



# HJELLEMARKA B10

Hjellemarka B10, Leiligheter, 5212 SØFTELAND | Oppdrag: 71515058



HJELLEMARKA BIO, LELIGHETER



# INNHOOLD

- 5. Fakta om eiendommen
- 6. Nabolagsprofil
- 8. Dette er prosjektet
- 12. Bli kjent med boligene
- 16. Eiendom fra A til Å
- 20. Viktig informasjon
- 23. Vedlegg
  - Kartskisse
  - Annet
  - Leveransebeskrivelse
  - Kjøpetilbud



**Kontaktperson:**  
Therese Fimland  
**Avdeling:**  
Bergen Nybygg  
**E-post:**  
Therese.Fimland@dnbeiendom.no  
**Kontortelefon:**  
90 22 77 77  
**Mobiltelefon:**  
97 72 47 06  
**Fax:**  
55 32 45 44



**Kontaktperson:**  
Thor Kristian Johannessen  
**Avdeling:**  
Bergen Nybygg  
**E-post:**  
Thor.Kristian.Johannessen@dnbeiendom.no  
**Kontortelefon:**  
90 22 77 77  
**Mobiltelefon:**  
91 68 86 55  
**Fax:**  
55 32 45 44

Utbygger: Bøe & Lepsøy Utbygging AS



PROSPEKT PÅ MOBIL:  
SEND "BOLIG 71515058" TIL 09999





## FAKTA OM EIENDOMMEN

Boligprosjektet ligger i Os kommune. Kommunen er en vekstkommune med høy tilflytting og vi antar at en del av grunnen er at folk flest trives på Os. Os kommune er en moderne kommune med fokus på at innbyggerne skal kunne ha det godt og romslig i kommunen og har som slagord – Os inspirerer. La deg også inspirere gjennom å kjøpe en bolig i Hjellemarka. Boligene er flotte og moderne. Her vil du føle at du bor i landlige og barnevennlige omgivelser, samtidig er prosjektet sentralt plassert enten du skal til Os eller Nesttun. På Nesttun, ikke mer enn 13 km eller 15 minutter unna, finner du de fleste servicetilbud. Skal du videre til sentrum, Lagunen eller Flesland er det ikke mange minuttene ekstra. Andre veien er det knappe 5 minutter (6 km) til Os sentrum, Amfi Os med 47 butikker, legesenter og apotek er bare 3 km unna. På Søfteland har du nærbutikk og Meny i Industriveien er heller ikke langt unna. Søfteland skole (1-10.klasse) er bare 5 minutter unna til fots. Det bygges nå en ny og moderne ungdomsskole (8-10.klasse) på Nore Neset, da blir søfteland skole en ren barneskole (1-7.klasse). Dette blir ett stort løft og gir en forutsigbar skolesituasjon for elevene. Innenfor en radius av 2,6 km finnes hele 3 barnehager. Når den nye vedtatte veien for E39 mellom Os og Fana kommer, vil Hjellemarka føles enda mer sentralt, og kjøretiden til Fana kortes ytterligere ned. For den som ønsker å være i aktivitet er det greit å vite at det kun er få minutters gange til Søfteland idrettsplass. Det er ca. 4,3 km til Actic - Osbadet samt Os idrettshall. Vinterstid er perfekt for den langrennsinteresserte da det er kort vei til løypene på Bontveit. På Totland og Frotveit finnes det i tillegg lysløyper - for den som er litt sent ute på kvelden...

---

Adresse	Hjellemarka B10, Leiligheter
Pris	Se separat prisliste
Omkostninger	Se separat prisliste
Totalt inkl. omkostninger	Se separat prisliste
BRA	44 - 64
Antall soverom	1 - 2
Eierform	Selveier
Boligtype	Leilighet
Tomt	Eiet

---

### Boder og Parkering:

Det medfølger en stk. sportsbod og en stk. parkeringsplass på biloppstillingsplass. I leilighetsbyggene er det noen parkeringsplasser under tak i sokkeletasje. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplassene og uteareal utenfor boliger i u.etg/1. etasje og bodene vil bli. Dette vil bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

# Nabolagsprofil



## SKOLER, BARNEHAGER

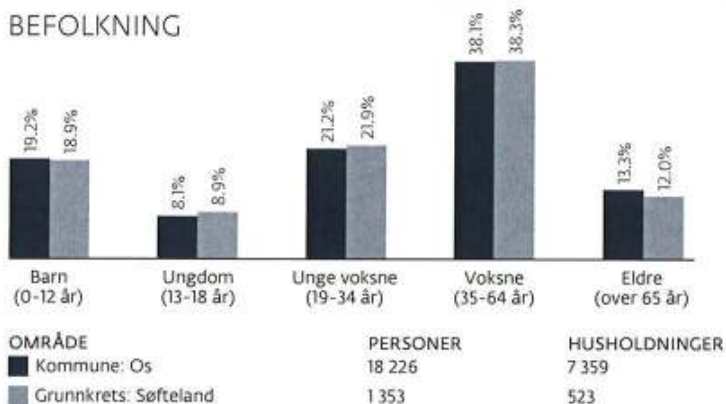
	Nivå	Klasser /åvd	Elever /barn	Km
Søfteland skule	1-10 KL	-	-	1.1 km
Os vidaregåande skule	-	-	-	4.1 km
Os gymnas	-	11 KL	270	4.1 km
Nøtteliten barnehage	1-5 ÅR	-	-	1.6 km
Hjellemarka FUS barnehage	0-6 ÅR	4 AVD	68	1.6 km
Sælehaugen barnehagen	-	3 AVD	36	2.6 km

## TILHØRIGHET

Kommune	Os
Grunnkrets	Søfteland
Kirkesogn	Os

Søfteland er ett av seks tettsteder av nevneverdig størrelse i Os kommune i Hordaland. Området ligger bare noen få kilometer sør for kommunegrensen til Bergen, og kort veg nord for kommune- og administrasjonssenteret Osøyri. Her ligger blant annet Søfteland skule, en møbelfabrikk som lager møbler i heltre, og bedriften Compact som lager spesiell næringsrik mat i pressblokker, som er mye brukt til kriseføde.

## BEFOLKNING



## DEMOGRAFI

- 37% er gift
- 39% er barnefamilier
- 21% har høyskoleutdanning
- 37% har inntekt over 300.000
- 81% eier sin egen bolig
- 6% eier hytte
- 63% har bolig på over 120 kvm
- 62% av boligene er eldre enn 20 år
- 81% bor i enebolig
- 54% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

# Nabolagsprofil

SØFTELAND VURDERT AV 61 LOKALKJENTE

## SPESIELT ANBEFALT FOR



Familier med barn  
Etablerere  
Husdyreiere  
Eldre



OPPLEVD TRYGGHET  
VELDIG TRYGT



NABOSKAPET  
GODT VENNSKAP



KVALITET PÅ SKOLENE  
BRA

## TRANSPORT

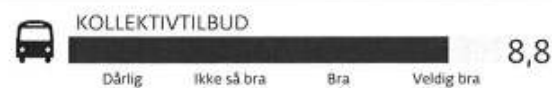
Bergen Flesland Stord Lufthavn, Sørstokken	21.6 km 56.9 km
Bergen	22.6 km
Storestraumen	0.4 km*

## SPORT

Søfteland idrettsplass Os idrettshall	1.1 km* 4.4 km
Actic - Osbadet Sprek & Blid Os Treningssenter	4.3 km 5.2 km

## VARER/TJENESTER

AMFI Os Nesttun Senter	3.3 km 13.7 km
Joker Søfteland Meny Industriveien	2 km 2.9 km
Apotek 1 Flåten Apotek 1 Os	3.3 km 5.6 km
Os Vinmonopol Nesttun Vinmonopol	5.7 km 13.7 km
Joker Søfteland Meny Industriveien	2 km 2.9 km
Mix Rosvold Sport Mix Os Filmsenter	5.5 km 5.7 km
Uno-X Os YX Kalandseid	2.7 km 3.9 km



## LIVSSTIL (Søfteland grunnkrets)

Aktiviteter:	Idrettsarrangementer, motor, skisport, friluftsliv, dans, hage, båtliv
Interesser:	Motor, country, danseband
Radio & TV-vaner:	Hestesport, motorsport, vintersport, konkurranser
Lesevaner:	Nasjonale aviser, friluftsbilder, livsstilsblader, ukeblader, rubrikk på nett
Forbruk:	Motor, interiør
Ferievaner:	Campingferie, friluftsfrier, bussferie
Bilmerker:	Volkswagen, Toyota, Volvo, Ford, Bmw



# VISJON OG VIRKELIGHET

Det startet med tomten. Og en ide om å bygge nye boliger akkurat her.  
Tidsriktige. Moderne. Trygt. Med praktiske og gode løsninger. For deg.  
Barna. Bilen. Et prosjekt som snart vil forvandle boligdrømmer til  
virkelighet.







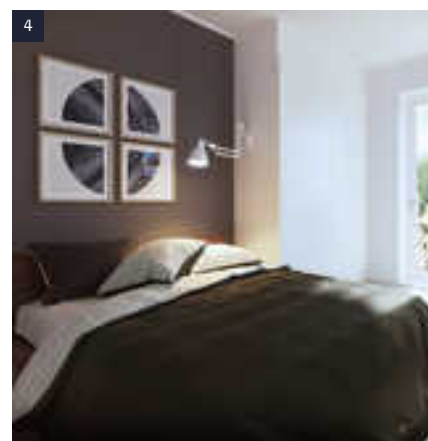
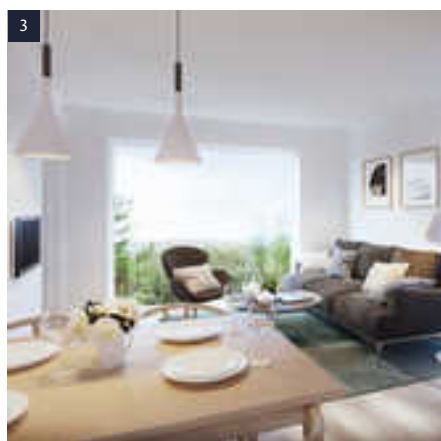




Bli den første til å gå barbeint på det nylagte gulvet. Først til å lage mat på den blanke komfyrtoppen. Pusse tennene på et bad ingen har brukt før deg. Kjenn på den uslåelige følelsen av å være den første i et splitter nytt hjem!







1. Alle 3D bilder er av illustrativ karakter og vil avvike fra leveransen.
2. En ny bolig byr på mye, men det viktigste er tryggheten som garanterer deg en bolig med nyeste standard. Kravene som stilles til nybygg sikrer at du har lavere driftskostnader både til oppvarming og vedlikehold.

# Eiendommen fra A til Å

## OPPDRAK

71515058

Kontaktperson:

Therese Fimland

Eiendomsmegler

e-postadresse:

Therese.Fimland@dnbeiendom.no

(mobilnr:) 97 72 47 06

Kontaktperson:

Thor Kristian Johannessen

Megler

e-postadresse:

Thor.Kristian.Johannessen@dnbeiendom.no

(mobilnr:) 91 68 86 55

Ansvarlig megler:

Therese Fimland

Eiendomsmegler

Avdeling: Bergen Nybygg

Adresse: Bryggesporen 1, Pb 633

5870 Bergen

Tlf: 90 22 77 77

Fax: 55 32 45 44

DNB Eiendom AS

Org.nr.910 968 955

## UTBYGGER

Bøe & Lepsøy Utbygging AS

Org.nr.: 990 413 398

## SAKSOPPLYSNINGER

Salgsoppgavedato: 27.03.2015

## ADKOMST

Prosjektet ligger på Søfteland. Følger en hovedveien E39 fra Os til Bergen ligger prosjektet på venstre side etter 70 km sonen rett før en kommer til Søfteland. Kommer en fra Bergen følger en hovedveien E39 mot Os og rett etter Søfteland ligger prosjektet på høyre side. Når en har svingt av mot prosjektet vil en se et stort byggeplasskilt som viser området.

Det vil bli skiltet med DNB Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

## BEBYGGELSEN

Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. 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 som foreligger fra arkitekten, da beregningene er foretatt på tegninger. Megler har ikke selv kontrollmålt eiendommen. De gjengitte arealer er opplyst av utbygger/arkitekt basert på vedlagt tegning.

Dette er første byggetrinn i Hjellemarka B10 og omfatter en leilighetsblokk bebyggelse med til sammen 19 leiligheter fordelt på 3 bygg og en kjedet rekke med 5 rekkehus. Se eget prospekt for mer informasjon om rekkehusene. Parkering på biloppstillingsplass. Det henvises for øvrig til fremlagt leveransebeskrivelse datert 24.03.2015.

## BESKRIVELSE

I utbyggingsområdet Hjellemarka har vi tatt utgangspunkt i å skape gode boliger og funksjonelle, private uteområder. Effektive planløsninger gjør at vi fjerner unødvendig gulvplass, og gjør rommene mer fleksible. Samtidig beholder vi effekten av åpne og lyse rom ved bruk av blant annet store vindusflater. Flere av rommene er også gjennomlyste, slik at vi fanger både morgenlyset og kveldslyset i samme rom.

Uttrykket på byggene er basert på et variert formspråk, som gir liv til bomiljøet. Vi har valgt å bruke impregnerert eller sort trekledning på hovedvolumet, mens inntrekk har en lysere eller hvit overflate.

Terrassene i leilighetsbyggene lager varierte uterom, fleksible fellesområder og godt utsyn fra hver enkelt bolig. Alle leiligheter i andre etasje har egen trapp opp til boligen. Med vekt på gode solforhold og naturskjønne omgivelser

ønsker vi lykke til i ny bolig på Hjellemarka.

## 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 en 1/2 R. Restkjøpesummen og omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

## BODER OG PARKERING

Det medfølger en stk. sportsbod og en stk. parkeringsplass på biloppstillingsplass. I leilighetsbyggene er det noen parkeringsplasser under tak i sokkeletasje. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplassene og uteareal utenfor boliger i u.etg/l. etasje og bodene vil bli. Dette vil bli søkt organisert som tilleggsdel (er) til Kjøpers boligseksjon eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

## DIVERSE

Boligene selges til fastpris etter første mann til mølla prinsippet. Dette kan medføre at noen av leilighetene blir solgt før annonsert visning.

## EIENDOM

Hjellemarka B10 - Trinn 1, Leiligheter, 5212 SØFTELAND  
gnr. 61, bnr. 59 i Os kommune

## EIERFORM

Selveier

## ENERGIMERKING



# Eiendommen fra A til Å

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for denne boligen. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

## FELLESKOSTNAD

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert og framgår av prislisten.

For første driftsår er det lagt til grunn for forsikring på bygget, strøm i fellesarealer, vedlikehold av trafikk og parkeringsareal, bredbånd TV/Internett grunnpakke, vaktmestertjenester som snømåking m.m. er inkludert som en del av fellesutgifter. TV/Internett er skilt ut og vist som egen post.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til den enkelte beboer.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter da dette er basert på erfaringstall.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter 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 vil engasjere et av boligbyggelagene i bergensområdet som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet for fellesutgifter.

Hver leilighet i sameiet disponerer en parkeringsplass.

## FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre

meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

## HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

## INNHold

Leilighetsbyggene består 19 leiligheter med 2- og 3-roms leiligheter fra 44,3 m<sup>2</sup> til 63,6 m<sup>2</sup>.

## KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Det er i følge selger ikke eiendomsskatt på boligene.

## KONSESJON

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei  
Egenerklæring om konsesjonfrihet påkrevet: Nei

## KOSTNADER VED AVBESTILLING

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. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

## MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 37.500,- pr enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 2.500,- i tilretteleggingsgebyr.

## OMKOSTNINGER

Se vedlagte prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi 3.500

Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 525,-  
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-  
Å konto innbetaling til sameiet kr 5000,-  
Totale omkostninger pr. bolig utgjør med dette kr. 9.722,-

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

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.

## OVERTAGELSE

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 4. kvartal år 2016 til 1. kvartal 2017, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.10.2015. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved oppstart av tømmerarbeid varsle kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom

# Eiendommen fra A til Å

vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig. Området er under utbygging. Rammesøknad er ikke sendt Os kommune enda.

## SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste datert 24.03.2015
- 2) Leveransebeskrivelse datert 24.03.2015
- 3) Plantegning datert 24.03.2015
- 4) Fasadetegninger datert 07.03.2015
- 5) Selgers prospekt

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

## SAMEIE

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 48 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonssameie iht. lov av 23. mai 1997, nr. 31, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

## SELGERS FORBEHOLD

Selger er ikke bundet dersom ikke 60 % av eiendommene (19 leiligheter og 5 rekkehus) er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.12.15 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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 kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Transportgebyr kan kreves. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer av leveransen. Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med nærmere

detaljer av prosjektet samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.

Utbygger 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 m.v. som ikke inngår i leveransen. 3D bilder er kun ment for å danne et inntrykk/ illustrasjon av den ferdige bebyggelsen, beliggenhet i forhold til terreng, og utsikt, avvik vil forekomme. 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. Det tas forbehold om eventuelle feil.

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.

## STANDARD

Boligen er bygget i henhold til nyeste tekniske forskrift (TEK 10) med gjennomgående gode kvaliteter! Gjennomtenkte og funksjonelle planløsninger - der leilighetenes areal er godt utnyttet.

# Eiendommen fra A til Å

Innvendige overflater utføres i lyse farger og gulvene får eikeparkett med unntak av bad, der gulv og vegger blir flislagt. Standard kjøkken leveres med hvite fronter med håndtak av rustfritt stål og benkeplate i mørk laminat. Det leveres og monteres hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr med platetopp samt avtrekkshette.

## TOMTEN

Os kommune gnr. 61 bnr. 59. Eiendommen skal fradeles og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli totalt ca. 7.180 m<sup>2</sup>, hvorav første byggetrinn, dette byggetrinnet som nå er lagt ut for salg utgjør ca. 3.520 m<sup>2</sup>. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

## UTLEGG

Utlegg (betales av selger)  
Selger dekker følgende utlegg til megler:  
Innhenting av opplysninger fra kommune  
Ca. kr. 3.500,-  
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 525,-  
Oppgjørstjenester: Kr. 5.000,- pr enhet  
Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift  
Firmaattest kr 77,- pr utskrift

## UTLEIE

Boligen har ingen egen utleieenhet. Boligene kan fritt leies ut til boligformål så fremt vedtektene ikke sier noe annet.

## VEDLEGG

Kartskisse  
Annet  
Nabolagsprofil  
Leveransebeskrivelse  
Kjøpetilbud

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg

## VEI, VANN, AVLØP

Prosjektet er knyttet til kommunalt vann og avløp. Gjennomgående veier i området er kommunal. Lokal vei inn i sameiet er sameiets driftsansvar.

# 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 ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

## LIGNINGSVERDI

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

## 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.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider..

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 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/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

## MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

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 147 c 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.

## BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. 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.

## 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.

## FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

# Viktig informasjon

## FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig.

Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post, per SMS eller per fax. E-postadressen, fax-og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

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

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.







Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: <b>Selgstegning</b>	Prosjekt nr.: <b>1425</b>	Dato: <b>27.03.2015</b>
	Tegningsnr.: <b>A71-101</b>	Type tegning: <b>Situasjonplan</b>	Målestokk: <b>1:600</b>

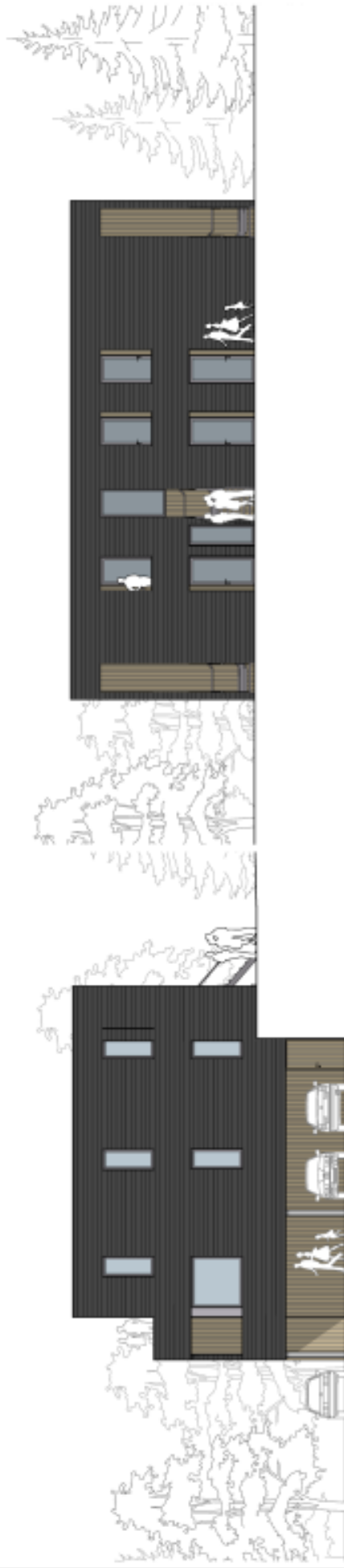
**TysseLand**  
ARKITEKTUR AS

Målestokk 1:500

0M 5M 10M 25M







Fasade Nord 1:200

Fasade Aust 1:200



Fasade Vest 1:200

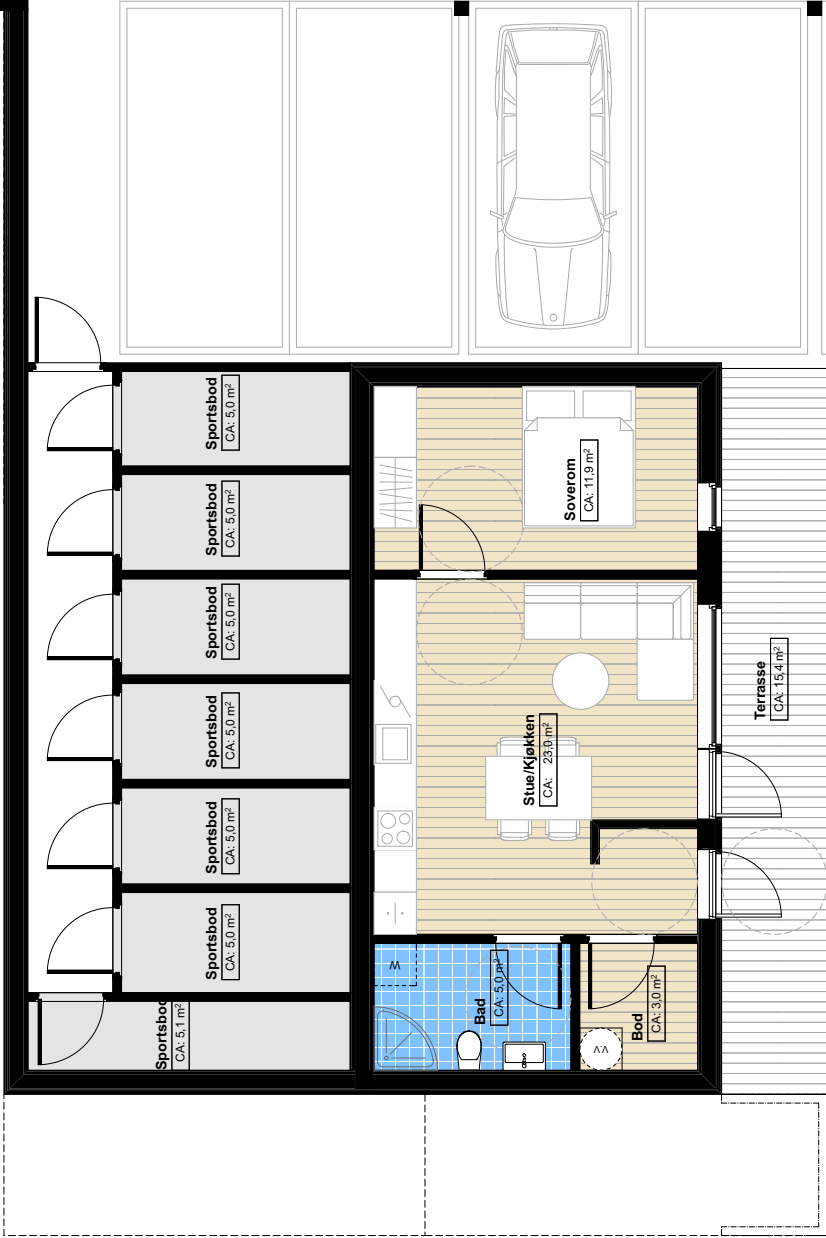
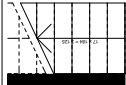
Fasade Syd 1:200

Målestokk 1:200  
 0M 2M 4M 10M

Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: Selgstegning	Prosjektnr.: 1425	Dato: 27.03.2015
	Tegningsnr.: A71-110	Type tegning: Fasade Leil A/B	Målestokk: 1:200

**Tysseland**  
 ARKITEKTUR AS

# Leil A/B:

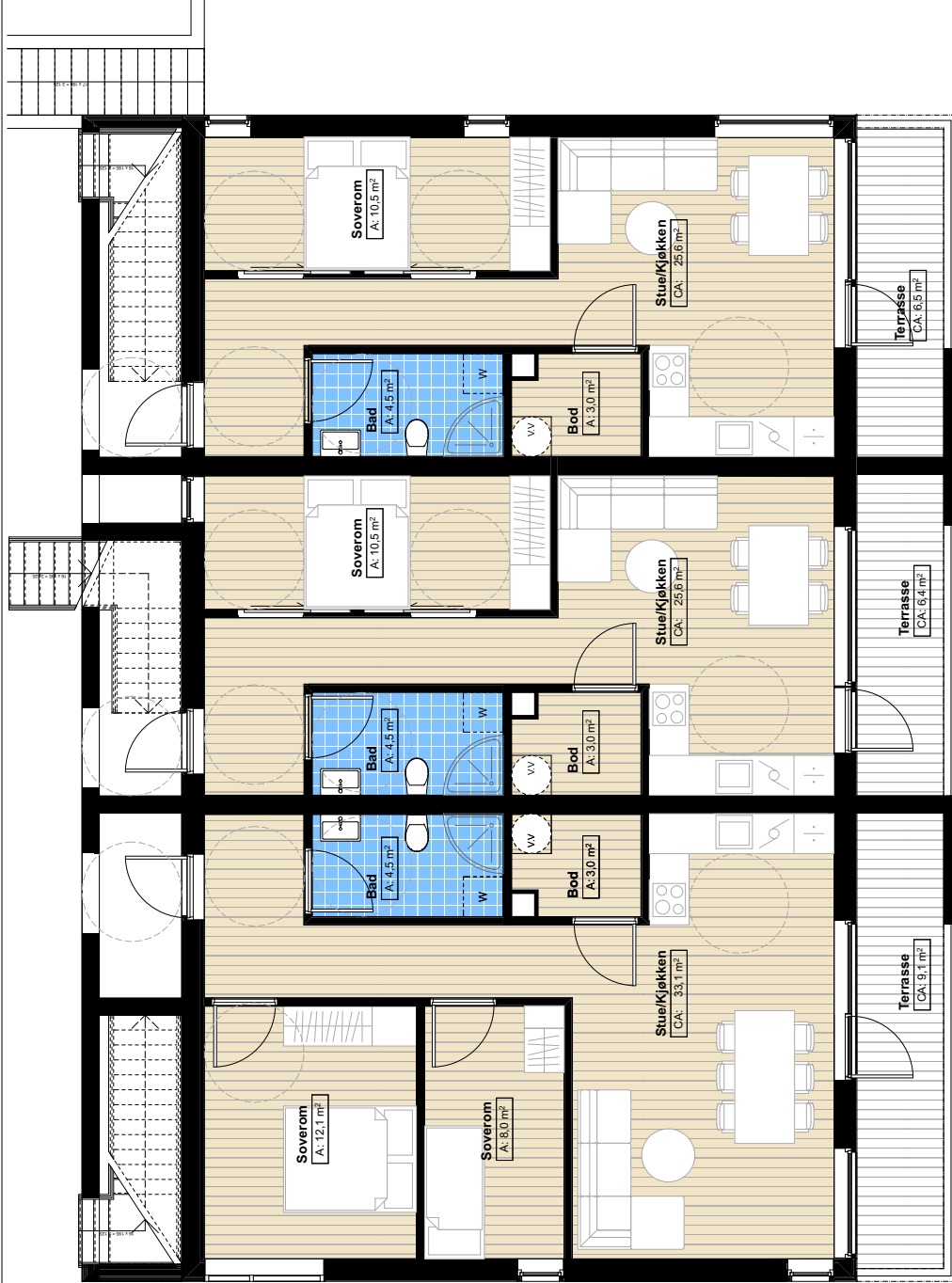


**Leilighet 1**  
 U. etg  
 BRA=44,3m2 (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=41,3m2  
 1 soverom

<b>Tittel:</b> HJELLEMARKA B10	<b>Fase:</b> Salgstegning	<b>Prosjektnr.:</b> 1425	<b>Dato:</b> 27.03.2015
	<b>Tegningsnr.:</b> A71-102	<b>Type tegning:</b> Leil A/B Plan U.ETG	<b>Målestokk:</b> 1:100

**Tysseland**  
 ARKITEKTUR AS

# Leil A/B:



**Leilighet 2**  
1. etg  
BRA=63,5m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=60,5m2  
2 soverom

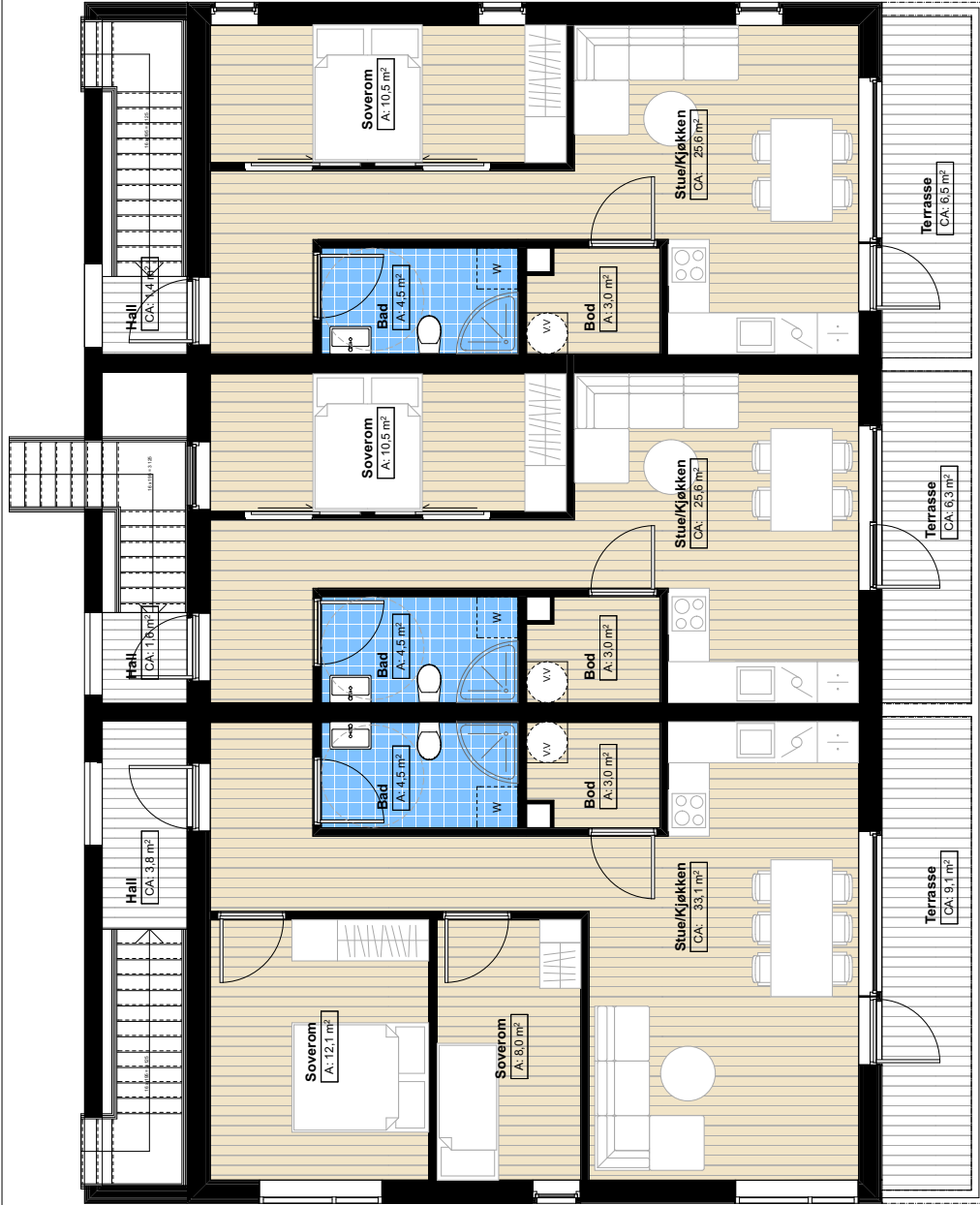
**Leilighet 3**  
1. etg  
BRA=45,6m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=42,6m2  
1 soverom

**Leilighet 4**  
1. etg  
BRA=45,5m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=42,5m2  
1 soverom

Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: Salgstegning	Prosjektnr.: 1425	Dato: 27.03.2015
	Tegningsnr.: A71-103	Type tegning: Leil A/B Plan 1.ETG	Målestokk: 1:100

**Tysseland**  
ARKITEKTUR AS

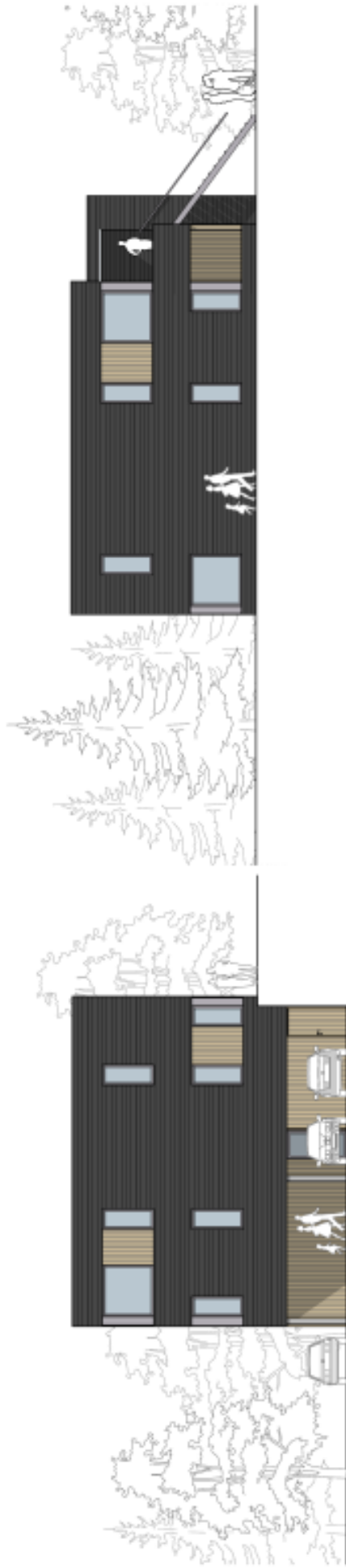
# Leil A/B:



- Leilighet 5**  
2. etg  
BRA=63,5m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=60,5m2  
2 soverom
- Leilighet 6**  
2. etg  
BRA=45,6m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=42,6m2  
1 soverom
- Leilighet 7**  
2. etg  
BRA=45,5m2 (ekskl. Sportsbod)  
P-rom=42,5m2  
1 soverom

<b>Tittel:</b> HJELLEMARKA B10	<b>Fase:</b> Salgstegning	<b>Prosjektnr.:</b> 1425	<b>Dato:</b> 27.03.2015
	<b>Tegningsnr.:</b> A71-104	<b>Type tegning:</b> Leil A/B Plan 2.ETG	<b>Målestokk:</b> 1:100

**TysseLand**  
ARKITEKTUR AS



Fasade Aust

1:200



Fasade Nord

1:200



Fasade Syd

1:200



Fasade Vest

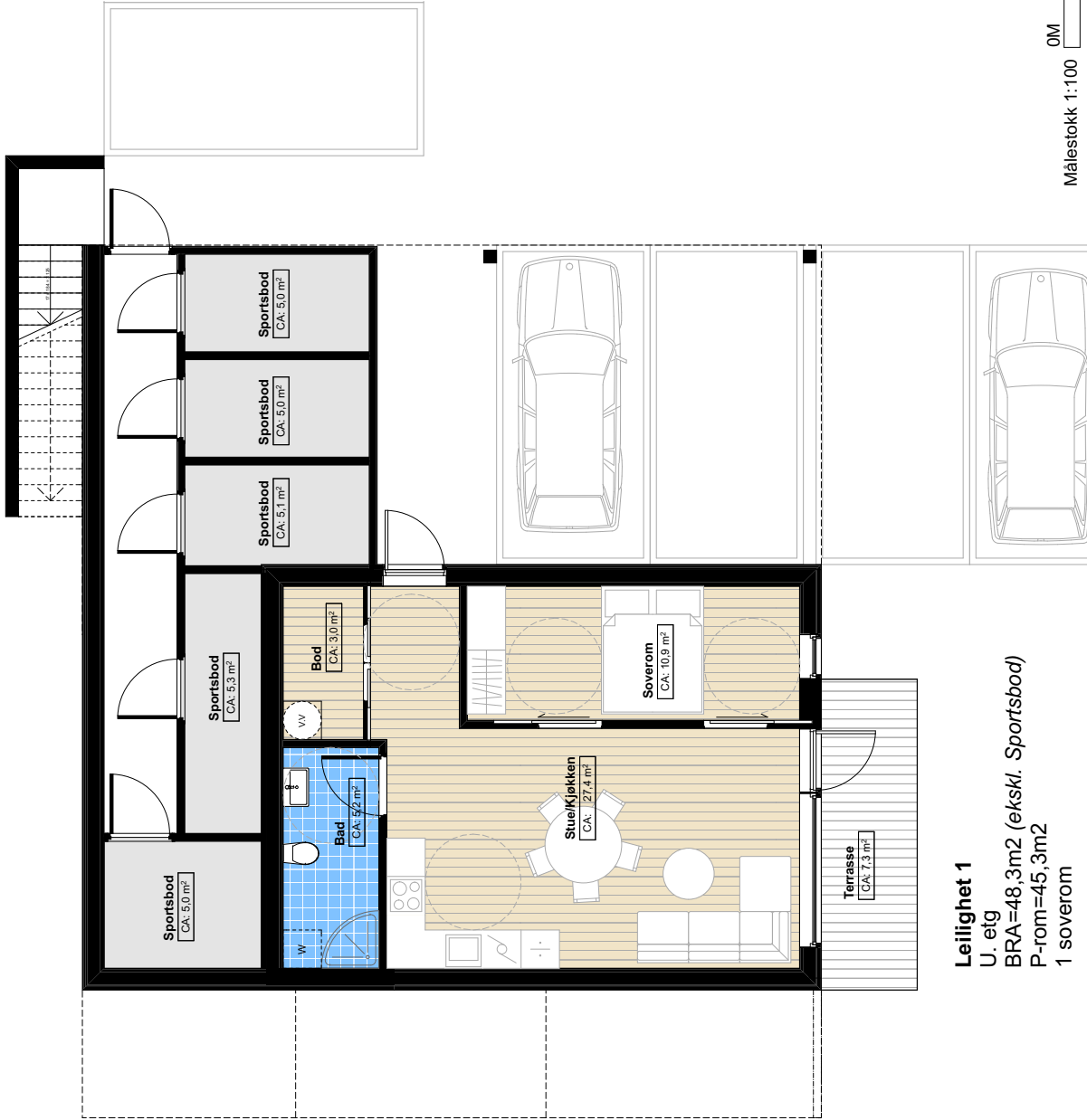
1:200



Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: Selgstegetning	Prosjektnr.: 1425	Dato: 27.03.2015
	Tegningsnr.: A71-111	Type tegning: Fasade Leil C	Målestokk: 1:200

**Tysseland**  
ARKITEKTUR AS

# Leil C:

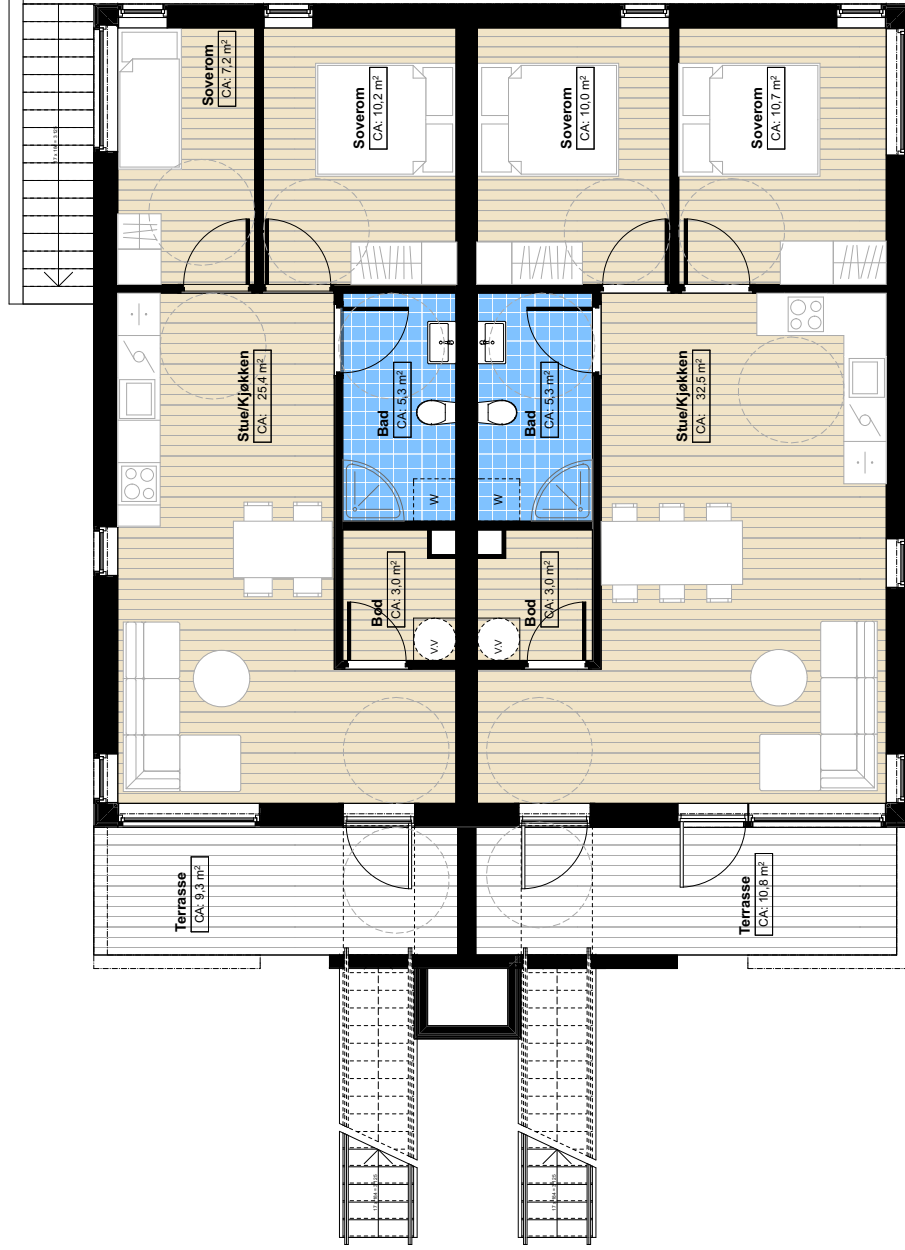


**Leilighet 1**  
 U. etg  
 BRA=48,3m2 (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=45,3m2  
 1 soverom

<b>Tittel:</b> HJELLEMARCA B10	<b>Fase:</b> Salgstegning	<b>Prosjektnr.:</b> 1425	<b>Dato:</b> 27.03.2015
<b>Tegningsnr.:</b> A71-105	<b>Type tegning:</b> Leil C Plan U.ETG	<b>Målestokk:</b> 1:100	<b>ARKITEKTUR AS</b>

**Tysseland**  
 ARKITEKTUR AS

# Leil C:



## Leilighet 3

1. etg  
 BRA=52,6m<sup>2</sup> (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=49,6m<sup>2</sup>  
 2 soverom

## Leilighet 2

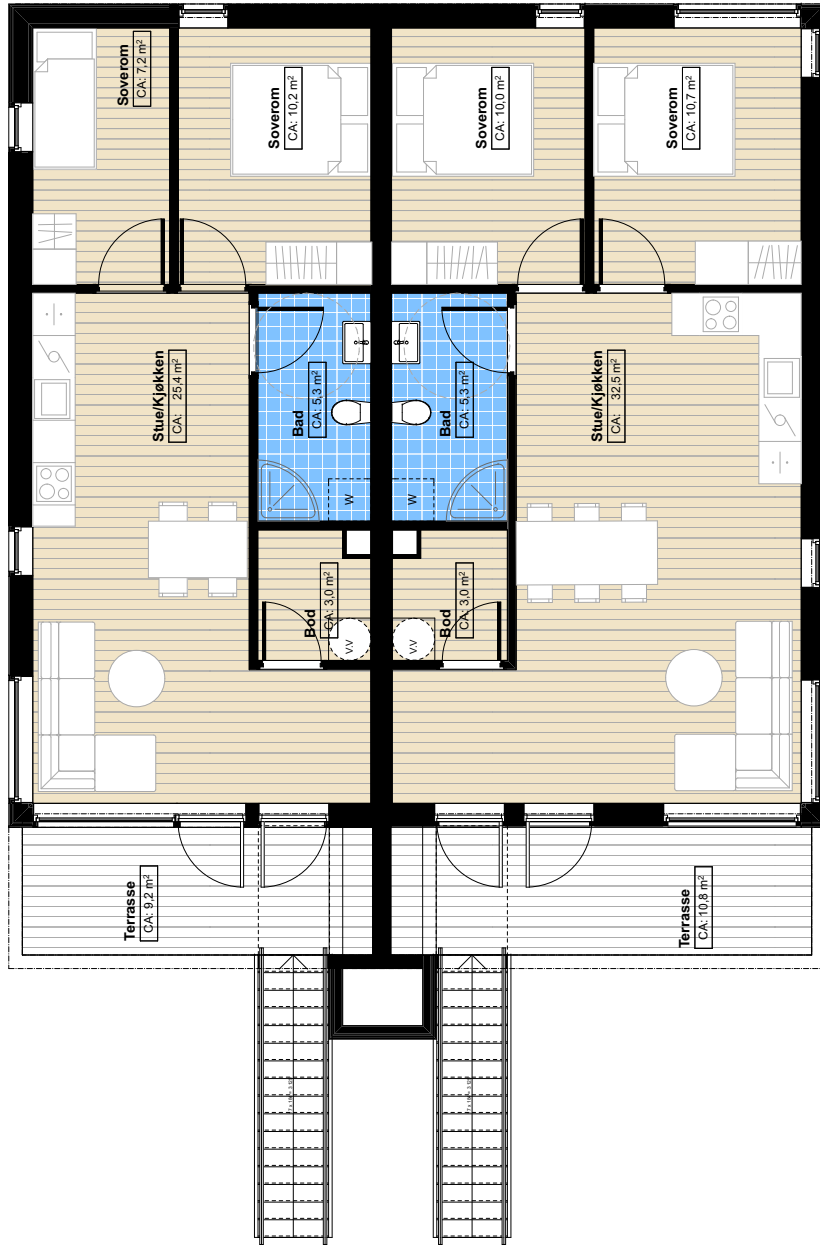
1. etg  
 BRA=63,6m<sup>2</sup> (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=60,6m<sup>2</sup>  
 2 soverom



Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: Salgstegning	Prosjektnr.: 1425	Dato: 27.03.2015
	Tegningsnr.: A71-106	Type tegning: Leil C Plan 1.ETG	Målestokk: 1:100

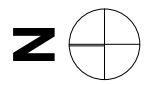
**Tysseland**  
 ARKITEKTUR AS

# Leil C:



**Leilighet 5**  
 2. etg  
 BRA=52,6m<sup>2</sup> (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=49,6m<sup>2</sup>  
 2 soverom

**Leilighet 4**  
 2. etg  
 BRA=63,6m<sup>2</sup> (ekskl. Sportsbod)  
 P-rom=60,6m<sup>2</sup>  
 2 soverom



Tittel: <b>HJELLEMARKA B10</b>	Fase: Salgstegning	Prosjektnr.: 1425	Dato: 27.03.2015
	Tegningsnr.: A71-107	Type tegning: Leil C Plan 2.ETG	Målestokk: 1:100

**Tysseland**  
 ARKITEKTUR AS



## Leveransebeskrivelse for Hjellemarka II felt B10 - leiligheter

### 19 leiligheter fordelt på tre to etasjers lavblokker m/sokkeletasje

#### **Etasjeskiller og skillevegger:**

Etasjeskiller og vegger mellom leilighetene utføres i tre og gips som oppfyller dagens lyd og brannkrav.

#### **Yttervegger:**

Alle vegger på bakkenivå som kommer under terrengnivå utføres i betong. Yttervegger over terrengnivå utføres etter dagens forskrifter (TEK 10).

#### **Terrasser/balkonger:**

Utføres etter tegninger fra arkitekt.

#### **Dører:**

Ytterdør leveres som hvitmalt slett dør, som tilfredsstiller lyd og brannkrav. Innerdører leveres som hvite slette formpressede dører.

#### **Innvendige vegger:**

Innvendige vegger bygges i tre eller stålstendere, med gipsplater på begge sider. Fliser på baderomvegger.

#### **Innvendig belistning:**

Alle dør og vinduslister leveres i hvit grunnnet furu, med synlige stifter. Utføring leveres i hvitmalt MDF plater eller hvit grunnnet furu. Gulvlister leveres som eikelister tilpasset parkett. Ved andre gulvvalg leveres hvit grunnnet furugulvlist med synlige stifter. Det leveres ikke taklist.

#### **Vegger i felles sportsbod:**

Vegger mellom boder settes opp av netting eller plater.

#### **Avfallshåndtering:**

Det blir plassert containere for avfall på området.

#### **Oppvarming:**

Varmepumpe eller elektrisk oppvarming i henhold til krav for hver enkelt leilighet.

#### **Elektrisk anlegg:**

Eget elektrikerskap i hver leilighet, antall punkter tilfredsstiller kravene i TEK 10. Lyslist med stikk på kjøkken, varmekabler på bad. Tilrettelagt kabel for tele, data og tv signaler til hver leilighet. Fellesanlegg med belysning på parkeringsplass og i bod avdeling samt eventuelt for generell utvendig belysning.

#### **Rørleggerinstallasjoner:**

Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

#### **Bad:**

Servantskap 80 – 100 cm servantskap med hvite fronter og håndtak i rustfritt stål. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Lysarmatur med stikkontakt over speil. Vegghengt toalett, dusjhjørne m/dører og ettgreps blandebatteri. Varmekabler i gulv.

#### **Kjøkken:**

Kjøkken leveres med hvite fronter med håndtak av rustfritt stål og benkeplate i mørk laminat. Kjøkkenet utstyres med lysarmatur m/stikk under overskap, beslag i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.

Det leveres og monteres hvitevarer som oppvaskmaskin og komfyr med platetopp samt avtrekkslette.

#### **Overflatebehandling:**

Vegger: Malt gips, 20 x 30 cm hvite fliser på badevegger.

#### **Himling:**

Malte gipsplater.

#### **Gulv:**

Eikeparkett på alle gulv, 20 x 20 cm mørke fliser på badegulv.

#### **Ventilasjonsarbeider:**

Alle leilighetene får eget ventilasjonsanlegg og egen avtrekksvifte fra kjøkken tilpasset størrelsen på leiligheten.

#### **Taktekking yttertak**

Yttertak papptekkes.

**Valgmuligheter utover standard begrensninger seg til det som er oppgitt i egen liste over tillegg.**

**Dato 24.03.2015**

## Romskjema Hjellemarka II felt B10 - leiligheter

### 19 leiligheter fordelt på tre to etasjers lavblokker m/sokkeletasje

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INNREDNING	SANITÆR	ELEKTRISK	VENTILASJON	DIVERSE
<b>Kjøkken</b>	Eikeparkett	13 mm Gipsplater malt	13 mm Gipsplater malt	Kjøkken innredning hvit melamin inkl. oppvaskmaskin, komfyr/platetopp	Kjøkkenbatteri med avstenging for oppvaskmaskin	Lys under overskap 1 stk. lyslist med stikkontakt	Avtrekk fra ventilasjon og kjøkkenvifte/avtrekkslette	
<b>Bad</b>	Fliser på gulv	Fliser på vegger	13 mm Gipsplater malt eller tilsvarende.	Møbel med vask og speil	Vegghengt toalett Dusjbatteri med garnityr. Dusjdører Vask med batteri.	baderomarmatur med stikkontakt Varmekabler med termostat	Avtrekk fra ventilasjon	
<b>Gang</b>	Eikeparkett	13 mm Gipsplater malt	13 mm Gipsplater malt					
<b>Bod</b>	Eikeparkett	13 mm Gipsplater malt	13 mm Gipsplater malt					
<b>Stue</b>	Eikeparkett	13 mm Gipsplater malt	13 mm Gipsplater malt				Innbåsing ventilasjon	
<b>Sov</b>	Eikeparkett	13mm gipsplater malt	13 mm Gipsplater malt	1m garderobeskap pr. sengeplass			Innbåsing ventilasjon	
<b>Oppvarming</b>								Varmepumpe eller elektrisk oppvarming avhengig av krav

#### Generelt:

**Dør og vinduslister:** Alle dør og vinduslister leveres i hvit grunnet furu med synlige spiker.

#### Utførelse vindu og dører:

Alle foringer leveres som hvitmalt MDF plater, eller hvit grunnet furu.

#### Gulvlister:

Alle gulvlister leveres som eikelister tilpasset standard parkett, ved andre gulvvalg leveres hvit grunnet furu gulvlister.

#### Innvendige dører:

Alle innvendige dører leveres som slett hvitmalt.

#### Elektriske installasjoner:

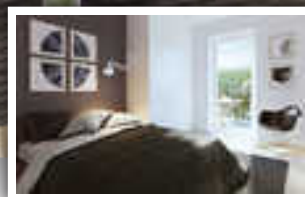
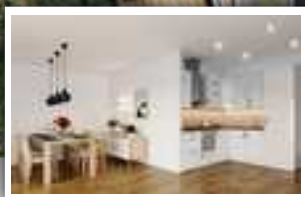
Antall stikkontakter, lampekupler og brannvarslere tilfredsstillende kravene i TEK 10.

Valgmuligheter utover standard begrensninger seg til det som er oppgitt i egen liste over tilvalg.



# DEL DETTE PROSJEKTET!

Neste bilde



På DNB Eiendoms nye hjemmeside kan du se boligen igjen og igjen i fullskjermvisning. Kjekt når du ikke husker alle detaljene fra visningen. Og vil du dele din begeistring med familie og venner er det bare å sende en lenke.

Den begynner med dnbeiendom.no

[www.dnbeiendom.no/71515058](http://www.dnbeiendom.no/71515058)