



Sandsliåsen

PROSPEKT FOR HUS P & Q





Bildet viser tidligere byggetrinn som er ferdigstil

Innhold

Prosjektet	6
Beliggenhet	8
Kart	10
Nabolagsprofil	16
Oversiktsbilde	18
Situasjonsplan	20
Kvaliteter	23
Plantegninger, Hus P	29
Plantegninger, Hus Q	47
Generell informasjon	58
Leveransebeskrivelse	63
Finansiering	65
OBOS Bostart	66
OBOS Deleie	67
Om borettslaget	68
Romskjema	70

Viktige presiseringer

For første gang på flere tiår er vi vitne til krigshandlinger i Europa. De menneskelige lidelsene og utryggheten som sprer seg som følge av krigen i Ukraina, påvirker oss alle. Et samlet EU og andre vestlige land har iverksatt strenge sanksjoner for å ramme Russland og Hviterussland. Norge følger opp de sanksjoner EU vedtar. Krigen i Ukraina og handelssanksjonene som er iverksatt, påvirker også byggebransjen i Norge i betydelig grad. I OBOS får vi meldinger fra våre entreprenører om usikkerhet knyttet til tilgangen på byggematerialer, både når det gjelder leveringstider, priser og produkter som er vanskelige å skaffe. Tilgang på arbeidskraft kan også bli påvirket av konflikten. Følgende presiseringer vil derfor inngå som bestemmelser i kjøpekontrakt for prosjektet;

Pkt 9 i kjøpekontrakt

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Pkt 11 i kjøpekontrakt

På tidspunkt for inngåelse av kjøp av bolig er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i forbindelse med antatt ferdigstilling er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

SKYND DEG HJEM! I Sandsliåsen bor du sentralt og komfortabelt i vakre omgivelser. Her har du umiddelbar nærhet til arbeidsplasser og daglige servicetilbud.



Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.

PROSJEKTET

Nyt solen fra egen takterrasse

I Sandslåsen har alt du forventer deg av en moderne bolig.

Det siste salgstrinnet i Sandslåsen, hus P og Q, består av 34 leiligheter med boareal fra 35 til 117 m². Leilighetene inngår i fjerde byggetrinn på Sandslåsen, totalt bygger vi ca. 288 leiligheter fordelt på 19 hus.

To av leilighetene i dette salgstrinnet får private takterrasser. Her kan du nyte den flotte utsikten i ro og fred, eller invitere hele vennegjengen på tidenes grillparty. Det er garantert plass til alle! Boligene får moderne og energikøonomiske løsninger som vannbåren fjernvarme, balansert ventilasjon, fiberlinje, heis og garasje.

Alle leilighetene får gode innvendige kvaliteter og private uteplasser. De fleste 3- til 5-roms leilighetene får mulighet til kjøp av parkeringsplass. Pent opparbeidede fellesområder skaper et trivelig utemiljø for beboerne.

- Vannbåren fjernvarme
- Varmekabler i badegulv
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Tilgjengelige boliger*
- Integreerte hvitevarer på kjøkken
- Tregulv
- Private uteplasser
- Heis
- Mulighet for parkeringsplass i garasje
- Fiberlinje m/Altibox
- Sykkelparkering /Sportsbod
- Teglsteinsfasade
- Trivelige fellesområder

Leiligheter uten tilgjengelighetskrav*

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder for hus P, leilighetsnummer P1.5, P2.5 og P3.5





BELIGGENHET

Kort vei til mye

Bor du i Sandslåsen har du det meste rett i nærheten. Husene i Sandslåsen ligger på en åsrygg med gode solforhold og utsikt mot byfjellene i nordøst. Her har du nærhet til både arbeidsplasser og daglige servicetilbud. Til Flesland flyplass tar det bare 8 minutter med Bybanen. Tar du Bybanen i motsatt retning, ligger Lagunen og Nesttun Senter bare noen få stopp unna, med alle sine shoppingmuligheter – spesialbutikker inkludert – kafeer, kino og møteplasser.

Selv om Sandslåsen ligger i et etablert boligstrøk med et velutviklet veinett, finnes det fine turstier for rekreasjon og bevegelse. Er ikke en tur med hunden nok, er det flere treningssentre å velge blant i nærheten.

Shopping og servicetilbud

Byens største kjøpesenter, Lagunen, er bare få minutter unna, enten med bil eller bane. I tillegg er det kort vei til Fanatorget og Kilden senter. Det er flere dagligvarebutikker i nrområdet, blant annet Rema 1000 Fanatorget, Meny Dolviken, Rimi Steinsviken, Kiwi Sørås og Kiwi Sandslå.

Offentlig transport

Via en egen gangvei er det bare ca. 200 meter å gå ned til bybanestoppet i Sandslivegen. Fra busstoppet i Sandslivegen er det også gode bussforbindelser i alle retninger.

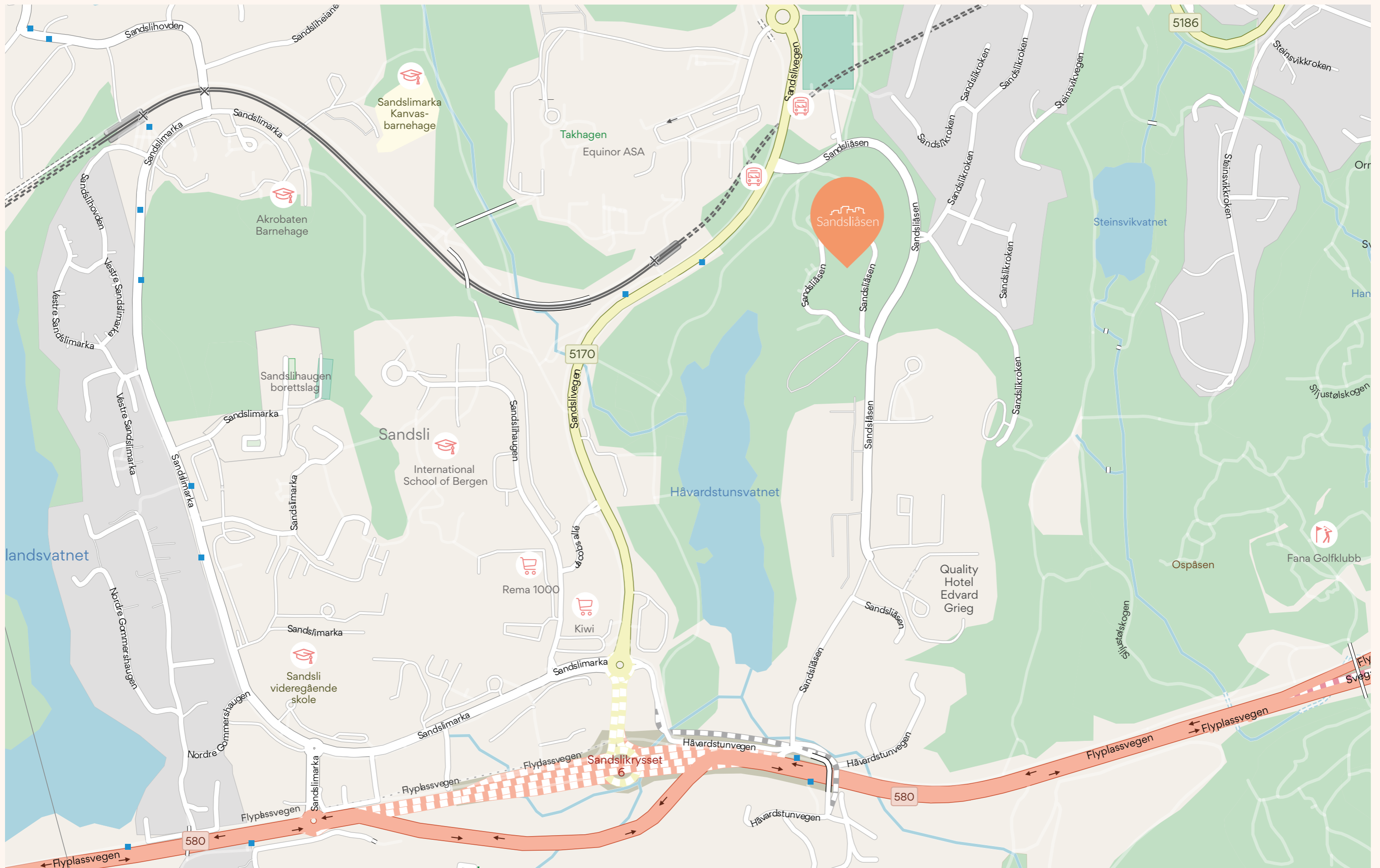
Skoler og barnehager

Det er gangavstand til Furuholtet og Sandslå barnehage, Skranevatnet barneskole, The International School of Bergen og Sandslå videregående skole. Det er også kort vei til Nordahl Grieg videregående skole.

Sport og fritid

Området har et godt utvalg av fritidstilbud, blant annet Fana Golfklubb, Sandslå fotballbane, Sandslåhallen, Fana stadion og flere store treningssentre. Fana og Ytrebygda kulturkontor har dessuten et bredt kurs- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.



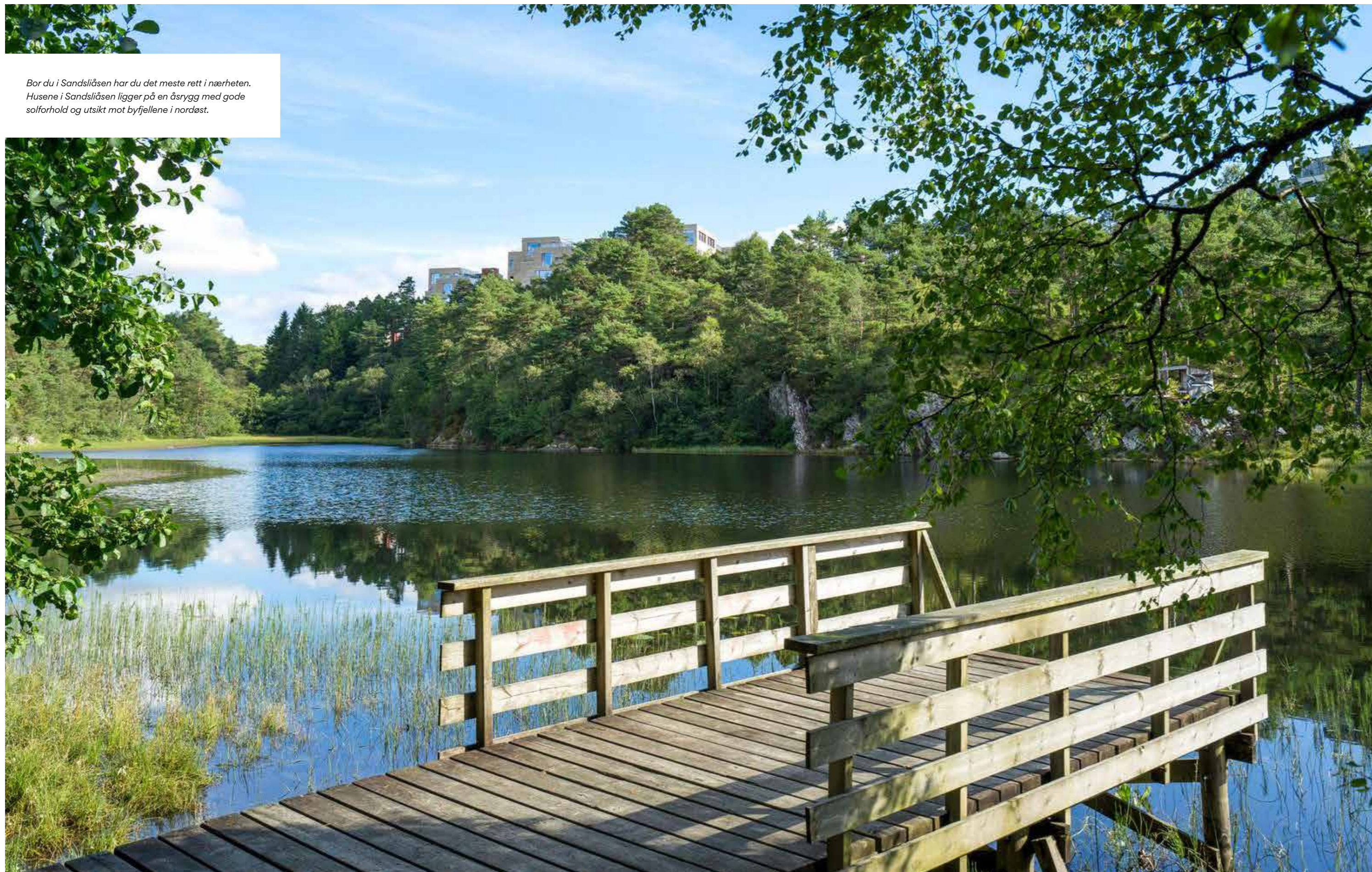


Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.

Alle leilighetene får gode kvaliteter og private uteplasser.
Pent opparbeidete fellesområder skaper et trivelig utemiljø
for beboerne.



Bor du i Sandslåsen har du det meste rett i nærheten. Husene i Sandslåsen ligger på en åsrygg med gode solforhold og utsikt mot byfellene i nordøst.



BELIGGENHET

Nabolagsprofil

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandsliåsen	8 min	0.6 km
Linje 23, 23E, 50E, 54, 55		
Sandslivegen	10 min	0.8 km
Linje 1		
Birkelandsskiftet	6 min	3.1 km
Buss, trikk		
Bergen Flesland	10 min	
Flesland båt kai	14 min	7.6 km
Linje 2075, 2080		

Skoler

Skranevatnet skole (1-10 kl.)	16 min	1.3 km
600 elever, 23 klasser		
International School of Bergen (...)	17 min	1.3 km
150 elever, 11 klasser		
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	24 min	1.9 km
570 elever, 24 klasser		
Sandsli videregående skole	18 min	1.4 km
650 elever, 32 klasser		
Nordahl Grieg videregående skole	11 min	6 km
280 elever		

Ladepunkt for el-bil

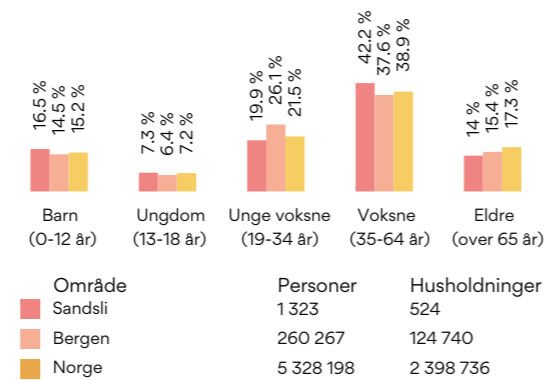
CSC, Bergen	4 min
OneSubsea, Bergen	4 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Petedalsheia barnehage (0-6 år)	15 min	1 km
62 barn, 4 avdelinger		
International School of Bergen bhg....	17 min	1.3 km
54 barn, 3 avdelinger		
Sandslimarka Kanvas bhg. (0-5 år)	18 min	1.4 km
128 barn, 4 avdelinger		

Dagligvare

Kiwi Sandsli	15 min
Rema 1000 Sandsli	15 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

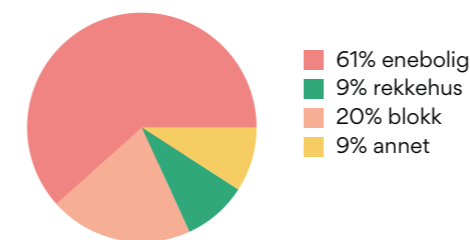
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Sport

Sandsli- Petedalsmyra ballbane... Fotball	9 min	0.7 km
Feråsen borettslag balløkke Ballspill	15 min	1 km
Aktiv365 Sandsli	16 min	
Nr1 Fitness Xpress Fana	21 min	

Boligmasse



”Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum”

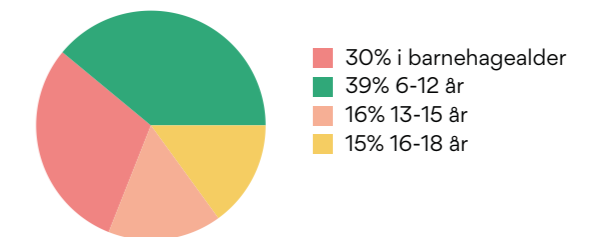
Sitat fra en lokalkjent



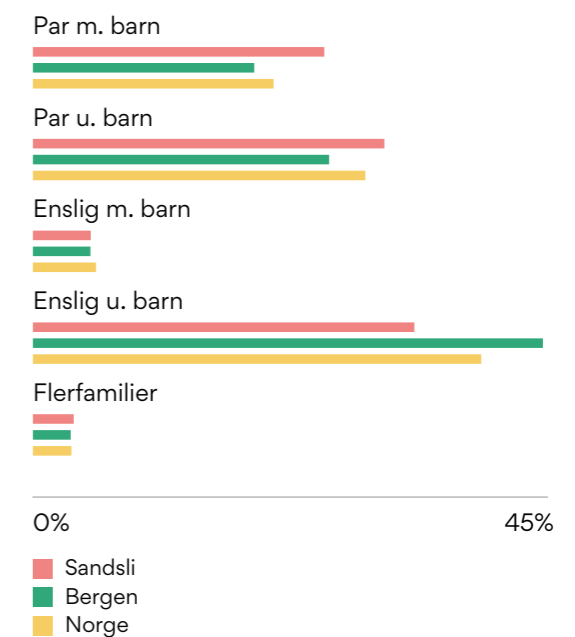
Varer/Tjenester

Fanatorget	21 min
Boots apotek Sandsli	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Sandsli	Norge
Gift	39%	34%
Ikke gift	48%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Nye Hjem AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller OBOS Nye Hjem AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



Sandslåsen ligger nær de store arbeidsplassene på Sandslø og Kokstad, men er også omgitt av skog og vann med innbydende turstier.



Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



GODE KVALITETER

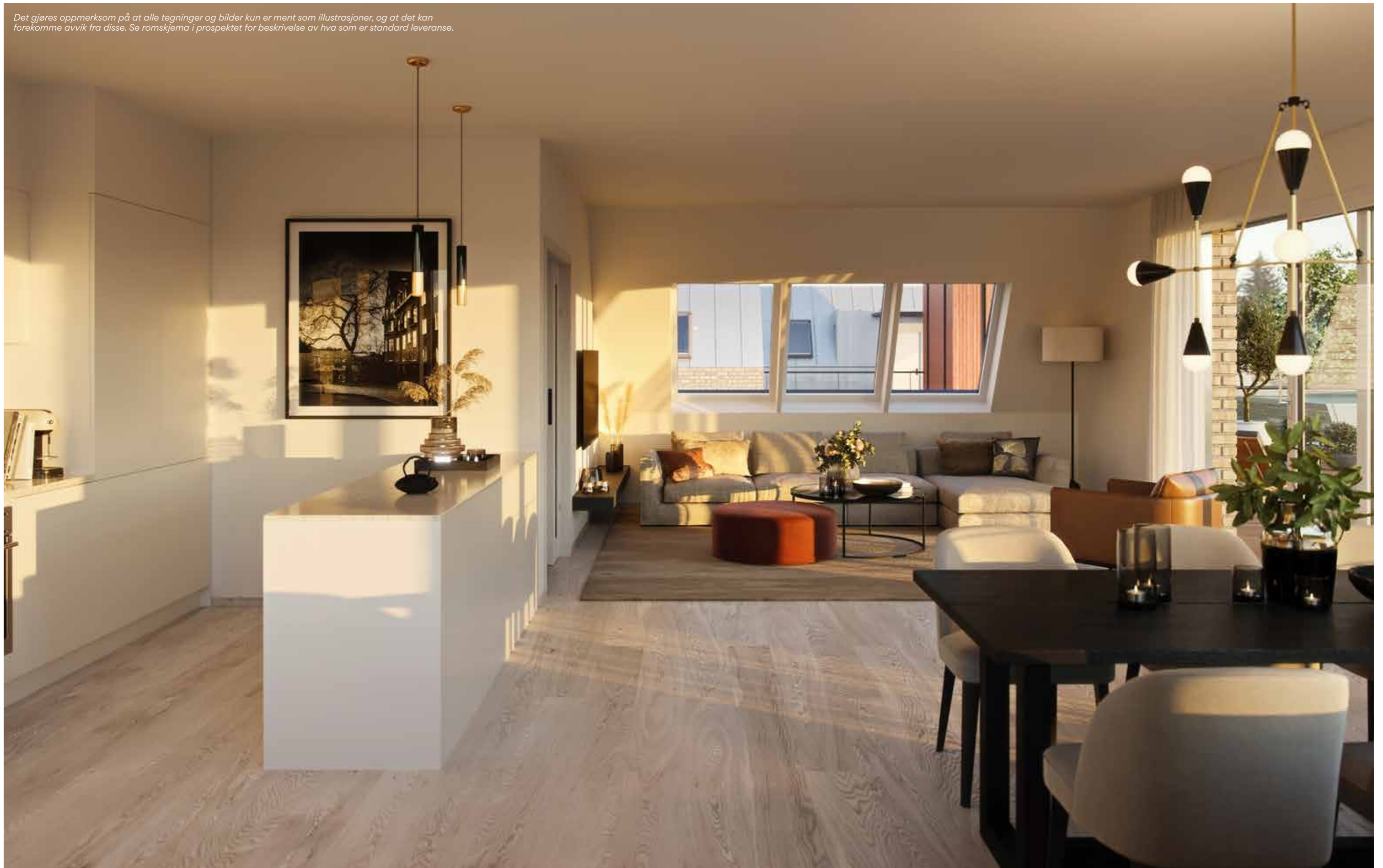
Her blir det lett å trives

Arkitekten har lagt vekt på gode og funksjonelle planløsninger, med optimal utnyttelse av sol- og lysforhold.

Leilighetene får tregulv i alle oppholdsrom og stilren kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkenfront er ZP Focus i MDF med hvit matt lakk. Laminat benkeplate i mørk gråfarge, 30mm, med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer.

Helfliset bad med baderominnredning, vask og speil. Vegghengt toalett og dusjnise med armatur. Varme i baderomsgulvet.

Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



Plantegninger HUS P

LEILIGHETSPLAN

2-roms, 35,2 kvm

Leilighet: P1.5 / P2.5
Hus: P
Bra: 35,2 kvm
P-rom: 35,2 kvm
Balkong: 8 kvm
Etasje: 1, 2



1 METER



LEILIGHETSPLAN

2-roms, 35,2 kvm

Leilighet: P3.5
Hus: P
Bra: 35,2 kvm
P-rom: 35,2 kvm
Balkong: 8 kvm
Etasje: 3



SKRÅTAK MED VINDUER

1 METER



LEILIGHETSPLAN

2-roms, 37,9 kvm

Leilighet: P1.4
Hus: P
Bra: 37,9 kvm
P-rom: 37,9 kvm
Terrasse: 9,9 kvm
Étasje: 1



1 METER



LEILIGHETSPLAN

2-roms, 37,9 kvm

Leilighet: P2.4
Hus: P
Bra: 37,9 kvm
P-rom: 37,9 kvm
Balkong: 8,6 kvm
Étasje: 2



1 METER



LEILIGHETSPLAN

2-roms, 37,9 kvm

Leilighet: P3.4
 Hus: P
 Bra: 37,9 kvm
 P-rom: 37,9 kvm
 Balkong: 8,6 kvm
 Etasje: 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P1.2
 Hus: P
 Bra: 54,3 kvm
 P-rom: 54,3 kvm
 Terrasse: 7,7 kvm
 Etasje: 1



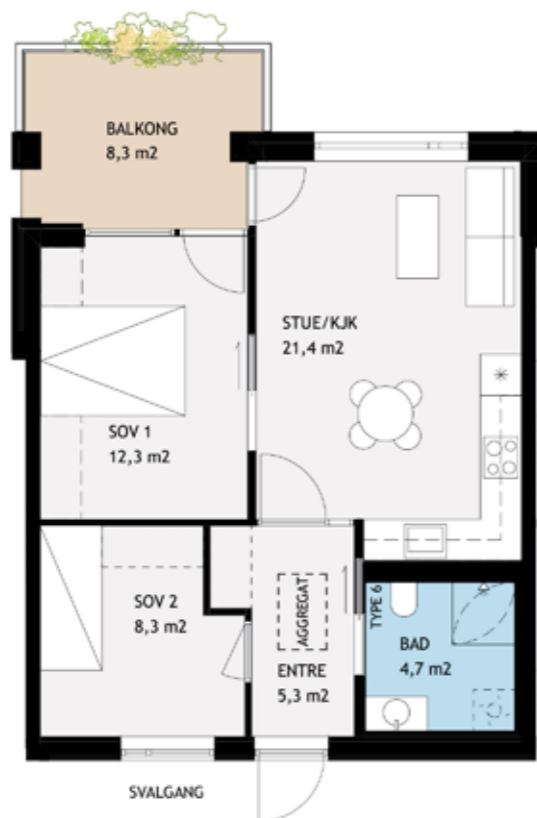
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P2.2
Hus: P
Bra: 54,3 kvm
P-rom: 54,3 kvm
Balkong: 8,3 kvm
Étasje: 2



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P3.2
Hus: P
Bra: 54,3 kvm
P-rom: 54,3 kvm
Balkong: 8,3 kvm
Étasje: 3



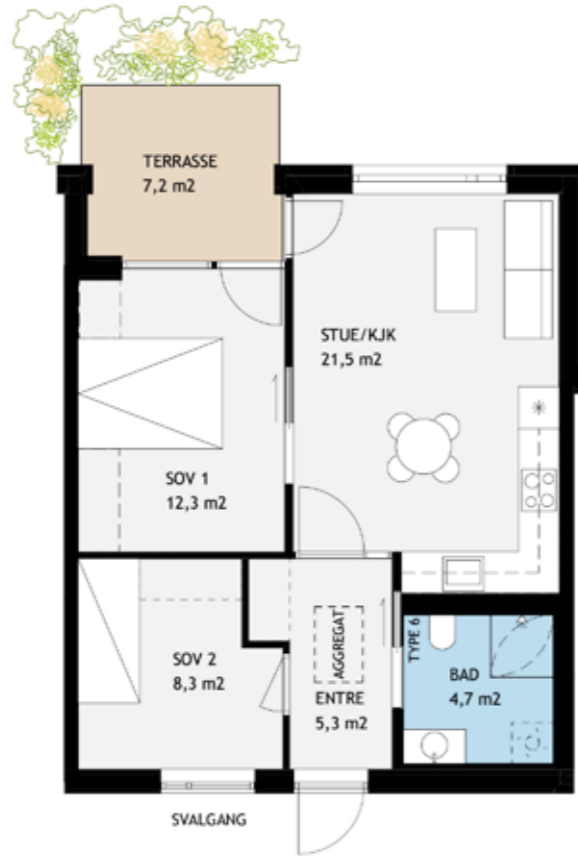
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P1.3
Hus: P
Bra: 54,3 kvm
P-rom: 54,3 kvm
Terrasse: 7,2 kvm
Etasje: 1



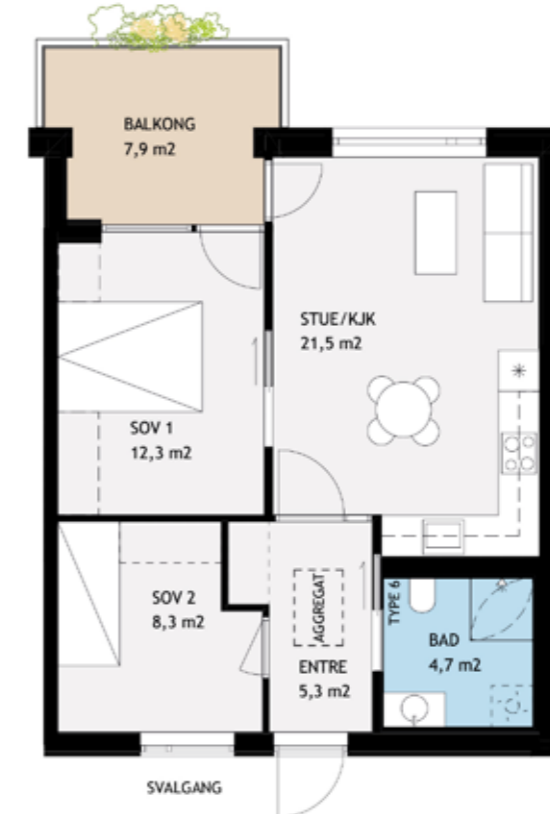
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P2.3
Hus: P
Bra: 54,3 kvm
P-rom: 54,3 kvm
Balkong: 7,9 kvm
Etasje: 2



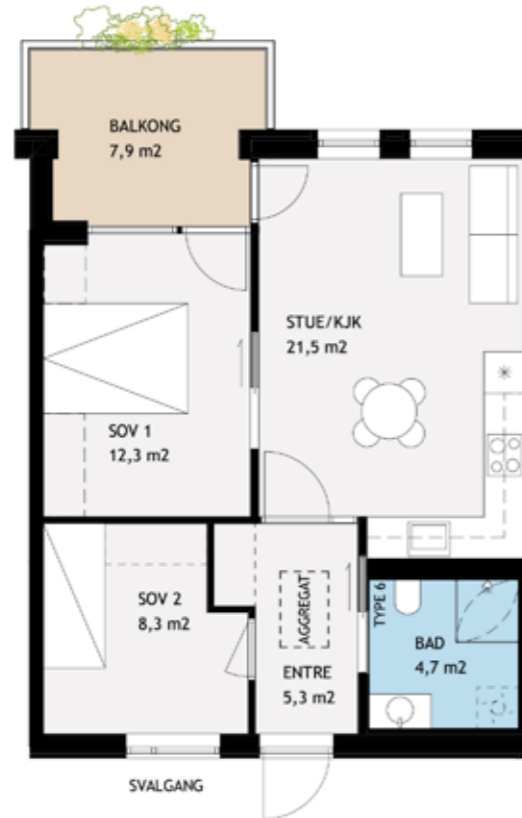
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 54,3 kvm

Leilighet: P3.3
Hus: P
Bra: 54,3 kvm
P-rom: 54,3 kvm
Balkong: 7,9 kvm
Etasje: 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 62,3 kvm

Leilighet: P0.1
Hus: P
Bra: 62,3 kvm
P-rom: 62,3 kvm
Terrasse: 7,4 kvm
Etasje: 0



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 78,3 kvm

Leilighet: P1.1
 Hus: P
 Bra: 78,3 kvm
 P-rom: 74,2 kvm
 Terrasse: 9,5 + 9,6 kvm
 Etasje: 1



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 78,3 kvm

Leilighet: P2.1 / P3.1
 Hus: P
 Bra: 78,3 kvm
 P-rom: 74,2 kvm
 Balkong: 9,8 kvm
 Etasje: 2, 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 82,6 kvm

Leilighet: P4.1
 Hus: P
 Bra: 82,6 kvm
 P-rom: 79,5 kvm
 Takterasse: 17,6 kvm
 Etasje: 4



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 91,2 kvm

Leilighet: P4.2
 Hus: P
 Bra: 91,2 kvm
 P-rom: 87,1 kvm
 Takterasse: 59,3 kvm
 Etasje: 4



1 METER



Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.

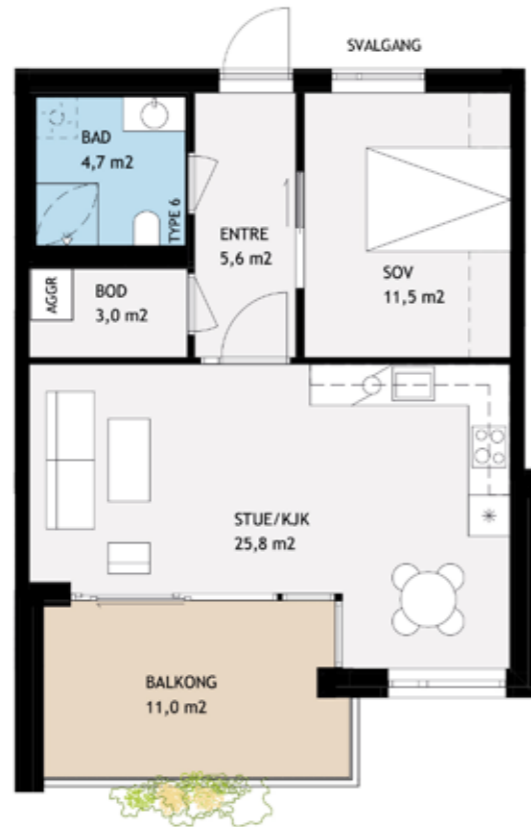


Plantegninger HUS Q

LEILIGHETSPLAN

2-roms, 52,8 kvm

Leilighet: Q1.2 / Q2.2 / Q3.2
Hus: Q
Bra: 52,8 kvm
P-rom: 48,7 kvm
Balkong: 11 kvm
Etasje: 1, 2, 3



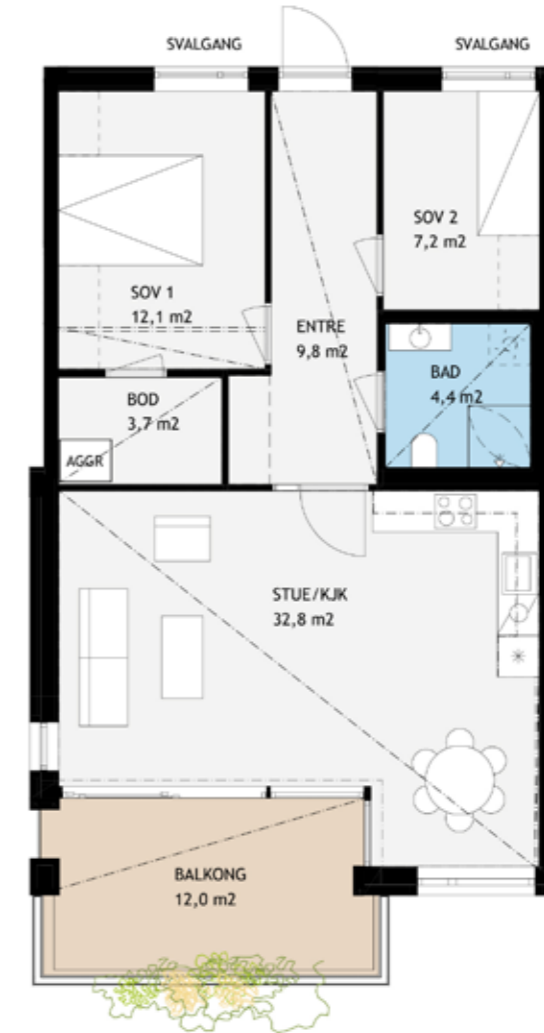
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 73,1 kvm

Leilighet: Q1.3 / Q2.3 / Q3.3
Hus: Q
Bra: 73,1 kvm
P-rom: 68,7 kvm
Balkong: 12 kvm
Etasje: 1, 2, 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 78,3 kvm

Leilighet: Q1.1 / Q2.1
 Hus: Q
 Bra: 78,3 kvm
 P-rom: 74,2 kvm
 Balkong: 8,6 + 9,8 vm
 Etasje: 1, 2



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 78,3 kvm

Leilighet: Q3.1
 Hus: Q
 Bra: 78,3 kvm
 P-rom: 74,2 kvm
 Balkong: 8,6 + 9,8 vm
 Etasje: 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms, 78,4 kvm

Leilighet: Q4.2
 Hus: Q
 Bra: 78,4 kvm
 P-rom: 74,3 kvm
 Takterasse: 10 kvm
 Etasje: 4



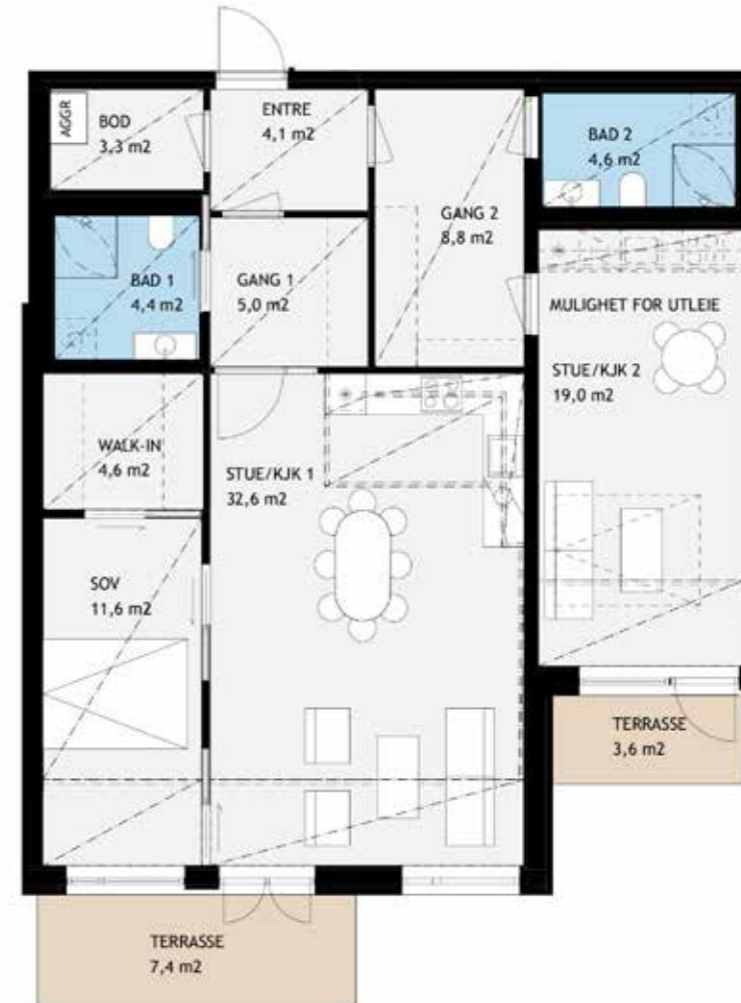
1 METER



LEILIGHETSPLAN

3-roms med mulighet for utleie, 105 kvm

Leilighet: Q0.2
 Hus: Q
 Bra: 105 kvm
 P-rom: 95 kvm
 Terrasse: 7,4 + 3,6 kvm
 Etasje: 0



1 METER



LEILIGHETSPLAN

4-roms, 76 kvm

Leilighet: Q0.1
 Hus: Q
 Bra: 76,0 kvm
 P-rom: 71,6 kvm
 Terrasse: 8,6 kvm
 Etasje: 0



1 METER



LEILIGHETSPLAN

4-roms, 85,9 kvm

Leilighet: Q1.4
 Hus: Q
 Bra: 85,9 kvm
 P-rom: 81,8 kvm
 Balkong: 11,4 kvm
 Etasje: 1



1 METER



LEILIGHETSPLAN

4-roms, 85,9 kvm

Leilighet: Q2.4 / Q3.4
 Hus: Q
 Bra: 85,9 kvm
 P-rom: 81,8 kvm
 Balkong: 12,0 kvm
 Etasje: 2, 3



1 METER



LEILIGHETSPLAN

5-roms med mulighet for utleie, 117,8 kvm

Leilighet: Q4.1
 Hus: Q
 Bra: 117,8 kvm
 P-rom: 117,8 kvm
 Balkong: 18,3 + 59,3 kvm
 Etasje: 4



1 METER



Generell informasjon

Eiendommen

Prosjektet blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Tomten har Gnr / Bnr. 116 /159, men kan på senere tidspunkt fradeles til annet matrikkelnummer. Tomten vil eies av borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området.

Eier/selger

Sandsli Boligutvikling AS er utbygger for Sandsliåsen. Sandsli Boligutvikling AS er eiet av OBOS Nye Hjem AS (50%), Stadsporten AS (25%) og EGD Property AS (25%). OBOS Nye Hjem AS er eiet av OBOS og ivaretar byggherre-rollen for alle nye boligprosjekter i OBOS, enten i egen regi eller i samarbeid med andre aktører.

Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer). Ferdigstilte boliger vil bli solgt etter avhendingsloven.

Salgsansvarlig for Sandsli Boligutvikling AS er:

CATHRINE MØSTER
Prosjektselger
T: 977 01 334
cathrine.moster@obos.no

SILJE MAURANGSNES
Prosjektselger
T: 977 17 715
silje.maurangsnes@obos.no

Areal

BRA fra 35,6 til 118,6 m2. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-rom angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekttegninger og mindre arealavvik vil kunne forekomme under bygging.

Garasjeplass

Det etableres garasjeanlegg i underetasjen som går inn under hus RS og hus PQ. Garasjeanlegget for hus RS inneholder ca. 33 parkeringsplasser. Fast parkeringsplass koster kr. 275 000,- og kommer i tillegg til angitt pris for leiligheten. De fleste 3-, 4- og 5-roms leiligheter i prosjektet har forkjøpsrett til 1 stk. parkeringsplass. Se prisliste for detaljer.

Ledige parkeringsplasser selges fortløpende. Gjesteparkering i garasjeanlegg og på uteareal. Garasjeanlegget vil bli driftet av borettslaget. Dersom man ønsker ladepunkt

for elbil vil dette kunne bestilles som tilvalg i forbindelse med tilvalgsprossessen.

Byggemåte

Arbeidene utføres etter gjeldende Plan og bygningslov (PBL), byggeforskrifter, TEK17 NS 3420 og for øvrig etter det som er alminnelig praksis og god håndverksmessig utførelse i bygningsbransjen. For ytterligere informasjon vedrørende bygge- måte henvises til leveransebeskrivelse.

Arkitekt

Prosjektet er tegnet av MER arkitektur AS.

Totalentreprenør

Kruse Smith Entreprenør AS

Bredbånd

Det installeres fiberlinje fra Bergen Fiber med Altibox som leverandør av tv- og datasignaler. Det leveres en fleksibel løsning. Det er mulig å oppgradere sitt eget abonnement, dersom man ønsker leveranse utover standard grunnpakke.

Ventilasjon

Det monteres et sentralt anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leilighetene leveres med mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Tilførsel av luft til oppholdsrom og soverom skjer via ventiler i vegg. Ventilasjonsanlegget leveres ikke med kjøling. Temperaturen på til-luften vil således aldri være lavere enn utetemperaturen.

Tomtetype/areal

Samlet tomtestørrelse for hele prosjektet er i dag ca. 31 500 m². Utbygger forbeholder seg retten til å dele tomten slik utbygger finner det praktisk i forhold til fremdrift, salg og utbygging.

Lovens bestemmelser om eierandel for stat, fylke og kommune

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3. Borettslaget vil bestå av hus R, S, P og Q.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammesøknad for prosjektet er godkjent. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

OBOS-medlemskap

Kjøper må være medlem av Obos. Dersom det er to eiere må begge være medlem.

Kontakt Obos medlemservice ved ytterligere spørsmål om medlemskap, og overføring av medlemsnummer.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter og husordensregler vedlegges kontrakt.

Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

Offentlige forhold

Offentlig vei frem til prosjektet. Eiendommen vil bli tilknyttet kommunalt vann/avløp via private stikkledninger. Alle tilknytningsavgifter er inkludert i kjøpesum.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Betaling for kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene for i leiligheten. Se prisliste.

Hvitvasking

Oppgjørsmegler, Megleroppgjør AS, er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Tinglyste servitutter/rettigheter

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Grunnbokutskriftutskrift for gnr. 116/ bnr. 159 er innhentet, og kan fås på forespørsel til prosjektselger.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde med planid: 62210000 35 Ytrebygda. Gnr. 116 bnr. 159 m.fl., Skiftingshaugen. Utskrift av reguleringsbestemmelser kan fås på forespørsel til prosjektselger. Det er varslet om oppstart av omregulering for naboeiendommen gnr. 39 bnr. 717 mfl. Petedalsmyra saksnr. 201907633. Nærmere informasjon finnes på www.asplanviak.no og på Bergen kommune sine hjemmesider. Bergen kommune er forslagsstillsiller til planforslaget, og formålet er å legge til rette for ca. 8 kommunale utleieboliger. Det er også varslet oppstart av planarbeid for ytrebygda gnr. 116 bnr. 19 i Bergen Kommune. Formålet med planarbeidet er transformasjon fra eksisterende kontor-/næringsformål til ny boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel. I kombinasjon med boligene vil det vurderes å etablere noe næring av typen forretning/kafé/service i området.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Priser

Faste priser. Se vedlagt prisliste for spesifisert informasjon pr. leilighet i borettslaget.

Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjeld er finansiert via månedlige fellesutgifter til borettslaget. Avdrag og renter (kapitalkostnader)for den andelen av fellesgjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Betalingsbetingelser

Før byggestart er vedtatt: Kjøper skal betale kjøpesummen på følgende måte: Kr. 100 000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om byggestart skal det innbetales 10 % av totalprisen (innskudd/egenkapital+ fellesgjeld), fratrukket de innbetalte kr. 100 000,-.

Etter byggestart er vedtatt: Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen (innskudd/ egenkapital + fellesgjeld, med eksklusive omkostninger).

Beløpet må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Omkostninger ved kjøp:

Gebyr for tinglysning av boret	kr.	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr.	480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr.	480,-
Gebyr pantattest	kr.	172,-
Utskriftgebyr	kr.	28,-
Andelskapital til borettslaget	kr.	5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr.	8 500,-
Totale omkostninger pr. leilighet	kr.	15 140,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør 60 % av boligens opprinnelige totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Løpetid lån er 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Pantetikret innskudd er 40%. Prosjektselger kan opplyse om gjeldende rentenivå ved forespørsel. Kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene. Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og

felleskostnadene kan variere over tid, avhengig av endringer i rentenivå.

Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Felleskostnader

Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. I de 5 første årene betaler du kun renter. Fra år 6 betaler man både renter og avdrag. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Felleskostnadene er beregnet med den gjeldende rentesats i henhold til prislisten. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader er kostnadene ved å drifte borettslaget. Disse er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA. De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygninger, renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, samt generell drift og vedlikehold av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a-konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

I tillegg kommer felleskostnader for drift av garasje plass (stipulert til kr 200,- pr. måned), samt kostnader knyttet til evt. ladeboks dersom man kjøper garasje plass, og månedlig kostnad til grunnpakke TV/bredbånd. Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Se prisliste/nettside som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

In-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av

IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som pantelikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantelikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 2021. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Ligningsverdi/formuesverdi

Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Ligningsverdien skal utgjøre ca. 30% av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert pr. 1. januar 2021), og ca. 84% for sekundærbolig (alle andre boliger). Formuesverdien/ fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Bustadoppføringslova/ selgers garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no

Tilvalg/endringer

Sett inn: Fristen for å gjøre tilvalg og endringer for boligene er nå passert.

Spesielle betingelser

Med selgers samtykke kan kjøper videregjøre sin kontrakt, med tilhørende tilvalgskontrakt, før overtagelse av boligen har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalg (salg av kontraktposisjon) og oppgjøret for dette. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,-. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke vil foretas før hjemmel til boligseksjonen er overført ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg for den første boligen i prosjektet senere enn 1 - en - måned før overtagelse.

Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr. Kontakt Obos medlemservice for nærmere informasjon. OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: "Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag."

Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har to års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 3D-bilder og tegninger er illustrasjoner og at så vel uteareal som innvendig areal kun er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se leveransebeskrivelse. Gjennomføringen av byggingen er betinget av at styret i Sandsli Boligutvikling AS fatter vedtak om igangsetting innen 01.09.22. Når styret tar sin avgjørelse, vil det bli lagt vekt på hvor mange kjøpekontrakter som er inngått, om alle nødvendige offentlige tillatelser foreligger, men også andre forhold kan bli tillagt vekt. Dersom selger gjør forbeholdet gjeldende bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av inngått kontrakt.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.

2. Det tas forbehold om at det blir solgt 17 av 34 boliger i hus P og Q. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
4. 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. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån, uforutsette offentlige krav etc. Selger skal skriftlig orientere kjøper når forbeholdene er bortfalt. Dersom forbehold nr. 1, 2 og 3 over er bortfalt, skal det også gis særskilt skriftlig orientering om dette, selv om forbehold nr. 4 fortsatt ikke er bortfalt. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.09.2022. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende: Kjøpekontrakten bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle illustrasjoner, skisser og 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, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse. Det tas forbehold om endringer som følge av rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel. Det tar også forbehold om panthavers salgssamtykke. Det tas forbehold om eventuelle trykffeil.

- Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør mangler, og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:
- a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden.
 - b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
 - c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
 - d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
 - e) Dersom det skulle forekomme skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere, så utgjør ikke dette en mangel, og Selger har derfor ikke plikt til å utbedre dette. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Forbehold om endringer

Forbehold om endringer

Forbehold om endringer

Forbehold På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden. Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontrakttegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres. Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Krigshandlinger i Europa

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelsanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Der-som utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt nor-malt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal. Dette avsnitt gir ikke Selger rett til å foreta standardreduksjoner som vesentlig forringer boligens totale kvalitet eller funksjon.

Framdrift og overtakelse

Boligene i hus P og Q er planlagt ferdigstilt i løpet av 3. kvartal 2023. Dette avhenger av tidspunkt for byggestart og er foreløpig ikke bindende og heller ikke dagmulktutløsende. Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i kontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligene skal være ferdigstilt i denne perioden.

Overtakelsesdato

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

Overtakelsesdato

På tidspunkt for produksjon av denne salgsoppgave er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelsanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft.

Overtakelsesdato

Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet

Overtakelsesdato

Overtakelsesdato

Overtakelsesdato

for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves. Fristene i annet og tredje avsnitt over over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100 000,- Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forsinkelse og dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Forsinkelse og dagmulkt

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Prospekt
- Prisliste
- Kontrakttegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnbokutskrift
- Informasjonsskriv om skjeggkre

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det prosjektbeskrivelsen og romskjema som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegning- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering og fargevalg, beplantning og lignende.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht. toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens ”Lydklasse C”. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Leilighetene vil bli bygget etter teknisk forskrift av 2017 og etter NEK 400-2014 for elektriske installasjoner.

Prosjektets organisasjon

Prosjektets organisasjon Sandsliaßen er et samarbeidsprosjekt mellom OBOS Nye Hjem AS, Stadsporten AS og EGD Property. Kruse Smith Entreprenør AS er valgt som entreprenør. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS.

Eiendommen og parkering

Eiendommen og parkering Sandsliaßen vil bestå av åtte tun med 19 bygninger på til sammen 288 leiligheter. Byggehøyden varierer fra 3 til 5 etasjer inklusiv underetasje. Parkeringen foregår i fire parkeringskjellere som ligger i tilknytning til byggene. Det er også gjesteparkering på terreng. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området iht. reguleringsplanen, samt på nabotomten (gnr./bnr. 116/228) som i dag er benyttet til parkering. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted.

Utomhus

Utomhus Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhus arealet vil få alminnelig god kvalitet der man forsøker å ta vare på de gode kvalitetene som tomten innehar.

Renovasjon

Renovasjon Det leveres nedgravde avfallscontainere med moderne utformete innkastsøyler over terreng som eneste synlig del. Antall enheter og inndeling iht. BIR sine egne forskrifter for

Innsamling av avfall

Innsamling av avfall

Innsamling av avfall

innsamling av avfall i Bergen kommune. Plasseres på flere steder langs internvei. Midlertidige løsninger kan forekomme i en periode etter innflytting.

Boder og sykkelparkering

Boder og sykkelparkering Det leveres en sportsbod pr. leilighet. Sportsbodene plasseres i underetasjen. I enkelte leiligheter er sportsbod plassert inni leiligheten. Det vises til prisliste for oversikt over boder tilknyttet leilighetene. Det etableres innvendige sykkelparkeringsplasser i underetasjen, samt på terreng.

Heis

Heis Hvert bygg leveres med heis fra hovedadkomst og p-anlegg og opp til de enkelte etasjene. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Bæresystem

Bæresystem Dekkene og leilighetskilleveggene i boligetasjene vil bli utført i prefabrikkert betong. Det benyttes stålsøyler som bæring i yttervegger. Noen leilighetsskiller vil bli utført i stenderverk med gipsplater.

Fasader

Fasader I fasader benyttes teglstein type Bronsegroen og tre kledning i henhold til fasadetegning fra arkitekt.

Balkonger/terrasser/svalganger

Balkonger/terrasser/svalganger Balkonger og svalganger leveres i stål og betong med betongoverflate eller trelemmer. Takterrasser og terrasser på bakkeplan leveres med trelemmer.

Vinduer/dører

Vinduer/dører Karm og ramme består av impregnert beiset furu med farge ”mahogni”. Det er lik farge ute og inne ferdig behandlet fra fabrikk.

Gulv

Gulv Baderomsgulv belegges med grå fliser størrelse ca. 20 x 20 cm med 10 x 10 cm i dusjnise. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 1-stavs tregulv.

Vegger

Vegger Baderomsvegger leveres med hvit flis 20 x 40 cm. Øvrige vegger leveres malt i hvit farge. NCS S 0500-N.

Himling

Himling Himlinger leveres som hvitmalt gips eller betong og har generelt en takhøyde på 2,5 m. Synlige v-fuger vil forekomme i de rom som ikke har himling. I deler av leilighetene vil det bli nedforet himling til ca. 2,2 for tekniske føringer og overliggende inntrukne balkonger. Dette

gjelder spesielt i våtrom og gang, men også andre rom/deler av rom. Se kontrakttegninger.

Nedforinger og innkassinger

Det må påregnes noe himlingsnedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering, overliggende balkonger og lignende. Nedforinger og innkassinger er i all hovedsak vist på kontrakttegninger.

Listverk

Til standard tregulv leveres gulvlist i eik. Til dører benyttes ferdig malt listverk med synlige spikerhull. Taklister leveres ikke.

Kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning fra HTH. Utbredelse iht. kontrakttegning. Integreerte hvitevarer inngår i leveransen. I de leilighetene hvor det er skråvegg over deler av kjøkkeninnredningen leveres det ikke overskap. Se salgstegning.

Bad

Det leveres prefabrikkerte bad fra Probad. Badene er produsert i tørre og kontrollerte omgivelser på fabrikk. Speilskap over servant med samme bredde som innredning. Armatur fra Mora eller tilsvarende.

Soverom

Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg hos HTH.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg. Tilførsel av luft skjer via ventiler i vegg/tak. Ventilasjonsaggregatet monteres på vegg i bod. For leiligheter uten innvendig bod monteres ventilasjonsaggregat i himling.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren fjernvarme via radiator. Det leveres el-varmekabler i baderoms gulv.

Energiattest

Samtlige leiligheter vil oppnå minimum energiklasse C. Endelig energiattest vil foreligge, og inngå som en del av sluttokumentasjonen på innflyttings tidspunktet.

Varmtvann

Varmt forbruksvann varmes opp med fjernvarme fra BKK. Det blir montert forbruksmåler i hver leilighet.

Elektro/TV/telefon

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten får egen måler for automatisk strømavlesing. Det leveres to multimediekontakter til hver leilighet, i stue og hovedsoverom. Bredbåndstelefon kan bestilles av hver kunde hos Altibox.

Altibox gir borettslaget og beboerne ulike alternativ for TV og

internett. Laveste felleskostnad for TV og internett blir kr. 480,- pr.mnd. Abonnement kan tilpasses hver enkelt leilighet.

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget med røykdetektor i hver leilighet. Alle leiligheter og fellesarealer får boligsprinkling.

Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten. Det leveres 1 stk. pulverapparat til hver leilighet.

Tilvalg

Det blir utarbeidet en tilvalgsportal med mulige tilvalg av parkett, innvendige dører, kjøkken, fliser på bad, baderomsinnredning, downlights i nedforede himlinger, farger på malte vegger og gulvvarme m.m. Det vil ikke være mulig å endre tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon. Det vil være begrenset mulighet for endringer utover det som er tilbudt i vår tilvalgsportal. Det kan ikke bestilles endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.

Leiligheter med mulighet for utleie

For leiligheter med mulighet for utleie kan følgende bestilles som tilvalg gjennom prosjektet for å klargjøre leiligheten for utleie:

- Ekstra lydisolering i vegger og lyddører
- Egen ventilasjon.
- Det er klargjort for kjøkken (uttak av vann, avløp og enkelt el-opplegg), men kjøkkeninnredning og hvitevarer må bestilles hos kjøkkenleverandør. Grad av klargjøring for kjøkken avklares i gjennomgang av tilvalg.
- Tilkobling av hvitevarer, rør etc
- Ventilator i kjøkken kan bestilles med kullfilterløsning.
- Ekstra postkasse og ringeklokke

En egen kundekontakt hos selger vil ha ansvar for tilvalg iht. forhåndsdefinert utvalg.



Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no



Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Sandsliåsen, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Svar: Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du en andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer - akkurat som når du eier en selveierleilighet.

Hva med utleie?

Svar: En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt fordi det er begrensninger på utleie i borettslag. Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din hvis livssituasjonen din krever det. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske.

Fordelen med noen begrensninger i utleie er at de alle fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

Svar: Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Sandsliåsen, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet.

I Sandsliåsen er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

Svar: I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi.

Romskjema

Særlige forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag.

Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Grunnet leveranseutfordringer blir det endringer i tidligere leverans beskrivelse, på side 6, 23 og 63 for hus P & Q og romskjema. Hvor det tidligere er beskrevet parkett vil det nå bli levert 1-stav tregulv av typen Lindura Herdet Tregulv, med overflate av eikefiner.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak		Elektro	Sanitær/Ventilasjon	Annet
Entré/Gang	Lindura Herdet Tregulv. Overflate eikefiner, bestrøket med 8 lag MaxGuard lakk, 1 stav, 11x205x2200mm. Gulvet produseres i Tyskland. Overflaten er 0,6mm finer av tre. Denne er bestrøket med 8 lag hard MaxGuard nanolakk på toppen. Dette gjør at overflaten får en meget god slitestyrke som gir 20 års produktgaranti mot gjennomslitasje ved normalt bruk. Alle kanter er spesialbehandlet med en voks basert lakk for å gjøre gulvet mer motstandsdyktig mot inntrenging av vann i kantene	Hvitmalt gips/betong.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger Hvitmalte gipsplater i nedforet himling/innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde.		I nedforet himling monteres downlights med dimmebryter. Antall tilpasses rom. I entre uten nedforing leveres enkel stikkontakt på vegg med tilhørende bryter på vegg. 2 doble stikk ved gulv. Sikringsskap i leiligheter uten bod, kan plasseres i gangen.	Evt koblingsskap og inspeksjonsluker for vann.	Røykvarsler.
Kjøkken		Som entré. Malt flate mellom over- og underskap.	Hvitmalt betong, synlige v-fuger Hvitmalte gipsplater ved evt. innkassing.		1 stk DCL takpkt uten lyskilde. LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 dbl stikk over benkeplate. 2 dbl stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekks-hette. Komfyrvakt.	Benkebeslag, nedfelt med en enkel kum. Ett-greps kjøkkenarmatur i krom med trykkslagsdempende blandebatteri med termostat/trykkstyrt. Avtrekks-hette med separat komfyrvakt.	Kjøkkeninnredning: Focus Hvit fra HTH i hvitlakkert mdf, matt-lakk NCS S0500-N. «Takhøye» overskap H= 228 cm med foring til tak med plater tilsvarende skapskrog eller gipsskjørt. Overskap for avtrekks-hette type Slimline. Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt enkel kum. Bøylehandtak i stål. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner. Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger ved oppstart av tilvalgsprosess.
Stue		Som entré.	Som kjøkken.		I henhold til NEK400. Uttak for TV/data.	Ingen.	Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør.
Bad 1	Fliser 20x20 cm. Matt utførelse. Grå keramisk. Nedsenket dusjsone med fliser 10x10cm.	Hvite fliser 40x20 cm. Matt utførelse.	Hvitmalt. Nedsenket himling.		4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel. Termostatstyrt gulvvarme.	Vegghengt wc med innebygd cisterne, type Grohe Euro eller tilsvarende med softclose-funksjon. Dobbel spyleknapp. Dusjgarnityr og dusjarmatur Mora MMIX eller tilsvarende. Servantarmatur Mora MMIX. Avløp og kran for vaskemaskin. Innebygget skap for forbruksvann og oppvarming plasseres i vegg.	Badet er prefabrikkert - dvs. ferdig produsert på fabrikk og fraktet til byggeplass for montering. Takhøyde minimum 220 cm. Baderomsinnredning minimum dybde 45 cm, minimum bredde 60 cm med 2 skuffer, type hvit glatt med fasete kanter fra Bano Home. Heldekkende nedfelt servant. Speilskap over servant i samme bredde med integrert lys. Plass til vaskemaskin og tørketrommel, plassert over hverandre (vaskesøyle). Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i blankt krom.
Bad 2	Fliser 20x20 cm. Matt utførelse. Grå keramisk. Nedsenket dusjsone med fliser 10x10cm.	Hvite fliser 40x20 cm. Matt utførelse.	Hvitmalt. Nedsenket himling.		4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Termostatstyrt gulvvarme.	Vegghengt wc med innbygd cisterne type Grohe Euro eller tilsvarende med softclose-funksjon. Dobbel spyleknapp. Dusjgarnityr og dusj-armatur Mora MMix eller tilsvarende. Servantarmatur Mora MMix. Innebygget skap for forbruksvann og oppvarming plasseres i vegg.	Som bad 1. Kun ett av badene har opplegg for vaskemaskin.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Elektro	Sanitær/Ventilasjon	Annet
Soverom	Som entré, kjøkken og stue.	Som stue.	Som stue.	I henhold til NEK400. Uttak for TV/data på hovedsoverom.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
Bod, innvendig	Som entré, kjøkken og stue.	Som entré.	Som entré eller stue.	1 stk lampe i tak med bryter. 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikringsskap /IKT skap.	Mulig plassering av koblingsskap for rør i varmeanlegg. Mulig plassering av ventilasjonsaggregat.	Ingen innredning leveres. Pulverapparat. Gjelder kun for leiligheter med innvendig bod.
Balkong Privat takterrasse	Trykkimpregnerte tretremmer av 28 x 120 mm på stålglatte betong på balkonger og på takpapp på takterrasser.	Fasade i teglstein eller trepanel.	Betong/stålplater på underside og forkant balkong er umalt. Ikke tak over øverste balkong.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Rekkverk i glass og stål.
Privat markterrasse	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm terrassebord.	Fasade i teglstein eller trepanel.	Betong på underside og forkant balkong er umalt.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dbl stikkontakt.		Skillevegger av tre eller sementbasert plate.
Fellesarealer				Fellesarealer		
Svalganger	Betong.	Trekledning.	Betong.	Nødvendig belysning. Ringeklokke ved inngangsdør.		
Trapperom/trapp	Betong eller istøpt ståltrapp.	Ubehandlet betong eller trepanel.	Synlig betong og hvit T-profil himling A-kant.			Rekkverk i glass og stål m/ håndløper. Lakkert Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
Sportsbod	Støvbundet betong.	Betong støvbindes m/ to strøk hvit maling. Nettingvegger.	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning.		Ingen innredning. Ventilert.
Garasjer	Belegningsstein.	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling / Garasjehimling.	Nødvendig belysning.		Oppmerking av plasser. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner eller åpning via nøkkel og telefon.

Generelt						
Innvendige dører	Vinduer:	Lister / gerikter:	Overflater:	Elektro	Ventilasjon	Antenne:
Innvendige dører: Glatte lettdører, hvitmalt. Noen leiligheter med glassdør mellom entre og stue.	Leveres malte med samme farge utvendig og innvendig. Farge «Mahogni».	Ikke taklister. Gerikter: 12x58mm synlig spikring. Listefritt rundt vindu. Foringer.	Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.	NEK. 400-2014 legges til grunn.	Lokalt aggregat i hver leilighet. Plassert i bod eller takhengt i entre.	Antenneanlegg leveres til stue og hovedsoverom.

Generelt	
Oppvarming	Diverse
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Vegghengt radiator i stue. Bad: Elektriske varmekabler Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.	Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger og bilder kun er ment som illustrasjoner, og at det kan forekomme avvik fra disse. Se romskjema i prospektet for beskrivelse av hva som er standard leveranse.



Bildet viser tidligere byggetrinn som er ferdigstilt.



Bildet viser tidligere byggetrinn som er ferdigstilt.



KONTAKT

SILJE MAURANGSNES
Prosjektseger

T: 977 17 715
silje.maurangnes@obos.no

CATHRINE MØSTER
Prosjektseger

T: 977 01 334
cathrine.moster@obos.no



STADSPORTEN®





Sandsliåsen

[OBOS.NO/SANDSLIASEN](https://obos.no/sandsliasen)