

TV-stue

Sportsbod

Felles parkeringsplass

Romslige og solfylte hager på bakkeplan med direkte utgang fra stue.

Illustrasjonsbilde fra rekkehus. Avvik kan forekomme

Leilighetene

Illustrasjonsbilde av leilighetsbygg. Avvik kan forekomme

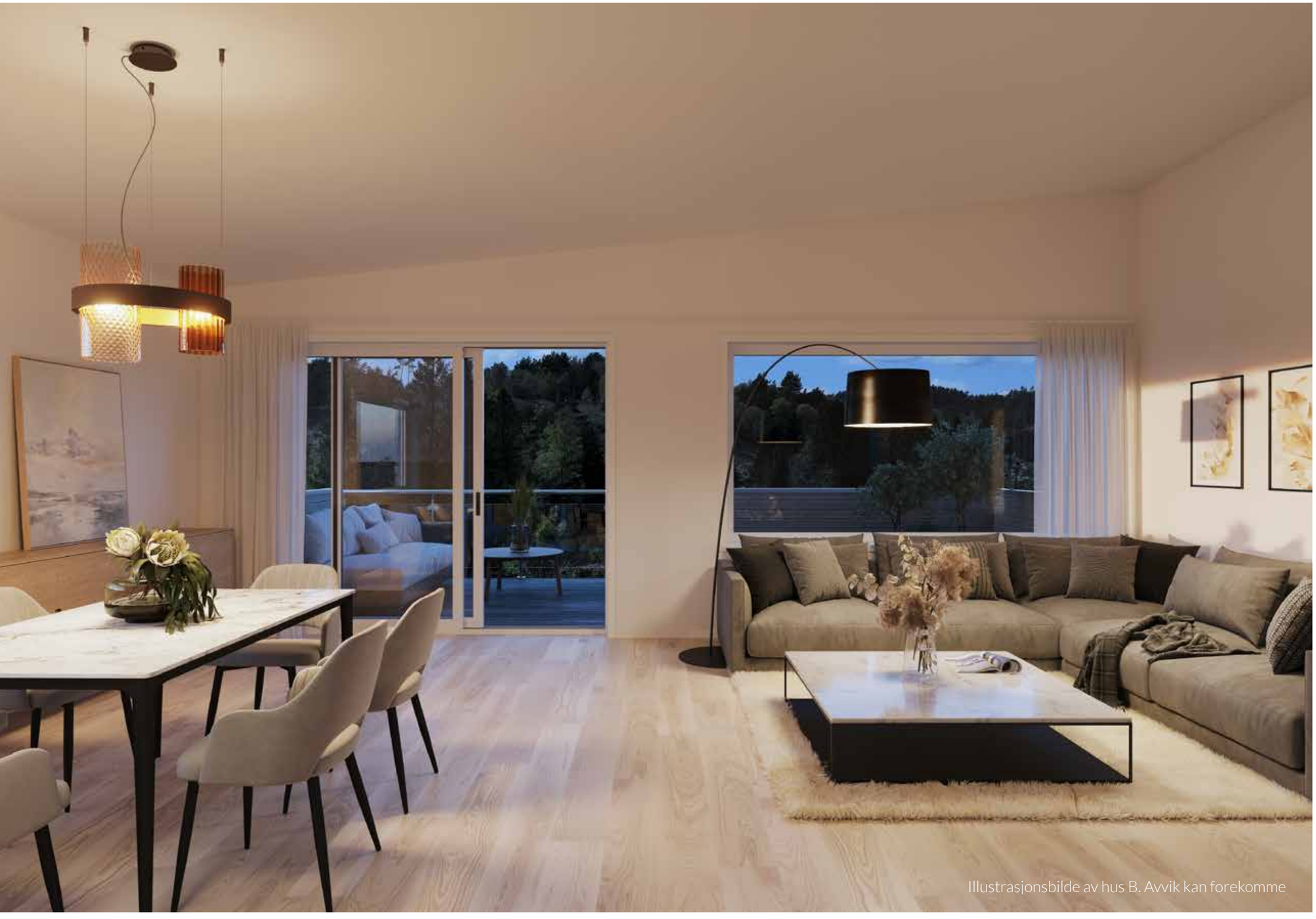
Leilighetene 3- og 4-roms

Velg mellom 8 leiligheter fra 60-79 m^2. Leilighetene på Sveåsen byr på gode romløsninger og store vindusflater i oppholdsrom, som tillater for dagslys til å skinne inn. Leilighetene i 2. etasje får ekstra god takøyde i sine oppholdsrom. Perfekt for både deg som kjøper bolig for første gang, ønsker å bo arealkeffektivt eller for deg som ønsker å nedskalere fra enebolig. Velg mellom balkong eller terrasse på bakkeplan.

Terrasse på bakkeplan eller
delvis overbygget balkong
2-3 soverom
Sportsbod
Parkeringskjeller
Felles sykkelparkering

Illustrasjonsbilde fra leilighet. Avvik kan forekomme

Gode kvaliteter i helt ny bolig



Illustrasjonsbilde av hus B. Avvik kan forekomme

På Sveåsen får du like gode kvaliteter uansett hvilken bolig du velger. En av de største fordelene med å kjøpe ny bolig er at alt er nytt. Til og med hvitevarene er ferdig installert og klare når du flytter inn.

Noen av fordelene:

Balansert ventilasjon med varmegjennvinning

Lys eikefarget laminat

Kjøkken fra Sigdal

Integrerte hvitevarer fra Siemens med kombiskap med kjøl- og frys, induksjonskoketopp, stekeovn og helintegrert oppvaskemaskin.

Høyhastighets fibernett

Helfliset bad

Moderne løsninger og høy standard

Fordeler med nybygg:

Alt er nytt

Lavere driftskostnader

Lovfestet garanti på fem år sikrer utbedring av eventuelle feil og mangler

Lave omkostninger

Mulighet til å tilpasse boligen

Minimalt vedlikehold - trenger ikke å pusse opp

En god investering

Ingen stressende budrunder

God teknisk standard



Integrerte hvitevarer fra Siemens inkludert!





Velg mellom 4 ulike farger på kjøkkenfronter, uten tillegg i pris!

Det blir også flere fargevalg på benkeplate.

Kjøkken fra Sigdal

Skap verdifulle minner på kvalitetskjøkkenet levert fra Sigdal. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende følger så klart med og inkludrerer både kombiskap med kjøl- og frys, induksjonskoketopp, stekeovn og helintegrert oppvaskemaskin.

Har du drømmekjøkkenet planlagt allerede?

Det er mange muligheter for å tilpasse kjøkkenet etter egen stil. Er du tidlig ute kan du blant annet velge mellom flere ulike fargevalg på benkeplaten. Eller kanskje du kunne tenke deg en helt annen farge på kjøkkenet? Du kan velge mellom 4 farger på kjøkkenfrontene uten tillegg i pris.

Baderom

Helfliset baderom i alle boligene med hvit baderomsinnredning.

Det blir også:
Varmekabler i gulv
Downlights i tak på bad
Vegghengt toalett



Personlige tilpasninger!

Er du tidlig ute blir det flere muligheter til å gjøre personlige tilpasninger etter dine behov. Ønsker du å endre veggfarger, ha større garderobe, andre fliser på badet eller kanskje ny parkett? Spør oss gjerne om hva som kan endres i akkurat din drømmebolig.





Spør oss gjerne om hva som kan endres i akkurat din drømmebolig!

Omkledningsrom

Eneboligene vil bli utstyrt med flotte omkledningsrom som ligger mellom soverom og bad

Utomhusplan



- Omriss parkeringskjeller
- Regulert byggegrense
- Byggegrense (pbl. 4 meter)
- Eksisterende teiggrenser
- Nye teiggrenser
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Rekkverk
- Sti/tråkk
- Uberørt grøntareal
- Privat uteoppholdsareal/ hage
- Lek/opphold
- Veg/manøvreringsareal
- Nye bygg
- Overbygget uteareal
- Skjæring
- Støttemur
- Avfallshåndtering

Megleropplysninger

Prosjektet

Sveåsen er planlagt med tretten eneboliger, ett rekkehus med fire boliger og ett leilighetsbygg med åtte enheter. Prosjektet oppføres i ett bygge- og salgstrinn.

Utbygger og selger er Sveåsen AS.

Sveåsen AS, org.nr.: 922720118.

Eiendomsbetegnelse

Sveåsen føres opp på gnr.: 322 bnr. 247 i Alver kommune. Tomtens totale areal utgjør ca 14800 kvm som skal fordeles på boenhetene. Det endelige matrikkelnummeret vil være klart når eiendommene er seksjonert og delt.

Eiendommens adresse er i dag Sveåsen og adressen kan bli endret. Alver kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

Eierform

Eierseksjon og eiet bolig på egen tomt.

Arealberegninger

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er iht. bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc.

Arealene er ikke kontrollert av megler.

Leveransebeskrivelse og byggemåte

I Sveåsen er det boliger for alle, enten du ønsker å bo leilighet, rekkehus eller enebolig. Det er lagt vekt på gode kvaliteter, praktiske løsninger og et godt bomiljø. Uansett hvilken boligtype du faller for er det gode kvaliteter både innvendig og utvendig.

Eneboligtomtene sprenges og planeres iht. utomhusplan og leveres gruset 1 m rundt huset, samt på område avsatt til parkering og avkjørsel. Øvrige berørte areal utvendig leveres maskinplanert med stedlige masser. Det leveres ikke plen, busker, trær eller terrasser på bakkeplan.

Utomhusplan er foreløpig og er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produktet vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Fellesområder vil bli utført med grus/asfalt/betong/lekeapparater, samt evt. noe beplanting og noe tilsåing av plen. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusområdene bli utført etter overtagelse av den enkelte seksjon.

Se leveransebeskrivelse og romskjema for mer informasjon om byggemåte, oppvarming og kvaliteter som leveres.

Energimerking

Før overtagelse vil kjøper motta energiattest for boligen.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Tomt

Tomten avslås til å være 14800 m² og skal deles. Eneboligene får egne tomter, for mer informasjon om tomtestørrelse se prisliste.

Vei, vann og avløp

Eiendommene vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Privat vei til offentlig vei. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

Garasje / parkering

Eneboligene vil ha carport og biloppstillingsplass på egen tomt. Rekkehusene vil få utvendige biloppstillingsplasser, samt to gjesteparkeringer. Leilighetene har garasjeanlegg i underetasjen, samt gjesteparkering. Utbygger tar forbehold om annen organisering av garasjeanlegget/parkering, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Parkeringsplassene tildeles av utbygger.

Diverse

Det er inngått avtale med Altibox for levering av TV og internett. På rekkehuset vil en av enhetene ha ansvar for fellesmåler for pumpeanlegg for spillvann. De andre enhetene er forpliktet til å betale inn sin andel til enheten som har ansvaret.

Det er satt som krav fra Alver kommune at det skal etableres varmekabler i vegbanen fra avkjørselen til Mjåtveitmarka og ca 30 m opp bakken. Driftskostnaden for dette skal fordeles på alle medlemmer av Sveåsen velforening.

I nærheten av byggeplass er det funnet elvemuslinger som er en sårbar art i Norge og har høy risiko for å dø ut. I rammetillatelsen har kommunen gitt krav til utbygger om at det må tas vannprøver regelmessig for å kartlegge forurensning. Ved tilfeller av overskridelse må arbeidet stanses umiddelbart til utbedring er gjennomført. Dette kan påvirke overtakelsesperioden. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Sportsboder

Alle boligene har medfølgende sportsboder. For leilighetsbygget følger det med en sportsbod plassert i fellesareal og disse tildeles av utbygger.

Reguleringsforhold

Tomten er regulert til boligformål og er en del av reguleringsplanen for Mjåtveitmarka med AreaplanID 125620060002.

Reguleringsplanens formål er bolig.

Reguleringsbestemmelsene fås ved henvendelse til megler eller på Alver kommune sine hjemmesider.

Økonomi

Fellesutgifter (gjelder rekkehus og leilighetsbygg)

Fellesutgiftene er anslått til å bli fra kr. 20,- til kr. 30,- pr kvm BRA pr. måned for rekkehus og leilighetsbygget.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat basert på priser for år 2021. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til

de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer og serviceområdet, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Det er inngått avtale med Altibox for levering av TV og internett. En slik avtale (grunnpakke) vil ha en bindingstid på fem år og inngås av utbygger/forretningsfører før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

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

Usolgte enheter

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

Offentlige avgifter

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

Servitutter/rettigheter

Kopi av grunnbok med gjeldende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

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

Forpliktelser

Alle boenheter i Sveåsen er pliktig til å være medlem i Mjåtveitmarka Velforening og Mjåtveitstø veilag. Det vil også bli opprettet en velforening for hele Sveåsen prosjektet. Mjåtveitmarka velforening har en årlig kontingent på kr. 2.000,- og Mjåtveitstø veilag har en årlig kontingent på kr. 2.000,-, men denne kan gå ned grunnet Sveåsen.

Adgang til utleie

Boligene er selveiende og kan fritt leies ut.

Forsikring

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

Vedtekter (gjelder rekkehus og leilighetsbygg)

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som vil gjelde rekkehus og leilighetene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Utkast til vedtekter kan mottas fra megler.

Ligningsverdi

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

For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Mjåtveitmarka Velforening og Mjåtveitstø veilag for kjøperne i Sveåsen. Det vil også bli opprettet en velforening for hele Sveåsen prosjektet. Mjåtveitmarka velforening har en årlig kontingent på kr. 2.000,- og Mjåtveitstø veilag har en årlig kontingent på kr. 2.000,-, men denne kan gå ned grunnet Sveåsen.

<u>Kjøpsbetingelser</u>

Priser

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

Selv om prosjektet selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «…..formidle bud, aksepter og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.». Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut Eiendomsmegler Vest AS sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressat for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

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

Omkostninger

Omkostninger fra 14.170,- til 56.170,-

Kjøpesum og omkostninger

Se vedlagte prisliste.

Finansiering

Finansiering i Sparebanken Vest etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring tlf: 91505555.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Vest formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Vest.

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse eller kontaktinformasjon til rådgiver.

Tilvalg/endringer

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelse skal 10% av kjøpesummen være innbetalt til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal være fri egenkapital/ubundne midler. Første del av kjøpesummen innbetales når selger har frafalt sine forbehold. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

Salgsbetingelser

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

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

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Konsesjon

Kjøpere må signere egenerklæring om konsesjonsfritak ved kontraktsinngåelse for felles uteområdet.

<u>Øvrige kjøpsforhold</u>

Visning

Etter avtale med megler.

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

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

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

Overdragelse/resalg/transport av kjøpekontrakt

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 100.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg.

Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,- inkl. mva for rekkehus eller leilighet, på enebolig er avbestillingsgebyr satt til 250.000,-. Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Kjøpekontrakt

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

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

Ferdigstillelse

Bygging er vedtatt på solgte eneboliger og leilighetene, og arbeidet på tomten i sin helhet er i gang.

Følgende overtakelsesperiode er satt for leilighetsbygget: 01.04.2024-01.07.2024.

Eneboligene får vedtak om byggestart etter hvert som de selges.

I nærheten av byggeplass er det funnet elvemuslinger som er en sårbar art i Norge og har høy risiko for å dø ut. I rammetillatelsen har kommunen gitt krav til utbygger om at det må tas vannprøver regelmessig for å kartlegge forurensning. Ved tilfeller av overskridelse må arbeidet stanses umiddelbart til utbedring er gjennomført. Dette kan påvirke overtakelsesperioden. Ta kontakt med megler for mer informasjon

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 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.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

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

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 salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

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

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

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

Særlige forbehold

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettelsestillatelse. Det foreligger godkjent rammetillatelse for boligene.

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av prosjektet, minimum 60 %, byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre innen 01.08.2023.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

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

Eier- og organisasjonsform (gjelder rekkehus og leilighetsbygg)

Eneboligene er selveier og er ikke ende av sameiet, og kan dermed se bort fra dette punktet.

Boligene i rekkehus og leilighetsbygget vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/leiligheten eier man eksklusivt. Leiligheter med terrasse på takhagene/bakkeplan/garasjetak, sportsboder og garasjeplass vil få dette arealet tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

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

Eierseksjonssameie (gjelder rekkehus og leilighetsbygg)

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

Meglers 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 megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav

til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Eiendomsmegler Vest

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest, avd. Nybygg, org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Vest i 1974. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane. Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Vederlag til megler

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 50.000,- inkl. mva. pr. solgte enhet.

Kontakt

Selger

Sveåsen AS

Ansvarlig megler

Tina Elise Beisland
Leder Nybygg | Eiendomsmegler | Siviløkonom
Tlf: 994 40 588
E-post: tb@emvest.no

Beskrivelse og salgsinformasjon

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Kjøpetilbud

EiendomsmeglerVest

BINDENDE KJØPETILBUD VED KJØP AV BOLIG I SVEÅSEN

Kjøper 1:		Fnr.:(11 siffer)	
Kjøper 2:		Fnr.: (11 siffer)	
Adresse:		Postnr./sted:	
Epost kjøper 1:		Tlf.nr. kjøper 1:	
Epost kjøper 2:		Tlf.nr. kjøper 2:	

Undertegnede bekrefter å kjøpe _____ som skal oppføres i Sveåsen
gnr.: Gnr 322 bnr 247 i Alver kommune
til fast pris **kr**. _____ **skriver kroner:_____00/100**
med tillegg av omkostninger jfr. prosjektets salgsprospekt/prisliste.

Forskudd: 10% skal være fri egenkapital, innbetales iht. betalingsbetingelsene i prospekt/prisliste.	Kr.

Långiver	Kontaktpers./tlf.nr/epost	Beløp	Underskrift og stempel *
		Kr.	
		Kr	
Egenkapital		Kr.	

*Långiver er kjent med og aksepterer, at de ikke kan få pantesikkerhet i seksjonen før skjøte til kjøper er tinglyst. Finansieringsbekreftelsen kan ikke tilbakekalles uten samtykke fra entreprenør.

- Budgiver/Kjøper er kjent med at kjøpetilbudet er bindende for kjøper når dette er innlevert til meglerforetaket.
- Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert samme kjøpetilbud.
- Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud.
- Avtalen reguleres av kjøpekontrakt som inngås etter at kjøpetilbudet er akseptert. Kjøpekontrakten er basert på Bustadoppføringslova. Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakten når denne fremlegges.
- Dersom kjøper ikke er forbruker vil det bli inngått kjøpekontrakt etter bestemmelsene i avhendingsloven.
- Kjøper plikter å fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen samtidig med innlevering av kjøpetilbudet.
- Dersom det er flere kjøpere gir vi hverandre gjensidig representasjonsfullmakt slik at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss vedrørende dette kjøpetilbudet og fremtidig kontakt/korrespondanse.

Kjøper har fått seg forelagt, gjort seg kjent med og aksepterer prospekt med tegninger og beskrivelser, kjøpekontrakten, forslag til vedtekter og prisliste samt dette kjøpetilbudet.

Sted/dato: _____

_____ _____
Signatur kjøper 1 Signatur kjøper 2

Akseptert
Sted/dato: _____ For selger: _____
Underskrift

Kopi av legitimasjon – kjøper 1	Kopi av legitimasjon – kjøper 2

Meglers besøksadresse:
Jonsvollsgate 2, 5011 Bergen

Org.nr.:
940 434 254

Meglers postadresse:
Pb. 7999, 5020 Bergen

Illustrasjonsbilde av hus B. Avvik kan forekomme

Forbehold

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

Utbygger:

Sveåsen AS

Sveåsen

www.sveåsen.no

EiendomsmeglerVest | NYBYGG

TINA ELISE BEISLAND
Leder Nybygg/Eiendomsmegler/ Siviløkonom

Mobil 99 44 05 88
tb@emvest.no