



 Nordre
GOMMERSHAUGEN
- Sandsli -







Kontakt megler

Erlend Hauglid

Partner/ Eiendomsmegler MNEF

M: 926 17 070 | T: 5555 8000 |
eh@zmegleren.no | www.zmegleren.no
Z Megleren AS | Org. 921 171 846 MVA

Besøksadresse/Postadresse: Strandgaten 10, 5013 Bergen

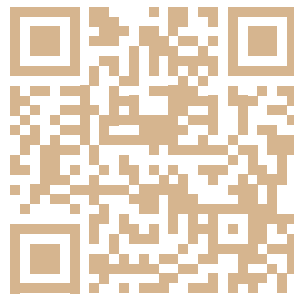


Innholdsfortegnelse

<i>Om prosjektet</i>	6
<i>Skole og barnehage</i>	8
<i>Gunstig finansiering fra Husbanken</i>	10
<i>Kvaliteter</i>	12
<i>Nabolagsprofil</i>	16
<i>Plantegninger og priser</i>	18
<i>Faktaopplysninger om prosjektet</i>	31
<i>Deklarasjon / Funksjonsbeskrivelse</i>	42
<i>Kjøpetilbud</i>	54

Få oversikt over hvilke leiligheter som fortsatt er tilgjengelig i boligvelgeren

Trykk her for å gå til boligvelgeren, eller scan QR-koden



OM PROSJEKTET

Prosjektet i Nordre Gommershaugen, trinn 2, består av 11 leiligheter i ulike størrelser. Alle leilighetene har uteplass med gode solforhold.

Leilighetene har meget god beliggenhet i et fredelig område. Sandsli er et populært område for både eldre og barnefamilier, med god grunn. Det er kort vei til det man måtte ønske av fasiliteter og servicetilbud, som skoler, idrettsanlegg og fine turområder. Er man glad i golf, ligger Fana Golfklubb like i nærheten.

Nordre Gommershaugen ligger i et bolig- og næringsområde i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Området er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Her er det kort avstand Bergen lufthavn, treningssentre, butikker og bydels- og kjøpesenteret Fanatorget og Lagunen Storsenter, Aurdalslia skole, Skranevatnet skole, International School of Bergen og Sandsli videregående skole. Bussforbindelse like utenfor døren, og få min. gange til Bybanestopp.



“Kort vei til det meste”



SKOLE, BARNEHAGER OG IDRETTSTILBUD

Det er et stort utvalg av skoler i nærområdet for alle alderstrinn, med International School of Bergen, Ytrebygda skole og Sandsli videregående skole som de nærmeste. Disse er innen en gangavstand på 3 – 10 minutter.

Et utvalg barnehager er også innen gangavstand på noen minutter.

Egen lekeplass vil bli etablert i sameiet, men man finner også et stort utvalg av utendørs og innendørs aktiviteter i nærområdet.



“Et flott nærområde
for gammel og ung”

GUNSTIG FINANSIERING I HUSBANKEN

Gommershaugen er tilrettelagt for markedets gunstigste finansiering med lånemulighet i Husbanken. Dette gjelder leiligheter med bruksareal til og med 100 kvm. Finansiering i Husbanken gir lave og forutsigbare lånekostnader.

Lån i Husbanken kan gis med opp til 80–85% av boligens kjøpesum med maksimum 30 års løpetid, hvorav inntil 8 år kan gjøres avdragsfrie.

Avdragsfrihet må søkes særskilt og vurderes fra sak til sak. Husbankens flytende rentesats er p.t 4,7%. (Senkes til 4,6% fra 1.11.2024). Renten kan også pr. i dag bindes på 3,8 % både for 5 og 10 års bindingsperiode.

Dette er markant lavere enn andre bankers rente.

Eksempel ved kjøp av seksjon 12 (76 kvm BRA) dersom avdragsfrihet innvilges:

Kjøpesum 5.100.000

85% belåning: kr 4.335.000

Månedlig låneutgift ved 3,8 % rente og avdragsfrihet: kr 13728 pr måned. (Kr 10707 pr måned etter skattefradrag)

Søknad i forhold til lån i Husbanken utformes i regi av utbygger i samspill med kunde. Utbygger har hatt et langt og godt samarbeid med Husbanken og vil tilrettelegge for en oversiktlig og god søkeprosess.





Baderomsinnredning og kjøkken blir levert av kvalitetsleverandøren Svane eller tilsvarende med integrerte hvitevarer.



ATTRAKTIVE LEILIGHETER MED FLOTTE UTEOMRÅDER OG GARASJEANLEGG.

Moderne kvaliteter:

Leilighetene bygges etter byggeforskriften TEK 17 som setter høye krav til byggeteknisk standard blant annet når det gjelder isolasjon, ventilasjon og tilgjengelighet.

Her får man komplett ventilasjons-/oppvarming-sløsning som gjenvinner varme fra ventilasjonsanlegget med et begrenset energiforbruk.

Resultatet er en leilighet med et friskt og godt inn klima, samtidig som du kan glede deg over at energikostnadene minimeres.

Garasjeplass er inkludert i kjøpet for leilighet nr. 1, 2, 3, 8, 10 og 11. Resterende leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 300 000 i tillegg til kjøpesum på leiligheten.

Meld din interesse i dag.

MATERIALVALG

Fasadenes hovedmateriale er glass, trepanel, platekledning, materialvalg som krever lite og enkelt vedlikehold over tid. Alt holdes i en neddempet palett.

Alle materialvalg og komponenter i prosjektet vil være av gode kvaliteter med lang varighet, og klassifisert og godkjent for sine virkeområder.

Innvendig legges det sparklet og malte overflater, og ferdig overflatebehandlet listverk.

Det innstalleres balansert ventilasjonsanlegg, hvor friskluft filtreres og forvarmes før den tilføres leilighetene.

*Se forøvrig deklarasjon for prosjektet, bakerst i prospektet, eller **trykk her...***



Nabolagsprofil

Nordre Gommershaugen

Nabolaget Sandsli - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gomarshaug	3 min
Linje 23E, 50E, 53	0.2 km
Sandslimarka	11 min
Linje 1	0.8 km
Birkelandsskiftet	16 min
Buss, trikk	1.2 km
Bergen Flesland	7 min
Flesland båtkai	10 min
Linje 2075, 2080	6.2 km

Skoler

International School of Bergen (1-10 kl.)	10 min
150 elever, 11 klasser	0.9 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	22 min
600 elever, 23 klasser	1.8 km
Liland skole (1-7 kl.)	5 min
340 elever, 17 klasser	2.6 km
Aurdalslia skole (1-7 kl.)	6 min
570 elever, 24 klasser	2.7 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.)	10 min
447 elever, 17 klasser	0.8 km
Sandsli videregående skole	3 min
650 elever, 32 klasser	0.3 km
Nordahl Grieg videregående skole	8 min
280 elever	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

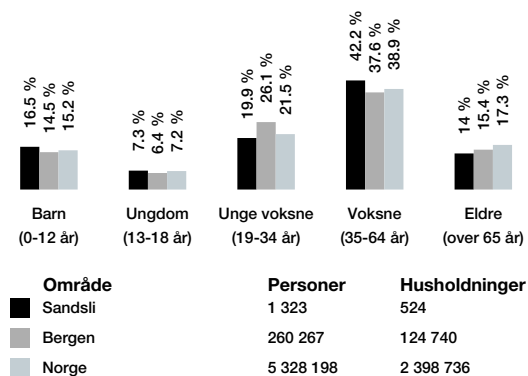
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Norlandia Capella barnehage (0-6 år)	6 min
59 barn, 3 avdelinger	0.5 km
International School of Bergen bhg. (3-5 år)	10 min
54 barn, 3 avdelinger	0.9 km
Sion menighets barnehage (1-5 år)	11 min
28 barn, 1 avdeling	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Sandsli	9 min
Rema 1000 Sandsli	10 min

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 Z Megleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



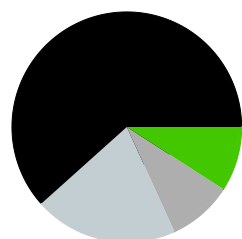
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Ytrebygda skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
Sandsli sportsenter	10 min	🚶
Aktivitetshall, squash	0.8 km	
Aktiv365 Sandsli	10 min	🚶
Barry's Bootcamp Fana	19 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
9% rekkehus
20% blokk
9% annet

«Koselig, rolig og god avstand til større kjøpesentre og Bergen sentrum»

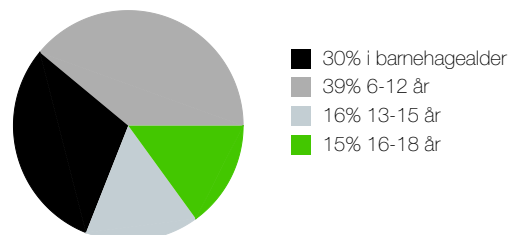
Sitat fra en lokalkjent



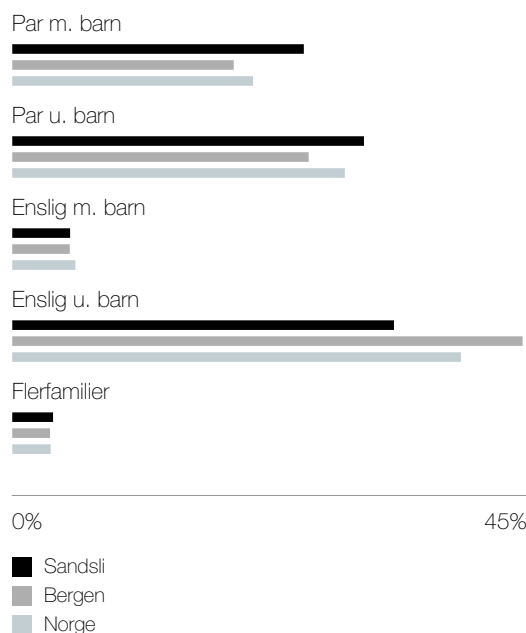
Varer/Tjenester

Blomsterdalen senter	5 min	🚶
Vitusapotek Blomsterdalen	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		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 sitatene 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 Z Megleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Trykk for å se plantegning





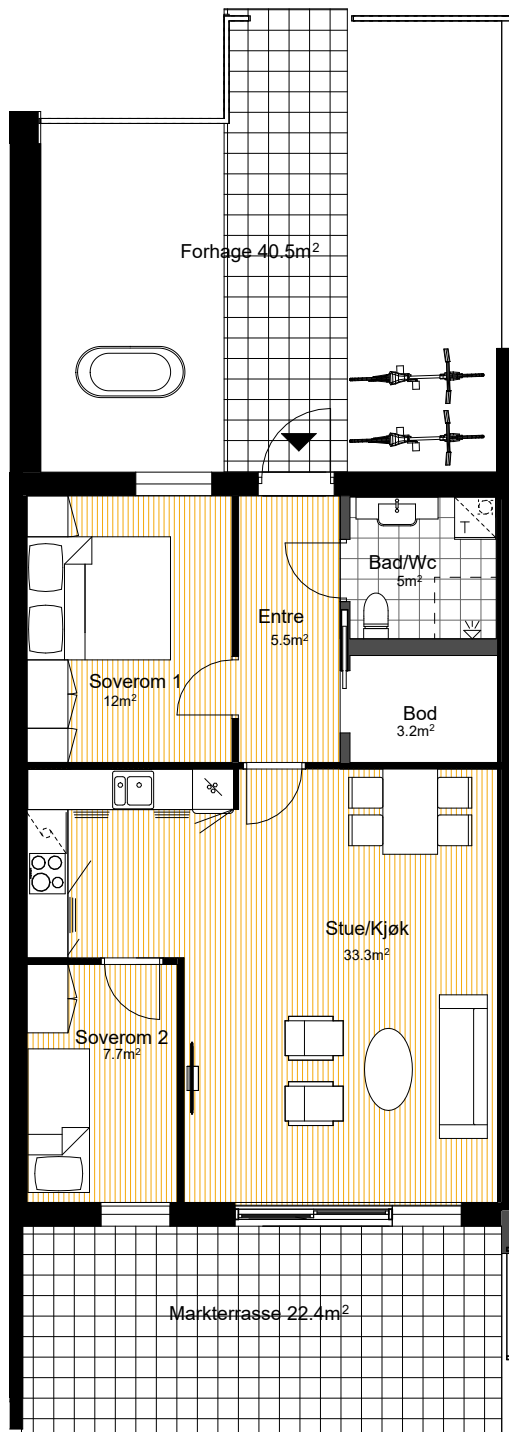


Tilbake til oversikten

Leilighet 1



Etasje	1
BRA	70 kvm.
Soverom	2
Garasje	Ja, inkl. i prisen
Husbank	Ja

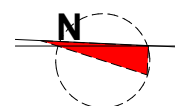




Tilbake til oversikten

Leilighet 2

Etasje	1
BRA	84 kvm.
Soverom	3
Garasje	Ja, inkl. i prisen
Husbank	Ja

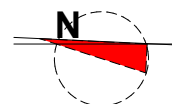
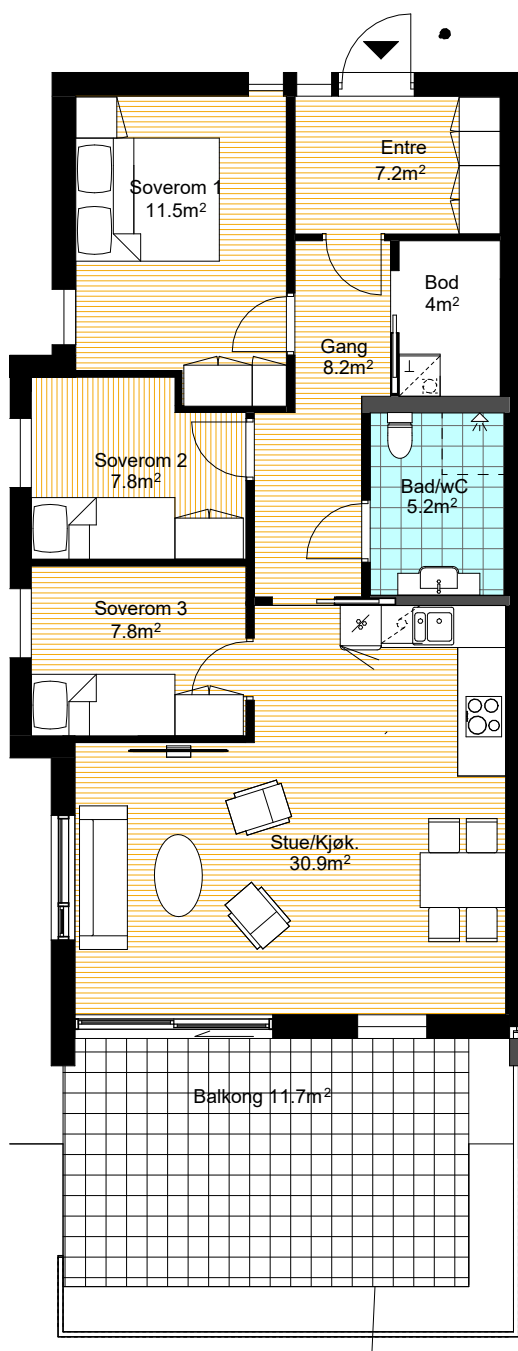




Tilbake til oversikten

Leilighet 3

Etasje	2
BRA	88 kvm.
Soverom	3
Garasje	Ja, Inkl. i prisen
Husbank	Ja

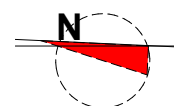
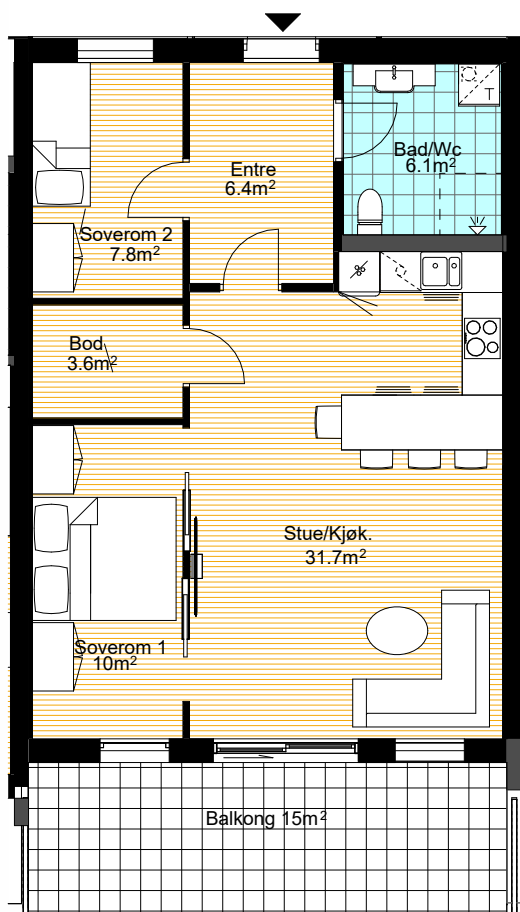




Tilbake til oversikten

Leilighet 4

Etasje	2
BRA	69 kvm.
Soverom	2
Garasje	Nei, ikke inkl.
Husbank	Ja

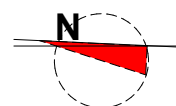
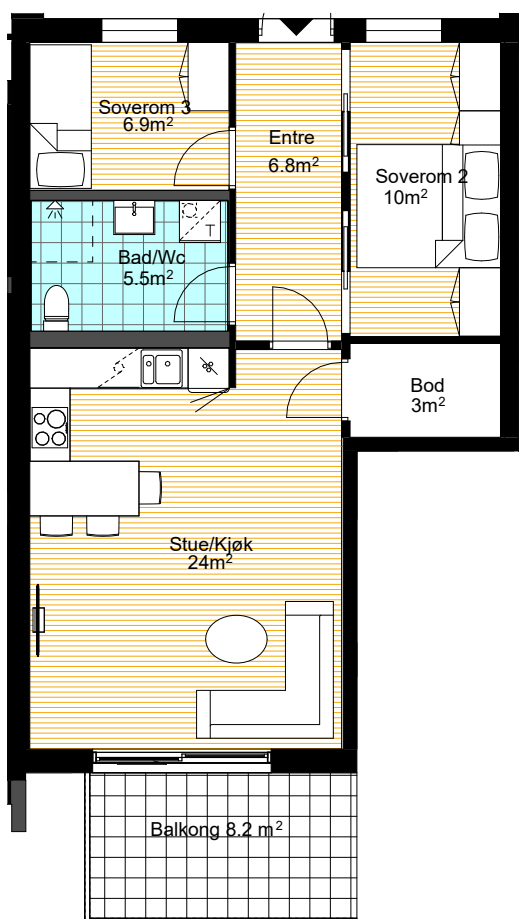




Tilbake til oversikten

Leilighet 5

Etasje	2
BRA	60 kvm.
Soverom	2
Garasje	Nei, ikke inkl.
Husbank	Ja

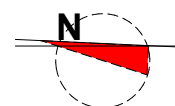
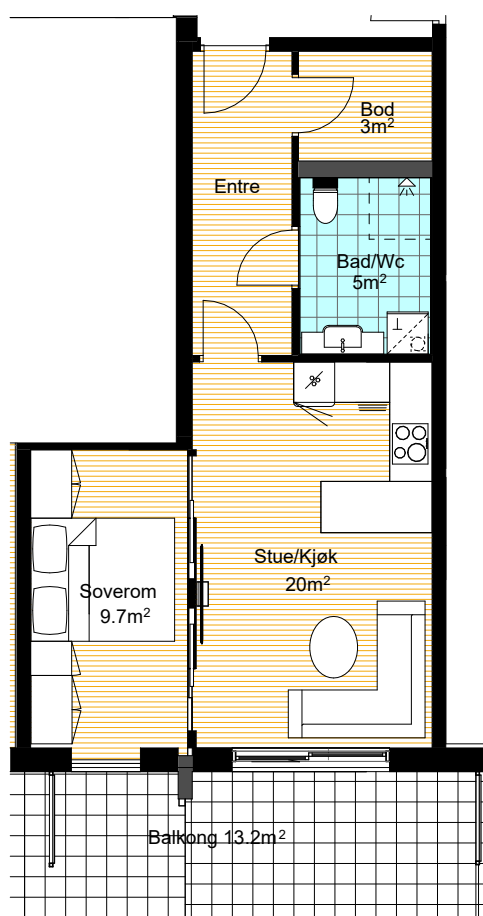




Tilbake til oversikten

Leilighet 6

Etasje	2
BRA	45 kvm.
Soverom	1
Garasje	Nei, ikke inkl.
Husbank	Ja

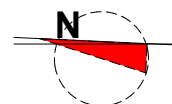
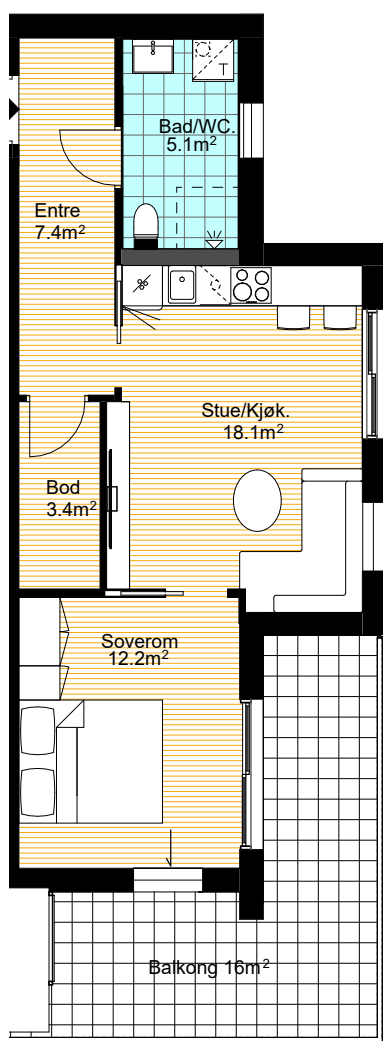




Tilbake til oversikten

Leilighet 7

Etasje	2
BRA	49 kvm.
Soverom	1
Garasje	Nei, ikke inkl.
Husbank	Ja

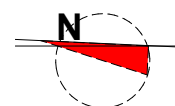
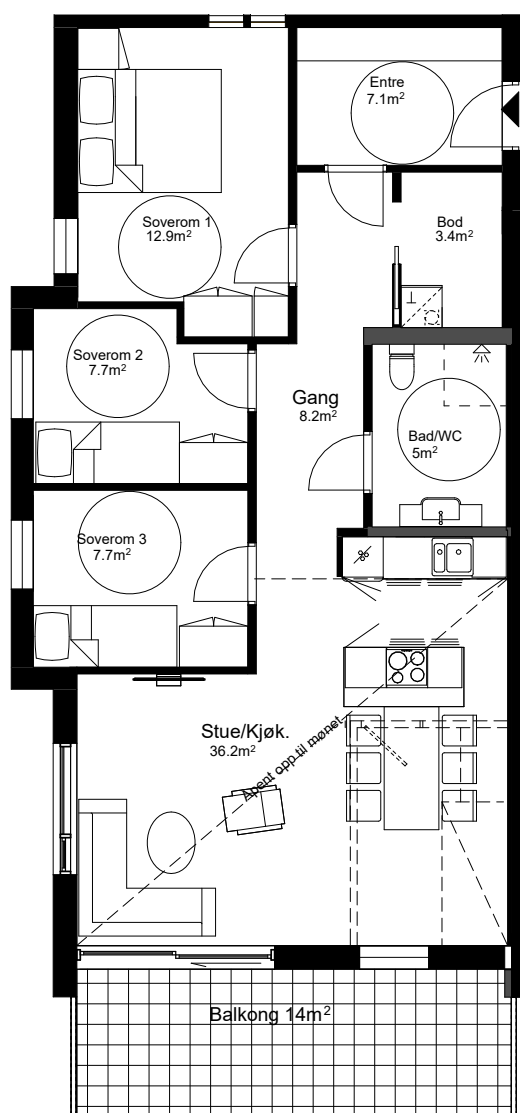




Tilbake til oversikten

Leilighet 8

Etasje	3
BRA	88 kvm.
Soverom	4
Garasje	Ja, inkl. i prisen
Husbank	Ja



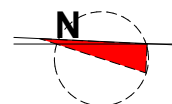
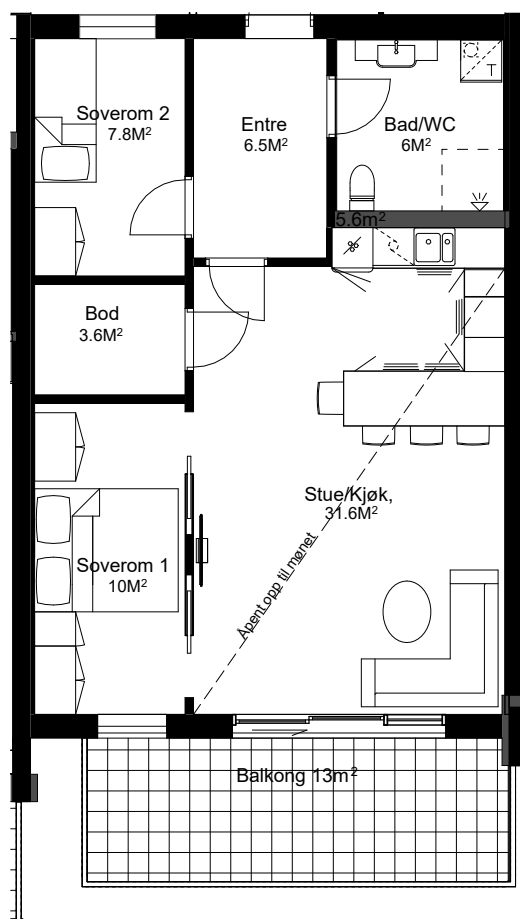


Tilbake til oversikten

Leilighet 9



Etasje	2
BRA	69 kvm.
Soverom	2
Garasje	Nei, ikke inkl.
Husbank	Ja





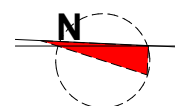
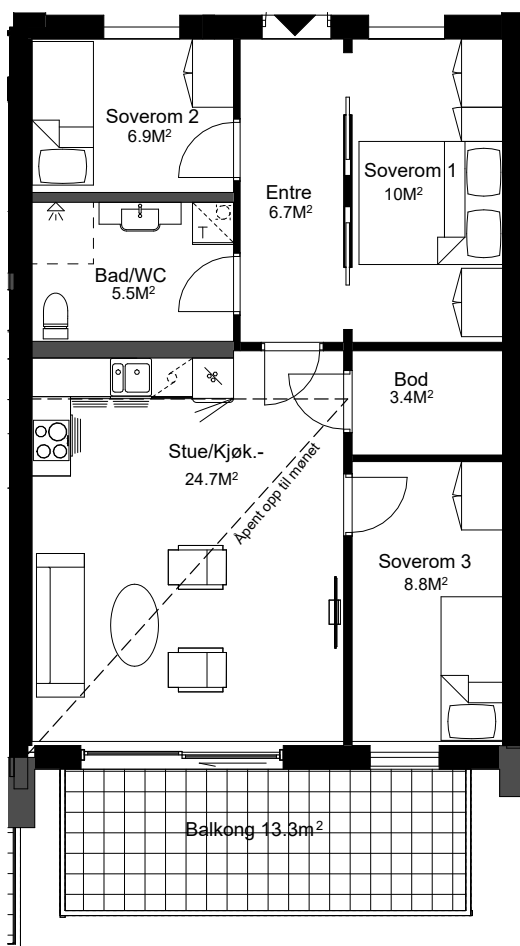
Tilbake til oversikten



Leilighet 10

Etasje	3
BRA	70 kvm.
Soverom	3
Garasje	Ja, inkl i prisen
Husbank	Ja

N. Gommershaugen 110/20
2 et

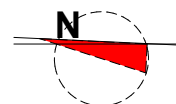
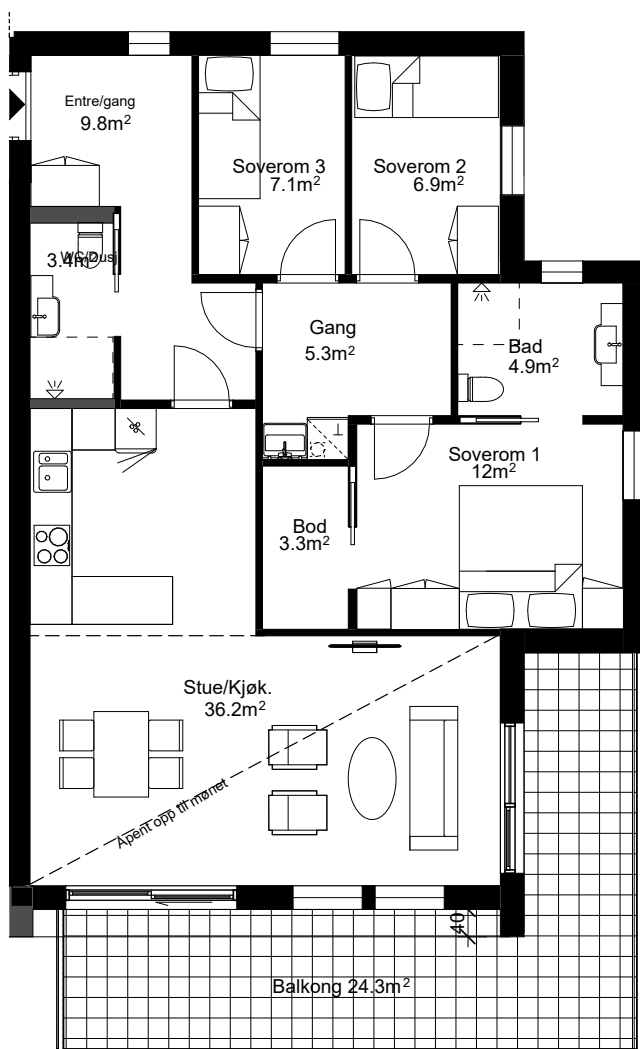




Tilbake til oversikten

Leilighet 11

Etasje	3
BRA	93 kvm.
Soverom	3
Garasje	Ja, inkl i prisen
Husbank	Ja



FAKTAOPPLYSNINGER OM PROSJEKTET

Oppdragsnummer

60-24-9004

Kontaktpersoner

Erlend Hauglid, telefon 92 61 70 70

Tittel: Eiendomsmegler

ZMegleren AS

Adresse: Christian Michelsensgate 2A, 5012 Bergen Org.nr.: 921 171 846

Selger/Utbygger

Navn: Gommershaugen AS

Adresse: Sandbrogaten 3, 5003 Bergen

Org.nr.: 926 696 238

Generelt om prosjektet

Nordre Gommershaugen er et boligprosjekt fra Tridentbolig. Det skal bygges 11 selveierleiligheter i byggetrinn 2 som vil få felles innkjørsel med eksisterende garasjeanlegg.

Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på eiendom gnr. 115, bnr. 42 i Bergen kommune.

Grensejustering, eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert.

Adresse

Adressen er Nordre Gommershaugen 5, 7 og 9.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

Innhold og standard

Prosjektet i Nordre Gommershaugen 5,7 og 9 inneholder 11 leiligheter.

Boligene vil få god og tidsriktig standard. Kjøkken leveres fra Svane kjøkken eller tilsvarende med integrerte hvitevarer.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv., ferdigstilles samtidig med boligene. Felles uteområder for leilighetene blir med vedtektsfestet bruksrett. Arealene blir levert opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan. Ferdigstilling av uteområdet på bakkeplan vil bli utført når årstiden tillater det. På eiendommen vil det bli etablert ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger.

Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted plikter kjøper å medvirke til dette på årsmøte i sameiet mv.

Boder, sykkelparkering og parkering

Det medfølger en sportsbod som ligger i tilknytning til garasjeanlegget. Boden er uomsettelig og vil følge boligen. Boder fordeles av utbygger og kan ikke byttes.

Parkeringsplass

Oppgjør for erverv av rett til p-plass vil være gjensidig betinget av oppgjør for boligen, slik at overtakelse av rett til p-plass forutsetter at fullt oppgjør for boligen finner sted.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp via privat på gnr. 115, bnr. 42. Vann og avløp i henhold til tinglyst rettighetsavtale. Gangvei direkte til offentlig veg.

Sameiet

Eiendommen er planlagt å bestå av et sameie med totalt 30 boligseksjoner.

Sameiet består av ett bygg med felles drift og infrastruktur på tekniske løsninger. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Organisering av garasjeplassene og sameiet er ikke endelig vedtatt og utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform. Bod kan bli etablert som fellesareal ved vedtektsfestet bruksrett eller ideell andel av eiendommen. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varslings, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

- Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 30,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a vedlikehold og drift av heis, forsikring av bygningsmasse, drift av garasjebygg, utgifter til regnskap- og forretningsførsel, snøbrøyting, fiberløsning for TV/Internett, felles strøm og vaktmestertjeneste.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte i sameiet.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfarings-tall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/fjernvarme og service-avtaler. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

2) Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt første kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Overtakelsestidspunktet kan falle på en dato etter 1/-2026

Overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. tre måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet senest seks uker før overlevering. Det beregnes dagmulkt fra dette endelige overtakelsestidspunktet. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. 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 årsmøtet. Ingen av boligene har egen utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

[1948/302081-2/106](#) Best. om båt/bryggeplass Tinglyst
26.04.1948

[1948/302794-1/106](#) Bestemmelse om gjerde Tinglyst
31.05.1948

[1961/301284-1/106](#) Erklæring/avtale Tinglyst
03.03.1961
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

[1983/29479-2/106](#) Erklæring/avtale Tinglyst
10.11.1983
Rett for Bergen Kommune å beslaglegge 128 m2. av d.e.

[2015/800612-1/200](#) Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst
02.09.2015
Rettighetshaver: Bettum John Kristian
Fnr: 15096542507
Rettighetshaver: Høyum Elin
Fnr: 07057638472
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger

Rettigheter på andre eiendommer i eiendomsrett
[1948/2081-1/106](#) Best. om båt/bryggeplass Tinglyst

26.04.1948

:Knr:4601 Gnr:115 Bnr:29

Med flere bestemmelser

2024/1936343-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Tinglyst

11.09.2024 21:00

:Knr:4601 Gnr:115 Bnr:29

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

**Rettigheter på 4601-115/42
i eiendomsrett**

2024/1936343-2/200 Bestemmelse om fiber-, data- og telekabel Tinglyst

11.09.2024 21:00

:Knr:4601 Gnr:115 Bnr:29

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-115/42 i eiendomsrett

2024/1936343-3/200 Bestemmelse om vann/kloakk Tinglyst

11.09.2024 21:00

:Knr:4601 Gnr:115 Bnr:29

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 4601-115/42 i eiendomsrett

2024/1936343-4/200 Erklæring/avtale Tinglyst

11.09.2024 21:00

:Knr:4601 Gnr:115 Bnr:29

Bestemmelse om fjernvarme

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 65380000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 42 Mfl., Nordre Gommershaugen

Ikrafttredelsesdato: 16.06.2021

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 55000000

Plannavn: Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 11, 14, 15, Gnr 116 Bnr 5, 8 Mfl., Birkelandsvatnet

Ikrafttredelsesdato: 23.02.1981

Dekningsgrad: < 0,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

65380000 - Uteoppholdsareal (53,9 %)

65380000 - Boligbeb. - blokkbebyggelse (46,1 %)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):

65380000 - Vilkår, bruk (16,6 %)

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan er eiendommen avsatt til:

65270000 – Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y (100,0 %)

Hensynssoner i kommuneplanen:

Gul støysone:

65270000 – Vei støy – gul sone (74,7 %)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID / Plannavn / Saksnr

61500000 – Ytrebygda. Gnr 116 Bnr 107 Mfl., Sandsli Vest – 201721769

5500700 – Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 137, Øst For Birkelandsvatnet, Vesentlig Reguleringsendring – 190810057

5500003 – Ytrebygda. Gnr 115 Bnr 14 Mfl., Birkelandsvatnet, Skage, Veg 5 – 190000315

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Interessenter oppfordres å kontakte ansvarlig megler for oversendelse av reguleringsvar fra Bergen kommune.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

I forbindelse med salgsstart for interessenter registrert på interessentlisten vil det, dersom det er flere interessenter til samme leilighet, legges opp til trekning eller budgivning.

Interessenter som ikke når opp i en budrunde for leiligheten som primært ønskes kjøpt, vil bli gitt anledning til å inngi bud på andre leiligheter i prosjektet. Ved etterfølgende salgsstart for interessenter som ikke har registrert seg på interessentlisten vil boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. 750 000,- per seksjon. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysingsgebyr per panterettsdokument inkl. attestgebyr kr 757,-

Oppstartskapital til sameiet kr 10 000,-. Beløpet blir fakturert av forretningsfører. Kostnader for taksmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Ved erverv av bruksrett til innvendig parkeringsplass vil det påløpe tinglysingsgebyr på kr 585 dersom bruksretten skal tinglyses.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr (1/2 R). Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilpasser sine forutsetninger til dette.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold som gjelder igangsetting

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

– det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg med 5 leiligheter og minimum 40 % av total salgsverdi i prosjektet innen 30.06.2025.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Selgers forbehold

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, produkter, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som

ikke nødvendigvis 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. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, garasje, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på kr 40 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder. 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 seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste datert
- 2) Teknisk beskrivelse datert
- 3) Plantegning
- 4) Etasjetegninger
- 5) Utomhusplan
- 6) Utkast sameievedtekter
- 7) Utkast budsjett
- 8) Salgsprospekt
- 9) Kjøpekontrakt
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser – fås ved henvendelse til megler
- 11) Grunnbokskrift og kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
- 12) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre – fås ved henvendelse til megler
- 13) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om
- 14) eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: ____ Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisen. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

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 vil bli invitert av Entreprenøren til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg, eventuell omprosjektering og endringer fra underleverandører. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale 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. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling 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

Bestemmelser om 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 inne-bærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. 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 han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 1 time fra det inngis. Kjøpetilbudet skal inngis på ZMegleren sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud, alternativt viser legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg. Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen som du finner i annonsen på finn.no. Annen oversendelse, eks. SMS eller e-post, er forbun – det med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt. Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



DEKLARASJON / FUNKSJONSBESKRIVELSE

BBB3

Nordre Gommershaugen

/

DEKLARASJON FOR BBB3

Nordre Gommershaugen Sandsli



Bergen 1. September 2024

1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNHOLDSFORTEGNELSE.....	2
2	GENERELLE OPPLYSNINGER.....	3
2.1	FREMDRIFT	3
3	PROSJEKTBESKRIVELSE.....	4
GOMMERSHAUGEN.....		4
3.1	TOMT BBB3	4
3.2	BYGNINGER	4
3.3	OVERORDNEDE KRAV TIL UTFORMING	4
3.4	PARKERING.....	4
3.5	TILGJENGELIGHET	4
3.6	RENOVASJON	4
3.7	TV/INTERNETT/TELEFON.....	4
3.8	SIKKERHET	4
4	BYGGESAKSBEHANDLING	5
4.1	BYGGETILLATELSE	5
5	ENKEL BYGGETEKNISK BESKRIVELSE	5
5.1	FASADER	5
5.2	TERRASSER/BALKONGER	5
5.3	TRAPPER.....	5
5.4	BÆREKONSTRUKSJONER.....	6
5.5	INNVEDIG UTFØRELSE	6
5.6	UTVENDIG UTFØRELSE, TERRENG VEIER OG LEKEPLASSER.....	7
6	TEKNISKE ANLEGG.....	8
6.1	ELEKTRISK ANLEGG.....	8
6.2	SANITÆRANLEGG	8
6.3	LUFTBEHANDLING/VARMEANLEGG.....	9
7	INNVEDIG LEVERANSE BOLIG	9
7.1	KJØKKEN	9
7.2	BAD	9
8	ROMSKJEMA.....	10
8.1	ROMSKJEMA BBB3 GOMMERSHAUGEN	10
9	ORGANISERING/RETTIGHETER.....	11

2 GENERELLE OPPLYSNINGER

Tiltakshaver	Gommershaugen AS
Arkitekt/ Prosjektering	Trident Arkitekter
Beliggenhet	Tomten ligger rett nord/vest for Biltema på Sandsli og har solrik beliggenhet med god utsikt.
Adkomst	Avkjøring fra Fleslandsvegen via regulert kommunal veg til Eiendommen.
Offentlig kommunikasjon	Gangavstand til bybanestopp på Sandslimarka.
Eierform	Selveiende leiligheter organisert i et sameie. Se lov om eierseksjoner.
Energi merking	Energi merket minimum klasse B.
Forskriftskrav	Gjeldende krav i TEK 17.
Støydemping	Lydklasse C, som angir grenseverdier mellom boenheter for nybygde hus.
Finansiering	Husbankfinansiering for leiligheter under 100 m ² Bra
Standard	Dersom ikke annet er nevnt skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420
Garantier	Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslova.
Forsikringer	Gommershaugen AS forsikrer bygninger og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering og til første generalforsamling er avholdt.

2.1 Fremdrift

Byggearbeidene har planlagt oppstart i 3. kvartal 2024. Ferdigstillelse forventes i løpet av første kvartal 2026.

3 PROSJEKTBEKRIVELSE

Gommershaugen

I samsvar med godkjent rammetillatelse skal det skal etableres 11 boliger med tilhørende tekniske anlegg, garasjeanlegg, parkering, lekeområder, naturområde/grøntstruktur, turveier, gangveier og fortau og på Sandsli.

3.1 Tomt BBB3

Eiendommen Nordre Gommershaugen nr. 7, gnr. 115, bnr. 42.

3.2 Bygninger

I BBB3 er det planlagt oppført en bygning inneholdende til sammen 11 leiligheter med parkeringsanlegg og boder i underetasje.

3.3 Overordnede krav til utforming

Bygninger skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

3.4 Parkering

Mulighet for parkering for bil i felles p-anlegg. Prosjektet er tilrettelagt for en p-plass pr bolig. Alle parkeringsplassene blir forberedt for installasjon av El bil ladestasjon. Sykkelparkering i henhold til godkjent tiltak på eiendommen.

3.5 Tilgjengelighet

Tilgjengelighet for rullestol, trinnfri adkomst via heis fra parkeringsgarasje til inngangsdør for hver leilighet

3.6 Renovasjon

I henhold til renovasjonsplan godkjent av BIR. 4 stk. nedgravde containere felles for BBB1, BBB2 og BBB3 på eget areal utenfor garasjeanlegg.

3.7 Tv/Internett/Telefon

Det leveres fiber for abonnement hos Telenor. Ett stk.-antenneuttak.

3.8 Sikkerhet

Brannalarmanlegg eller røkvarslere etter gjeldende forskriftskrav. Boligene sprinkles. Ringeapparat ved inngangsdør.

4 BYGGESAKSBEHANDLING

4.1 Byggetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet 16. august 2024.

5 ENKEL BYGGETEKNIISK BESKRIVELSE

Alle arbeidene skal utføres i henhold til:

- Plan og Bygningsloven
- Byggeforskriftenes krav.
- Aktuelle kommunale bestemmelser, regler, vedtekter og forskrifter
- Aktuelle Norske Standarder
- Relevante NBI-blad og anvisninger
- Anerkjent håndverksmessig utførelse.

5.1 Fasader

Fasadenes hovedmateriale er i glass/trepanel/platekledning. Løsninger og detaljer skal være godt tilpasset de klimatiske og andre påkjenninger bygget blir utsatt for på den aktuelle tomten. Det vises til arkitektens tegninger.

Vinduer og dører

Det leveres vinduer med utvendige aluminiums beslag, ferdigbehandlet utvendig og innvendig, overflate i malt furu innvendig.

Vinduer leveres forberedt for ettermontering av utvendig solavskjerming av solbelastede vinduer i stue og i parsengsrom.

Dører til terrasse leveres med utvendige aluminiums beslag, ferdigbehandlet utvendig og innvendig, overflate i malt furu innvendig.

Ytterdører

Ytterdører til leilighetene leveres i glatt utførelse. Dørene tilpasset for montering av fjernstyrt åpner. Det vises til arkitektens plan- og fasadetegninger.

5.2 Terrasser/Balkonger

Rekkverk med stående spiller i treverk. Balkonger/terrasser skal gis en utforming og detaljering som sikrer mot vanninntrenging i bygget/leilighetene.

5.3 Trapper

Innvendige trapper i fellesrom blir utført i betong med flislagt opp- og inntrinn. Stigningsforhold i henhold til forskriftskrav. Rekkverk i pulverlakkert stål el tilsv.

5.4 Bærekonstruksjoner

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærekonstruksjoner utføres i betong, stål og bindingsverk.

Lyd, vibrasjoner

Bærekonstruksjonene skal utformes slik at vibrasjoner ikke oppstår og at lyd gjennomgang gjennom etasjeskiller eller skillevegger ligger innenfor Byggeforskriftenes krav.

Varmeisolasjon og tetthet

Bygningen skal tilfredsstille Tek 17 krav til varmeisolasjon og tetthet.

YTTERTAK

Yttertak leveres som luftet tak med tradisjonell oppbygging. Tekkes med betongtakstein eller tilsvarende. Farge i h t leverandørens standard sortiment.

Flate yttertak leveres som kompakt tak med Sarnafil takteking eller tilsvarende. Taket skal ivareta aktuelle krav deriblant vind- og snølastkrav for området.

Takflatens utforming og materialbruk skal utføres enhetlig og gjennomarbeidet.

Taktekkingen skal utføres med solide og gjennomprøvde løsninger.

Flate tak skal ha jevnt fall til sluk på minimum 1:40.

544.100 -Tekking med takstein. Materialer, legging og forankring

544.204 Tekking med asfalt takbelegg og takfolie, detaljløsninger.

544.206 – Mekanisk feste av asfalt takbelegg og takfolie på flate tak.

Det vises for øvrig til arkitektens tegninger.

For teking, kfr. NBI-blad:

544.202 - Tekking med folier

544.203 –Tekking med asfalt takbelegg

5.5 Innvendig utførelse

Alle komponenter skal være av gode kvaliteter med lang varighet. Alle produkter skal være klassifisert og godkjent for sine virkeområder.

All montasje skal være i h t. leverandørens anvisninger og aktuelle spesifikasjoner i gjeldene Byggeforskrifter.

Dørene skal leveres og monteres iht. forskriftskrav mht. brann-, lyd- og innbrudds -sikring. Det henvises til arkitektens plantegninger og til orienterende dørskjema.

Inngangsdører til leilighetene utføres som ytterdører med brannklasse: EI 30 -lydklasse $R_w = 40$ dB. Overflate glatt høytrykkslaminatplater, hardvedkant, lav hardved terskel.

Rammer, låser, beslag og hengsler skal være av stabil og god kvalitet og tilfredsstillende FG's krav til klasse B1. Karmer, utførelser og lister utføres ferdig malt. Listverk gjøres i hjørner. Listverk i 1.sortering furu, dimensjon minimum 10x58mm.

Samtlige dører skal være godkjent av Norsk dør- og vinduskontroll.

Konf. NBI blad:

523.721 Innsetting av dør

524.721 Innsetting av innerdører

Brannklassifiserte dører settes inn etter produsentens anvisning.

Innvendige vegger kles med vanlige 13mm gipsplater for malerbehandling.

Med hensyn til overflatebehandling og materialbruk henvises det til romskjema.

Parkeringsetasje:

Overflater i betong.

Leiligheter:

Vegger i entre, kjøkken, soverom og stue sparkles og males.

Gulvlist i 1.sortering furu, dim.min.12 x 58 mm. Alt listverk skal leveres ferdig overflatebehandlet med farge NCS S0502y

Tak i soverom og stue sparkles og males, underlag gips/betong.

Konf. NBI blad:

543.613 Nedforet himling

543.885 Maling av innvendige overflater

Konf. NBI blad:

543.885 Maling av innvendige overflater

543.888 Overflatebehandling av innvendig treverk

Konf. NBI blad:

541.121 Egenskaper til trinnlyddempende beleg

541.304 Legging av myke og halvharde gulvbelegg

541.411 Keramiske fliser på golv

541.505 Legging av parkett

5.6 Utvendig utførelse, terreng veier og lekeplasser

Utvendige arealer opparbeides i henhold til utomhusplanen og gjeldende krav i byggetillatelsen samt arkitektens anvisninger. Beplantning inngår ikke i leveransen. Det asfalteres parkeringsgarasje.

6 TEKNISKE ANLEGG

6.1 Elektrisk anlegg

Elektroinstallasjoner utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Ledningsnettet legges skjult, men synlig installasjon vil kunne forekomme mot brann- eller lydklassifiserte vegger. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller entre. Det utarbeides detaljerte installasjonstegninger av el-entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør. Hovedsikringer plasseres i felles tavleskap på høvelig sted i trappeoppganger.

Innfelt led belysning i hall og på bad med dimmer. 10 punkt.

Ved inngangsdører:

I forbindelse med inngangsparti skal det monteres vegglampe 1. stk. pr. hus.

- Led belysning.
- Lavenergiarmatur i bod.

Skap leveres med egen ekom del med inntak av bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchepanel. Plassering og utforming skal sikre tilstrekkelige dekningsforhold for mottak av trådløse signaler

Skapet plasseres i veggflate mellom bod/gang.

Cat-6uttak ved multimedia punkt (TV)

Det leveres porttelefon til hver leilighet.

I fellesrom skal det etableres felles strømanlegg og egen måler. Nødvendig belysning i parkeringsanlegg, teknisk rom og i trapperom. Automatisk tenning og slokking av lys med tidsbryter. Det skal regnes med komplett kursopplegg til alt lysutstyr. Lysanlegg i trappeoppgang.

Det skal benyttes endevendersystem, alt. impulsbrytere i korridorer og trappehus. Det skal være brytere ved alle dører.

Inntaksskap i fellesareal.

6.2 Sanitæranlegg

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg.

Vannledningsnettet legges som rør i rør system med fordelingsskap montert i vegg på bad eller vaskerom. Alt sanitærutstyr utstyres med avstengningsmulighet.

Spillvannsledninger i sjakter/stigerør, leveres som støysvake geberit rør el tilsvarende.

Lufting over tak.

Vannforsyning via kommunalt ledningsnett, spillvannsledninger kobles til offentlig anlegg.

6.3 *Luftbehandling/Varmeanlegg*

Det installeres balansert ventilasjonsanlegg. Friskluften filtreres og forvarmes før den tilføres leilighetene. Kanalinstallasjon er planlagt ført over nedsenket himling eller i innkassede kanaler ved tak.

Det leveres fjernvarme fra BKK som leverer energi til vannbåren gulvvarme og forbruksvann. Det blir levert vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang i alle leiligheter. Elektriske varmekabler for komfortvarme på bad. Kostnader til vannbåren varme fra felles varmeanlegg til gulvvarme og tappevann fordeles individuelt etter måling til sluttbruker. Belysning/ strøm i felles områder faktureres etter faktisk forbruk, fordeles etter sameiebrøk.

7 INNENDIG LEVERANSE BOLIG

7.1 *Kjøkken*

Kjøkken leveres av kvalitetsleverandør Sigdal/HTH/Huseby/Svane eller tilsvarende. Omfang som illustrert på plantegning. Videre leveres bestikkinnlegg i skuffeseksjon i benkeskap. utstyres med ettgreps kjøkkenbatteri. Integriert hvitevarepakke fra Siemens, eller tilsvarende komponenter av annet fabrikkat.

7.2 *Bad*

1 stk. sluk med lokalt fall, plassert ved dusjnisje/hjørne. I dusjnisje/hjørne monteres termostatstyrt batteri med temperatursperre og dusjsett. Hvit nedfelt servant i underskap /80/120 cm med ettgreps batteri i forkrommet utførelse. Det leveres toalett, sete og lokk i hard plast. Tilkobling for vann-/avløp til vaskemaskin. Badekar er ikke medtatt. Våtrom i henhold til teknisk forskrift.

8 ROMSKJEMA

8.1 Romskjema BBB3 Gommershaugen

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ANNET
VF/GANG	Laminat type Woodstock -Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips Farge: Hvit	
STUE	Laminat type Woodstock -Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge: Hvit	Malt gips Farge: Hvit.	
KJØKKEN	Laminat type Woodstock -Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips Farge: Hvit	Malt gips Farge: hvit.	Fuget overgang benkeplate vegg.
BAD	Keramiske fliser 20x20, 10x10 i dusjnise	Keramiske fliser 30x60.	Nedsenket gips-platehimling. Sparklet og malt Hvit, glans 03.	Underskap med benkeplate og glatte dører. Speil over vegg ved vask.
VASKEROM	Fliser 20x20, extra serien, light gray eller dark grey.	Fliser 20x20, extra serien, lys grå eller mørk grå	Malt gips Farge: Hvit.	
SOVEROM	Laminat type Woodstock -Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips. Farge Hvit	Malt gips Farge: Hvit	Avsatt plass til Garderobeskap iht tegning.
BOD	Laminat type Woodstock-Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips/betong/ Farge: hvit	Nedsenket gips-platehimling. Farge: Hvit	
GANG	Laminat type Woodstock Sierra Oak Sand. Hvitmalte gulvlister i furu.	Malt gips/betong	Nedsenket gips-platehimling. Sparklet og malt Hvit, glans 03.	
LISTVERK OG FORINGER	Hvite Gulvlister	Foringer og lister ferdig malt.	Listfritt	Synlige merker for innfesting av dykkspiker.
FELLES INNVENDIG TRAPPEROM	Keramisk flis, Sklisikker	Betong malt	Malt betong/ systemhimling	
FELLESOMRÅDER/UTVENDIG				Opparbeides i h t situasjonsplanen
TERRASSE	Trykkimpregnerte bord			
BALKONG	Trykkimpregnerte bord			
FASADE				Se tegninger, mindre endringer må påregnes
GARASJE	Asfalt			
SPORTSBOD	Ubehandlet betong	Netting eller osb plate	Ubehandlet Betong/gips	

Utbygger forbeholder seg rett til å foreta endringer i metode og materialvalg når dette ikke innvirker vesentlig på eiendommens verdi og standard

9 ORGANISERING/RETTIGHETER

Sameie Boligene vil bli organisert i et sameie, jfr. lov om Eierseksjoner.
Gommershaugen AS eller stedfortreder innkaller til stiftelsesmøte og valg av styre.

Parkering/bod:
Ved fullt oppgjør bolig tilvises en egen parkeringsplass i garasje. Sportsbod i boadanlegg /parkeringsgarasje. Disse seksjonerer som tilleggsareal og tillegges de respektive boligene.



Kontakt megler

Erlend Hauglid

Partner/ Eiendomsmegler MNEF

M: 92 61 70 70 | T: 5555 8000 |
eh@zmegleren.no | www.zmegleren.no
Z Megleren AS | Org. 921 171 846 MVA

Besøksadresse/Postadresse: Strandgaten 10, 5013 Bergen

