



# KRÅKEHAUGEN

ØVRE FANTOFT



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme

# SALGSOPPGAVE

55 LEILIGHETER • BYGG A/B/C/D

UTARBEIDET: 10.08.2020

**LAB**



EiendomsmeidlerVest

 **profier**  
-Stedet du bor blir en del av deg

## PRISLISTE

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	TERRASSE	BALKONG	GASSPEIS	PRIS
A	1	A-101	3	90	86	14+13		ja	5 900 000
A	1	A-102	4	104	98	21		ja	7 290 000
A	1	A-103	3	94	89	17		ja	6 690 000
A	1	A-104	2	57	57	13			3 550 000
A	2	A-201	3	90	86		14+12	ja	6 490 000
A	2	A-202	4	104	98		22	ja	7 790 000
A	2	A-203	3	94	89		18	ja	6 990 000
A	2	A-204	2	57	57		13		3 890 000
A	3	A-301	4	125	120	51+23		ja	11 350 000
A	3	A-302	3	88	84	32+26		ja	7 490 000
B	1	B-101	3	90	81	43		ja	5 690 000
B	1	B-102	2	40	37	16			2 490 000
B	1	B-103	2	40	37	19			2 490 000
B	1	B-104	2	40	37	19			2 550 000
B	1	B-105	2	40	37	20			2 590 000
B	1	B-106	3	64	59	27			3 890 000
B	1	B-107	3	82	78	25		ja	5 190 000
B	2	B-201	3	92	83		26	ja	6 090 000
B	2	B-202	2	54	50		13		3 290 000
B	2	B-203	2	55	52	9+26			3 590 000
B	2	B-204	3	66	64	33+9			4 390 000
B	2	B-205	2	37	37	10			2 220 000
B	2	B-206	2	47	43	15			2 890 000
B	2	B-207	3	89	84	24+21		ja	6 250 000
B	3	B-301	4	104	100	24	26	ja	7 790 000
B	3	B-302	3	92	86		13+9+16	ja	6 190 000
B	3	B-303	4	112	106		20+26	ja	7 800 000
B	3	B-304	2	47	43		15		2 990 000
B	3	B-305	3	89	85		24+11	ja	6 650 000
B	4	B-401	3	89	83	28	20	ja	6 590 000
B	4	B-402	4	121	119	20+50	26	ja	11 200 000

## PRISLISTE

HUS	ETASJE	LEILIGHET	ROM	BRA	P-ROM	TERRASSE	BALKONG	GASSPEIS	PRIS
C	1	C-101	3	77	73	23		ja	5 290 000
C	1	C-102	2	41	41	21			2 640 000
C	1	C-103	2	72	61	32		ja	3 850 000
C	2	C-201	3	86	86	15+20		ja	6 850 000
C	2	C-202	5	112	112	22	10	ja	8 900 000
C	3	C-301	4	150	150	31+48		ja	14 990 000
D	1	D-101	3	95	84	27		ja	7 490 000
D	1	D-102	2	68	62	30		ja	4 290 000
D	1	D-103	3	98	93	25		ja	7 990 000
D	1	D-104	2	66	57	12		ja	4 120 000
D	1	D-105	2	58	58	18		ja	3 750 000
D	1	D-106	4	121	114	25		ja	9 890 000
D	2	D-201	4	78	75		16	ja	6 690 000
D	2	D-202	3	79	74		19	ja	6 690 000
D	2	D-203	4	112	101	30		ja	9 250 000
D	2	D-204	4	103	98	25		ja	8 550 000
D	2	D-205	2	58	58		18	ja	3 890 000
D	2	D-206	4	121	114		25	ja	10 500 000
D	3	D-301	4	158	142	74		ja	15 000 000
D	3	D-302	3	119	110		25+19	ja	10 900 000
D	3	D-303	4	165	159	58		ja	14 790 000
D	3	D-304	2	47	47	7			2 590 000
D	4	D-401	3	97	97	53		ja	9 990 000
D	4	D-402	4+2	187	182	21	35	ja	15 900 000

# SALGSOPPGAVE KRÅKEHAUGEN

Utstedelsesdato: 10.08.2020

## SELGER/OPPDRAUGSGIVER:

Utbygger og eier er Kråkehaugen AS, org.nr. 913 666 801 c/o Profier AS, Postboks 485, 1373 Asker

## MEGLER

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

## ANSVARLIG MEGLER

Susanne Holt Hulsman. E-post: susanne.hulsman@emvest.no mobil: 915 58 863.

## MEGLERE

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

Fredrik Nesslin. E-post: fredrik.nesslin@emvest.no mobil: 920 18 514.

## ENTREPRENØR

Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise med LAB Entreprenør AS.

## ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING

Eiendommen ligger i Fantoftveien i Bergen kommune. Eiendommen ligger på gnr. 12, bnr. 321, 322, 323, 325 og 326 i Bergen Kommune. Gateadresse: Fantoftvegen 59, 65, 61, 69 og 71. Tomten har et samlet areal på ca. 9,5 da., og er en selveiertomt. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling og eventuell sammenslåing.

For sameiet vil tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon, organiseres som et realsameie eller anleggseiendom.

Prosjektet omfatter ved salgsstart, 55 leiligheter fordelt på 4 bygg. Prosjektet vil bestå av ett eller flere sameier.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

Leilighetene i prosjektet kan alternativt bli inndelt i et eller flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil i tilfelle ha delt eierskap gjennom et realsameie til felles leke- og oppholdsareal samt andre fellesarealer.

## OFFENTLIG BEHANDLING

Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå som følge av offentlig saksbehandling. Selger vil varsle kjøperne om eventuelle forsinkelser, og løpende orientere om fremdriften.

## SERVITUTTER/HEFTELSE

Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagte panteretter til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett e.l. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.



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 for prosjektet.

### **LOVANVENDELSE**

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr.§3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti.

Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

### **LEVERANSEBESKRIVELSE**

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.

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. Illustrasjoner i salgsmaterialet viser forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, garderobeskap, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger er kun av illustrativ art og det er leveringsbeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen, herunder at det kan endres underleverandører til prosjektet så som kjøkken, bad, parkett etc. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

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

Enheter som ikke er utformet for tilgjengelighet fremgår av leilighetsoversikt/prislisten.

### **GULV**

Leiligheten leveres med 1-stavs tilnærmet kvistfri eikeparkett Vestheim Eik Robust 13 x 162 x 2200/2000mm med minifas eller tilsvarende parkett i stue/kjøkken, soverom, gang/entré, garderobeskap og i boder som ikke har opplegg for vaskemaskin.

Boder med opplegg for vaskemaskin har keramisk flis, sokkelflis og malte vegger. Boligkjøper kan velge mellom natur mattlakkert eik og hvitpigmentert mattlakkert eik uten tillegg i pris. Rettkant eikelist, 15x50 mm i lakkert utførelse tilpasses parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlistprofiler velges. Det kan velges utvalgt keramisk flis i gang og bod (som ikke har opplegg for vaskemaskin) Uten priskonsekvens.

Keramiske gulvfliser på bad, wc-rom/bod/vaskerom leveres av type Grespor Minos 30x30 eller tilsvarende, valgfritt mellom fargene ASH, Night, Vulcanic og Day. Grespor Minos 5x5 cm eller tilsvarende nedfelt i dusjonen, valgfritt mellom fargene ASH, Night, Vulcanic og Day. Andre utvalgte farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg mot tillegg i pris. Fargen på sementbasert fuge på gulv blir tilpasset flisvalg. Standard leggemåte er rettlagt. Andre leggemåter vil kunne bestilles som tilvalg. Design slukrist 12 i børstet stål, 20x20 cm leveres som standard på bad. Andre slukrister som tilvalg mot tillegg i pris.

Leiligheter som eventuelt har eget vaskerom og/eller bod med opplegg for vaskemaskin har sokkelflis av samme flistype som gulvet.

### **VEGGER**

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger. Veggene males i fargen 1624 Letthet som standard. Det kan velges mellom 7 andre utvalgte farger uten pristillegg, begrenset til en farge pr. rom. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Vegger i baderom, vaskerom, bod/vask og wc-rom er isolerte. Andre innvendige vegger i andre rom enn baderom, vaskerom, bod/vask og wc-rom kan leveres isolerte som tilvalg.

Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann iht. gjeldende krav. Keramiske veggfliser på bad av typen Cerev Cipreste, hvit, 30x60 valgfritt mellom matt eller blank, eller tilsvarende på badet. Sementbasert fuger i farge tilpasset flisvalg. Utvalgte farger på flis og andre flistyper er mulig som tilvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Andre settemåter vil kunne bestilles som tilvalg. WC-rom, bod/vask og vaskerom har malte vegger.

### **HIMLING**

Himling leveres som sparklet og malt betong i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom, uten synlige V-fuger. Der himling av tekniske årsaker må nedfores helt eller delvis i oppholdsrom, blir gipsplatehimling sparklet og malt. Typisk eksempel er innkassing/nedhimling av føringsvei for ventilasjonskanaler og sprinklerør langs takenes sider og delflater. Mellom kjøkken overskap og tak leveres Sigdal takforing.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt gipshimling i bad, wc-rom, bod/vask, vaskerom, bod og gang/entré med netto takhøyde ca. 2,30 m. Systemhimling med t-profiler og himlingsplater kan bli levert i stedet for gipshimling i bod, bod/vask og vaskerom dersom selger finner det hensiktsmessig. Under takmontert ventilasjonsaggregat i bod, bod/vask, vaskerom, gang/entre eller bad vil høyde bli ca. 2,2-2,3 m. Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet gipshimling på bad, WC-rom og i gang/entre. Det leveres minimum 3 stk. LED downlights på bad og i gang/entre og minimum 2 stk. LED downlights på WC-rom. Overgangene mellom tak/vegg leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Takets hvitfarge er hvit takmatt med 02 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,60 m. Det kan i slike rom velges nedforet gipshimling, sparklet og malt som tilvalg. Dette reduserer himlinghøyden til ca. 2,4 - 2,5 m avhengig av byggehøyde på type downlights etc. som evt. tilvelges. Det kan ikke himles ned til lavere himlingshøyde enn 2,4m i oppholdsrom.

### **ENTRÉDØRER/TERRASSEDØRER**

Entrédørene til leilighetene leveres i fabrikk malt utførelse iht. arkitektens fargevalg med samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent sikkerhetslås og i henhold til gjeldende teknisk forskrift mht. lyd og brann. Det leveres skyvedør med glass til balkong/terrasse med fabrikk malt karm/ramme av tre med utvendig lakkert aluminiumsbekledning og inn- og utvendig farge iht. arkitektens valg. Enkelte leiligheter leveres med balkongslagdør av tre med glass og utvendig lakkert aluminiumsbekledning til balkong/terrasse, det fremgår av salgstegningene hvilke leiligheter dette gjelder.

### **VINDUER OG INNVENDIGE DØRER**

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig lakkert aluminiumsbeslag. Det leveres samme farge innvendig og utvendig, farge Sort RAL 9500. Vinduene går generelt til gulv. Eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det.

Vinduer og balkongdører er ca. 2,3m høye (minimum 2,2m). Eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiramme-beregning.

Innvendige dører leveres som 1-speils fyllingsdør type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende, fabrikk malt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom gang og stue/kjøkken leveres som Swedoor Unique GW01L eller tilsvarende med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvidere i børstet stål, type Habo A13162 16 mm eller tilsvarende. Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift. Dørene leveres med flat terskel og luftespalte for ventilasjon. Kjøper kan velge farge NCS S 0502-Y Bomull på innerdører og karm/ramme som tilvalg uten priskonsekvens.

Vinduer og balkong/terrasedører leveres med listfrie smyg i valgt veggfarge (sparklede og malte gipssmyg uten vindusbrett/tilsetning og gerikter).

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkong/terrasedør pr. oppholdsrom.

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

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal i type Horisont eller Herregaard i Sigdal klassisk hvit som standard, med 10mm hvit eller sort homogen laminat benkeplate til Horisont, med rett forkant. Til Herregaard leveres 30mm laminert benkeplate eller hvitlasert eik benkeplate. Sigdal Horisont har slette fronter og innfreste grep som markerer denne oppgraderte modellens linjerene design. Horisont kjøkken leveres med 3-deling på skuffer og skap under benkeplate som standard, uten tillegg i pris.

Sigdal Herregaard har klassiske profilerte fronter. Begge kjøkken kan leveres i 19 forskjellige Palett farger som tilvalg (mot tillegg i pris). Det kan velges blant ca. 30 farger og mønstre for laminert benkeplate uten pristillegg. Benkeplate Silestone, Dekton eller Corian kan leveres som tilvalg mot tillegg i pris. Som tilvalg kan det velges blant Sigdal sine andre kjøkkenmodeller så langt det passer leilighetens planløsning og romhøyde.

#### I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- 2 underskap som skuffeseksjon (kan fravikes til 1 underskap i mindre leiligheter)
- Takhøye overskap med høyde ca. 228 cm fra gulv, iht. plantegning
- Takforing med høyde ca. 32 cm mellom kjøkken overskap og tak (Sigdal takforing)
- Høyskap og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med kjøkkenfronter og hvitevarer ferdig montert
- Det leveres 1-2 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- I leiligheter med 2 høyskap er kjøøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
  - Induksjon platetopp
  - Stekeovn
  - Helintegrert oppvaskmaskin
  - Helintegrert kjøøl/frys kombiskap
- Stekeovn med pyrolysefunksjon kan leveres som tilvalg
- Oppvaskbenk med nedfelt stålvaske
- Kjøkkenbatteri type FM Matsson 9000E II kjøkkenarmatur med høy tut
- Innfelte LED spotter i overskap levert av Sigdal med dimmer montert på vegg
- Ventilator Slimline Røros 602-12 Safe med omluft viftemotor, lys og integrert komfyrvakt eller tilsvarende, levert og montert av Sigdal inkludert Plasmamade eller tilsvarende energisparende og resirkulerende omluftsluftfilter

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/frys og kjøkkenventilator.

Som tilvalg kan det leveres Miele hvitevarer innenfor samme målbegrensninger, eller oppgradert Siemens hvitevarepakke. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges blant andre type kjøkkenbatterier.

Kjøper vil sammen med kjøpekontrakt motta kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandør.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og 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 leilighets plan- og kjøkkentegninger. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighetstype.

#### GARDEROBE

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

#### BAD

På bad leveres baderomsinnredning type Sigdal Lilje eller tilsvarende, med skuffer og heldekkende vask i bredde 60, 80 eller 100cm, i standard hvit utførelse. Baderomsinnredning kan leveres i utvalgte Palett-farger mot tillegg i pris. Bredde på baderomsinnredningen fremkommer av endelig plantegning av leiligheten på grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin og kondensstørketrommel. Andre baderomsmøbler fra Sigdal kan velges som tilvalg (Eng, Bark, Herregaard). Speilskap skal følge samme bredde som underskap. Det leveres speilskap med lyslist i toppen av skapet tilpasset baderomsinnredningens bredde, heldekkende vask og skuffer. Dobbel stikkontakt blir plassert til siden for speilet iht gjeldende elektronorm. Det leveres blandebatteri FM Matsson 9000E II servantarmatur eller tilsvarende.

Vegghengt toalett med innbygget skjult sistene, toalettstål Villeroy & Boch O.novo Compact med Softclose sete eller tilsvarende. Geberit innbyggingssystemer eller tilsvarende.

Dusjhjørne 90 x 90 cm med innfellbare hengslede dører type Alterna Picto eller tilsvarende. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling. Dusjhode/garnityr på stang type Gustavsberg Nautic eller tilsvarende. Ett-greps dusj blandebatteri type FM Matsson 9000E II, eller tilsvarende. Ett-greps servantbatteri type FM Matsson 9000E II eller tilsvarende. I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger.

Det er avsatt plass til og leveres strøm, vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Bad inneholder dusj, wc, baderomsinnredning med servant og speilskap med lys og stikk samt opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. I leiligheter som har eget vaskerom er det avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel i vaskerommet og ikke på badet. I enkelte leiligheter er det avsatt plass til vaskemaskin og kondensstørketrommel i bod istedenfor på badet.

Hvilke leiligheter det gjelder fremgår av salgstegetingene. Badetrom og vaskerom har sluk i gulv. Bod som har avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel har samme flis på gulvet som på badet men med sokkelflis og malte vegger. Slike boder leveres enten med lekkasjesikring eller med sluk i gulvet.

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad. I WC-rom leveres badetromsmøbel Sigdal Lilje 400 x 330mm med 1 skuff og med håndvask og blandebatteri tilpasset størrelsen på håndvask, speil på vegg over håndvask, enkel stikkontakt og el.uttak for lys.

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

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter, nedforinger/innkassinger/delhimlinger/himlinger blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nedsenket heldekkende himling på bad, bad/vask, vaskerom, wc-rom, i gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer. Nedforinger/innkassinger/ delhimlinger/himlinger på grunn av tekniske fremføringer kan forekomme der det er hensiktsmessig og nødvendig i leiligheten og vil dermed lokalt kunne gjøre nettohøyde lavere enn oppholdsrommenes 2,6m (minstekrav 2,4m) og de øvrige rommenes 2,3m (minstekrav 2,2m).

### **BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING**

Leilighetene skal ha behovsstyrt balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, WC-rom, bod, bod/vask, vaskerom og kjøkken. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver leilighet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i bod hvis teknisk mulig. I leiligheter uten innvendig bod eller der det ikke er teknisk mulig, vil aggregat bli plassert i himling i bod/vask, vaskerom, gang/entre, WC-rom eller bad i denne prioriterte rekkefølge. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene, bod, bod/vask og kjøkken.

### **SPRINKLERANLEGG**

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet. Unntak kan være garasjeetasjen dersom den i brannkonseptet brannseksjoneres fra resten av bygget. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser. Det kan i noen tilfeller være nødvendig å bygge rørføringer i synlige delhimlinger, innkassinger og/eller nedkassinger.

### **OPPVARMING**

Energibehovet til romoppvarming og oppvarming av tappevann dekkes med minimum 60% energifleksible systemer iht. TEK17. Energiforsyningen skjer fra felles elkjel/bereder plassert i teknisk rom knyttet til parkeringsareal eller fellesareal. Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gang/entré. Oppvarming av varmt tappevann forsynes fra felles elkjel i teknisk rom. I hver leilighet blir det et rør i rør skap for fordeling av varmt tappevann, kaldtvann og gulvvarmevann. Varmesystemet vil bli basert på 5-rørs rørføring fra teknisk rom (varmt tappevann tur og retur, kaldt vann, gulvvarmevann tur og retur). Det leveres elektriske varmekabler på bad (ikke i WC-rom, bod/vask eller rene vaskerom). Ettervarming av tilluft ventilasjon skjer ved elektrisk varmebatteri i leilighetens ventilasjonsaggregat.

Rør i rør skapet plasseres i vegg som vender inn mot innvendig bod. Der plassering i bod ikke er mulig vil rør i rør skapet vende inn mot bod/vask, vaskerom, badet, gang/entre eller et soverom i denne prioriterte rekkefølgen.

Termostat for styring av varme leveres med gulvføler i bad og romføler i øvrige rom med varme.

Vannbåren gulvvarme i soverom kan velges som tilvalg mot tillegg i pris.

For leiligheter hvor det er inntegnet, leveres gasspeis type Vision Line Superior 55 H eller tilsvarende. Peisen leveres med sort innramming som standard. Det kan velges mellom andre alternative omramminger uten tillegg i pris. Peisen tilknyttes felles rør- og tankanlegg med fordelingsskap med gassforbruksmåler for hver leilighet, plassert på vegg på balkong/terrasse. Om ikke mange år, vil det trolig kreves at all boligoppvarming skal se skjer uten bruk av fossilt brensel. Derfor er alle gasspeiser på Kråkehaugen forberedt for å bruke biopropan, en miljøvennlig gasstype som er laget av biologisk materiale.

### **ENERGIMÅLERE**

Alle leilighetene utstyres med målere for registrering av strømforbruk og energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme. BKK installerer automatiske strømmålere hvor forbruk avleses automatisk og avregnes av BKK, der det er teknisk mulig (signaldekning). Hvis ikke må strøm avleses manuelt og meldes inn til BKK via SMS eller BKK sine nettsider som så avregner overfor den enkelte leilighetseier. Strømforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet. Forbruk av energi til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme avleses manuelt av leilighetseierne og avregnes i sameiet. Forbruk av gass til gasspeiser avleses manuelt på gassforbruksmåler til hver leilighet og forbruket fordeles i sameiet for de som har gasspeis.



Energimålere for varmtvann til gulvvarme og varmt tappevann forberedes for fjernavlesning.

### **STRØM OG LYS**

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. På grunn av at leilighetene får store vinduer som går helt til gulv vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset.

Antall EI-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk. I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur og dobbelt stikk på balkong. Sikringsskap og skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entre, bod, bod/vask eller vaskerom i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Elko Pluss brytere og kontakter kan leveres som tilvalg i leiligheten.

Det leveres avstillingsknapp for brannalarm i felles korridor i hver etasje og i boligparkering etasjen. Himling på bad, WC-rom og i gang/entre leveres med LED downlights. Det leveres minimum 3 stk. LED downlights i gang/entre og bad. I WC rom leveres det minimum 2 stk. LED downlights. Der det leveres LED downlights leveres også dimmer.

### **INTERNETT, TV OG TLF**

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

### **PORTTELEFON**

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert leilighetsbygg. I hver leilighet leveres det porttelefon uten monitor. Monitor som tilvalg.

### **BALKONGER / TERRASSER**

Balkonger og terrasser utføres med tregulv av type 28 x 120mm Duo Royal med riller opp, eller tilsvarende. Duo Royal leveres i fargen grå som standard. Balkonger/terrasser har trinnfri adkomst. Stolpefrie balkongrekkverk leveres med klart glass og skjult dekkeforkant. Der det eventuelt er skillevegger mellom balkonger og/eller endevegger på balkong leveres disse i glass og aluminium eller kledd med egnet platekledning eller trepanel/spilekledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg.

Det leveres utvendig belysning på balkong/terrasse av type Spike 1100 LED eller tilsvarende + dobbel stikkontakt. Det forberedes for solskjerming på solutsatte vinduer/dører som går direkte mot stueterrassen med ett tomt trekkerør skjult bak kledningen med hensiktsmessig plassering på yttervegg mot balkong/terrasse.

### **BODER**

I tillegg til evt. innvendig bod i leiligheten får samtlige leiligheter sportsbod plassert i felles innvendig bodanlegg som blir tildelt av utbygger i forbindelse med seksjonering. Innvendig bod og/eller avsatt plass til garderobeskap vil fremgå av salgstegningen for hver leilighet. Ventilasjonsaggregat plasseres i tak i bod i leiligheter med innvendig bod der det er mulig mht. tekniske føringer. Hvis ikke blir aggregatet plassert i himling i bod/vask, vaskerom, gang/entre, WC-rom eller bad i denne prioriterte rekkefølgen.

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong, systemvegger av lakkerte stålrammer med netting og nettingdør med hengelås inn til hver bod. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført av hele nettingvegger og/eller tette vegger med øverste del med netting for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring, sprinkling og avfukting. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridor tak.

### **LEILIGHETER MED HYBEL**

Gjelder leiligheter med hybeldel. Hybeldelen er utstyrt med enkelt hybelkjøkken type Sigdal Vidde hvit MFC med 30mm laminert benkeplate Sigdal Sort Skimmer, med omfang som vist på salgstegning, klargjort for uintegreerte kompakte hvitevarer (kjøl/frys kombi, komfyr og oppvaskmaskin). Hvitevarer til hybel medfølger ikke. Hybelkjøkkenet er videre utstyrt med nedfelt stålvaske og ett-greps kjøkkenbatteri. Det er Sigdal hvit takforing mellom overskap og tak. Lysarmatur med lysrør eller LED under overskap. Det er klargjort for omluftventilator type slimline under overskap over komfyrplasseringen. Ventilator med komfyrvakt medfølger ikke.

Mellom leilighetens hoveddel og hybeldelen er det lyd- og brannisolerende vegger. Entrédørene i gangen inne i leiligheten som leder til hoveddelen og hybeldelen har samme lydisolierende utførelse (og brannkrav som entrédøren fra felles korridor).

For leiligheter med hybel skal det være separat ventilasjonsaggregat for hybeldelen med avtrekk fra bad og tilluft til stue/kjøkken og soverom. Aggregatet plasseres i himling på badet.

Leilighetens sikringsskap plasseres i gangen som leder til hoveddelen og hybeldelen (innenfor leilighetens hovedentrédør). Hybeldelen utstyres med minusmåler i sikringsskapet. Hybeldelens oppvarming skjer i form av elektriske varmekabler på badet og elektrisk panelovn i stuen.

Det legges frem ett vegguttak i hybeldelens oppholdsrom for internett/bredbånd forsynt fra hoveddelens fiberrouter i sikringsskapet.

Det inngår ikke egen sportsbod, postkasse, ringeknapp eller porttelefon til hybeldelen.

Utførelse for hybeldelen for øvrig vedr. vegger, gulv, himling, vinduer, innvendige dører, overflater og tekniske anlegg følger de øvrige punktene i denne leveransebeskrivelse så langt det passer (pga. hybeldelens begrensede plass).

### **FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER**

Inngangsparti/lobby, trapper og felles ganger innvendig etableres med representativ utførelse med gulvfliser av type LB Taurus Rio Negro 69S 30x30 eller tilsvarende etter arkitektens valg med fargeavstemte fuger. Sparklede og malte vegger i avstemte farger. Felles trapper leveres som prefabrikerte betongelement trappeløp med keramiske fliser i inn- og opptrinn og på repos. Trappeløpene har natureloksert eller fargelakkert aluminium eller stål system spilerekkverk med håndløper i oljet eik etter arkitektens valg. Trappeforkanter med Probasic sort pvc 11 mm, eller tilsvarende kontrast trappene keramisk flis med riller.

Felles ganger leveres med keramiske gulvfliser og sparklede og malte fargeavstemte gipsplatevegger og betongvegger. Inngangsparti/lobby, felles trapper og ganger har sokkelflis med samme flis som gulv/trappetrinn. Låsbare postkasser plasseres i tilknytning til garasjeanlegg eller ved inngang til boligblokk i henhold til postens regelverk. Trapperom utstyres med lydabsorberende hvite himlingsplater under repos/trappeløp og/eller veggplater for demping av etterklang og støy dersom det er behov ut over systemhimlingen under hovedrepos og i taket i felles ganger. Inngangsparti/lobby og felles ganger har hvit systemhimling med 60 x 60 cm himlingsplater i hvite t-profiler med E-kant. Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller parkeringskjeller iht. den elektronorm som gjelder for prosjektet.

### **HEIS**

Heis til alle boligetasjer fra parkeringsetasje. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

### **PARKERING**

Felles parkeringsanlegg under/ved leilighetsbyggene hvor det vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass for kr.325.000,- pr. plass.

Parkeringsplasser i hus D er løst ved bruk av semiautomatisk parkeringsanlegg, med bredde 2,5m, lengde 5,1m høyde 2,1m. Vektbegrensning er 2,6 tonn. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene og til å organisere kjøpte parkeringsplasser som evige bruksretter i egen anleggseiendom eller som ideelle andeler i egen næringsseksjon.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller bygge-løsning, gis rett for styret eller sameiermøte til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemning eller andre særlige grunner.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebanen i garasjen. Vegger og tak av plasstøpt eller prefabrikkert betong støvbundet hvit. Netto høyde minimum 2,10 m. Elbil ladeuttak og separat vanlig stikkontakt på tildelt p-plass kan bestilles som tilvalg.

Det leveres 1 stk. portåpner pr. garasje plass for automatisk åpning av garasjeport.

### **SYKKELPARKERING**

Det vil bli avsatt areal til sykkelparkering i sykkelboder, tilknyttet felles bodavdelinger, første etasje i leilighetsbyggene og/eller i parkeringskjelleren.

### **AVFALLSHÅNDTERING**

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

### **FELLES UTEOMRÅDE**

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon. Det leveres utendørsbelysning i parkanlegg. Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

### **KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG**

Innenfor gitte rammer og tidsfrister vil det være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, varme, sanitær, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister Selger eller den Selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift setter. Endringer og tilvalg faktureres ihht. entreprenørens bestemmelser.

### **TILVALG VED KJØPETILBUD**

Selger vil forberede noen enkle pre-tilvalg som kan velges av kjøper ved inngåelse av kjøpetilbud. Disse tilvalgene vil skje til fast pris uten ytterligere påslag til leverandøren. Selger tar forbehold om at prisene på disse tilvalg vil kunne bli høyere dersom disse tilvalgene etterbestilles eller ikke fremkommer av kjøpetilbudet. Se skjema for kjøpetilbud for nærmere opplysninger.

### **BYGGESTART/ OVERTAKELSE**

Antatt ferdigstillelse vil være 1. kvartal 2023. Dette under forutsetning av byggestart 1. kvartal 2021. Byggestart er avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Videre er byggestart avhengig av at nødvendig offentlig godkjenning vil bli gitt. Se ellers side 14 om selgers forbehold.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre 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 dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt, se forøvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

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, næringsarealer, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy 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.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

FDV-dokumentasjon kan leveres som web basert løsning eller annen databasert løsning.

## ANDRE OPPLYSNINGER

### FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30-39,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte beboer iht. forbruk ved installasjon av forbruksmålere i hver enkelt leilighet.
- Øvrig strømforbruk og nettleie til BKK.
- Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt. Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstilling.
- Abonnement for kabel-tv og internett.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

### OMKOSTNINGER

Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien. Avhengig av leilighetens størrelse vil dokumentavgiften variere fra kr 10 350,- til kr. 53. 000,- Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 757,- pr. obligasjon inkl. attest. For leiligheter som leveres med gasspeis tilkommer et anleggsbidrag til infrastruktur på kr.11.900,-

Oppstartskapital for sameiet: I tillegg til ordinære fellesutgifter innbetales à konto kr. 70,- pr. kvm BRA-S til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Beløpet innbetales i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

### BETALINGSPLAN

Etter kontraktsgnering skal det innbetales 10% av kjøpesum, med 14 dagers frist for betaling, så snart garanti iht. Bustadoppføringsloven § 12 er stilt av vegne av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesum og restoppgjør. Innbetaling må være fri egenkapital.

Resterende del av kjøpesum, tilleggsarbeider og omkostninger skal innbetales innen overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti iht. Bustadoppføringslover § 47.

### GARANTIER

Selgeren skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. Bustadsoppføringsloven § 12.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Dersom selger stiller § 47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

### SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD, (FDV)

Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkelt boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres web basert.

Det vil også bli overlevert en prosjektilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretagelse av garantiforutsetninger.

Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiene med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drift og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk. Avtalene inngås med kort oppsigelsesfrist 30 dager gjennom de 3 første måneder fra overtakelse slik at eierseksjonssameiene evt. kan velge å inngå drifts- og serviceavtale med andre leverandører.

#### **AREALANGIVELSER**

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisen, dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større en det markedsførte.

#### **AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL**

For balkonger, markterrasser og 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.

#### **LIGNINGSVERDI / EIENDOMSSKATT**

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 80%. For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **SAMEIET / SEKSJONERING**

Leilighetene kan bli inndelt i flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og oppholdsareal.

Eierseksjonen/selveierleiligheten med tilhørende parkeringsplass/bruksrett til parkering og sportsbod vil tilhøre et sameie.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor eiendommen.

Leilighetene vil bli fradelt som selveierleiligheter/eierseksjoner. Parkeringsplasser, takterrasser, bod og lignede kan bli organisert som bruksretter.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Det er fremforhandlet en avtale med BORI som vil være forretningsfører for boligsameiet i 3 år fra overlevering av leilighetene.

#### **UTLEIE**

Eier har full rettslig råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

#### **FORSIKRING**

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

#### **FULLTEGNINGSFORSIKRING**

Kråkehaugen har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil Forsikringsselskapet dermed 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. Medlemmer av BORI har forkjøpsrett til leiligheter i prosjektet forut for annonsert salgsstart. Konferer BORI eller megler for betingelser og frister.

#### **REGULERING**

Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart og bestemmelser kan besiktes hos megler. Utbygger vil sende inn søknad om rammetillatelse straks denne er ferdig utarbeidet.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### **MEGLERPROVISJON**

Megler har fast provisjon pr leilighet solgt i prosjektet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver. Ulegg og markedsføring kommer i tillegg.

#### **PRISER**

Leilighetsprisene fremgår av prisliste. Omkostninger kommer i tillegg. Det samme gjelder eventuelt erverv av ekstra rettigheter som f.eks. parkering. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på leiligheter som ikke er solgt.



### **ENERGIATTEST**

Alle boliger som selges etter 1. juli 2010 skal energimerkes iht. energimerkeforskriften. Hver bolig vil senest ved overtagelse få en energiattest som bekrefter energimerket, med energikarakter iht. TEK 17.

### **MILJØ OG LOKALSAMFUNN**

Nye leiligheter er underlagt strenge bestemmelser som sikrer gode miljø- og levetidskrav. Sammenhengen mellom stadig strengere tekniske krav, samfunnets forventning om bærekraftige løsninger og lokalsamfunnenes stadig mer aktive rolle i plan- og reguleringsarbeid stiller nye krav og premisser for utbyggers virksomhet.

### **MILJØKRAV**

Kråkehaugen AS ønsker å skape et miljøriktig og fremtidsrettet prosjekt.

Kråkehaugen AS skal ta arbeidsmiljø og ytre miljø på alvor. Det handler om samfunnsansvar, omdømme og troverdighet. Kråkehaugen AS vil bestrebe miljøvennlige løsninger, og det vil være en egen miljøansvarlig som skal kartlegge hvilke miljøtiltak som vil være gjeldene for prosjektet, utarbeide et miljøprogram, samt følge dette opp igjennom hele prosessen til prosjektet er ferdigstilt.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

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.

### **BYGGEFORSKRIFTER**

Alle leiligheten oppføres etter kravene i TEK 17 med unntak av enkelte dispensasjoner.

### **FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER**

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 33 leiligheter i prosjektet er solgt, selger kan beslutte å igangsette prosjektet med lavere forhåndssalg.
- Kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse og disse blir ikke påklaget.
- Byggelån er innvilget og åpnet
- Det er inngått avtale med entreprenør
- Endelig beslutning om igangsettelse i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder frem til 1.6.2021 Dette er selgers siste frist til å gjøre forbeholdende gjeldende ovenfor den enkelte kjøper. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det tas dermed generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering, boder og eventuelle andre rettigheter på den måten som anses mest hensiktsmessig. Dette kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter regulert i vedtekter, seksjonert som tilleggsareal til

den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom med ideelle eierandeler, tinglyste bruksretter eller bruksretter fastsatt i vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetningen av usolgte enheter dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av dem som inngir bud.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll 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 oppfylder 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.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospektet forøvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. 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.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Boligen leveres i byggerengjort stand.

## **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 salgsprospektet ikke er et juridisk bindende dokument.

I de tilfeller der salgsprospektet 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.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.



## 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.

# KJØPSTILBUD - Kråkehaugen - Øvre Fantoft

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på leilighet i prosjektet Kråkehaugen i Bergen kommune, basert på salgsoppgave datert 10.08.2020 som følger:

Alternativ 1: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 2: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 3: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger i henhold til salgsoppgave datert 10.08.2020 og salgsprospekt gjeldende for prosjektet.

## Dersom tilgjengelig ønsker budgiver:

- Parkeringsplass i garasjekjeller kr. 325.000,-  6 downlights inkl. nedhimling i stue/kjøkken, fire i hvert soverom  
 Ladepunkt for elbil kr. 33.000,- kr. 2.300,- pr. kvm himling inkl. en dimmer pr. rom.  
 Oppgradert Siemens hvitevarepakke inkl. Pyrolyseovn kr. 33.000,-  Ekstra dimmer pr. rom kr. 1.800,-

## Betalingsplan:

10% av kjøpesum (fri egenkapital) skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt \$12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse. Dersom kjøper er en juridisk person (selskap) betales ytterligere 5% av kjøpesummen ved byggestart.

## Finansieringsplan:

Forskuddsbeløp 10 % 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. Megler vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

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





A B C

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



B

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



A

Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer kan forekomme



  
**KRÅKEHAUGEN**  
ØVRE FANTOFT







# KRÅKEHAUGEN

ØVRE FANTOFT



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



Eiendomsmeidler Vest

EIENDOMSMEGLER VEST  
NYBYGG BERGEN  
Jonsvollsgaten 2, 5011 Bergen  
T: 915 05560

Susanne Holt Hulsman  
Eiendomsmeidler  
T: 915 58 863  
E: susanne.hulsman@emvest.no

Tina Elise Beisland  
Eiendomsmeidler/Siviløkonom  
T: 994 40 588  
E: tina.beisland@emvest.no

Fredrik Nesslin  
Direktør/Eiendomsmeidler MNEF  
T: 920 18 514  
E: fredrik.nesslin@emvest.no



 **profier**  
-Stedet du bor blir en del av deg