



KULLKAIEN

Hegreneset

SALGSOPPGAVE

Perestroika

UTARBEIDET: 15.06.2026



GJELSTEN
BOLIG





KULLKAIEN

Hegreneset



SALGSOPPGAVE

KULLKAIEN - SANDVIKEN

Utstedelsesdato: 15.06.2026

Selger/oppdragsgiver:

Utbygger og selger for prosjektet er GRB Kullkaien AS, c/o Gjelsten Bolig AS, Postboks 2 Lilleaker, 0216 Oslo

Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Norge AS, Nybygg Vestland
Jonsvollgaten 2, 5011 Bergen
Pb. 7999, 5020 Bergen
Org. nr. 940 434 254

Ansvarlig eiendomsmegler

Tina Elise Beisland
Mobil: 994 40 588
E-post: tina.beisland@emnorge.no

PROSJEKTET

Prosjektet Kullkaien er det første salgstrinnet som legges ut på Hegreneset, og markerer starten på utviklingen av dette unike området ved Byfjorden. Her møtes historie og fremtid – med egen sjøpromenade og et lunt, indre gårdsrom som skaper et særegent bomiljø ytterst på neset. Kullkaien vil bestå av ett leilighetsbygg med til sammen 88 leiligheter med størrelser fra 35 til 118 kvm. Leilighetene spenner fra kompakte enheter til familieboliger. Alle får balkong, og de fleste leilighetene får direkte tilgang til gårdsrom eller private uteområder på bakkeplan.

Leilighetene planlegges oppført i ett byggetrinn og selges som ett salgstrinn.

Arkitekt og ansvarlig søker er SAHAA Arkitekter, i samarbeid med ABO Arkitekter.

Eiendommen

Adresse ved salgsstart er Hegrenesveien 15, 5042 Bergen.

Oppføring skjer på deler av gbnr 168/1078 i Bergen kommune. Det nevnte gbnr utgjør en større eiendom på hele 28 577 kvm. Prosjektets planlagte tomteareal blir fradelt på et senere tidspunkt og vil da utgjøre en selvstendig eiendom. Den utskilte tomten vil være eiet og utgjøre ca 1800 kvm.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Selger tar forbehold om at evt. fradelingsforretninger og seksjonering ikke er gjennomført til innflytting. Kjøper plikter i slike tilfeller å overta eiendommen. Innbetalte midler som ikke er sikret med garanti etter buopfl. § 47 vil i et slikt tilfelle ikke bli utbetalt Selger før kjøper har fått hjemmel.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gbnr 168/1078 er Hegreneset AS, org.nr 957 392 598.

Eierforhold

Selveierleiligheter (eierseksjoner).

Boligtype

Leiligheter.

Byggemåte

Bygget utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasadematerialer, samt takoverflater, er utarbeidet etter arkitektens anbefalinger. Fasader i hovedsak i tre, med innslag av tegl/tegplater og andre materialtyper. Det er kjeller under bygget med boder og tekniske rom. Det vises for øvrig til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av salgsoppgaven

Standard

Prosjektet og den enkelte leilighet vil holde en gjennomgående god standard. Leilighetene leveres nøkkelferdig. Se leveransebeskrivelse for detaljert beskrivelse av boliger og fellesarealer.

FELLESAREALER, BODER OG PARKERINGSPLASSER

Fellesarealer

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen i henhold til utenomhusplan for prosjektet. Denne er inntatt i denne salgsoppgaven. Innvendige arealer som garasje, boder, tekniske rom og gangarealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelse.

Sameiet vil eie eller ha bruksrett til en andel av felles utomhusarealer, felles stue, gjesteleiligheter, sykkelverksted og sykkelparkering m.m. for nordområdet på Hegreneset.

Boder

Det følger med en sportsbod iht. TEK17 per leilighet. Minimum 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i og minimum 2,5 kvm for leiligheter som er mindre enn 50 kvm BRA-i.

Eventuelle innvendige boder fremgår av plantegning.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Sykkelparkering

Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs i parkeringskjeller i nabobygget Batterikvartalet. Det etableres også sykkelparkering for Kullkaien utvendig i låsbare boder ved Kullkaien, i tillegg til sykkelstativ ved inngangsdørene.

Parkeringsplasser

Det vil bli etablert et felles parkeringsanlegg under leilighetsbyggene i naboprojektet "Kollen" hvor det vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsanlegget vil bli etablert i forbindelse med utbygging av Kollen, men vil kunne tas i bruk før boligprosjektet i Kollen er ferdigstilt. Parkeringskjeller er planlagt å kunne tas i bruk ved innflytting av Kullkaien. Disse estimatene er ikke bindende, og om nødvendig vil utbygger være forpliktet til å stille midlertidig parkeringsløsning på utbyggingsområdet frem til parkeringsanlegget gis brukstillatelse. Salgsbetingelser vil bli presentert når dette er klart før salgsstart.

Det er kjøpere av de større leilighetene som gis adgang til å kjøpe parkeringsplasser, konferer megler.

Det vil bli etablert gjesteparkeringsplasser og avsatt plasser for delebilordninger i parkeringsanlegget. Det blir i tillegg etablert utvendig HC-parkeringsplasser ved Krutthuset.

Vann og avløp

Vann og avløp blir offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Varmesentral

Boligene får levert varmt vann til vannbåren gulvvarme og tappevann fra et nærvarmeanlegg basert på varmepumper og sjøvannskollektor(er). Temperaturen reguleres ved hjelp av termostater som er montert på vegg i rom for varig opphold. Hver bolig utstyres med individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann. Kostnader for andel av energi brukt i fellesareal og ventilasjonsaggregat faktureres sammen med felleskostnaden til boligen.

Nærvarmeanlegget, som vil etableres på egnet sted i bygningsmassen, forutsettes solgt av utbygger til en ekstern aktør for kommersiell drift. Utbygger inngår, på vegne av boligsameiet, en energileveranseavtale med eieren av nærvarmeanlegget, med 25 års bindingstid. Denne avtalen forplikter boligeierne/boligsameiet og fastsetter leveransevilkår på markedsmessig grunnlag. Boligsameiet faktureres for energi i øre/kWh basert på målt forbruk og beregnes ut fra gjeldende pris på elektrisk kraft (inkludert spotpris, nettleie, avgifter og påslag). Ved avtalens utløp har boligsameiet mulighet til enten å forlenge avtalen eller kjøpe nærvarmeanlegget basert på takst. Utkjøp er også mulig underveis i avtaleperioden til fastsatte betingelser.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge for å få utstedt ferdigattest. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller energikarakter B.

Se www.enova.no/energimerking for mer informasjon om energimerking av boliger.



Eierform og organisering

Boligsameiet

Eierseksjonssameiet/boligsameiet er ikke opprettet. Dette vil bli opprettet av utbygger ved seksjonering før overtakelse.

Prosjektet Kullkaien er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie (Sameiet) med 88 boligseksjoner.

Det tas forbehold om antallet seksjoner/sameier kan bli justert gjennom salgsprosessen.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, som å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur og installasjoner. Dette kan være vedlikehold av felles veier, adkomstarealer og andre fellesarealer. Videre å sørge for brøyting, renovasjon, strøm til fellesarealer og garasjeanlegg, sørge for tilstrekkelig forretningsførsel og at eiendommenes bygningsmasse er tilstrekkelig forsikret. Kostnader til dette, kommunale avgifter og andre relevante kostnader for fellesarealer, installasjoner og drift, vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Kostnader knyttet til den enkelte eierseksjon slik som f.eks. vedlikehold, strøm, varmtvann, oppvarming, kommunale avgifter og eiendomsskatt, må dekkes av seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av Sameiet og følge lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 31 og Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av sameiets fellesarealer.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Eksklusive uteområde/ tilhørende hageparsell, balkong/terrasser er planlagt seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere slike eneretter annerledes enn det som er oppgitt ovenfor, eksempelvis ved bruksretter eller gjennom vedtektene.

Felles utomhusarealer, lokaler og funksjoner på Hegreneset Nord

Felles utomhusarealer beliggende mellom bebyggelsen til eierseksjonssameiene og sykkelverksted eies og disponeres av eierseksjonssameiene på Hegreneset Nord. Det vil bli stiftet en driftsforening for Hegreneset Nord som alle boligseksjonene blir medlem av. Formålet til foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til utomhusarealene, felles lokaler og øvrige felles areal og funksjoner som f.eks. felles sykkelparkering, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift. Det blir fastsatt egne vedtekter for Driftsforeningen som inneholder rettigheter og plikter for medlemmene, herunder kostnadsfordeling.

Kullkaien oppføres som del av en større utbygging og det vil derfor ved videre utbygging bli tilført øvrige rettigheter og forpliktelser til felles arealer, funksjoner og installasjoner, som vil gi sameiet og den enkelte eier rettigheter og forpliktelser til disse.

Vedtekter og budsjett

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

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

Forretningsfører

Selger har inngått en forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Avtalen gjelder til den blir sagt opp. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forbindelse med ferdigstilling/overatakelse.

Utleie

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

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

Forsikring

Prosjektet vil være fullverdiforsikret av Selger frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Felleskostnader

Alle seksjonseiere i Sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/ fellesutgifter overfor Sameiet. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. I budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. administrasjon (forretningsførsel, styrehonorar og revisjon) drift og vedlikehold av bygningsmasse og utomhusarealer, forsikring av byggene. Kostnader til hegreneset Nord Driftsforening (felles utomhusarealer, felles lokaler og funksjoner, energi i fellesarealer, vaktmestertjenester og renhold er inkludert. Kjøper er innforstått med at Sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

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

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

Felleskostnadene er stipulert til kr. 34,- pr. kvm BRA-i pr. mnd.

Felleskostnader til Hegreneset Driftsforening er stipulert til kr. 250,- pr. boligseksjon pr. mnd, og kommer i tillegg til kvadratmeterpris nevnt ovenfor.

For energikostnader til oppvarming og varmt tappevann kreves det inn et åkontobeløp som avregnes mot individuelt målt forbruk for hver boligseksjon. Stipulert a konto er kr. 12,- pr. kvm BRA-i pr. mnd..

Selger har, på vegne av sameiet inngått avtale med Telenor som fiberleverandør. Det er tegnet avtale på grunnpakken "Telenor Frihet S", som inkluderer 200 poeng. Dette dekker enten TV-grunnpakke eller fiberleveranse på 1000Mbps. Kostnaden vil bli fordelt med likt beløp for hver bolig. Nåværende kostnadsnivå er en minstepris på kr 249,- per boenhet per måned. Utover dette bestiller kjøper selv, på egen regning, bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør.

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

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

Startkapital

Sameiet vil etter overtagelse kreve inn startkapital fra kjøper/seksjonseier tilsvarende 2 måneders felleskostnad ((ekskl. felleskostnader til driftsforeningen, åkonto, energi og bredbånd) åkonto energi og bredbånd). Startkapitalen kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene og utgjør iht. budsjett 2 x kr 34 pr. kvm.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter som renovasjon og vann/avløpsavgift faktureres seksjonseier direkte fra kommunen.

Kommunal eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Bergen Kommune.

Bunnfradraget er på kr 750 000 per boenhet.

Skattesatsen i 2026 er på 2,6 promille. For boliger (primær) og fritidsboliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/ kommunal takst. For andre eiendommer er utgangspunktet 100% av verdi.

Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i 4 terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget. Tomteverdien legges til grunn det året boligene ferdigstilles/overleveres. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.bergen.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt megler.

Formuesverdi

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. Eierseksjonsloven § 30. Utbygger hefter for usolgte enheter.

OFFENTLIGE FORHOLD

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Bestemmelse om:

- Om veg. Rettighetshaver Hegrenesveien 17. Tinglyst 12.4.1938.
- Veg og gjerde. Tinglyst 12.8.1932.
- Betongkai. Tinglyst 20.1.1938.
- Bebyggelse. Tinglyst 9.3.1946.
- Vann og kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune. Tinglyst 20.11.1979.
- Vann/kloakkledning. Rettighetshaver Hegrenesveien 21. Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune. Tinglyst 12.12.1979
- Vann/kloakkledning. Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger. Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune. Tinglyst 12.12.1979.

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

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, vedlikehold og kostnader av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett, varmesentral, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene e.l. Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre Sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

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

Kjøper aksepterer at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. Grunnboksutskriften og tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Gjeldende reguleringsplan Bergenhus gbnr 168/1091 med flere. Nasjonal arealplanid 7064000. Detaljregulering. Planbestemmelser både på kart og som egen tekst. Trådte ikraft 29.4.2025.

Planens hovedintensjon er å transformere eksisterende næringsareal på Hegreneset til bolig, kombinert med noe næring. Planen skal sikre godt bomiljø, høy arkitektonisk kvalitet i samspill med den omkringliggende historiske bebyggelse og allmenn tilgjengelige sjøpromenade.

Tomten inngår som en del av reguleringsområdet som denne planen dekker og er i regulering benevnt som "felt KBA1". Se reguleringskart for oversikt over hele reguleringsområdet. Boligbebyggelsen vil primært bli utført som blokkbebyggelse.

Se kommunens hjemmeside eller www.arealplaner.no for nærmere informasjon.

Rammetillatelse

Det ble sendt inn søknad om rammetillatelse 30.04.2026.

KJØPSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger

Se den til enhver tids gjeldende prisliste med salgsbetingelser. Salgsprisene kan ikke justeres etter selgers aksept og kontraktsinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varslings.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 545,-
- Gebyr for etablering av sameiet pr. leilighet: kr 1000,-
- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Se prisliste for utregning pr. leilighet.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk så er andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til hver enkelt sameier.

Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 428,- pr. kvm BRA-i.

Det tas forbehold om at det påløper dokumentavgift av kjøpesum for P-plass samt tinglysningsgebyrer, dette avhenger av organiseringen av parkeringsanlegget.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

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

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

Restkjøpesummen, omkostninger og eventuelle kostnader for tilvalg er betales til meglers klientkonto før overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Selger kan kreve at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale kjøpesummen og ev. tilleggs- eller endringsbestillinger, jf. buofl. § 46 annet ledd.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når Selger har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, vil selger fortløpende vurdere om ensidig heve avtalen og foreta dekningsvalg i tråd med bustadoppføringslova § 57 første ledd, første punktum. Dette utelukker ikke tidligere heving om det er klart for selger at det kommer til å oppstå slike forsinkelser jf § 57 første ledd, andre punktum.

Selger vil i så tilfelle holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

For kjøper som ikke er forbruker vil 20 % av total kjøpesum forfalle til betaling ved bindende avtale.

I disse tilfellene må kjøper innbetale forskudd uten at det stilles tilsvarende sikkerhet som når kjøper er forbruker.

Kredittvurdering/ dokumentasjon av finansieringsevne

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

Kjøpsbegrensning jf. Eierseksjonslovens § 23

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. Eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 1. kvartal 2027. Byggetiden er forventet å være ca. 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2029 men denne datoen er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk. Overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Når selger skriftlig har opphevet forbeholdene angitt i punktet «Selgers særskilte forbehold», eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt 01.09.2027, skal selger angi en periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på tre måneder. Selger skal på dette tidspunkt, skriftlig varsle kjøper om når «overtakelsesperioden» «begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor «overtakelsesperioden».

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

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

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggsstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt/overlevert.

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

OVERTAKELSEN

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning for den enkelte bolig i tråd med vilkår i denne salgsoppgaven.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning jf. Bustadoppføringslova § 15.

Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningene.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggregnet stand. Den enkelte kjøper må påregne ytterligere utvask da byggvask er en grovvask.

OVERTAKELSE AV FELLESAREAL

Kjøper gjøres oppmerksom på at sameiets fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen.

Dette er også tilfelle selv om arbeider på fellesarealer ikke er ferdigstilt.

Ferdigstillelse av fellesarealer vil normalt måtte tilpasses årstider, fremdriften i prosjektet og andre deler av utbyggingen i planområdet. Kjøper er innforstått med at fellesarealer og felles installasjoner vil kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring avholdt etter kjøpers overtakelse av boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Selger kan derfor måtte beslutte at overtakelse av fellesarealer utsettes eller gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokolleres. Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på meglers konto for å sikre en kontraktmessig oppfyllelse.

Det skal legges til rette for at tilbakehold av et passende beløp jf. buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse. Tilbakeholdet protokollføres i overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang. Megler vil i samråd med kjøper og selger legge til rette for at partenes interesser ivaretas på dette punkt.

Det er selgers ansvar å gi et tydelig dokumentasjonsgrunnlag for kostnader forbundet med ferdigstillelse av gjenstående arbeid og endelig utstedelse av ferdigattest.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre befaring av fellesarealer med styret i det nye sameiet. Før eller etter overtakelse av den enkelte bolig kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringene. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne. Styret har ikke anledning til å instruere om tilbakehold av deler av kjøpesum eller å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det. Det kan bli lagt til rette for fullmakt til styret om forholdene tillater dette.

Kjøper aksepterer at styret i det nye sameiet håndterer overtakelse av fellesareal i sameiet og andre fellesareal, lokaler eller funksjoner underlagt driftsforeningen med rådgivende virkning for den enkelte kjøper.

Selger sørger for at det fra befaringer med styret, både før og etter ferdigstillelse av fellesarealer, protokolleres hvordan styret stiller seg til det som er presentert ved befaringen.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. Ved opplysninger om midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

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 overtredelsesgebyr fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagmulkt.

På samme måte som ved gjenstående arbeider på fellesarealer, skal det etableres et sikkerhetsarrangement for å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeid og en utstedelse av ferdigattest. Dette er som regel sammenfallende.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende særskilte forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Det oppnås en endelig offentlig godkjenning for byggearbeidene i samsvar med søknad
- Det oppnås salg tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste innen 01.09.2027
- Det for Selger oppnås en tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.
- Det for Selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- Selgers styre tar en endelig beslutning om igangsettelse

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 01.09.2027, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte fristen.

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.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frfalt.

Øvrige vilkår og forutsetninger for selgers gjennomføring av prosjektet.

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

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

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i oppgitte spesifikasjoner, materialvalg og løsninger som er hensiktsmessige eller nødvendige som ledd i den videre prosjektering og gjennomføring av prosjektet. Slike endringer skal ikke medføre reduksjon i boligens eller prosjektets funksjonelle eller kvalitetsmessige standard av vesentlig betydning for kjøper. Endringer som følger av offentlige krav eller forhold utenfor Selgers kontroll kan gjennomføres uten rett til kompensasjon, forutsatt at tilsvarende standard opprettholdes så langt det er praktisk mulig.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Videre presiseres det at trær, buskfelt/hekker og blomster ikke leveres ferdig utvokst eller i fullt blomstrende tilstand. Kjøper oppfordres til å ta høyde for dette ved vurdering av utomhusområdene som presenteres i prospektet.

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

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

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte enheter. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

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

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

Selger kan ikke garantere at boligen ved overtakelse er fri for forekomst av insekter som skjeggkre, sølvkre eller lignende. Forekomst av slike insekter anses ikke som mangel og gir ikke grunnlag for krav mot Selger, med mindre det foreligger vesentlig avvik fra normal forekomst i tilsvarende bygg.

Videresalg av bolig under oppføring/salg av kontraktsposisjon

Hjemmel til den enkelte eierseksjon blir ved overtakelse overført til den eller de som er kjøpere.

Hel eller delvis overføring fra kjøper til andre krever endringsavtale og samtykke fra selger da dette innebærer et debitorskifte på kjøpersiden (endring av hvem som skal oppfylle avtalen på kjøpersiden). Selger kan nekte slike endringer.

Selgers samtykke må også hentes inn ved:

- Salg av kjøpekontrakt for bolig under oppføring.
- Videresalg av boligen med direkte hjemmelsoverføring til tredjeperson/ny kjøper, herunder begrenset til ideelle eierandeler

Selger kan nekte samtykke og/eller medvirkning til slik overdragelse på fritt grunnlag. Dette gjelder også for overføring til nære relasjoner som familie etc. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dager før overtagelse.

Om selger samtykker må kostnader for merarbeid dekkes av kjøper. For endringer i eierbrøk mellom kjøperne eller nærtstående av disse vil det normalt påløpe kostnader på kr 15 000,-. Kostnadene kan justeres opp eller ned av megler avhengig av hva som skal gjennomføres.

Gebyr til selger ved salg av kontrakt/gebyr for å akseptere direkte overskjøting til tredjemann utgjør normalt kr 100 000,- for dette prosjektet.

Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er forbruker som kan transportere en kjøpekontrakt (selge videre kontraktsposisjonen). Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Alle andre må påta seg et fullt leveringsansvar etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Hvem dette er beror på en konkret helhetsvurdering hvor formålet med kjøpet og hvor hyppig en omsetter eiendom, vil være vesentlige elementer i vurdering om en opptrer i næring.

En eventuell transport av kontrakt skal være grundig dokumentert og varslet Selger. Det skal opprettes en transportavtale mellom kjøper 1 og kjøper 2 som blant annet gjør rede for betalingsbetingelser. Herunder total kjøpesum, merverdi, refusjon av forskudd, ansvar for betaling av tilvalg og andre betingelser som selger eventuelt krever for å samtykke.

Om den som videreselger anses å gjøre handel som ledd i næringsvirksomhet vil vedkommende ha fullt oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringsloven eller avhendingsloven. Herunder å oppfylle selvstendig garantiansvar ovenfor ny kjøper etter bustadoppføringslovens § 12 og avhendingslovens § 2-11.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling før heving av forbeholdene i salgsoppgaven er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesum for leiligheten. Ved avbestilling etter heving av forbeholdene i salgsoppgaven er lovens utgangspunkt at Selger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på Selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle og kan bli betydelig.

Rettslige reguleringer

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43,

I tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, må det legges til grunn at avtalen reguleres av avhendingslova. Selger kan også velge å regulere kjøpet etter bustadoppføringslova. Kjøper er i så tilfelle fortsatt ikke å regne som forbruker og kan forøvrig ikke påberope bestemmelsene i §§ 8,12,16, 18, 47,48,49 og 52-54.

Dersom boligen er ferdigstilt ved salgstidspunktet, vil boligen selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Dette gjelder både for forbruker og kjøper som gjør kjøpet i ledd av næringsvirksomhet.

Eierseksjonsloven regulerer organisering og drift av eierseksjonssameiet.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47

I de tilfeller hvor kjøper er forbruker stilles det garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 12.

Når det i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån og en nærmere oppgitt salgsgrad, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12 andre ledd.

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

Tilvalg og endringer

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

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de selger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

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

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

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og selgers representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer. Merkostnad for bestilte tilvalg innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse sammen med øvrig kjøpesum.

Det vil bli utarbeidet tilvalgsmuligheter for å sikre en rasjonell håndtering og for å begrense merkostnader ved tilvalg. Tilvalg utover tilbudt sortiment vil bli priset separat og det vil for slike endringer tilkomme ikke refunderbare oppstartkostnader for på kr 6500,- for den enkelte ending.

Entreprenør vil for endring av kjøkken særskilt beregne 15% påslag.

Tilvalg kan, ved særskilt avtale bli fakturert ved bestilling mot særskilt garantistillelse etter bustadoppføringslova § 47. Slik innbetaling skal ikke foretas uten at megler har bekreftet at nødvendig garanti er stilt og at denne også omfatter den særskilte innbetaling. Innbetaling til selger, entreprenør eller underleverandør uten at det er stilt slik sikkerhet, vil være en usikret betaling som vil innebære en økonomisk risiko for kjøper.

Arealberegninger

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA, BRA-I, BRA-E, og TBA og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Dette innebærer at oppgitte romstørrelsene på plantegningene er uten innvendige vegger. Romstørrelsene samsvarer derfor ikke med leilighetens totale BRA. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer og selger tar forbehold om mindre avvik.

Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

BRA er bruksareal, altså summen av alle flatene i boligen hvor det er tilstrekkelig takhøyde. Med de nye reglene tilsvarer BRA summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b sammenlagt.

BRA-i er internt bruksareal. Dette omfatter alle flater, vegger og sjakter internt i hoveddelen av boligen med tilstrekkelig takhøyde, uavhengig av hva slags rom det er.

BRA-e er eksternt areal og omfatter alt areal som følger med boligen eksklusivt, men som ikke er direkte tilkoblet boligens hoveddel. feks. Bodareal.

BRA-b er innglasset balkong - areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter.

ALH: er areal med lav himlingshøyde - dette er området som måles på samme måte som BRA, men der takhøyden (himlingshøyden) er for lav til at arealet kan måles som bruksareal BRA.

GUA er gulvareal som ikke måles på grunn av skråtak og lav takhøyde. Dette kan oppgis som tilleggsinformasjon. NB: GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning etter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og at denne er mottatt av megler. Oppgjør kan først gjennomføres når kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

I de tilfeller hvor to eller flere kjøper en eiendom i fellesskap vil megler legge til grunn at kjøperne skal ha lik eierandel om ikke annet blir skriftlig spesifisert av kjøper ved inngivelse av kjøpstilbudet.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Eiendomsmegler Norge

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Norge, avd. prosjekt, org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Norge i 1974.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett i Norge har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

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

Meglers vederlag og utlegg

Megler har krav på følgende vederlag:

kr 50 000,- per solgte enhet når det er inngått bindende avtale mellom kjøper og selger. Kr 2 500,- for hvert oppgjør.

Det er også inngått avtale om bonus.

Full dekning av utlegg og kostnader for markedsføring dekkes etter påkrav av selger.

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

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter og kjøpere registrerer seg, aksepterer videre oppfølging av megler og Selger og selgers systemer.

Avtalemessige forhold

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

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

Kjøper undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, leveransebeskrivelse, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått adgang til. Dersom utfyllende opplysninger er ønskelig bes kjøper henvende seg til megler. Dette gjelder også om noe er uklart eller viktig for kjøper. Om noe er avgjørende for kjøpet og dette ikke er del av leveransen må dette spesifiseres som et forbehold ved budet. Kjøper har ikke rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud

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

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til Selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til Selgers kunnskap.

Du har selv risikoen for at ditt kjøpstilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpstilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpstilbudet er mottatt.

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på denne salgsoppgaven, datert 15.06.2026 med følgende vedlegg:

- 1) Siste daterte prisliste
- 2) Romskjema og Leveransebeskrivelse
- 3) Kontraktstegning (i kontraktsvedlegg)
- 4) Foreløpig vedtekter for Sameiet datert 09.06.2026 fås ved henvendelse til megler
- 5) Foreløpig budsjett for Sameiet datert 09.06.2026 fås ved henvendelse til megler
- 6) Prospekt
- 7) Reguleringsplan m/bestemmelser - fås ved henvendelse til megler
- 8) Matrikelbrev/arealbekreftelse - fås ved henvendelse til megler
- 9) Grunnboksutskrift

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



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme

LEVERANSEBESKRIVELSE

KULLKAIEN - HEGREASET

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

GENERELT

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

Leilighetene og fellesarealene leveres i byggregnet stand.

LEILIGHETEN INNVENDIG

Nedenfor beskrives prosjektets standardleveranse. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak i det enkelte rom i leiligheten.

GULV

Parkett:

Det leveres 1-stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, minimum høyde 13 mm, matt lakkert hvitpigmentert av type Tarkett Shade Oak Cream White Plank Midiplank Professional eller tilsvarende.

Gulvlist:

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

Gulvflis:

Som standard leveres gulvflis på bad av typen Mykonos Atrio Light eller tilsvarende i formatet 30x30 cm, i nedsenket dusjsone leveres Mykonos Atrio Light 5x5 cm eller tilsvarende. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger/typer fra Mykonos Atrio serien i 30x30 cm format, uten ekstra kostnad. Gulvflisene er rettlagt.

VEGG

Vegg:

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

Malerarbeid utføres iht. NS 3420 / Toleransekrav for overflatebehandling. Oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom med stort lysinnfall og/eller sidelys) leveres i malerklasse K3. Øvrige rom leveres i malerklasse K2, med mindre annet fremgår av romskjema.

Veggfliser

Som standard leveres veggfliser på bad av typen Mykonos Atrio Crema 60x30 cm, eller tilsvarende, rettsatt liggende format. Det kan i tillegg velges blant et utvalg andre farger fra Mykonos Atrio serien, med forutsetning om at det er samme farge/type som på gulv og i samme format (60x30 cm), uten ekstra kostnad.

Innerdører

Det leveres innvendige dører i leiligheten av typen Swedoor Unique 01L eller tilsvarende kvalitet i farge klassisk hvit, NSC S-0500 N. Eventuell dør mellom gang og stue/kjøkken, dersom vist på tegning, leveres med glass, type Swedoor Unique GW01L, eller tilsvarende. Karmer i samme farge som dører og dørvidere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm eller tilsvarende. Alle dører, med unntak av entrédør, leveres med flate terskler og luftspalte for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dører leveres med fabrikkmalte foringer og gerikter, med synlig stift. Gerikter leveres slette i ca. 15x70 mm i farge klassisk hvit, NSC S-0500 N.

Entrédører

Det leveres entrédør til leiligheten av typen Swedoor eller tilsvarende lyd- og brannklassifisert entrédør i malt utførelse iht. arkitektens valg.

Kjøkken

Som standard leveres kjøkkeninnredning med Sigdal Uno Palett i farge Strøm (NCS 6108-B08G) med Toby knott, rustfritt stål håndtak i underskap og push i overskap. Benkeplate Laminat 643 hvit Levanto Marble, tykkelse 20 mm med F32 forkant. Det kan velges blant 14 andre «Palett» kjøkkenfrontfarger fra Sigdal, uten ekstra kostnad.

I leveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet
- Takhøye overskap med høyde ca. 228 cm fra gulv til overkant overskap, forskjellige leiligheter har forskjellige mengder overskap. (Se egen kjøkkentegning for korrekt kjøkken til din leilighet).
- 1 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming
- I noen leiligheter leveres 2 høyskap, der det er kjølfrys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre høyskapet.
- Intra Omnia 600 SF stålvask, overlimt
- Minimum én skuffeseksjon, der den øverste skuffen leveres med eik bestikkinnlegg
- Benkearmatur type Tapwell Arm 184 i krom med avstenging til oppvaskmaskin
- Sigdal kjøkkenforing, høyde maks. 35 cm, i samme farge som kjøkken, mellom tak og overskap 228 cm fra gulv. Der foring eventuelt krever mer enn 35 cm fra overskap til tak leveres gipsforing malt i veggens farge.
- Kjøkkenhette Røros Slide Sense 60 cm i samme farge som kjøkken m/Monoblock filter, eller tilsvarende, med integrert komfyrvakt.
- Siemens hvitevarer medfølger, ferdig montert:
- Induksjon platetopp EH631BEB6X
- Stekeovn i sort utførelse med display og pyrolyse funksjon HB571ABS3
- Helintegrert oppvaskmaskin 60 cm bredde SN616X00KF, 45 cm SR61IX05KE der det er vist på tegning
- Helintegrert kjølfrys kombiskap KI87VNSE0

Det tas forbehold om at det kan leveres tilsvarende hvitevarer av annet merke eller tilsvarende modeller fra oppgitt merke.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør.

Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene og i enkelte andre leiligheter kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimums-leveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighetsplan- og kjøkken-tegninger.

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

Garderobe

Det leveres ikke garderoreskap som standard.

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

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

Bad og WC-rom

På bad leveres baderomsinnredning fra Fosbad type Innovent i lys eik i bredde 60, 80, 100 eller 120 cm med Bris servant som standard. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett og vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten. Det kan velges blant greige, valnøtt og 2-3 andre farger på fronter på baderomsinnredning uten priskonsekvens. Det leveres rundt speil med integrert lys og antidugg i bredde tilpasset baderomsinnredning.

Annen leveranse bad:

- Vegghengt toalett: Canes Ypsilon Stor fordelerskap med Duravit ME by Stark m/ softclose toalettsete eller tilsvarende (på hovedbad)
- Servantbatteri: Tapwell ARM071 krom
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200 takdusj i krom
- Dusjvegger (dusjhjørne): Hafa Igloo Corner 90x90 dusjhjørne med sølvfargede profiler og klart glass, eller tilsvarende kvalitet
- Setersluk dusj: Design Firkant 20x20 eller tilsvarende

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

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad med betjeningsplate toalett i krom utførelse, og baderomsmøbel fra Fosbad av type Innovent i lys eik eller tilsvarende med håndvask og servantbatteri tilpasset størrelsen på badet og baderomsmøbelet. Rundt speil med integrert lys og antidugg i bredde tilpasset baderomsinnredning. Enkel stikkontakt.

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

Himling

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

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i bad, bod, bod med vaskemaskin, vaskerom, WC-rom og gang/entré (som hovedregel alle rom unntatt soverom, stue/kjøkken), netto himlingshøyde er ca. 2,25-2,30 m. Dersom det er takmontert ventilasjonsaggregat kan himlingshøyden under aggregatet bli noe lavere.

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

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

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

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,55-2,60 m.
Himlingsplan kan fås ved forespørsel til megler.

TEKNISKE ANLEGG

Dørklokke:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Downlights under alle overskap på kjøkken med dimmer på vegg. Spottene er innfrest i skrog/bunn overskap.

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

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

TV/bredbånd

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

TV-plasseringer som er vist på plantegninger er derfor kun ment som et forslag til TV-plassering, dvs. uten kablet løsning for bredbånd i henhold til NEK700, og uten stikkontakter. Stikkontakter for kjøpers plassering av TV/stereo må derfor påregnes som tilvalg dersom ikke NEK400 sin standard dekning og antall stikkontakter er tilstrekkelig.

Dersom kjøper ønsker kablede nettverkspunkter og tilhørende stikkontakter, må dette bestilles som tilvalg.

Selger tegner kollektivt abonnement for fiber signalleveranse/bredbånd som gir mulighet for internett, IP-telefon og TV eller tilsvarende med inntil 2 års bindingstid på vegne av sameiet.

Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. På hovedbad leveres Canes Ypsilon med integrert fordelerskap for boligens vann- og varmesystem, eller tilsvarende produkt. Canes Ypsilon leveres med front i hvitt matt glass som standard.

Brann

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

Oppvarming og tappevann

Leilighetenes energibehov til oppvarming av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme dekkes av sentralanlegg basert på felles sjø til vann varmepumpe i teknisk rom i kjeller. Stue, kjøkken, gang og entré får vannbåren gulvvarme. Baderom og egne WC rom får vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Bod, bod med vaskemaskin og soverom leveres uten gulvvarme.

Energimålere

Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.

For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

Ventilasjonsanlegg

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

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

BYGNINGER UTVENDIG

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

Markterrasser, balkonger og takterrasser

Terrasser utføres med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord eller tilsvarende. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer med tregulv i trykkimpregnerte terrassebord eller tilsvarende og skjult dekkforkant. Balkongrekkverk leveres som glassrekkverk med eller uten stolper iht. arkitektens valg. Der det eventuelt er skillevegger leveres dette som spileledning, avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg. Enkelte balkonger leveres med spilerekkverk, deriblant på franske balkonger. Se fasadetegning for type rekkverk.

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

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

Takterrasser leveres med utekran. Plantekasser vist på takterrasser leveres, men inkluderer ikke beplantning/jordmasser.

Vinduer og balkong-/terrassedører

Vinduer og balkong-/terrassedører leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendige lakkerte aluminiumsbeslag. Vinduenes karmen og rammene er i sort farge innvendig og etter arkitektens valg utvendig. Vindusmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned mot gulv, kan disse leveres opp til 20 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkong-/terrassedører bygger i overkant 2,1-2,25m over ferdig gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK17 og prosjektets energiberegning. Utførelse, inndeling, åpningsfelt, hengsleside og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder til støy, brannkrav, dagslys, åpning osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse eller markterrasse.

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

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

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

Postkasser:

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

Hovedinngangsdør til hvert hus

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

FELLESANLEGG**Utomhus:**

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

Felles trapperom inkludert repos, gangarealer og inngangsparti

Det leveres flis i inngangsparti, i opptrinn, inntrinn, på repos og gangarealer, med sokkelflis langs trapper, på repos og gangarealer. Trappenese vil bli i en kontrastfarge. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling i fellesareal vil være himlingsplater med E-kant og/eller sparklet og malt gipshimling der det er hensiktsmessig.

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

Heis

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

Sykkelparkering

Det er avsatt plass til sykkelparkering innendørs i parkeringskjeller i Batterikvartalet, og i låsbare sykkelkur utenfor Kullkaien. I tillegg blir det avsatt plass for sykkelparkering utenfor inngangspartiene.

Det vil bli tilgang til egnet sted for sykkelvask.

Garasjekjeller

Se egen beskrivelse og prisliste for parkeringsmuligheter i naboprosjektet Kollen. Parkeringsplasser vil være tilgjengelig for kjøp/leie ved innflytting i Kullkaien.

Sportsboder

Sportsboder leveres i bodanlegg i kjeller med inndelingssystem i utførelse stålplater/ nettingvegger eller som plassbygde tømmervegger/gipsvegger/betongvegger, eller en kombinasjon. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør, sprinklerhoder, sprinklerrør, varmerør, avløpsrør og lignende) som bygger lenger ned fra tak og ut fra vegger enn generell romhøyde og gulvareal).

Låssystem

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

Bøttekott

Det leveres ett bøttekott i kjeller med varmt- og kaldtvann, samt utslagsvask og sluk.

Renovasjon

Det etableres midlertidig renovasjon for alle fraksjoner foran Krutthuset frem til permanent renovasjon er etablert og tas i bruk når byggetrinn 2 er ferdig. Permanent renovasjon i form av stasjonært bossug, mobilt bossug og/eller nedgravde bunntømte containere. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med Bergen Kommune og BIR.

Vann og avløp

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

Oppvarming/nærvarmeanlegg

Boligene får levert varmt vann til vannbåren gulvarme og tappevann fra et nærvarmeanlegg basert på varmepumper og sjøvannskollektor(er). Temperaturen reguleres ved hjelp av termostater som er montert på vegg i rom for varig opphold. Hver bolig utstyres med målere for forbruk

av energi til oppvarming og varmt tappevann. Kostnader for andel av energi brukt i fellesareal til ventilasjonsaggregater, varme, heiser, belysning etc, vil bli fakturert sammen med felleskostnaden til boligen.

Nærvarmeanlegget, som etableres i teknisk rom i kjeller, forutsettes solgt av utbygger til en ekstern aktør for kommersiell drift. Utbygger inngår, på vegne av boligsameiet, en energileveranseavtale med eieren av nærvarmeanlegget, med 25 års bindingstid. Denne avtalen forplikter boligeierne/boligsameiet og fastsetter leveransevilkår på markedsmessig grunnlag. Boligsameiet faktureres for energi i øre/kWh basert på målt forbruk og beregnes ut fra gjeldende pris på elektrisk kraft (inkludert spotpris, nettleie, avgifter og påslag).

Ved avtalens utløp har boligsameiet mulighet til enten å forlenge avtalen eller kjøpe nærvarmeanlegget basert på takst. Utkjøp er også mulig underveis i avtaleperioden til fastsatte betingelser.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

FDV dokumentasjon:

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

Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo/Bergen 15.06.2026

ROMSKJEMA

Standard leveranse

Rom	Fast Innredning	Gulv	Vegger
STUE/ KJØKKEN	Sigdal Uno Palett i farge Strøm. (NCS S8005-R80B) Integrerte hvitevarer fra Siemens.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, matt lakkert hvit. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.
ENTRÉ	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, matt lakkert hvit. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.
GANG	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, matt lakkert hvit. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.
SOVEROM	Avsatt plass til garderobeskap.	1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, matt lakkert hvit. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.
BAD	Fossbad Innovent i lys eik baderoms- innredning. Rundt speil med integrert lys og antidugg.	Mykonos Atrio Light eller tilsvarende i formatet 30x30 cm Fug tilpasset flisfarge.	Mykonos Atrio Crema 60x30 cm, eller tilsvarende, rettsatt liggende format Fug tilpasset flisfarge.
BOD		1 stavs eikeparkett, minimumsbredde 134 mm, matt lakkert hvit. Rettkant eikelist.	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.
WC Rom	Fossbad Innovent i lys eik.	Mykonos Atrio Light eller tilsvarende i formatet 30x30 cm Fug tilpasset flisfarge. Sokkelflis 50 mm med toppfug	Sparklet og malt gips eller betong. Jotun 1928 Sommersne NCS 1102-Y10R.

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



KULLKAIEN
Heareneset

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 - KULLKAIEN



Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på bolig i prosjektet Kullkaien - Sandviken, i Bergen kommune, basert på salgsoppgave datert 15.06.2026 som følger:

Alternativ 1: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 2: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

Alternativ 3: Bolig nr.: _____ med pris kr.: _____

I tillegg tilkommer omkostninger i henhold til prislister.

☐ Hvis mulig ønsker jeg/vi parkeringsplass til kr 850.000 i parkeringskjeller på Kollen. For elbillader konferer megler.

Betalingsplan:

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

Finansieringsplan:

Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr. _____

- Lån i egen bolig kr. _____

Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd kr. _____

- Egenkapitaldel i egen bolig kr. _____

Lån

_____ lånebeløp kr. _____
Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

_____ lånebeløp kr. _____
Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

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

Vedståelsesfrist: _____

Kjøper 1: _____ Fnr. (11 siffer) _____

Kjøper 2: _____ Fnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____ Postnr/Sted: _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift kjøper 1: _____

Underskrift kjøper 2 _____



KULLKAIE
Hegreneset



Kunstneriske illustrasjonsskisser • Endringer vil forekomme





Kunstneriske illustrasjonsskisser • Endringer vil forekomme





KULLKAIEN

Hegreneset



Tina Elise Beisland
Direktør Bergen / Nybygg
E: tb@emnorge.no / T: 99 44 05 88

Jan Kristoffer Sletteland
Salgsansvarlig / Eiendomsmegler
E: jks@emnorge.no / T: 48 60 23 22

Andreas Tveit
Eiendomsmegler
E: at@emnorge.no / T: 90 82 51 30

EIENDOMSMEGLER NORGE AS
Jonsvollsgaten 2 / 5011 Bergen

kullkaien.no

Kunstnerisk illustrasjonsstille - Enderinger vil forekomme

