



KNARVIK ALLÉ




KNARVIK ALLÉ

Trinn 1



Leilighet A-407. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Knarvik Allé.....	5
Fellesområdene.....	9
Kart.....	15
Omgivelsene .....	18
Leilighetene .....	31
Etasjeplaner .....	50
Plantegninger .....	56
Leveransebeskrivelse .....	118
Nøkkelinformasjon.....	124
Å kjøpe nytt.....	132
Utbygger .....	134
Kjøpetilbud.....	135
Kontakt megler .....	137



Moderne arkitektur, sentral beliggenhet og utsikt du aldri blir lei. Velkommen til Knarvik Allé!

Knarvik Allé

## I hjertet av Nordhordland

Ut mot Osterfjorden, bare minutter å gå fra Knarvik senter, bygger vi 93 moderne leiligheter med en beliggenhet like solrik som den er sentral. Knarvik Allé får et spennende, moderne arkitektonisk uttrykk. Sett fra et fugleperspektiv er leilighetskomplekset formet som en P. Bygget er utformet med varierende høyder for å skape best mulig solforhold og utsikt. Sammen med fasaden i tegl og kledning skapes et lunt, klassisk bypreg av en helt egen karakter. Mellom bygningene kan beboere og gjester slappe av i et inkluderende og idyllisk gårdsrom. Både her og på takterrassen kan du være sosial med naboene, eller bruke din private balkong for å nyte en mer privat atmosfære.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme. Det gjøres særskilt oppmerksom på at 3D illustrasjonene i prospektet ikke vil hensynta fremtidig områdeplan for naboeiendommene og området forøvrig.

I Knarvik Allé får du et vidt spekter av leiligheter å velge mellom, fra rimelige toroms leiligheter på 39 kvadratmeter til lekre og romslige boliger på hele 160 kvadratmeter. De minste er kanskje en gunstig inngangsbillett for deg som er på vei inn i boligmarkedet, og som heller vil eie enn å leie. De største passer gjerne voksne, som vil bruke fritiden til å kose seg med reiser og hobbyer enn å bruke livet på holde hage og enebolig. Det er i hvert fall god plass til å ha barnebarna på besøk!





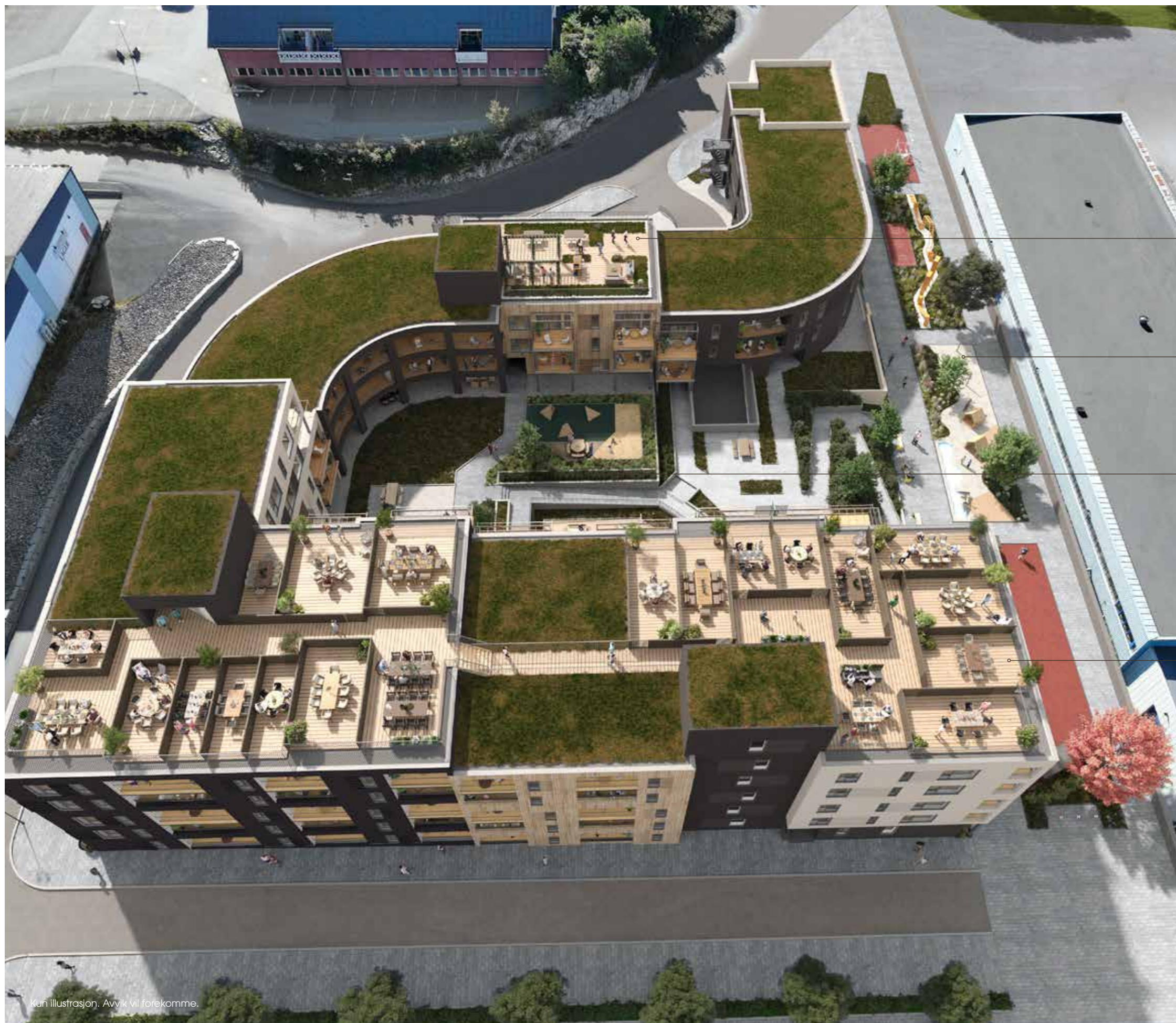
Fellesområdene

## Et sosialt sted å bo

Vestlendinger er ikke bortskjemt med fine dager, men vi vet å komme oss ut når solen dytter vekk skyene. Et naturlig midtpunkt i Knavik Allé er den store, åpne gårdsplassen mellom leilighetene. Tunet blir en sosial møteplass, der du kan nyte finværsdagene, bli kjent med naboen eller slappe av med strikketøy og kaffekopp.

Mot vest glir gårdsplassen over i Leikeløypa, den grønne minioasen som er en del av Knaviks byvisjon. Leikeløypa er en fin miks av gangvei og lekeområde, med skatepark, vannlek, hinderløype, klatrestativ og sitteplasser.

Grønt blir det også på taket. Her får beboerne store, felles takterrasser, med ulike oppholdssoner og utekjøkken. Som en hyllest til nærområdet skal det her plantes lyng, som i århundrer har vært sentralt i det nordhordlandske kystlandskapet. Det er mulig å sikre seg en privat takterrasse, hvor man kan invitere venner på grilling eller kose seg med en god bok og nyte utsikten.



Felles takterrasse med ulike oppholdsener og felles utekjøkken. Her man man nyte både sol og utsikt.

Leikeløypa med skatepark, vannlek, hinderløype, klatrestativ og sitteplasser.

Grønt åpent gårdsrom med bocciabane, samlingsone, sitte- og lekeplass

Ta heisen opp til taket og nyt fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld fra private- og felles takterrasser. Felles takterrassen er på over 250 m<sup>2</sup> hvor det blir felles sittesoner og utekjøkken.

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.





# Kvassnesvegen 33

Nabolaget Knarvik sentrum/Hagelsundet - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Knarvik skysstasjon	2 min	🚶
Totalt 17 ulike linjer	0.1 km	
Knarvik terminal	3 min	🚶
Totalt 17 ulike linjer	0.2 km	
Knarvik båtkai	9 min	🚶
Linje 390	0.8 km	
Arna stasjon	28 min	🚶
Linje 41, 43, 45	24.7 km	
Bergen jernbanestasjon	29 min	🚶
Linje 41, 43, 45	27.9 km	

## Skoler

Knarvik barneskule (1-7 kl.)	12 min	🚶
450 elever, 14 klasser	1 km	
Knarvik ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min	🚶
240 elever, 9 klasser	0.8 km	
Knarvik vgs - avd. Kvernhusmyrane	7 min	🚶
950 elever	0.5 km	
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen	12 min	🚶
300 elever	1 km	

## Ladepunkt for el-bil

Knarvik skysstasjon	2 min	🚶
Driftstasjonen Knarvik, Isdalstø	4 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

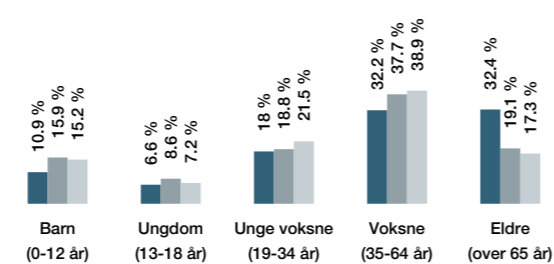
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knarvik sentrum/Hagelsund...	1 206	564
Knarvik	6 185	2 578
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Haugen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
72 barn, 5 avdelinger	0.4 km	
Knarvik barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
36 barn, 2 avdelinger	1 km	
Juvikstølen barnehage (0-6 år)	14 min	🚶
174 barn, 7 avdelinger	1.2 km	

## Dagligvare

Kiwi Kvassnesvegen Knarvik	2 min	🚶
Rema 1000 Knarvik	3 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Støynivået

Lite støynivå 84/100



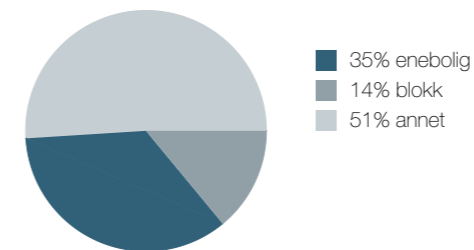
## Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

Knarvik idrettsanlegg	9 min	🚶
Fotball, friidrett	0.7 km	
Nordhordlandshallen	11 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.9 km	
Sprek & Blid - Studio Nor	5 min	🚶
Max Fitness Frekhaug	7 min	🚶

## Boligmasse



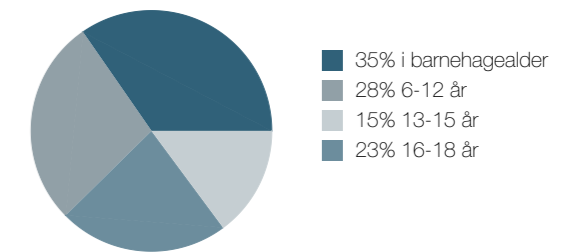
«Rolig etablert strøk som ligger nær senter, butikker, sportsanlegg og offentlige tjenester.»

Sitat fra en lokalkjent

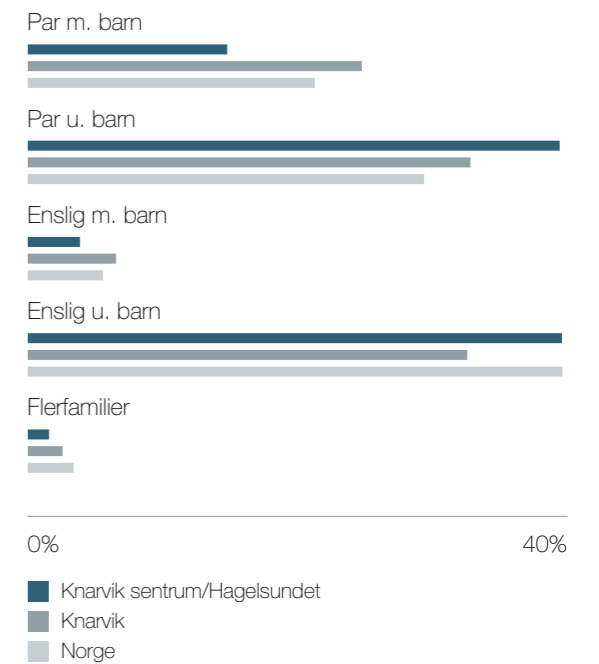
## Varer/Tjenester

Knarvik Senter	7 min	🚶
Apotek 1 Knarvik	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	34%
Ikke gift	43%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller VY Communication AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Næromgivelsene

## Utrolig sentralt. Ufattelig praktisk.

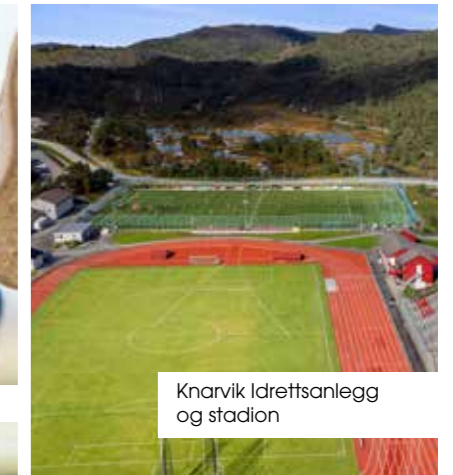
Selve kongstanken med Knarvik Allé er å gi beboerne en enkel, stressfri hverdag. Alt du trenger av kollektiv- og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. Nærmeste matbutikk ligger like rundt hjørnet, det samme gjør legesenteret. Det tar bare noen få minutter å gå til Amfi Knarvik, som byr på over 50 butikker og spisesteder, vinmonopol, bibliotek og bingo. I tillegg er det gangavstand til skoler, idrettsplasser og barnehage. Og til Knarvik kirke, som med sin dramatiske trearkitektur er bejublet langt utenfor Norges grenser.



Kvassnesstemma



Leikeløypa i Knarvik Allé



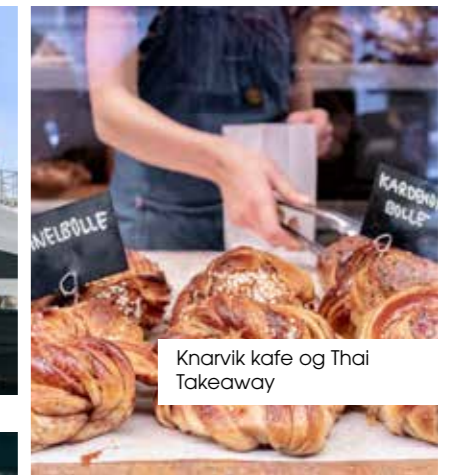
Knarvik Idrettsanlegg og stadion



I ny drakt – Knarvik Senter er blitt Amfi Knarvik



snøggbåten M/S "Fjordkatt"



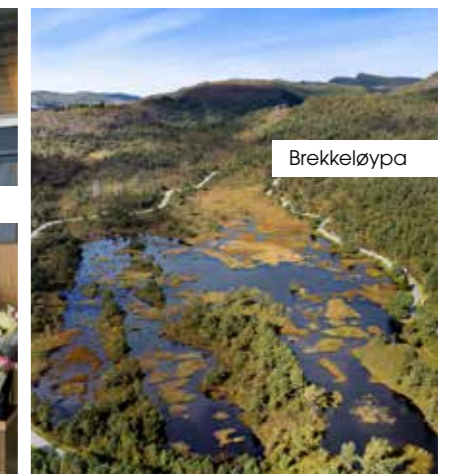
Knarvik kafe og Thai Takeaway



Knarvik kirke



Meny på Amfi Knarvik



Brekkeløypa



Nærbutikken og frisør



Hageland i Lyngveien



Trenissenter Studio Nor



Knarvik Barnehage

Knarvik Barneskole

Knarvik Sjukeheim

Helsehuset

Knarvik Kirke



KNARVIK ALLÉ



KNARVIK ALLÉ



Området

## Midt i smørøyet

Knarvik er Nordhordlands naturlige samlingspunkt. Med bil tar det knapt et minutt før du ute på Vestlandets hovedpulsåre - E39. Etter en halvtime bak rattet er du inne i Bergen sentrum - eller på Mongstad, som er en betydelig arbeidsplass i Nordhordland. Fra Knarvik Allé er det bare noen hundre meter å gå før du er om bord i snøggåten M/S "Fjordkatt", som tar deg inn til Bergen på under en halvtime.

Området er kjent for sine rike naturområder. Kribler det i turfoten, er det kort vei til Kvassnesstemma, et idyllisk friluftsområde som også rullestolbrukere og barnevogntrillere vil ha glede av.



Kvassnesstemma er et populært friluftsområde.

Skjønt, du trenger ikke forlate Knarvik Allé for å lufte vettet. Nærmeste nabo blir Leikeløypa, en kombinert gangvei og lekeområde. I denne grønne minioasen er det skatepark, vannlek, hinderløype, klatrestativ og sitteplasser. Fint for barn, fint for foreldre - og fint for besteforeldre. Hva mer kan man egentlig ønske seg?



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Leilighet A-501. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene

# Se lyst på livet

De lyse, moderne leilighetene vil ha flotte kvaliteter, med laminat- og parkettgulv, flislagte bad og flott kjøkken. Leilighetene blir moderne og energieffektive med energiklasse A. Alle leilighetene får egen balkong eller markterrasse. Noen av boligene vil ha gjennomgående planløsning, som betyr mye dagslys.

Gode uteområder er viktig for trivselen. I tillegg til det grønne tunet som ligger skjermet mellom bygningene, får beboerne store takterrasser til felles glede. På taket blir det blant annet plantet lyng, som i hundrevis av år har vært sentralt i det nordhordlandske kystlandskapet.

Det blir også mulig å sikre sin egen private takhage, der du kan grille, lese lokalavisene Strillen og Nordhordland - eller bare glede deg over fjordutsikten.



Leilighet A-206. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Lelighet A-402. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leilighet A-505. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leilighet A-301. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leilighet A-407. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leilighet A-501. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leilighet A-507. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# Snitt og fasade



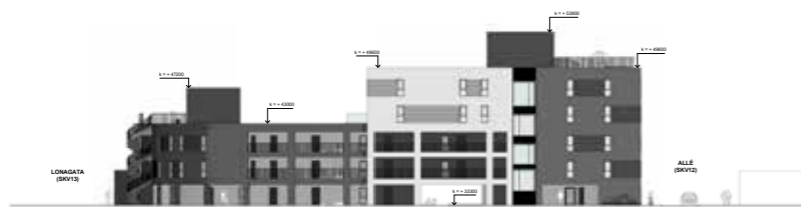
① Terrangsnitt 1-1  
1:200



① Fasader mot vest  
1:200



② Fasade mot nord  
1:200



① Fasade mot øst  
1:200



③ Fasade mot sør  
1:200

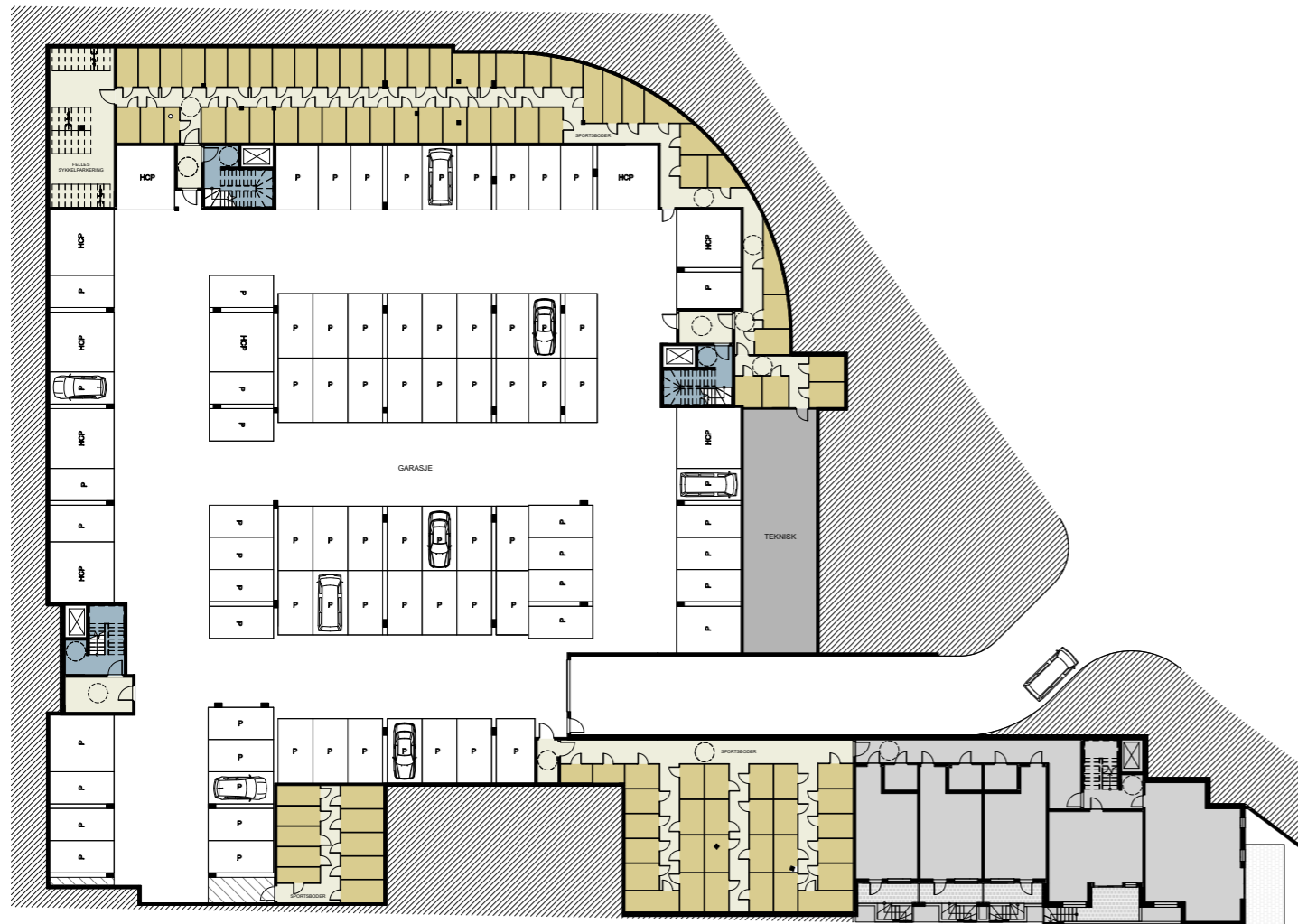


# Plantegninger

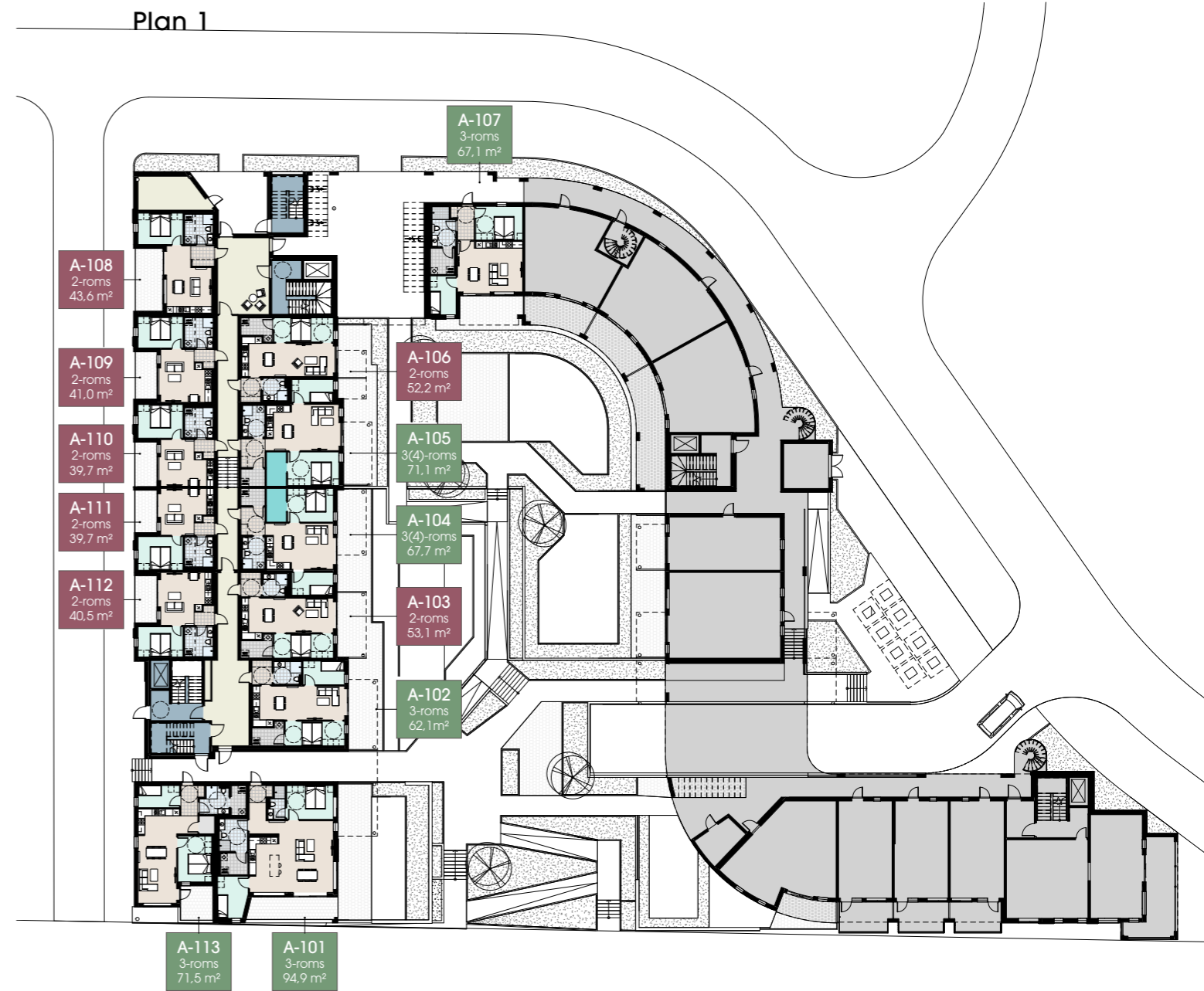
# Etasjeplaner

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

Plan U



Plan 1



- 2-rooms
- 3-rooms
- 4-rooms
- 5-rooms

- 2-rooms
- 3-rooms
- 4-rooms
- 5-rooms

Plan 2



Plan 3



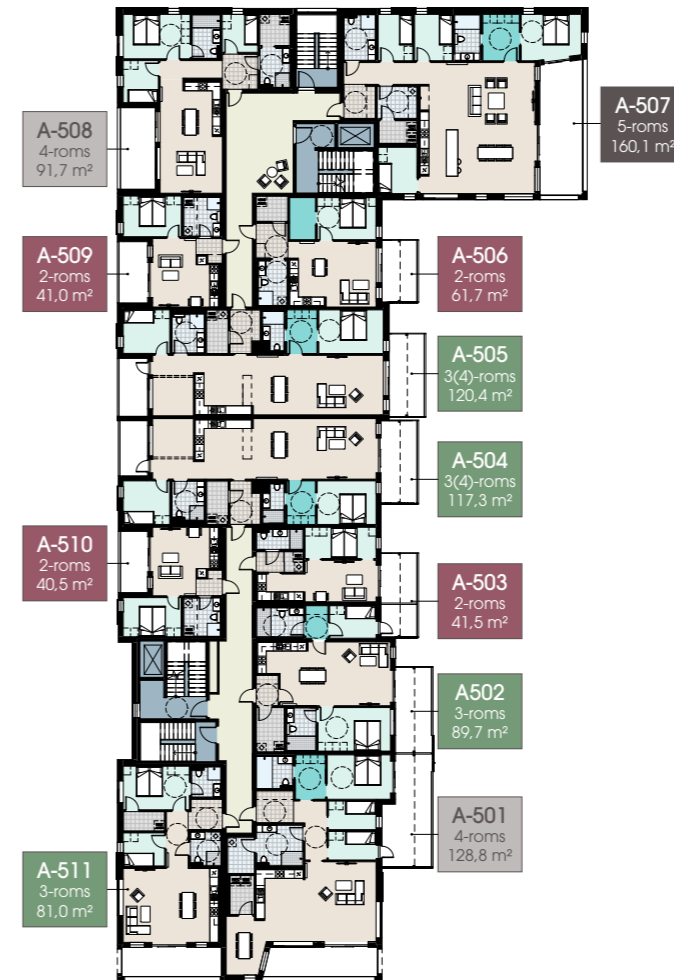
- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms
- 5-roms

Plan 4



Plan 5



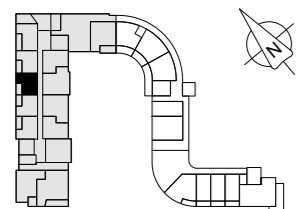
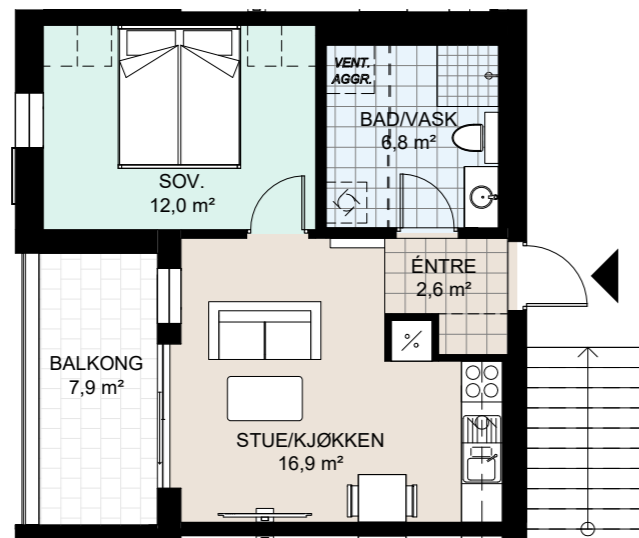
Plan 6



# 2

rom

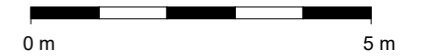
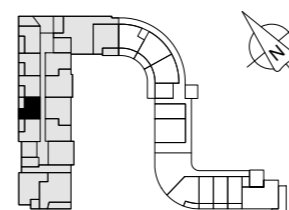
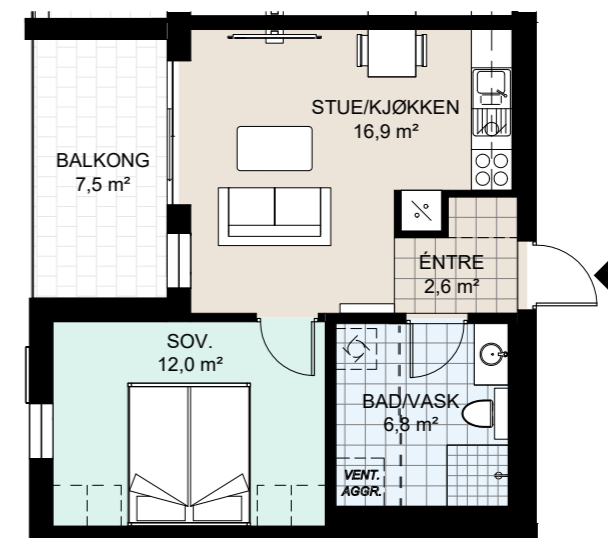
Leilighet	A-110
BRA	39,7 m <sup>2</sup>
P-rom	39,7 m <sup>2</sup>
Balkong	7,9 m <sup>2</sup>



# 2

rom

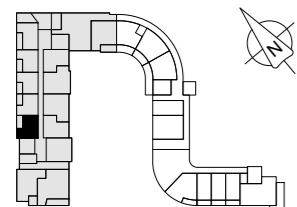
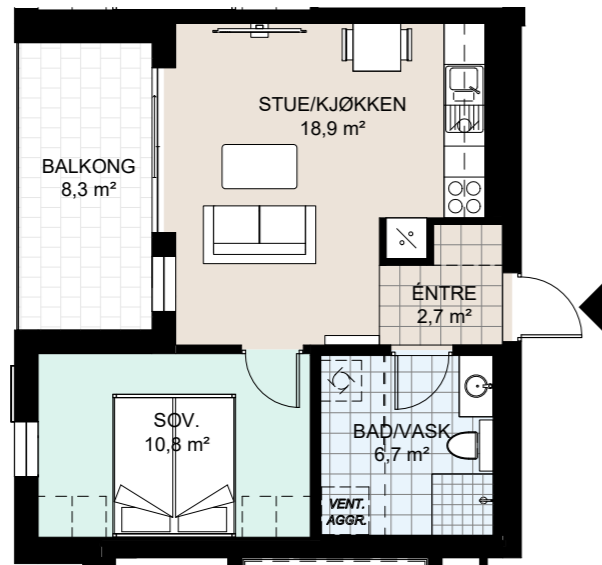
Leilighet	A-111
BRA	39,7 m <sup>2</sup>
P-rom	39,7 m <sup>2</sup>
Balkong	7,5 m <sup>2</sup>



# 2

rom

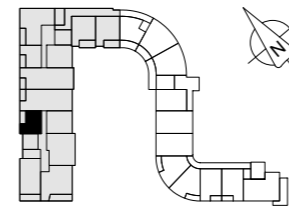
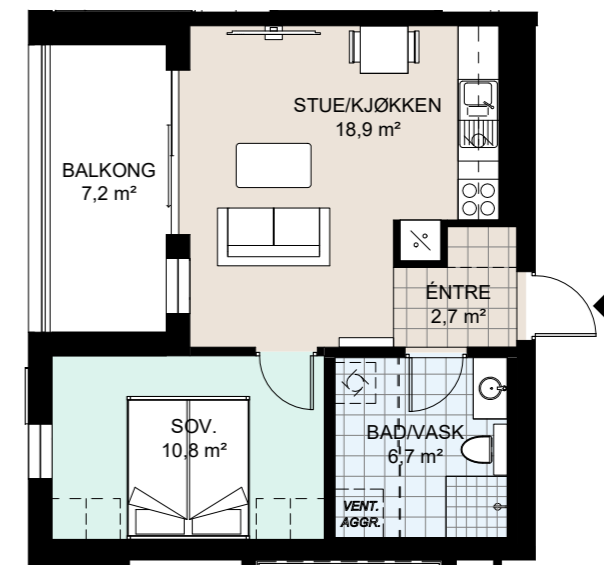
Leilighet	A-112
BRA	40,5 m <sup>2</sup>
P-rom	40,5 m <sup>2</sup>
Balkong	8,3 m <sup>2</sup>



# 2

rom

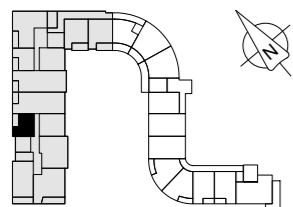
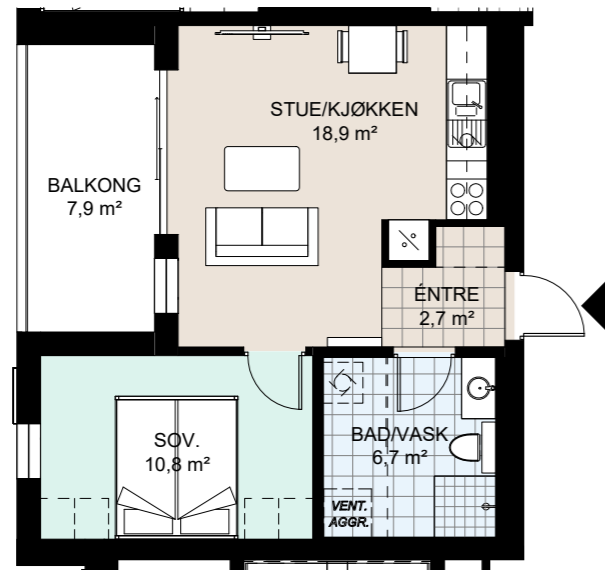
Leilighet	A-211
BRA	40,5 m <sup>2</sup>
P-rom	40,5 m <sup>2</sup>
Balkong	7,2 m <sup>2</sup>



# 2

rom

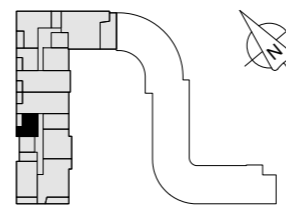
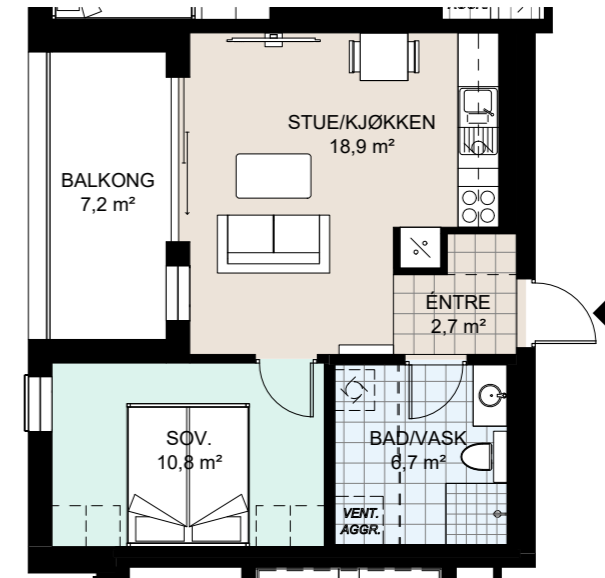
Leilighet	A-311
BRA	40,5 m <sup>2</sup>
P-rom	40,5 m <sup>2</sup>
Balkong	7,9 m <sup>2</sup>



# 2

rom

Leilighet	A-410
BRA	40,5 m <sup>2</sup>
P-rom	40,5 m <sup>2</sup>
Balkong	7,2 m <sup>2</sup>

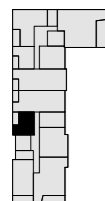
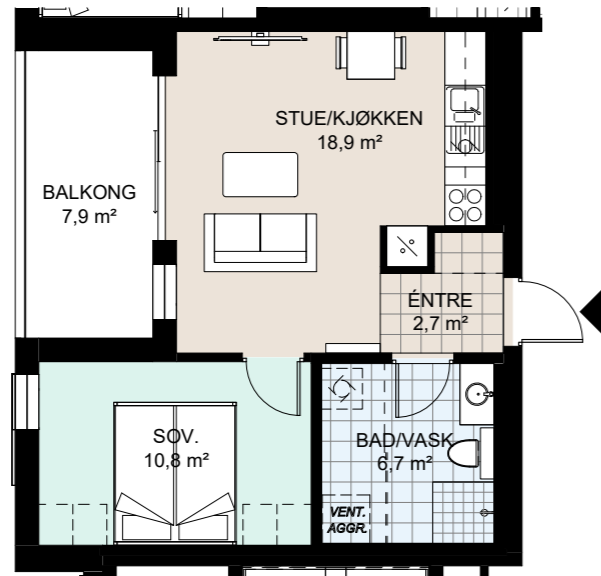




# 2

rom

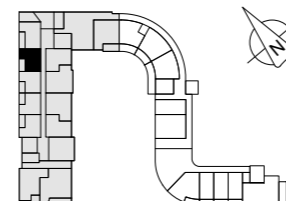
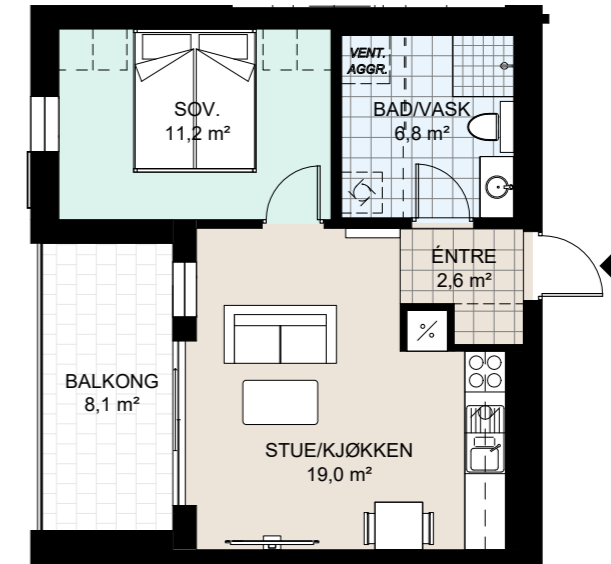
Leilighet	A-510
BRA	40,5 m <sup>2</sup>
P-rom	40,5 m <sup>2</sup>
Balkong	7,9 m <sup>2</sup>



# 2

rom

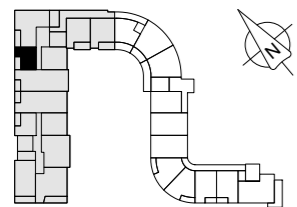
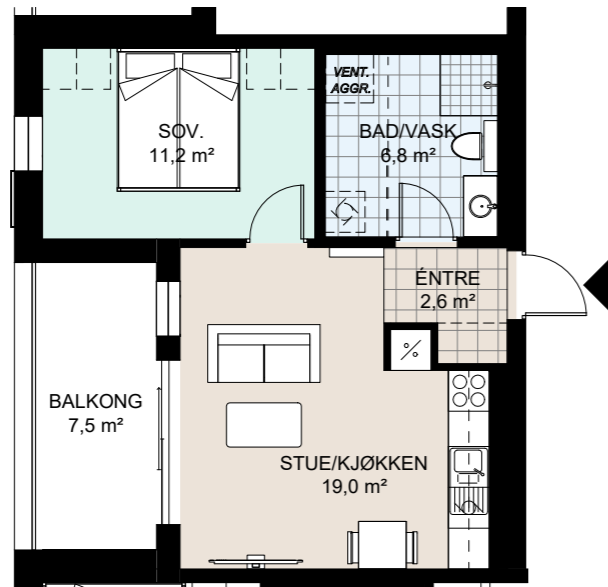
Leilighet	A-109
BRA	41,0 m <sup>2</sup>
P-rom	41,0 m <sup>2</sup>
Balkong	8,1 m <sup>2</sup>



# 2

rom

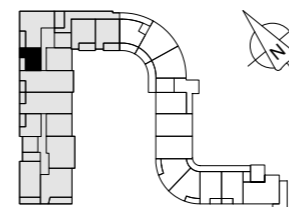
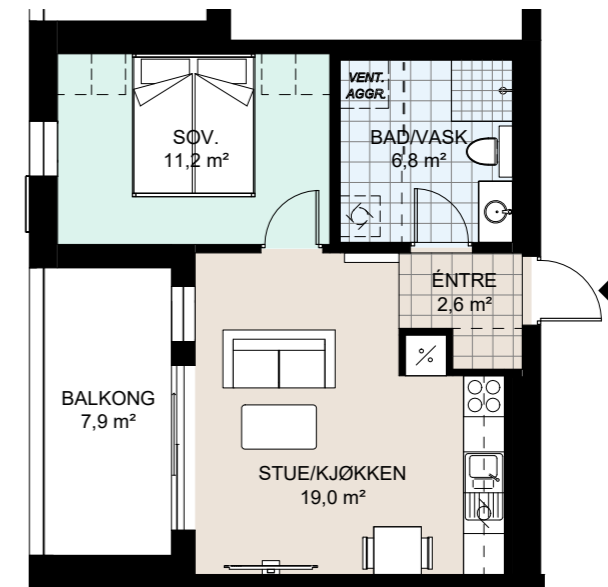
Leilighet	A-210
BRA	41,0 m <sup>2</sup>
P-rom	41,0 m <sup>2</sup>
Balkong	7,5 m <sup>2</sup>



# 2

rom

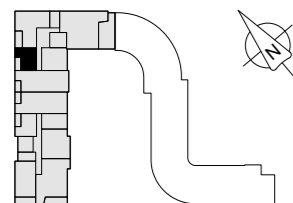
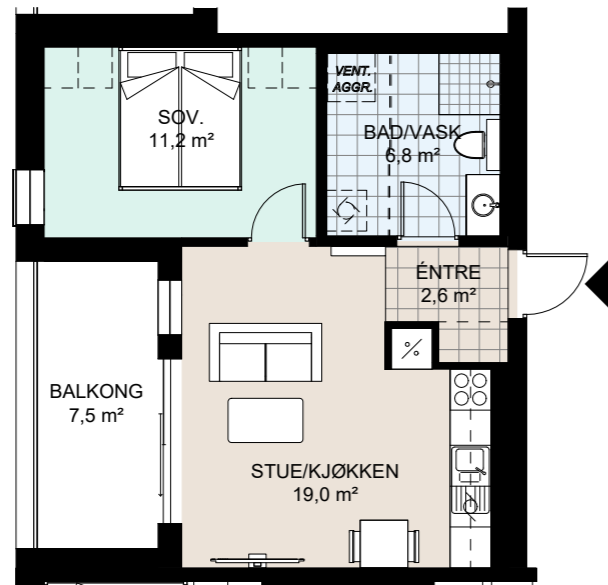
Leilighet	A-310
BRA	41,0 m <sup>2</sup>
P-rom	41,0 m <sup>2</sup>
Balkong	7,9 m <sup>2</sup>



# 2

rom

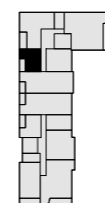
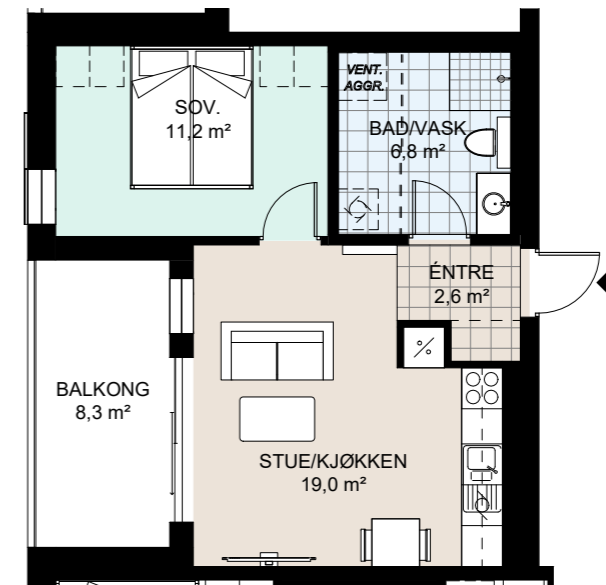
Leilighet	A-409
BRA	41,0 m <sup>2</sup>
P-rom	41,0 m <sup>2</sup>
Balkong	7,5 m <sup>2</sup>



# 2

rom

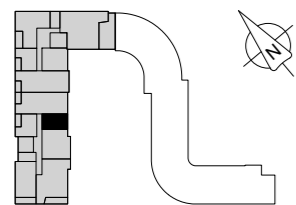
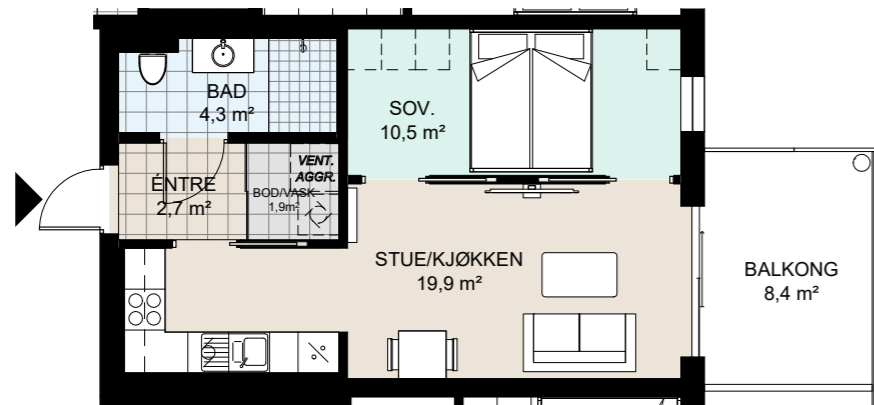
Leilighet	A-509
BRA	41,0 m <sup>2</sup>
P-rom	41,0 m <sup>2</sup>
Balkong	8,3 m <sup>2</sup>



# 2

rom

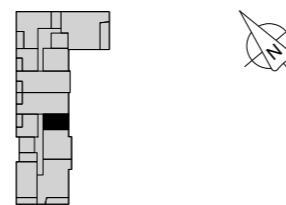
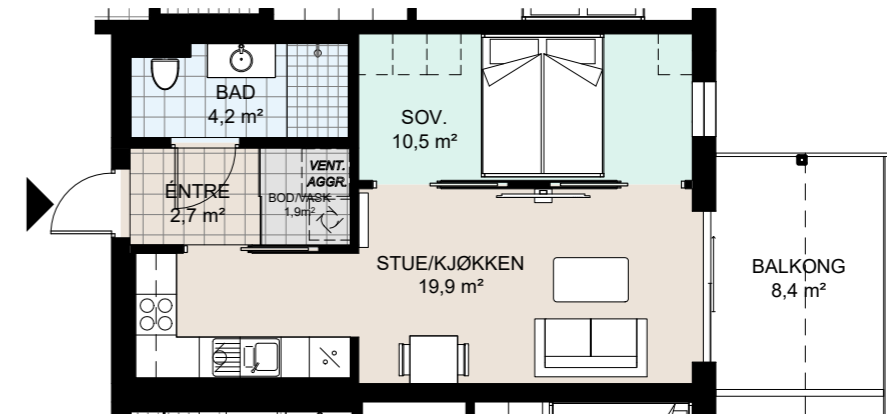
Leilighet	A-403
BRA	41,5 m <sup>2</sup>
P-rom	39,0 m <sup>2</sup>
Balkong	8,4 m <sup>2</sup>



# 2

rom

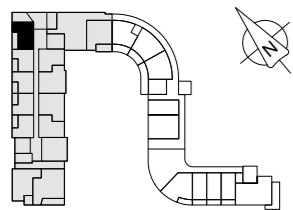
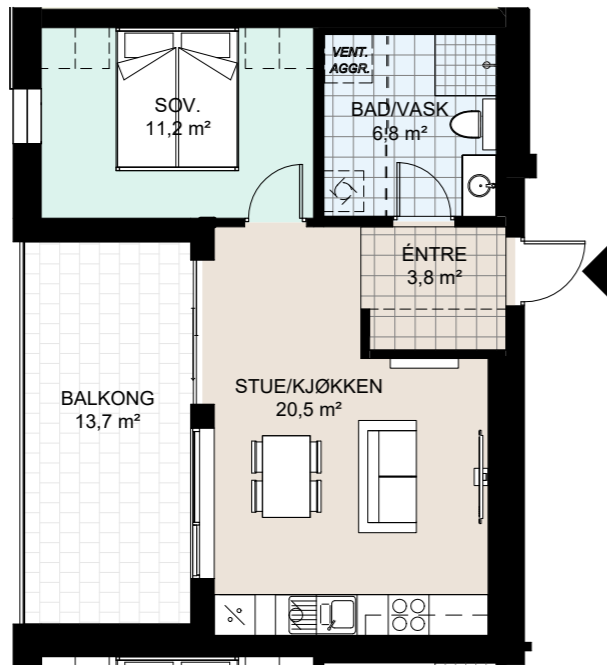
Leilighet	A-503
BRA	41,5 m <sup>2</sup>
P-rom	39,0 m <sup>2</sup>
Balkong	8,4 m <sup>2</sup>



# 2

rom

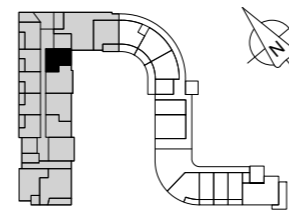
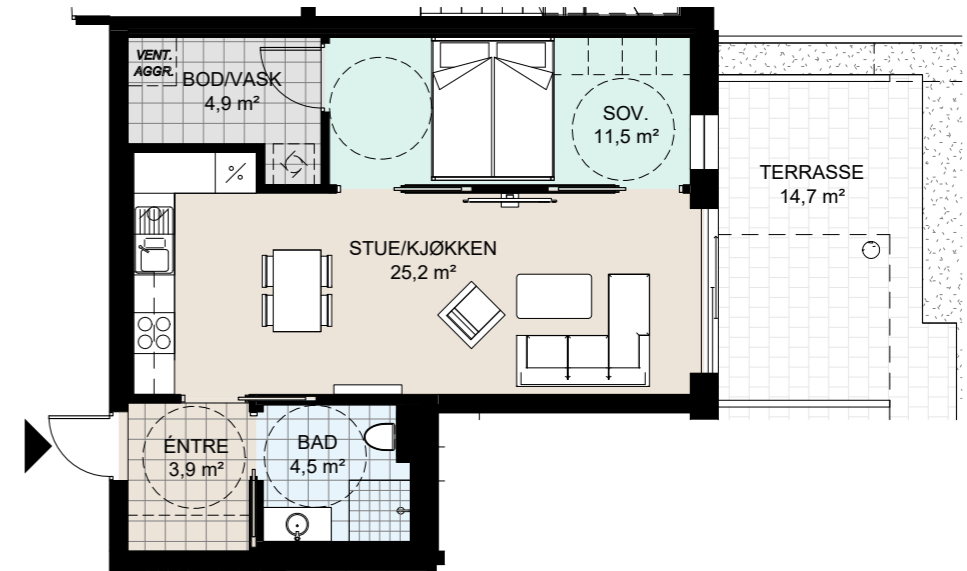
Leilighet	A-108
BRA	43,6 m <sup>2</sup>
P-rom	43,6 m <sup>2</sup>
Balkong	13,7 m <sup>2</sup>



# 2

rom

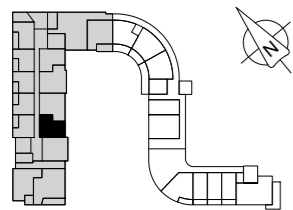
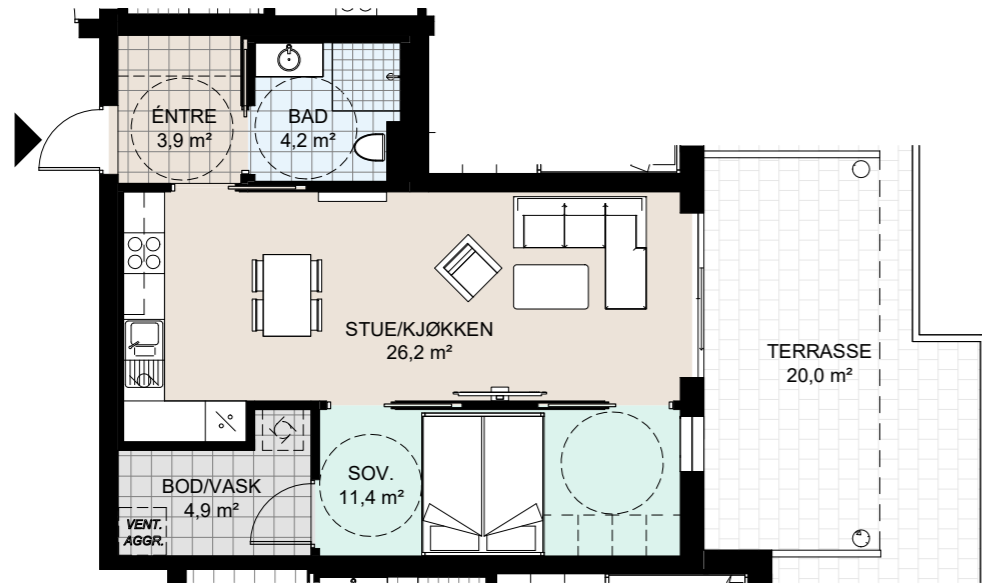
Leilighet	A-106
BRA	52,2 m <sup>2</sup>
P-rom	46,6 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,7 m <sup>2</sup>



# 2

rom

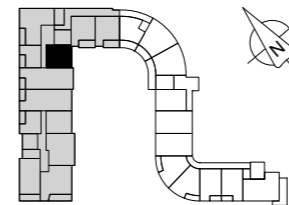
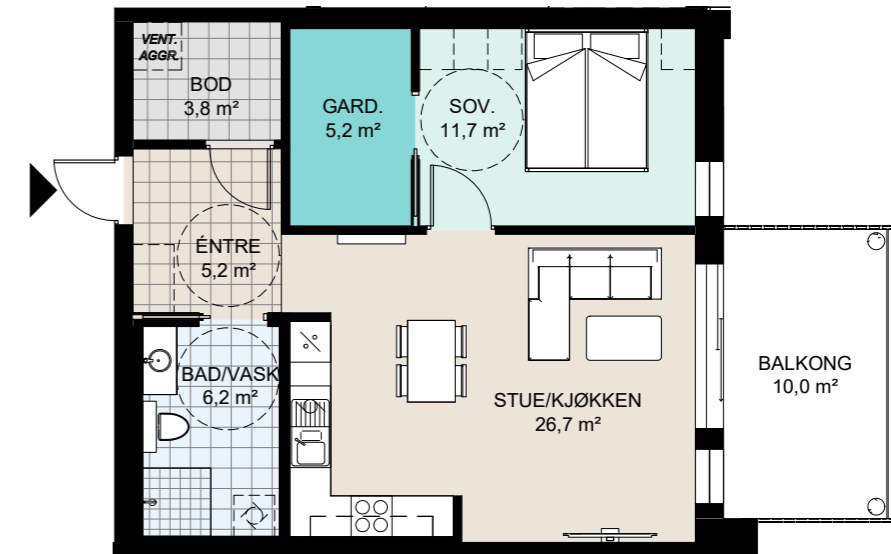
Leilighet	A-103
BRA	53,1 m <sup>2</sup>
P-rom	47,5 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,0 m <sup>2</sup>



# 2

rom

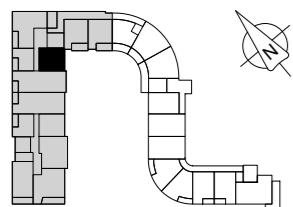
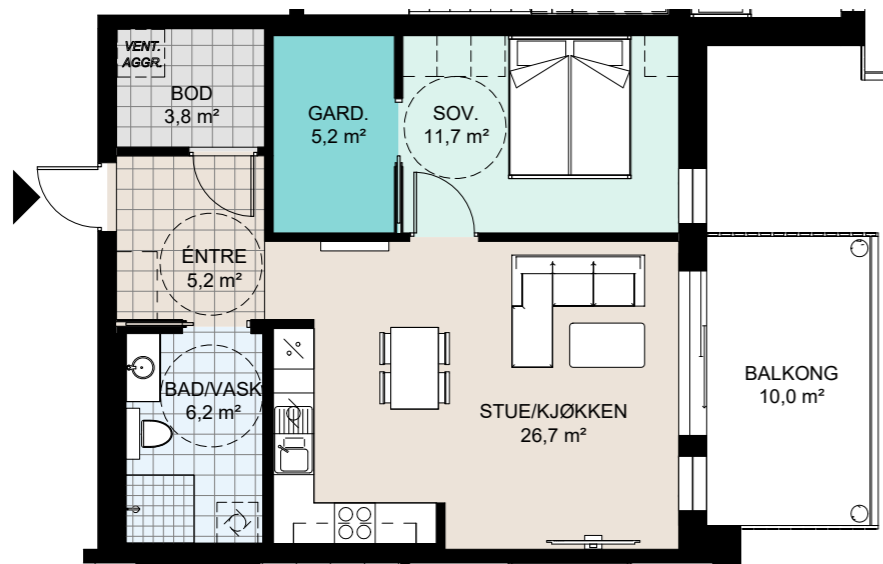
Leilighet	A-206
BRA	61,7 m <sup>2</sup>
P-rom	57,4 m <sup>2</sup>
Balkong	10,0 m <sup>2</sup>



# 2

rom

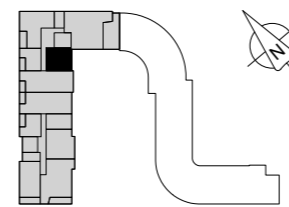
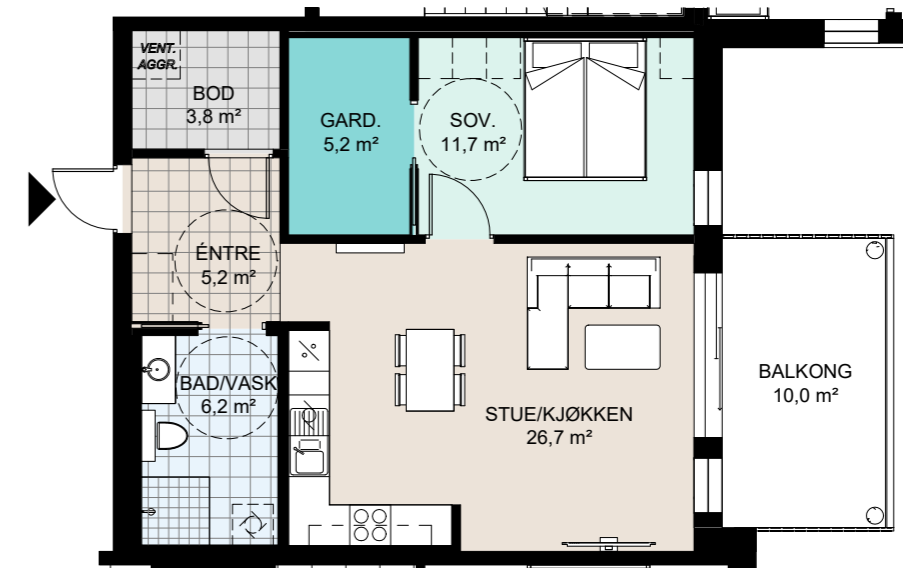
Leilighet	A-306
BRA	61,7 m <sup>2</sup>
P-rom	57,4 m <sup>2</sup>
Balkong	10,0 m <sup>2</sup>



# 2

rom

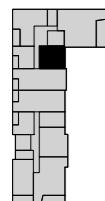
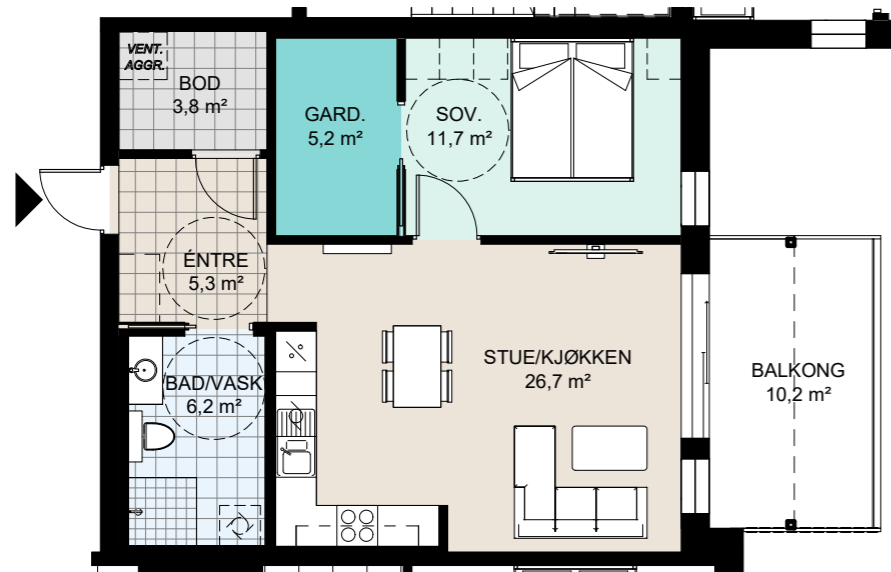
Leilighet	A-406
BRA	61,7 m <sup>2</sup>
P-rom	57,4 m <sup>2</sup>
Balkong	10,0 m <sup>2</sup>



# 2

rom

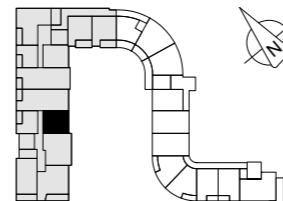
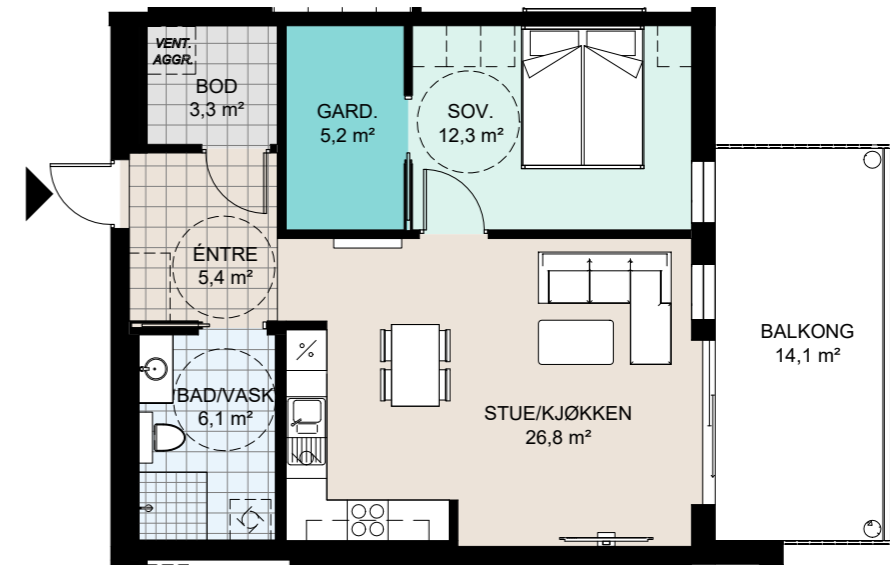
Leilighet	A-506
BRA	61,7 m <sup>2</sup>
P-rom	57,4 m <sup>2</sup>
Balkong	10,2 m <sup>2</sup>



# 2

rom

Leilighet	A-203
BRA	61,8 m <sup>2</sup>
P-rom	58,0 m <sup>2</sup>
Balkong	14,1 m <sup>2</sup>

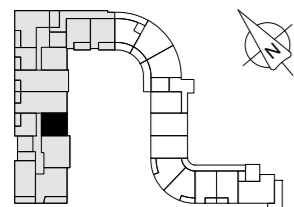
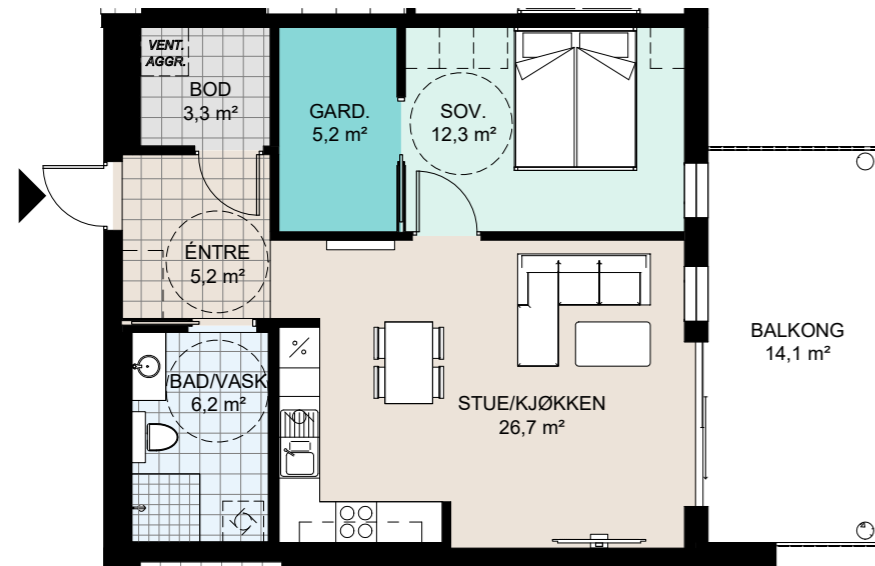




# 2

rom

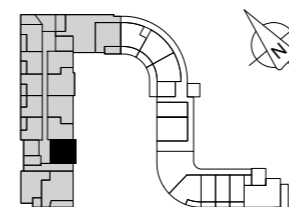
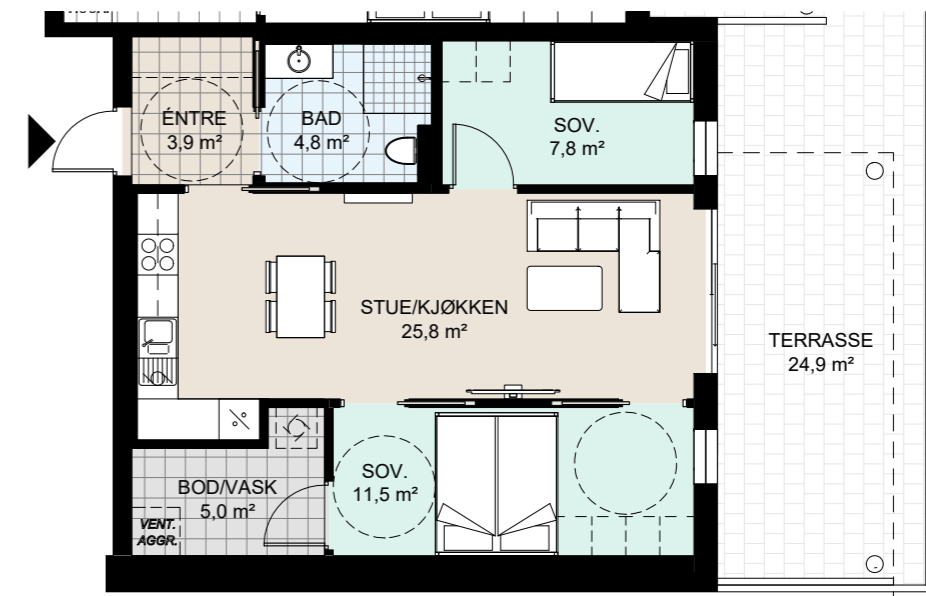
Leilighet	A-303
BRA	61,9 m <sup>2</sup>
P-rom	61,9 m <sup>2</sup>
Balkong	14,1 m <sup>2</sup>



# 3

rom

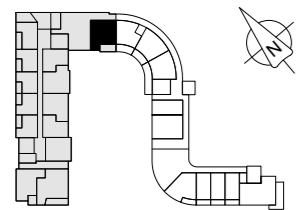
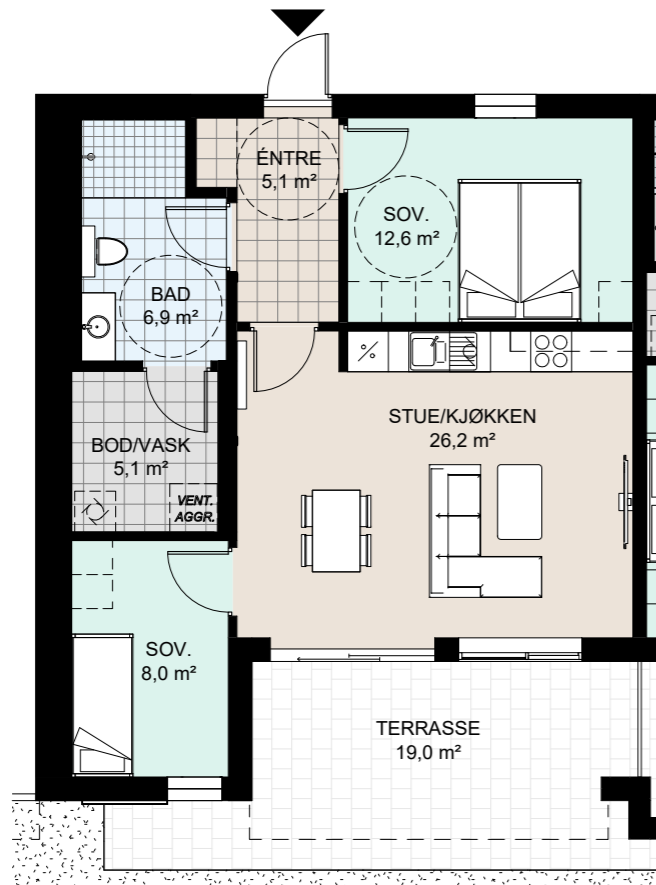
Leilighet	A-102
BRA	62,1 m <sup>2</sup>
P-rom	56,5 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,9 m <sup>2</sup>



# 3

rom

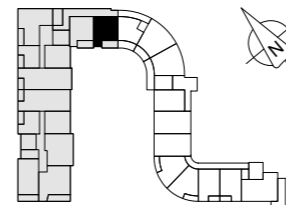
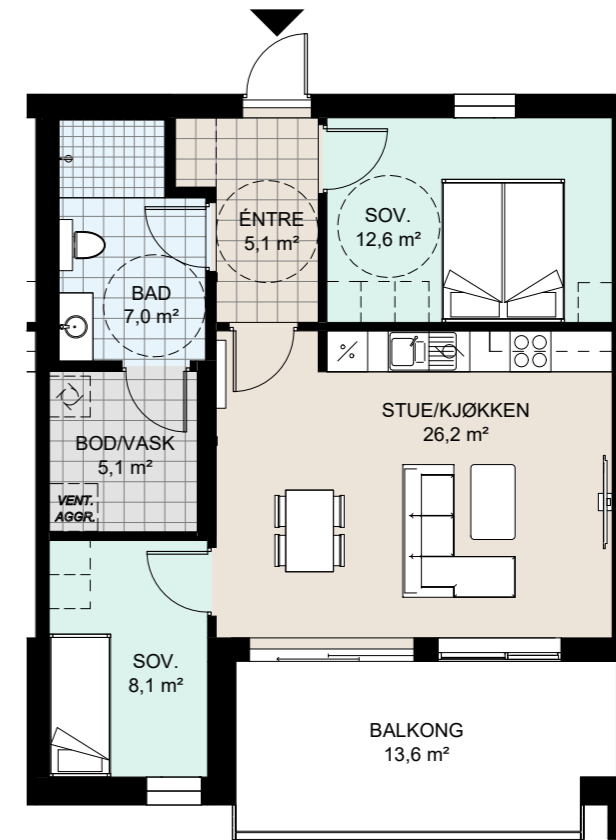
Leilighet	A-107
BRA	67,1 m <sup>2</sup>
P-rom	60,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,0 m <sup>2</sup>



# 3

rom

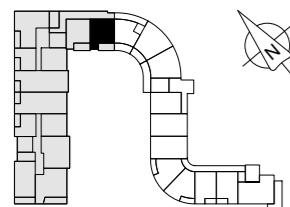
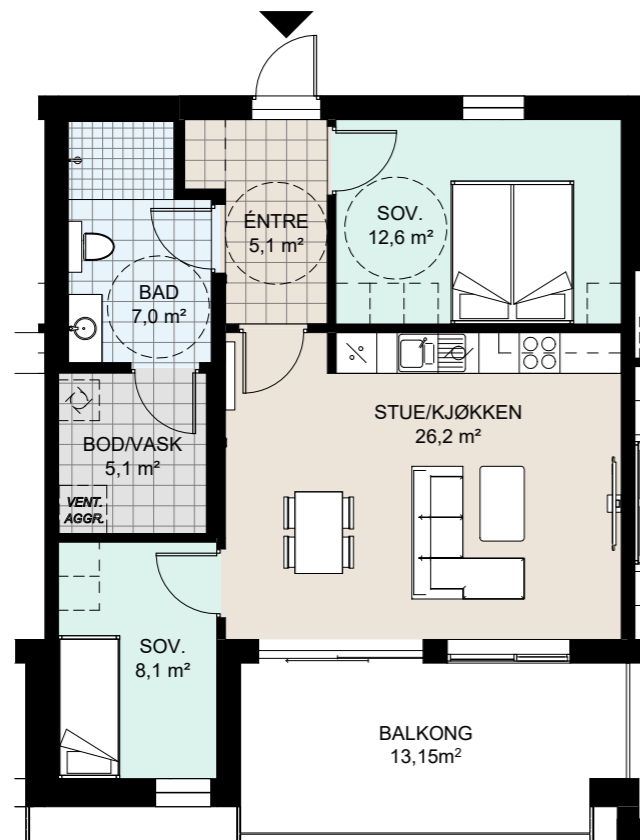
Leilighet	A-208
BRA	67,4 m <sup>2</sup>
P-rom	60,9 m <sup>2</sup>
Balkong	13,6 m <sup>2</sup>



# 3

rom

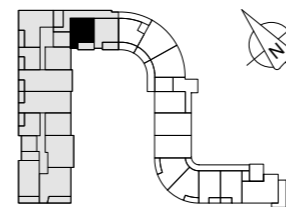
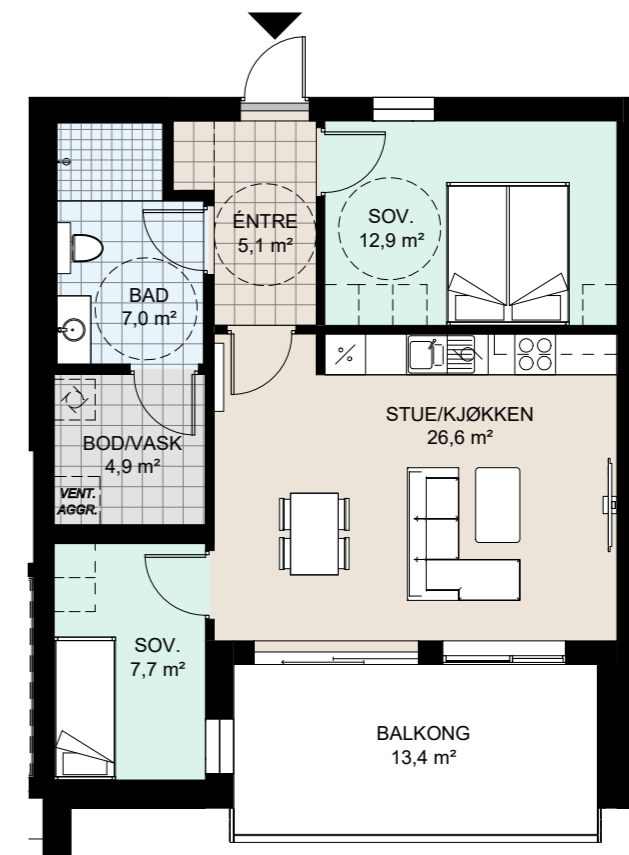
Leilighet	A-308
BRA	67,4 m <sup>2</sup>
P-rom	60,9 m <sup>2</sup>
Balkong	13,1 m <sup>2</sup>



# 3

rom

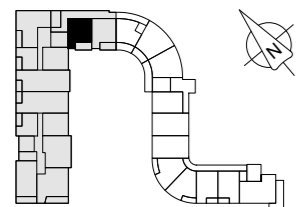
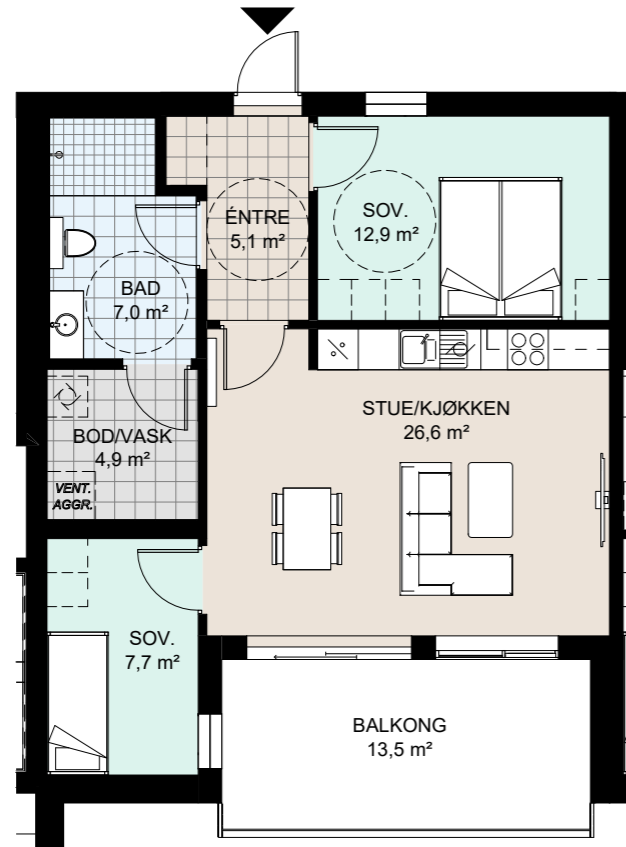
Leilighet	A-207
BRA	67,5 m <sup>2</sup>
P-rom	61,3 m <sup>2</sup>
Balkong	13,4 m <sup>2</sup>



# 3

rom

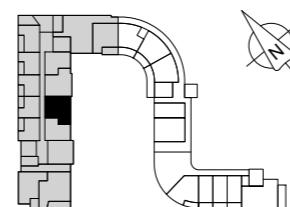
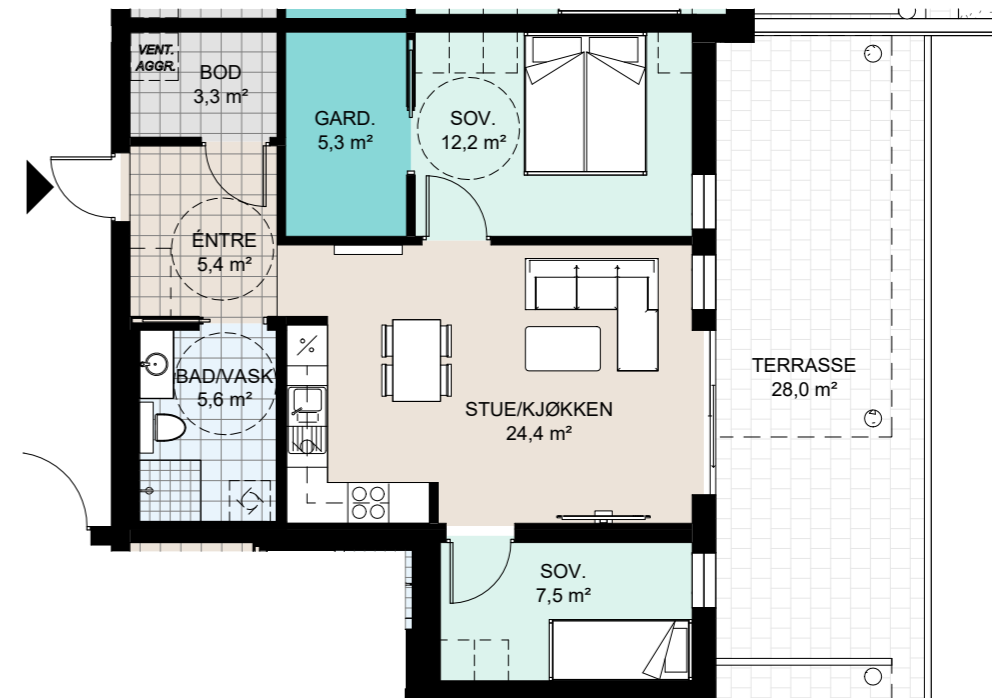
Leilighet	A-307
BRA	67,5 m <sup>2</sup>
P-rom	61,3 m <sup>2</sup>
Balkong	13,5 m <sup>2</sup>



# 3

rom

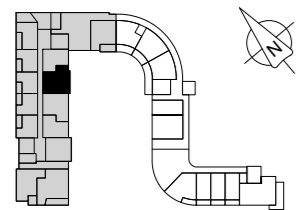
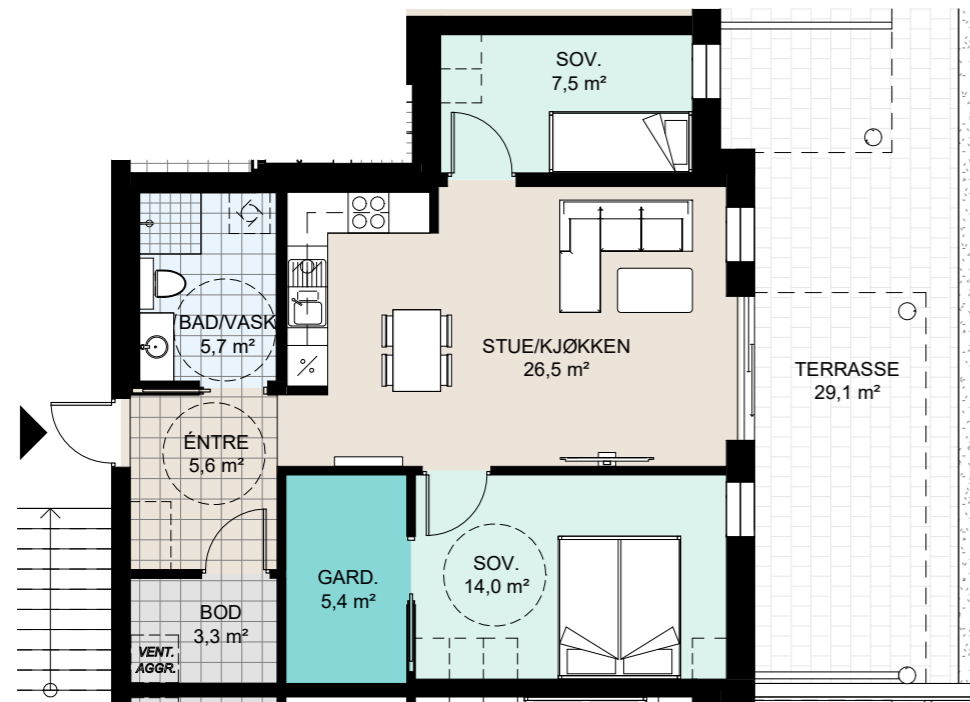
Leilighet	A-104
BRA	67,7 m <sup>2</sup>
P-rom	63,9 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,0 m <sup>2</sup>



# 3

rom

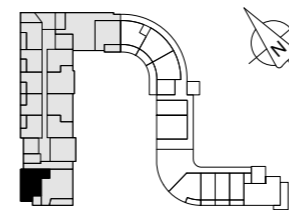
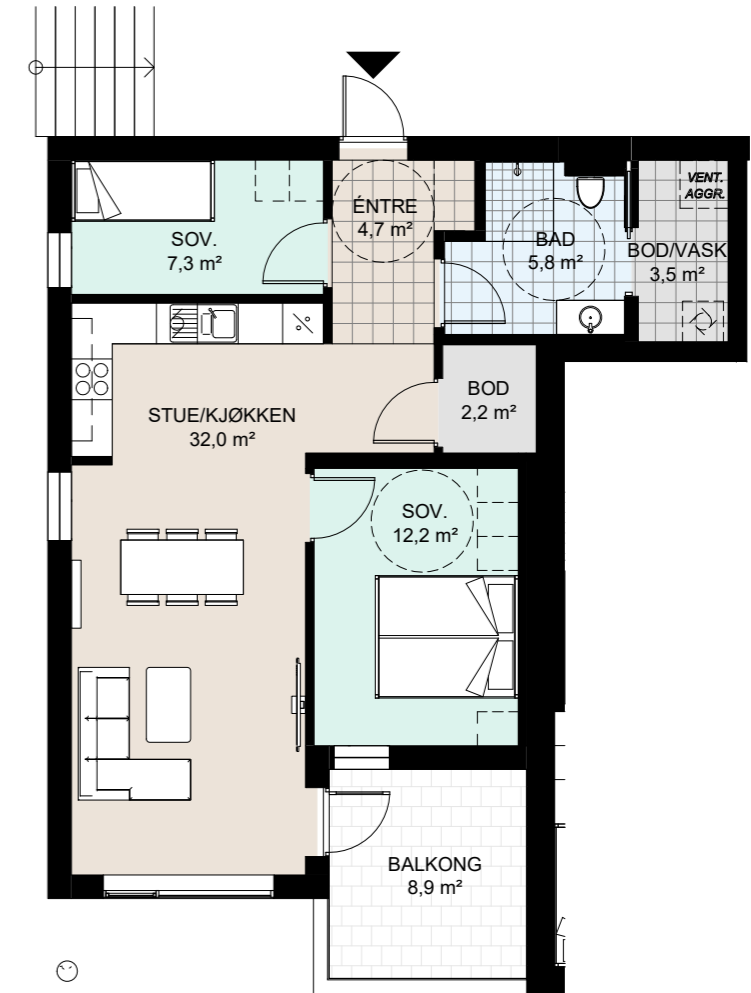
Leilighet	A-105
BRA	71,1 m <sup>2</sup>
P-rom	67,3 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,1 m <sup>2</sup>



# 3

rom

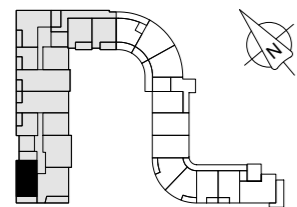
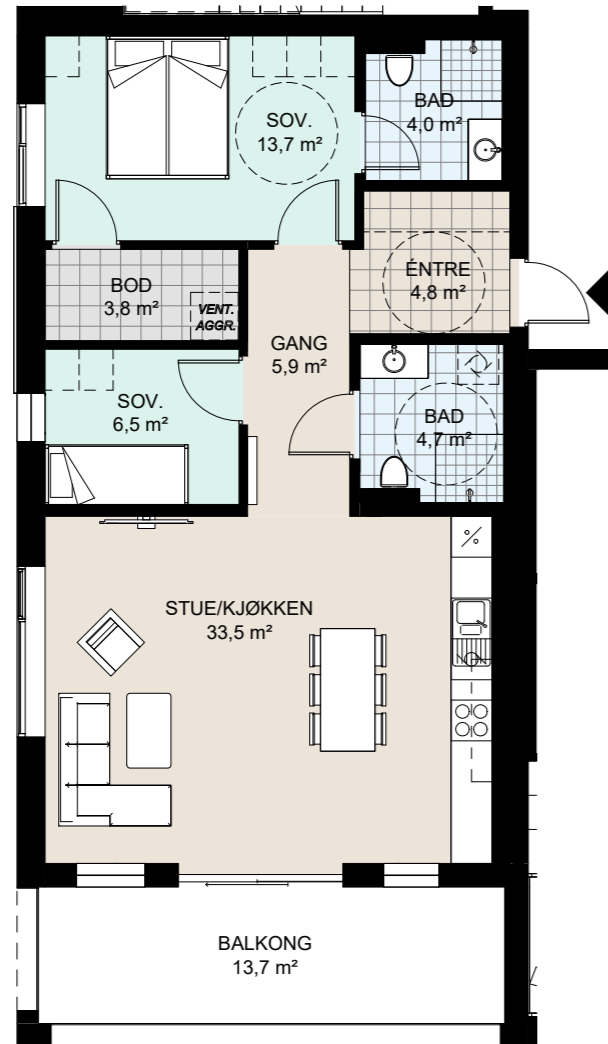
Leilighet	A-113
BRA	71,5 m <sup>2</sup>
P-rom	64,5 m <sup>2</sup>
Balkong	8,9 m <sup>2</sup>



# 3

rom

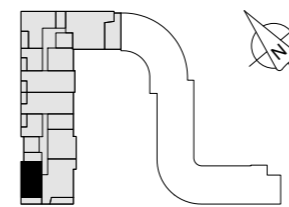
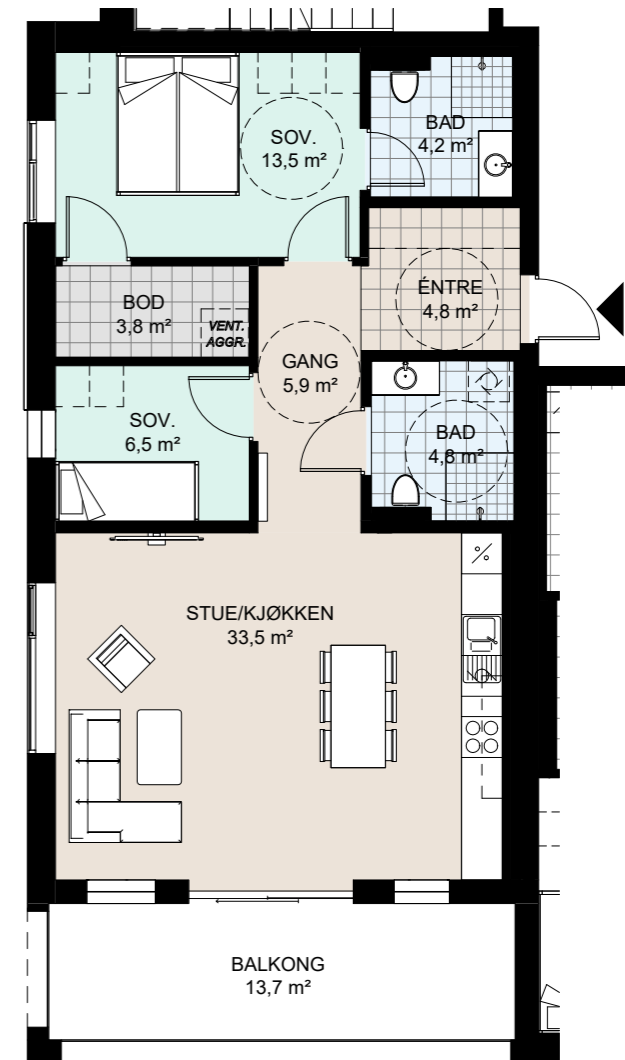
Leilighet	A-212
BRA	81,0 m <sup>2</sup>
P-rom	76,3 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,7 m <sup>2</sup>



# 3

rom

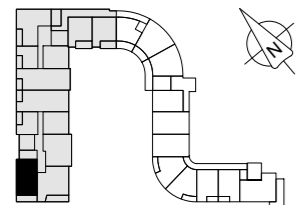
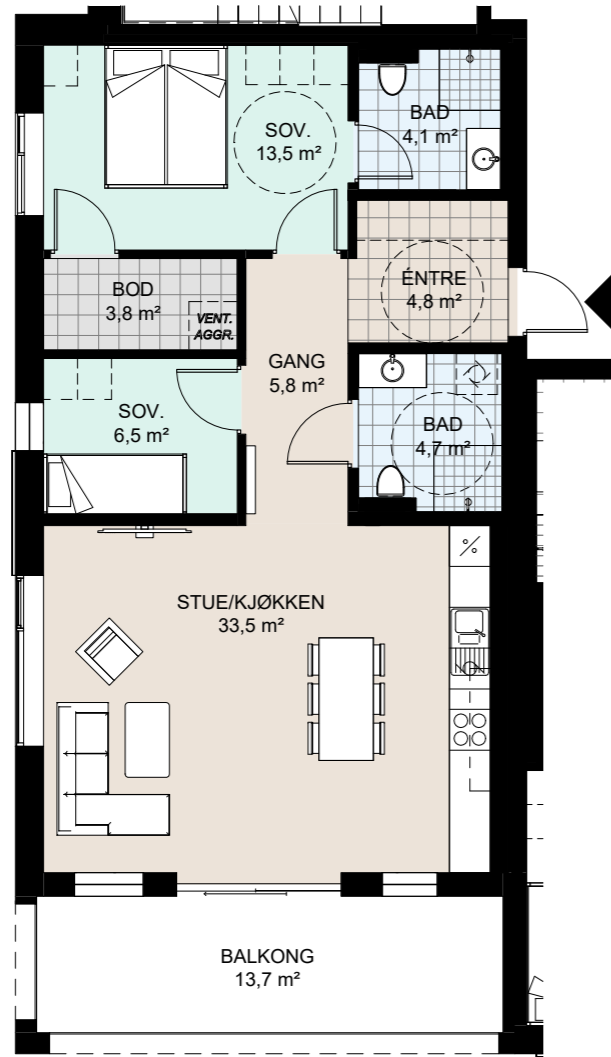
Leilighet	A-411
BRA	81,0 m <sup>2</sup>
P-rom	76,3 m <sup>2</sup>
Balkong	13,7 m <sup>2</sup>



# 3

rom

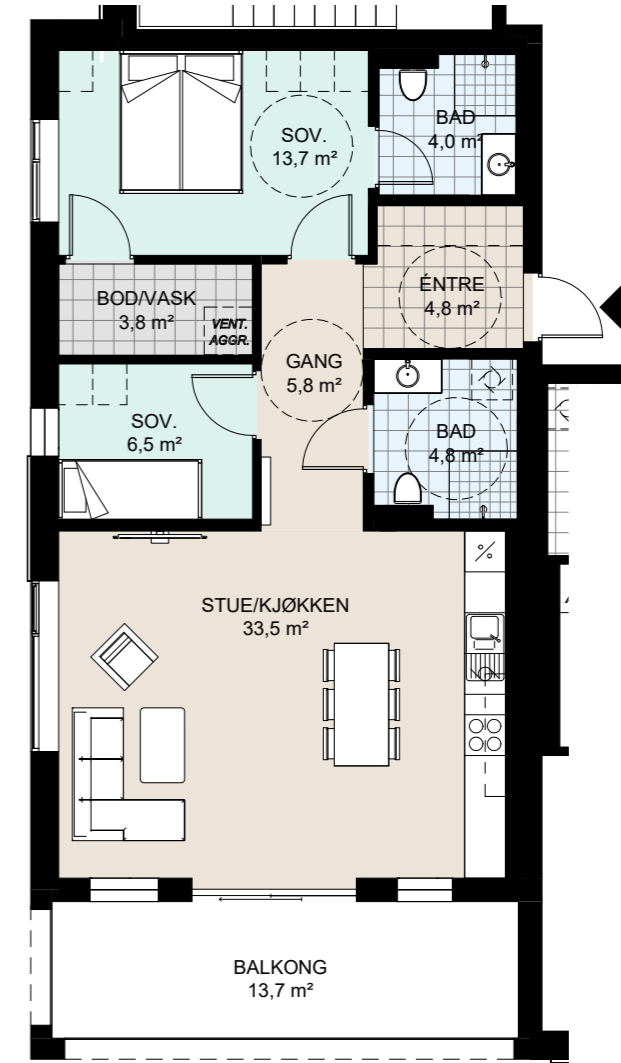
Leilighet	A-312
BRA	81,0 m <sup>2</sup>
P-rom	81,0 m <sup>2</sup>
Balkong	13,7 m <sup>2</sup>



# 3

rom

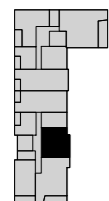
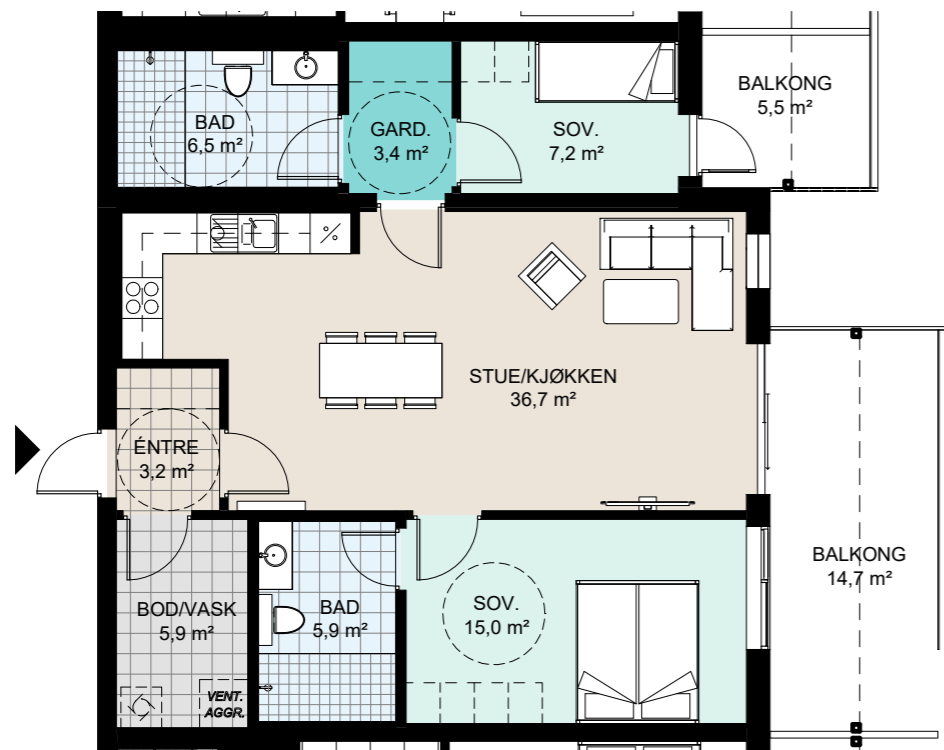
Leilighet	A-511
BRA	81,0 m <sup>2</sup>
P-rom	76,1 m <sup>2</sup>
Balkong	13,7 m <sup>2</sup>



# 3

rom

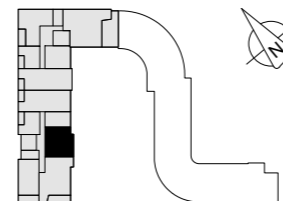
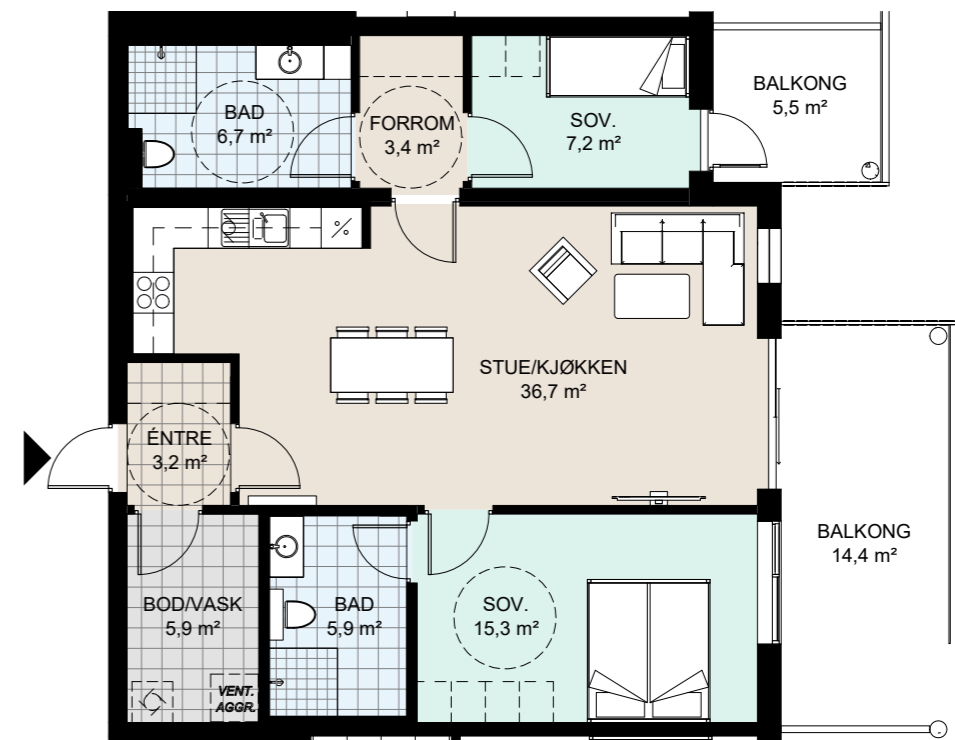
Leilighet A-502  
BRA 89,7 m<sup>2</sup>  
P-rom 83,0 m<sup>2</sup>  
Balkong 5,5 + 14,7 m<sup>2</sup>



# 3

rom

Leilighet A-402  
BRA 90,0 m<sup>2</sup>  
P-rom 83,4 m<sup>2</sup>  
Balkong 5,5 + 14,4 m<sup>2</sup>

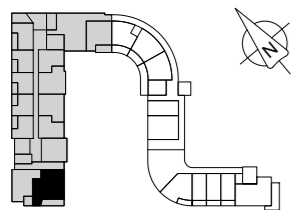




# 3

rom

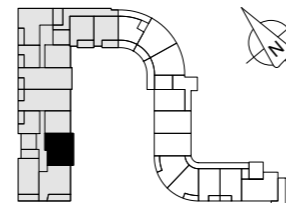
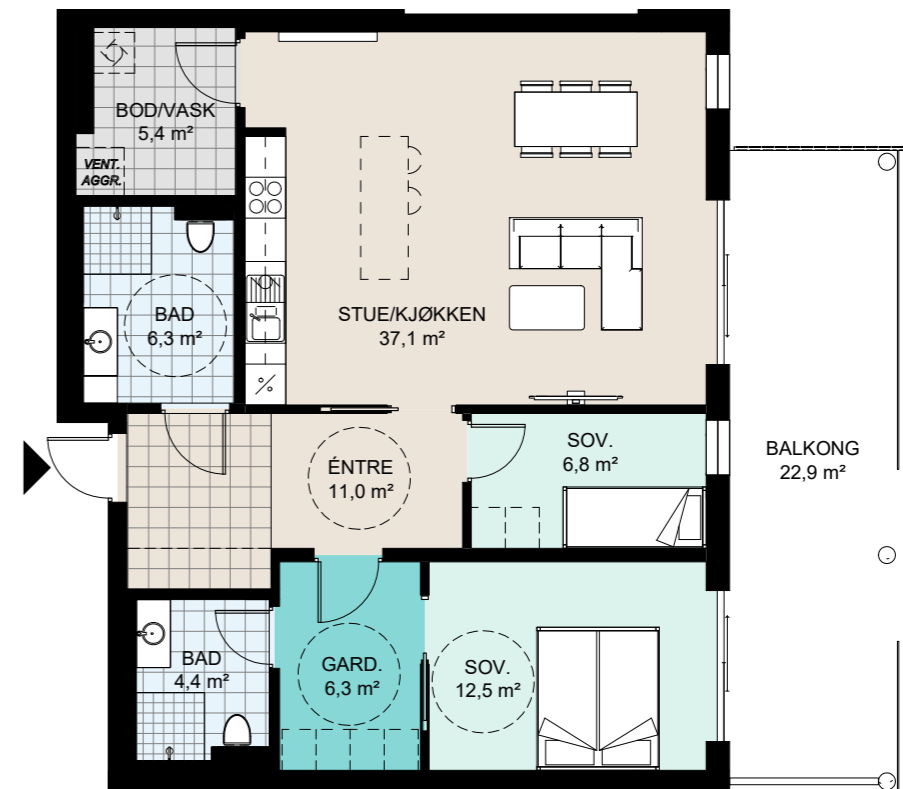
Leilighet	A-101
BRA	94,9 m <sup>2</sup>
P-rom	89,3 m <sup>2</sup>
Balkong	37,0 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,4 m <sup>2</sup>



# 3

rom

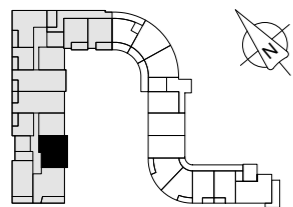
Leilighet	A-202
BRA	95,2 m <sup>2</sup>
P-rom	89,1 m <sup>2</sup>
Balkong	22,9 m <sup>2</sup>



# 3

rom

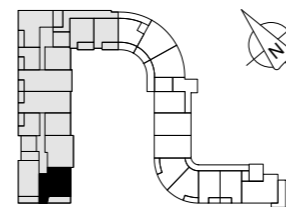
Leilighet	A-302
BRA	95,3 m <sup>2</sup>
P-rom	89,2 m <sup>2</sup>
Balkong	22,9 m <sup>2</sup>



# 3

rom

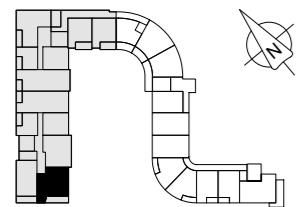
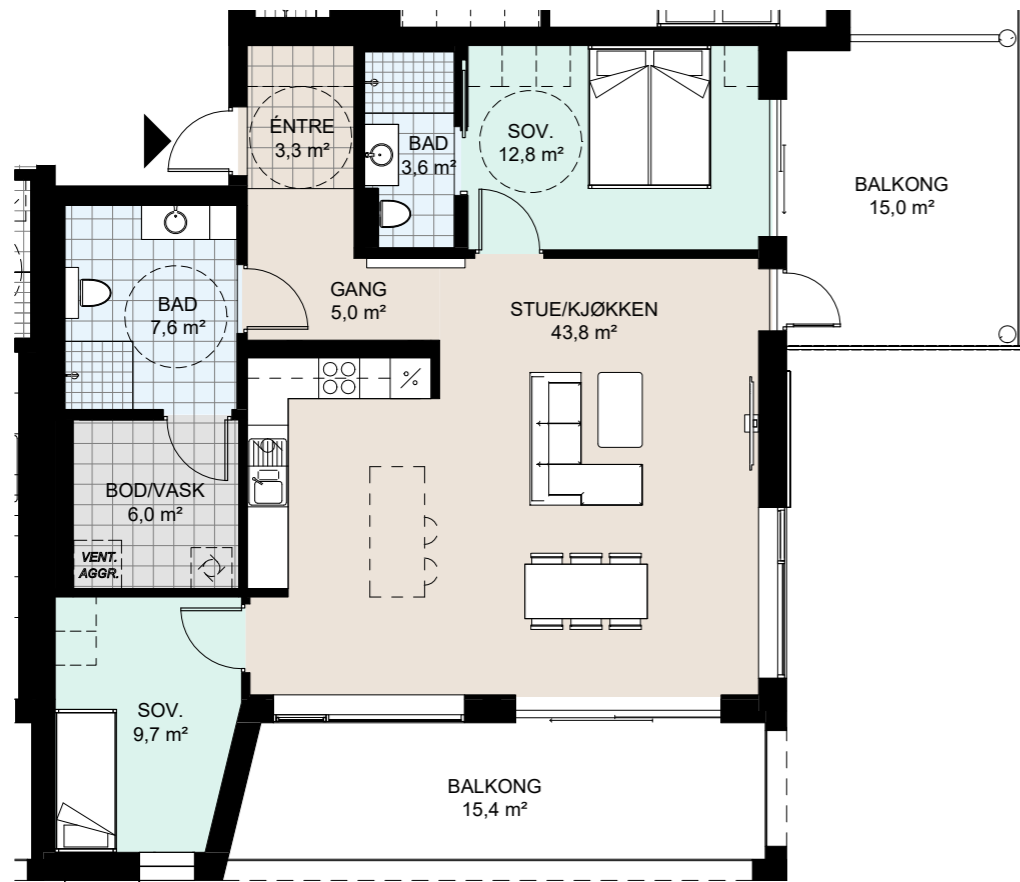
Leilighet	A-201
BRA	96,4 m <sup>2</sup>
P-rom	89,4 m <sup>2</sup>
Balkong	15,4 m <sup>2</sup>



# 3

rom

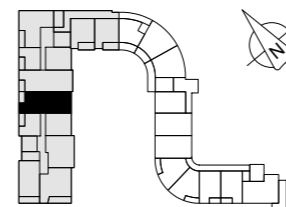
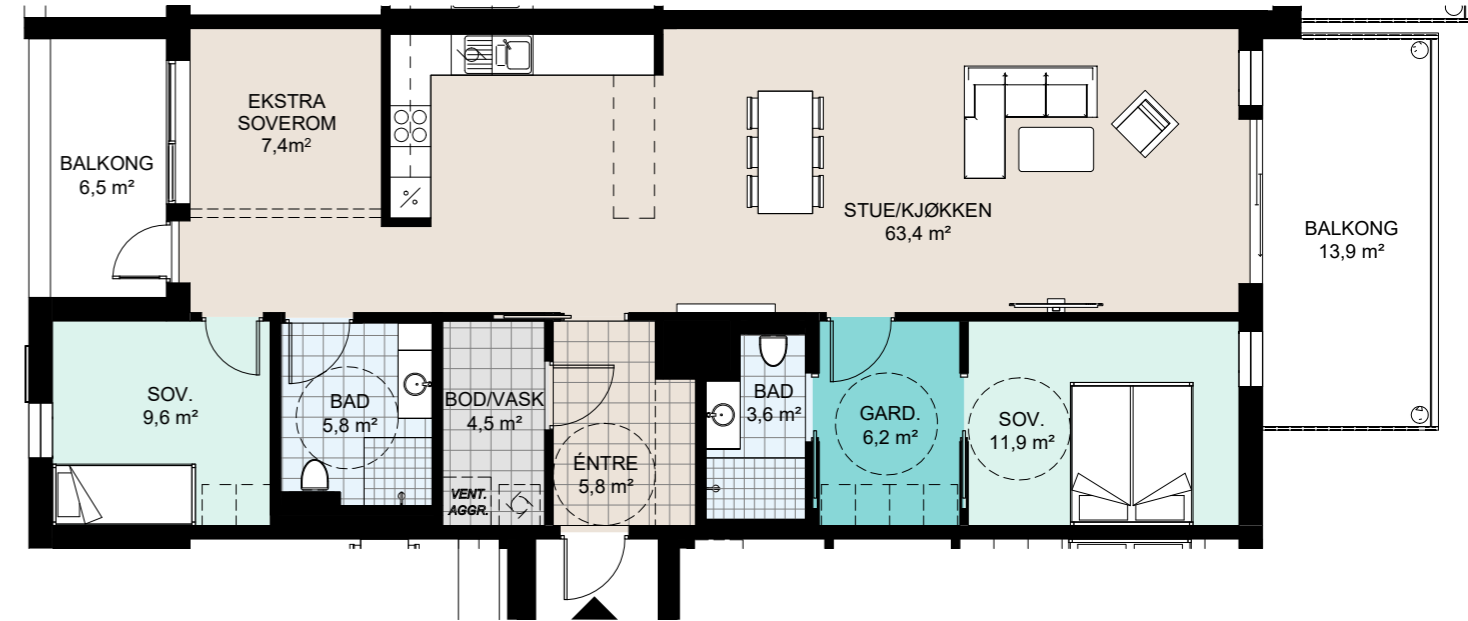
Leilighet A-301  
 BRA 96,4 m<sup>2</sup>  
 P-rom 89,3 m<sup>2</sup>  
 Balkong 15,0+15,4 m<sup>2</sup>



# 3(4)

rom

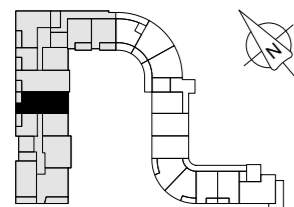
Leilighet A-204  
 BRA 117,3 m<sup>2</sup>  
 P-rom 112,0 m<sup>2</sup>  
 Balkong 6,5 + 13,9 m<sup>2</sup>



# 3(4)

rom

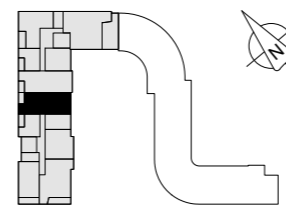
Leilighet A-304  
BRA 117,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 111,8 m<sup>2</sup>  
Balkong 7,1 + 13,9 m<sup>2</sup>



# 3(4)

rom

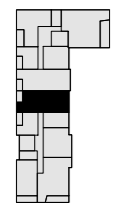
Leilighet A-404  
BRA 117,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 111,8 m<sup>2</sup>  
Balkong 6,5 + 13,9 m<sup>2</sup>



# 3(4)

rom

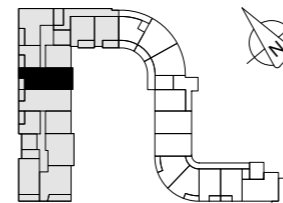
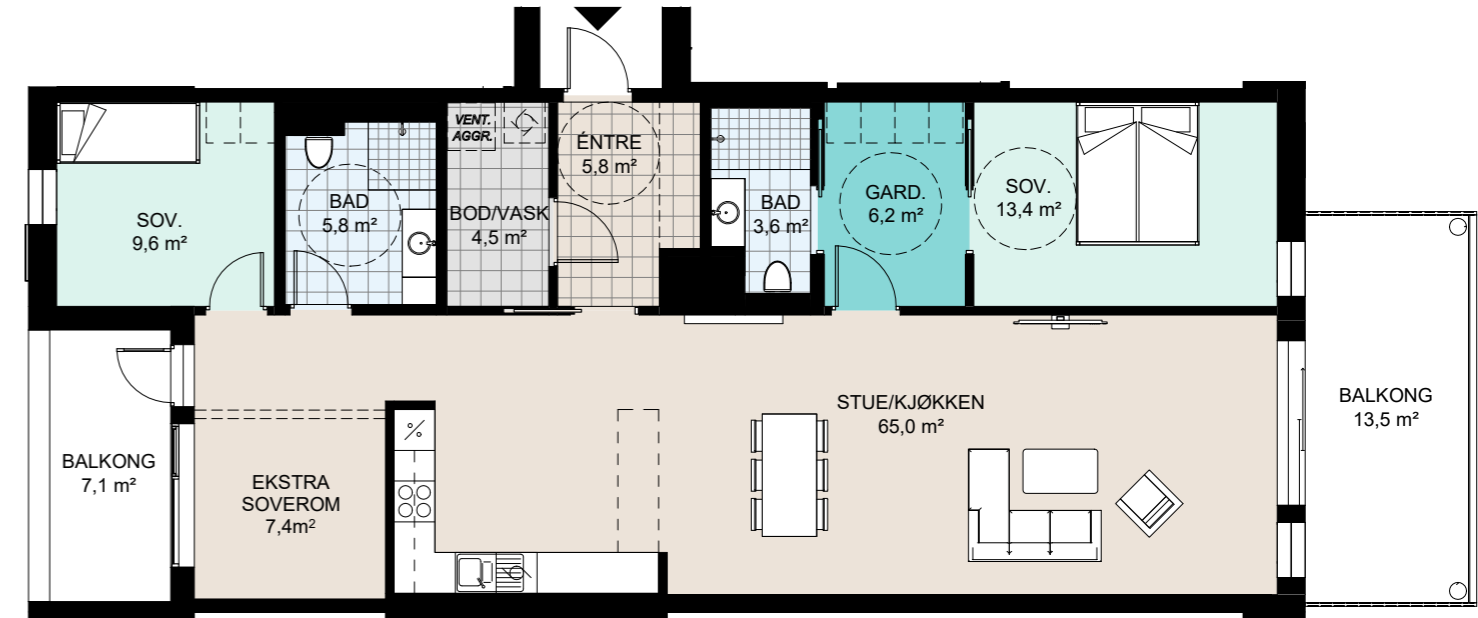
Leilighet A-504  
BRA 117,3 m<sup>2</sup>  
P-rom 111,8 m<sup>2</sup>  
Balkong 7,2 + 14,1 m<sup>2</sup>



# 3(4)

rom

Leilighet A-205  
BRA 120,4 m<sup>2</sup>  
P-rom 114,9 m<sup>2</sup>  
Balkong 7,1 + 13,5 m<sup>2</sup>

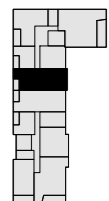
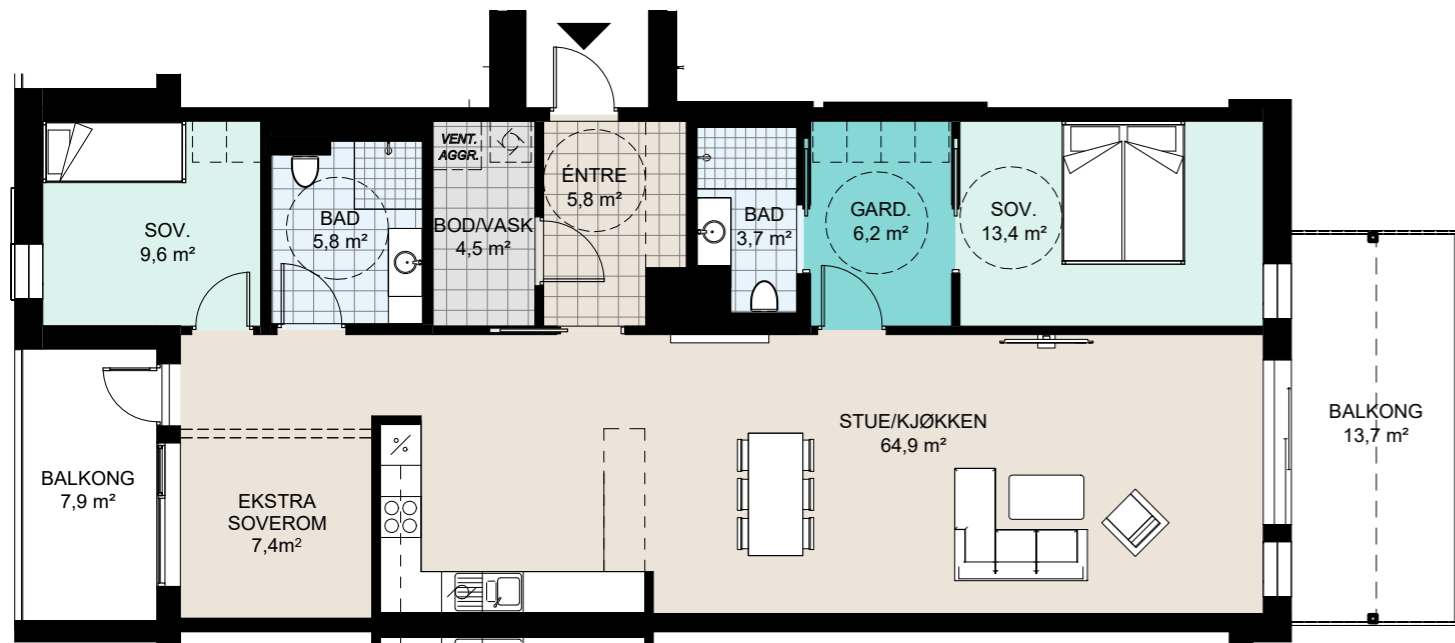




# 3(4)

rom

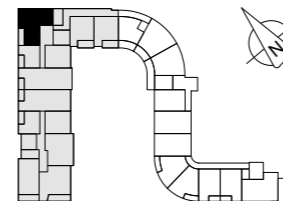
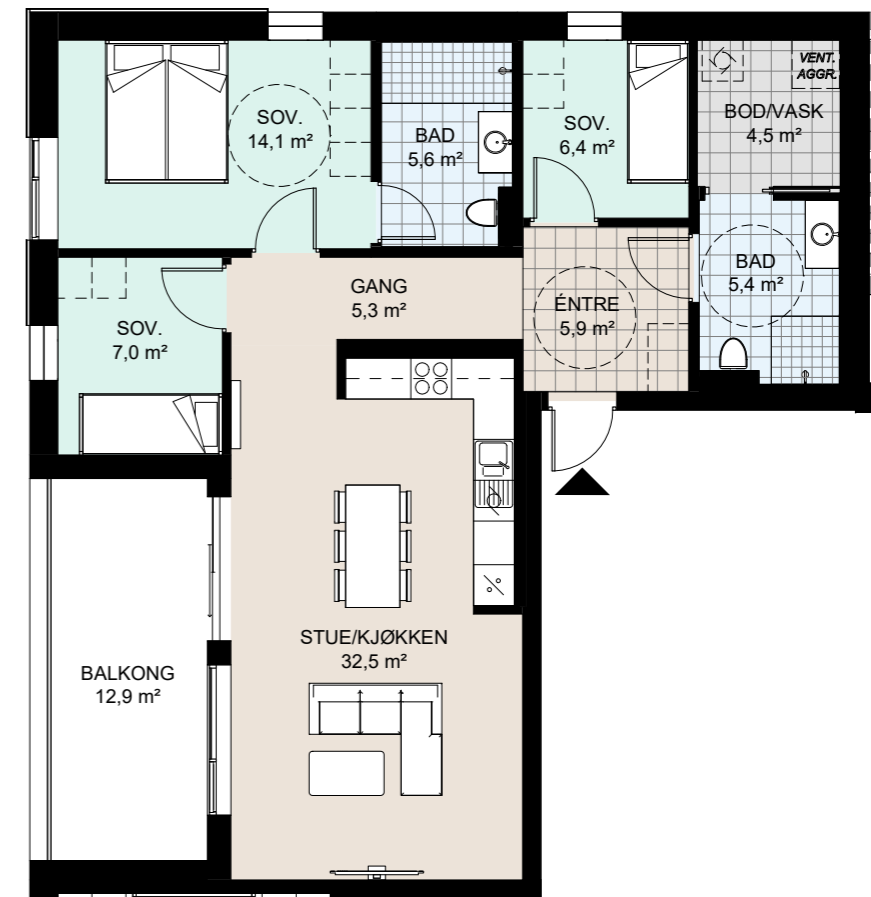
Leilighet A-505  
BRA 120,4 m<sup>2</sup>  
P-rom 114,9 m<sup>2</sup>  
Terrasse 7,9 + 13,7 m<sup>2</sup>



# 4

rom

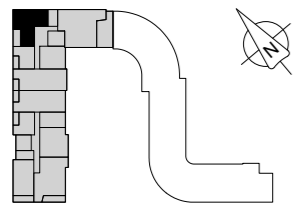
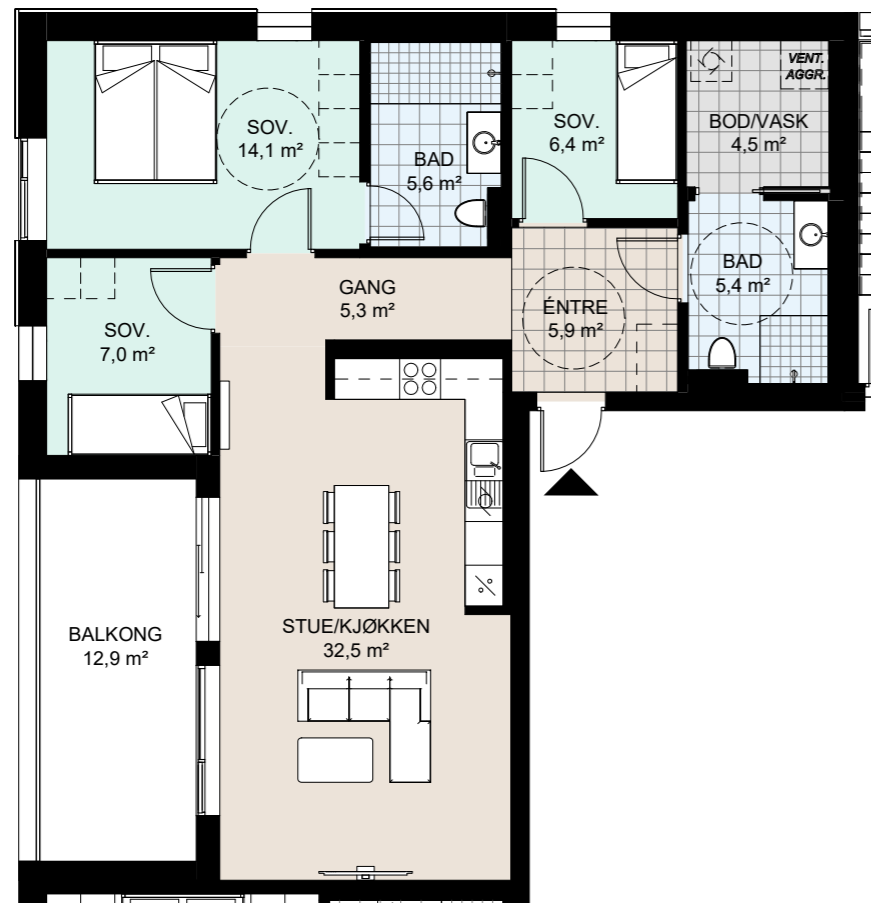
Leilighet A-209  
BRA 91,7 m<sup>2</sup>  
P-rom 86,5 m<sup>2</sup>  
Balkong 12,9 m<sup>2</sup>



# 4

rom

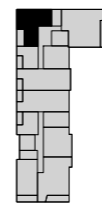
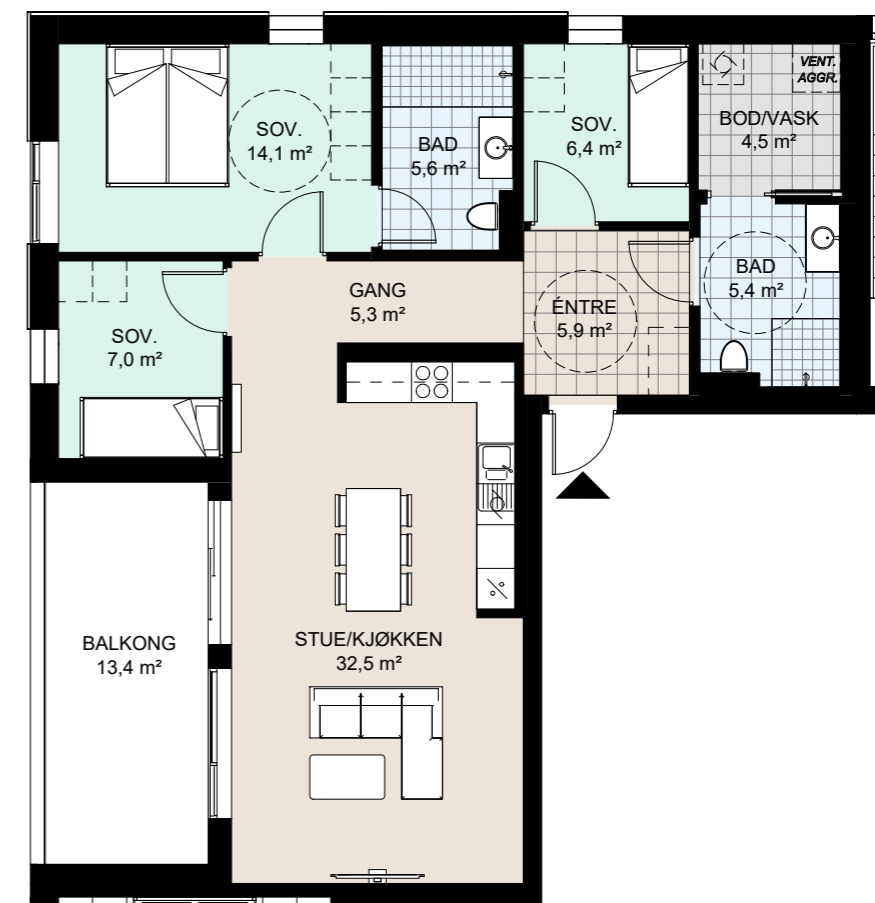
Leilighet	A-408
BRA	91,7 m <sup>2</sup>
P-rom	86,4 m <sup>2</sup>
Balkong	12,9 m <sup>2</sup>



# 4

rom

Leilighet	A-508
BRA	91,7 m <sup>2</sup>
P-rom	91,7 m <sup>2</sup>
Balkong	13,4 m <sup>2</sup>

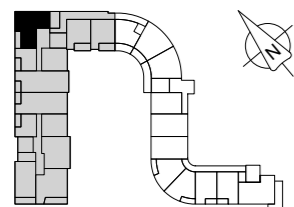




# 4

rom

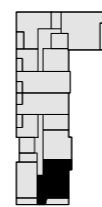
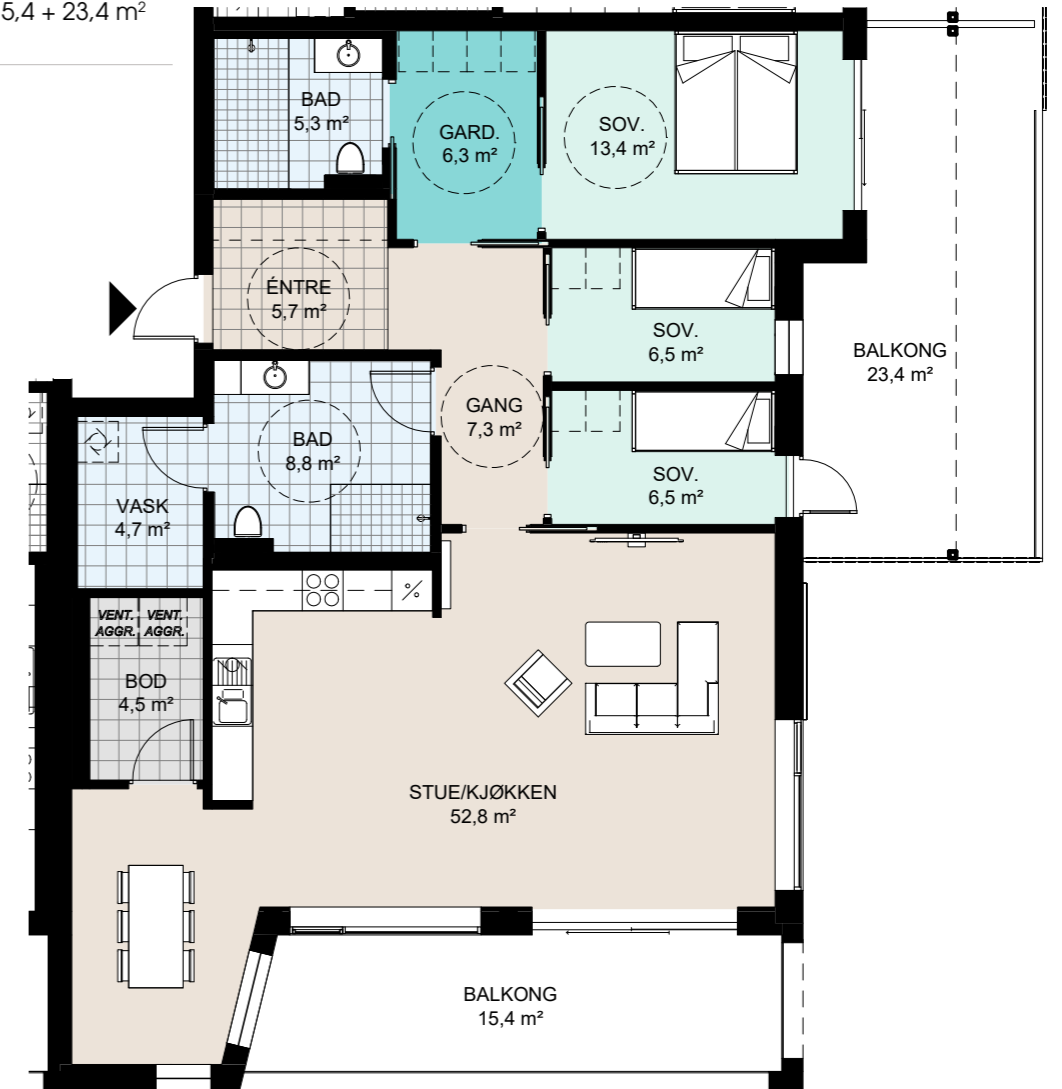
Leilighet A-309  
BRA 91,8 m<sup>2</sup>  
P-rom 91,7 m<sup>2</sup>  
Balkong 13,4 m<sup>2</sup>



# 4

rom

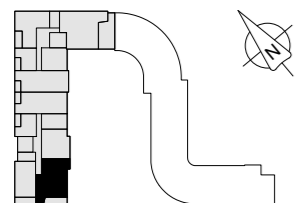
Leilighet A-501  
BRA 128,8 m<sup>2</sup>  
P-rom 123,5 m<sup>2</sup>  
Balkong 15,4 + 23,4 m<sup>2</sup>



# 5

rom

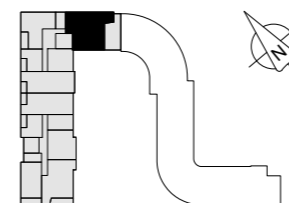
Leilighet A-401  
BRA 128,7 m<sup>2</sup>  
P-rom 123,8 m<sup>2</sup>  
Balkong 16,6 + 23,3 m<sup>2</sup>



# 5

rom

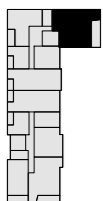
Leilighet A-407  
BRA 160,1 m<sup>2</sup>  
P-rom 154,5 m<sup>2</sup>  
Terrasse 57,6 m<sup>2</sup>



# 5

rom

Leilighet	A-507
BRA	160,1 m <sup>2</sup>
P-rom	154,5 m <sup>2</sup>
Balkong	27,1 m <sup>2</sup>



# Vedlegg

# Leveransebeskrivelse

## GENERELLE OPPLYSNINGER

### Tiltakshaver

Orion Prosjekt AS

### Arkitekt/Prosjektering

Børtveit & Carlsen AS

### Generelt

Prosjektet Knarvik Allé skal oppføres på eiendommen gnr. 188, bnr 384, 416 og 421 i Alver kommune og er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging. Prosjektet er planlagt å bestå av 93 leiligheter med underjordisk garasjeanlegg. Uteareal blir hensiktsmessig opparbeidet slik at det kan benyttes som oppholdsareal, og det skal opparbeides 3 lekeplasser.

### Eierform

Selveiende leiligheter med felles eiet tomt i sameiet. Se lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

### Energi merking

Klasse A, iht TEK 17.

### Kvaliteter

Tekniske krav skal tilfredsstill Norsk Standard TEK 17, alternativt anbefalte løsninger fra NBI Byggforsk. Prosjektets kvaliteter fremgår for øvrig av denne beskrivelsen.

### Støydemping

Lydklasse C, som angir grenseverdier mellom boenheter for nybygde hus.

### Forsikringer

Orion Prosjekt AS forsikrer bygninger og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering til kunde og til sameiet er opprettet.

### Garantier

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslova.

### Norsk standard, lover og forskrifter

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelse være i henhold til NS 3420. Teknisk utstyr monteres etter leverandørens beskrivelser. Relevante lover og forskrifter vil bli ivaretatt og fulgt.

## ENKEL BYGGTEKNISK BESKRIVELSE BOLIG

### Bæresystemer

Hovedbæresystem i stål og betong.

### Fasader/ yttervegger

Overflater/fasader er planlagt utført i kombinasjon teglstein og kledning, eventuelt i kombinasjon med fasadeplater/ pusset fasade. Yttervegger av bindingsverk. Nødvendige beslag av stål med colorcoat. Alle fargevalg defineres av arkitekt.

### Etasjeskillere

Etasjeskillere i leiligheter leveres i betongkonstruksjoner. Undersiden nedfores med lekter/ system og gips, sparkles og males. Bygges opp med nødvendig trinnlydisolasjon i etasjen over.

### Yttertak/Lof

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges takteking med forskriftsmessig fall til sluk. Flate tak leveres som kompakte tak, med utvendig taknedløp. Deler av taket leveres som grønne tak med lyng. Deler av tak leveres som felles og private takterrasser, hvor gulv leveres med impregnert terrassebord.

### Utvendige dører

Ytterdører til leilighetene leveres i glatt utførelse. Med kikkehull.

### Vinduer

Alle vinduer i boenhetene får 3-lags lavenergiglass med U-verdi ca 0,8. Ett åpningsvindu/ terrassedør pr oppholdsrom. Aluminiums belagt utvendig. I henhold til brannkrav vil noen vinduer kun være mulig å settes i luffestilling.

### Innvendige vegger

Leilighetene får brann- og lydvegger i betong alternativt i trevirke med gips. Innvendige lettvegger leveres uisolert med tre/ stålstendere i ulike tykkelser avhengig av teknisk utstyr inni/utenpå. Vegger rundt våtromskjerner leveres isolert. Sjakter eller vertikale kasser bygges i ulike tykkelser avhengig av behov for plass til teknisk utstyr. Planløsninger kan i noen grad bli påvirket.

### Innvendige dører

Leveres som hvite slette med enkel fylling, vridere og skilt.

### Gulv

Gulv over garasjedekket: diffsperre, minimum 25cm isolasjon og påstøp. Se også etasjeskillere. 10 mm til 14 mm laminat eller eikeparkett på gulv. Se romskjema. Flis på bad, innvendig bod/vaskerom, entre/gang der det er anvist med fliser på gulv iht. tegning.

### Himling/nedforinger

Det må påregnes nedforinger eller innkassede kanaler ved tak, for fremføring av tekniske rør/kanaler der himling ikke gir tilstrekkelig plass. Minimum etasjehøyde i korridorer, bod og baderom 2200mm.

### Listverk

Fabrikkbehandlede lister ved gulv og rundt innvendige dører (synlig stiffehull). Gipsete vindusforinger uten listverk. Ikke taklist.

### Trapper

Utvendige trapper leveres i betong/stål. Innvendige trapper i fellesareal leveres i betong/stål med flis.

### Altaner/rekkverk

Utvendige balkonger til leilighetene føres opp i betongkonstruksjon. Rekkverk iht fasadetegning - glass/spilerekverk og gulv bestående av terrassebord. Uteplasser/ terrasser på bakkeplan leveres med betongheller. Svalganger leveres med rekkverk i kombinasjon av tre/stål/glass.

### Konstruksjon og materialbruk

Utbygger kan endre valg av konstruksjonsmetode og materialbruk i detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal tilfredsstill Norsk Standard.

## INNVENDIG LEVERANSER BOLIG

### Overflater

Malte overflater, hvor en kan velge uten pristillegg mellom prosjektets standardfarger: Alfred 0401 S1000-N Kokos 502 S0500-N Soothing Beige 12075 Morgendis 9915 på vegger. Tak hvitmales, og takfargen trekkes ned ca 2-3cm på vegg.

### Kjøkken

I leiligheter på inntil 60m<sup>2</sup>, leveres kjøkken med en høyde på 210cm. I leiligheter over 60m<sup>2</sup> leveres takhøye skap på typisk 228cm. Leiligheter over 115m<sup>2</sup> leveres med foring over overskapene. Kjøkken leveres med en utførelse i hvit laminat med slette fronter, dempere på skuffer og dører. Lyslist leveres. Alle kjøkkenfronter kan leveres i 4 valgfrie farger uten tillegg i pris. Benkeplate leveres i mørk laminat. Benkeplatene

kan leveres i 4 valgfrie farger uten tillegg i pris. Videre leveres bestikkinnlegg i skuffeseksjon og søppelbøtte under vask. Det leveres innebygde hvitevarer som kombi kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp i kjøkkenbenk. I kjøkkenbenken blir det montert nedfelt vask i rustfri utførelse med 2 kummer som utstyres med ettgreps kjøkkenbatteri og oppløftsventil. Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning.

### Garderobeskap

Garderobeskap leveres ikke. Skyvedørfronter og garderober er stiple inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, men er ikke en del av leveransen.

### Baderom

Baderomsmøbel leveres i leiligheter opp til 60m<sup>2</sup> som vask med skapdører: Leiligheter over 60m<sup>2</sup> leveres med skuffeseksjon. Leiligheter over 115m<sup>2</sup> leveres også med et høy-skap i en bredde på 30cm. Sluk med lokalt fall, plassert i nedsenket dusjnisse på 1 x 1 m eller 0,9 x 0,9 m. I dusjnisse monteres termostatstyrt batteri med temperatursperre og dusjsett (sparedusj). Batteriet monteres i høyde som for dusj. Hvit heldekkende servant, med ettgreps batteri i forkrommet utførelse. Det leveres vegghengt toal-ett, sete og lokk i hardplast. Dusjvegger leveres i alle leiligheter. For leiligheter med to bad leveres dusjvegger på bad to - som tilvalg. Badekar leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg, der hvor det er plass.

### Vask/bod

Tilkobling for vaskesøyle etableres. VV-bereder er innebygd i Nibe/ Nilan enheten som er tilpasset boligens størrelse. Aggregat til balansert ventilasjon – Nibe/ Nilan plasseres i bod/vaskerom.

### Belysning

I leilighetene skal det monteres lamper (downlight) i tak på bad. Taklampe i bod. Takpunkt i øvrige rom I tillegg -1 stk lysarmatur under overskap på kjøkken Utelampe ved inngangsdør, samt en vegglampe på terrasse. I leilighet A 407 og A 507 leveres downlight i himling på balkong.

### Brannvern

Alle boligene blir levert med automatisk slukkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhode, dette inkluderer også heishus, trappehus, svalgang, balkonger og garasje. Det leveres røykvarslere og godkjent brannsløk-

kingsutstyr iht. brannkrav, dvs. 1 stk. 6 kg skum-apparat og seriekoblet røykvarslere i hver boenhet. Felles brannvarslingsanlegg leveres og vil bli koblet opp mot 110 sentralen.

#### Alarmsystem

Innbruddsalarm leveres ikke. Felles brannvarslingsanlegg leveres.

#### Internett/ kabel-TV

Det leveres to stk punkt til internett(fiber)/tv, et på soverom og et i stue, klargjort for fremtidig bred-bånd/kabel-TV. Orion Prosjekt vil på vegne av kunder inngå avtale med TV/fiber leverandør, og binde kundene med en grunnpakke på inntil 5 år.

#### Ringeapparat

Tilpasning for rullestol/tilgjengelighet. Det monteres punkt for ringetrykknapp ved dør til leilighet. Port-telefon leveres.

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte deler av innredningen. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

## BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

### LUFTBEHANDLINGSANLEGG

#### Balansert ventilasjon

Det installeres Nibe/ Nilan enhet som har innebygget balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning, varmtvannstank og en varmesløyfe for viftekonvektor. Viftekonvektoren plasseres fortrinnsvis i stue/kjøkken og er tilpasset leilighetens størrelse. Ventilasjonsaggregatene/ Nibe enhetene plasseres i vaskerom/bod i hver bolig, og går fra gulv til tak. Friskluften filtreres og forvarmes før den tilføres leilighetenes stue og soverom. Luften trekkes ut via våtrom og kjøkken. Kanalinstallasjon er planlagt ført over nedsenket himling eller i innkassede kanaler ved tak. Ventilatorenhet på kjøkken leveres i type Slim Line.

### SANITÆRANLEGG

#### Generelt

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg.

#### Vannledninger

Vannledningsnettlet legges som rør i rør system med fordelingsskap montert i vegg på bad eller vaskerom. Sanitærutstyr utstyres med avstengningsmulighet.

#### Spillvanns ledninger

Spillvannsledninger i sjakter/stigerør, lufting over tak. I leiligheter leveres støysvake Geberit rør eller tilsvarende.

#### Kommunal teknisk

Vannforsyning og spillvann via kommunalt ledningsnett. Slukkevann fra brannhydrant etter gjeldene regler for området.

### ELEKTRISK ANLEGG

#### Generelt

El installasjoner monteres og utføres etter TEK 17 og NEK 400.

Ledningsnettlet legges i hovedsak skjult, men synlig installasjon vil kunne forekomme mot brann- eller lydklassifiserte vegger. Sikringsskap med hovedsikring og automatsikringer plasseres i bod eller entre/gang. Det utarbeides detaljerte el -installasjonstegninger av el – entreprenør med symbolliste. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør. Belysning av fellesarealer etc. etter egen plan.

#### El-punkt

Leilighetene leveres med normalt godt antall elektriske punkter, minimum etter gjeldene krav i NEK 400.

I leilighetene skal det monteres lamper (downlight) i tak på bad.

Taklampe i bod.

Takpunkt i øvrige rom.

I tillegg – 1 stk lysarmatur under overskap på kjøkken.

Utelampe ved inngangsdør, samt en vegglampe på terrasse.

I leilighet A 407 og A 507 leveres downlight i himling på balkong.

#### Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres elektrisk gulvvarme på bad, bod, entre og deler av gang hvor det på salgstegning er tegnet inn flis. (Ikke varme under parkett) Som oppvarming leveres en NIBE/NILAN unit med viftekonvektor.

#### Sikkerhet

Det leveres jordfeilbryter montert i sikringskap.

### DIVERSE INSTALLASJONER

#### Heis

Prosjektet er planlagt bygget med 4 heiser.

#### Sportsboder

Minimum 2,5m<sup>2</sup> sportsbod for leiligheter under 45m<sup>2</sup>, leiligheter over 45m<sup>2</sup> får sportsbod på 5m<sup>2</sup>. Sportsboder er plassert i garasjekjeller. Gulv utført

som støpt betonggulv. Vegger som Troax-system-vegger/ betong/ gips. Søylar i sportsboder kan forekomme, og gir ikke grunnlag for kompensasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dører leveres med hengelås.

#### Parkeringsanlegg

Parkering i garasje under bakkenivå. Prosjektet leveres med til sammen 87 parkeringsplasser.

Det legges opp til at 100% av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene som bestiller dette. Det leveres et dynamisk energistyringssystem hvor tilgjengelig effekt omfordes på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere. Anlegget vil bli driftet av ekstern aktør.

#### Adgangskontroll

Det leveres låser og nøkler i system for å få en god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det 3 stk nøkler til hver boenhet.

#### Sentral støvsuger

Leveres ikke.

#### Fellesområde

Avfallstasjon er plassert til høyre for nedkjørselen til garasjen. Anlegget er planlagt som nedgravd løsning, og det er planlagt 8 stasjoner.

#### Postkasser

Postkasser leveres med sylindrelås og plasseres ved innkjørsel til garasje eller ved et av områdene som er overdekket på plan 1. Plassering kan endres.

#### Takterrasser

Prosjektet leveres med både felles og private takterrasser på taket av Knarvik Allé. Felles takterrassen er for alle, og de private kan kjøpes som tilvalg. Det blir spilerekkverk rundt hele takterrassen og soner med plantekasser. Fellesområdet vil få terrassebord på gulv og blir innredet med både bord og sittebenker. Vannuttak blir plassert i forbindelse med trappehuset. Dekket blir i terrassebord, og detaljer ifht. overflatene vil bli avklart i samarbeid med landskapsarkitekt. Det blir levert et felles utekjøkken i henhold til plantegning.

### UTVENDIGE ARBEIDER

#### Terreng behandling

Tomten sprenges og planeres iht. situasjonsplan. De forskjellige høyder er angitt på situasjonsplanen, jordskrånninger og plener såes til. Sikringsgjerdet monteres etter gjeldende forskrifter. For øvrig ferdigstilles og beplantes utearealer etter situasjonsplanen.

#### Gangveier

Hovedtilkomstveier opparbeides iht. utomhusplan.

#### Trapper og murer

Utvendig trapper i stål eller betong, murer i betong eller stein.

#### Utvendig

Det leveres felles 4 stk felles spylekraner, ved innkjørsel til garasjen og ved inngang til trappehusene.

#### Renovasjon

Renovasjon er planlagt utvendig. Løsningen er planlagt med nedgravde avfallsbeholdere. Renovasjonsplan er vist på situasjonsplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene.

#### Felles belysning

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

#### Drenering

Utføres i henhold til VA-plan for området. Overvann dreneres ut i grunnen.

### GENERELLE VILKÅR OG FORBEHOLD

Spesifiserte produkter eller løsninger på bygg eller utomhus beskrevet i denne leveransebeskrivelsen, kan bli endret av utbygger under byggeprosessen. Slike endringer skal ikke medføre verdiforringelse av eiendommen eller innebære en vesentlig endring av boligens funksjon og standard. Der det er angitt alternative løsninger eller materialbruk foretar utbygger det endelige valg.

#### PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

## Romskjema, innvendig

ROM	HIMLING	VEGG	GULV	DIVERSE
Entre/gang	Hvitmalt himling av gips. Hvitmalt overgang mellom himling og vegg	Malt gips, 4 fargealternativer	Flis i grå farge på gulv. Eikeparkett - 1 stavs Saga Coconut hvitmattlakk 155mm eller tilsvarende på leiligheter over 60m <sup>2</sup> . Leiligheter under 60m <sup>2</sup> leveres laminat av typen Kronotex Mammut 3669 12mm eller tilsvarende.	Det leveres flis hvor det på tegning er markert flis, og for øvrig laminat/parkett. Tilvalg kan gjøres tidlig i byggeprosessen.
Kjøkken	Hvitmalt himling. Hvitmalt overgang mellom himling og vegg.	Hvitmalt gips, 4 fargealternativer	Eikeparkett - 1 stavs Saga Coconut hvitmattlakk 155mm eller tilsvarende på leiligheter over 60m <sup>2</sup> . Leiligheter under 60m <sup>2</sup> leveres laminat av typen Kronotex Mammut 3669 12mm eller tilsvarende.	Kjøkken leveres i god kvalitet fra anerkjent leverandør, innebygd kombiskap kjøll/ frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Overskap leveres i høyde 210 cm for leiligheter opp til 60m <sup>2</sup> . Takhøyde skap ca 228cm leveres på alle leiligheter over 60m <sup>2</sup> . Tilvalg kan gjøres tidlig i byggeprosessen. Kjøkkenfronter og benkeplate leveres i 4 standard-farger.
Stue	Hvitmalt himling. Hvitmalt overgang mellom himling og vegg.	Hvitmalt gips, 4 fargealternativer	Eikeparkett - 1 stavs Saga Coconut hvitmattlakk 155mm eller tilsvarende på leiligheter over 60m <sup>2</sup> . Leiligheter under 60m <sup>2</sup> leveres laminat av typen Kronotex Mammut 3669 12mm eller tilsvarende.	Tilvalg kan gjøres tidlig i byggeprosessen.
Soverom	Hvitmalt himling av gips. Hvitmalt overgang mellom himling og vegg.	Hvitmalt gips, 4 fargealternativer	Eikeparkett - 1 stavs Saga Coconut hvitmattlakk 155mm eller tilsvarende på leiligheter over 60m <sup>2</sup> . Leiligheter under 60m <sup>2</sup> leveres laminat av typen Kronotex Mammut 3669 12mm eller tilsvarende.	Tilvalg kan gjøres tidlig i byggeprosessen.
Bad	Hvitmalt himling av gips.	Flis i hvit farge 20x40cm på vegg.	Flis i grå farge på gulv. 30x30cm gulv, 10x10 cm i nedsenket dusjnische	Tilvalg kan gjøres tidlig i byggeprosessen
Vaskerom/nisje på bad	Gipsplater, sparklet og malt hvit. Hvitmalt overgang mellom himling og vegg.	Hvitmalt gips, 4 fargealternativer	Fliser og evt sokkelflis	
Bod innvendig bolig	Gipsplater, sparklet og malt hvit.	Hvitmalt gips, 4 fargealternativer	Flis i grå farge på gulv. 20x20cm gulv,	
Listverk og foringer	Malt overgang mellom himling og vegg. (Ikke listverk)	Foringer og listverk i vindu utføres i gips med malte overganger lik veggfarge.	Hvitmalt	Listverk leveres fabrikkbehandlet - hvitmalt. Med synlige spikerhull. Farge Klassisk Hvit S0500N

## Romskjema, utvendig

ROM	HIMLING	VEGG	GULV	DIVERSE
Terrasse/balkonger/svalgang			Terrasser/areal utenfor blir utført i tett konstruksjon og belagt med betongheller i plan 1. Balkonger i plan 2, 3, 4, 5 samt takterrasser ilegges trelemmer av terrassebord. Svalganger leveres som brettskurt betong	1 stk. utelampe og stikkontakt leveres og monteres. Leilighet A 407 og A 507 får downlights i himling på balkong.
Fasade				Fasaden leveres i kombinasjon med tegl og kledning. Kledning grunnes og beises 2 strøk. Kledning leveres som malmfuru eller tilsvarende, behandles ikke.
Felles trapper leilighetsbygg		Malt betong.	Fliser/støvbundet	
Parkeringsanlegg	Ubehandlet betong	Ubehandlet betong	Asfalt	
Sportsboder	Ubehandlet	Ubehandlet/netting Troaxvegger	Ubehandlet betong	
Rekkverk		Svalgang utføres med rekkverket i tre/stål/glass. Rekkverk balkonger tre/stål/ glass. Terrasser på bakkeplan leveres uten rekkverk.		

# Bolig under oppføring - nøkkelinformasjon for Knarvik Allé, Trinn 1

## HOVEDOPDRAGSNUMMER

9-21-9014

## MEGLERFORETAK

KALAND & PARTNERS NYBYGG

Orgnr. 926 203 460

Oppgjør foretas av Weboppgjør AS

Org.nr: 983 570 658.

## ANSVARLIG MEGLER / PROSJEKTMEGLER

Therese Fimland

Salgsleder | Fagansvarlig | Partner

Mobil: 977 24706

E-post: tf@kapa.no

## PROSJEKTMEGLER

Thor-Kristian Johannessen

Daglig leder Nybygg | Partner

Mobil: 916 88 655

E-post: tkj@kapa.no

## PROSJEKTMEGLER/SAKSBEHANDLER

Queen Sanguanpong

E-post: qs@kapa.no

## SELGER/UTBYGGER

Orion Prosjekt AS

Org.nr.: 996 713 881

## HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver for gnr. 188, bnr. 384/416

er Kvassnesvegen 33. Orgnr. 994 540 351

Hjemmelshaver for gnr. 188, bnr. 421

er KB Entreprenør AS. Orgnr. 913 017 625.

Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.

## BELIGGENHET

Moderne arkitektur, sentral beliggenhet og utsikt du aldri blir lei. Velkommen til Knarvik Allé!

Ut mot Osterfjorden, bare minutter å gå fra Knarvik senter, bygger vi 93 moderne leiligheter med en beliggenhet like solrik som den er sentral. Knarvik Allé får et spennende, moderne arkitektonisk uttrykk. Sett fra et fugleperspektiv er leilighetskomplekset formet som en P. Bygget er utformet med varierende høyder for å skape best mulig solforhold og utsikt. Sammen med teglfasaden skaper dette liv i fasaden og gir et lunt, klassisk bypreg av en helt egen karakter. Mellom bygningene kan

beboere og gjester slappe av i et inkluderende og idyllisk gårdsrom. Både her og på takterrassen kan du være sosial med naboene, eller bruke din private balkong for å nyte en mer privat atmosfære.

Gangavstand til både Knarvik senter, idrett, trening og aktivitetsstilbud, samt helsetjenester. Samt til kollektivtransport som buss og hurtigbåt fra Knarvik kai. Fine turmuligheter i nærområdet, og det kan nevnes Kvassnesstemma, Brekkeløypa, Gamleskolen og Indregardsfjellet.

Ønsker du å bo sentralt i Knarvik med gode fasiliteter, tror vi dette prosjektet kan passe svært godt for deg!

## GENERELT OM PROSJEKTET KNARVIK ALLÉ

Knarvik Allé er Orion Prosjekt sitt nyeste prosjekt

sentralt i Knarvik med 93 nye leiligheter.

Her kommer det energieffektive og moderne selveier leiligheter i energiklasse A. Boligene varierer fra 2- til 5-roms i størrelsen fra 39 - 160 m<sup>2</sup> BRA.

Det vektlegges gode planløsninger og balkonger/uteplasser, og mange av leilighetene får flott utsikt og gode solforhold. I tillegg kan beboerne nyte godt av flotte fasiliteter, blant annet felles tun/gårdsrom, grønne soner, bocciabane og private og felles takterrasser.

## EIENDOMMEN

Prosjektet Knarvik Allé skal oppføres på eiendommen gnr. 188, bnr. 384, 416 og 421 i Alver kommune og er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging. Prosjektet er planlagt å bestå av 93 leiligheter med underjordisk garasjeanlegg.

Utbyggingseiendommen skal sammenslås/grensejusteres/fradeles og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for hele utbyggingsområdet er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være ca. 4960m<sup>2</sup>. Selger tar forbehold om det endelige tomtearealet.

Eiendommene tilhørende det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bli opprettet som egne eiendommer/matrikler og vil bli organisert som eierseksjonssameie.

De enkelte eierseksjonssameier i prosjektet vil bestå av seksjoner hvor hver seksjon utgjør en bolig eller næringsseksjon med tilhørende sameieandel i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Hver seksjonseier vil bli sameier med tilhørende enerett til bruk av sin

boenhet, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil kunne bestå av ett eller flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

## PROSJEKTET

Prosjektet er planlagt med to salgstrinn, hvorav salgstrinn 1 utgjør 59 leiligheter i Bygg A og salgstrinn 2 utgjør B og C med ca. 34 leiligheter. Selger kan velge å dele salgstrinn 2 opp i to separate salgstrinn.

Samlet er prosjektet planlagt å bestå av 93 leiligheter med underjordisk garasjeanlegg.

## ADRESSE

Kvassnesvegen 33-37, 5914 Isdalstø. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## BOLIGTYPE

Leilighet

## TOMTETYPE

Felles eiet tomt i sameiet.

## INNHOLD OG STANDARD

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse salgsprospektet for nærmere beskrivelse av leveransen, standard og overflatebehandling.

## FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Fellessarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende

eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skiffe ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

## PARKERINGSPLASSER, BODER, TAKTERRASSER OG SYKKELPARKERING

Det følger ikke med parkeringsplass, men det er spesifisert i prislisten hvilke leiligheter som kan kjøpe parkeringsplass sammen med boligen. Se prislisten for pris for kjøp av p-plass i garasjekjeller.

Minimum 2,5m<sup>2</sup> sportsbod for leiligheter under 45m<sup>2</sup>, leiligheter over 45m<sup>2</sup> får sportsbod på 5m<sup>2</sup>. Sportsboder er plassert i plan u. Gulv utført som støpt betonggulv. Vegger som Troax-systemvegger/betong/gips. Søylar i sportsboder kan forekomme, og gir ikke grunnlag for kompensasjon. I tillegg er det tilrettelagt for felles sykkelparkering i sameiet.

Prosjektet leveres med både felles og private takterrasser på taket av Knarvik Allé. Felles takterrassen er for alle, og de private kan kjøpes som tilvalg. Det blir spilerekkverk rundt hele takterrassen og soner med plantekasser. Fellesområdet vil få terrassebord på gulv og blir innredet med både bord og sittebenker. Vannuttak blir plassert i forbindelse med trappehuset. Dekket blir i terrassebord, og detaljer ifht. overflatene vil bli avklart i samarbeid med landskapsarkitekt. Det blir levert et felles utekjøkken i henhold til plantegning.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av takterrasse-parseller og garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt. Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.



## VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via (felles/private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

## SAMEIET

Prosjektet er planlagt å bestå av ett boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 93 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt 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 varsel, 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 retningsslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

## PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

## VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Sameiet kan ikke gjennom en vedtektsendring forby seksjonseierens mulighet til å kjøpe for å leie ut til boligformål i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser. Spørsmål om dyrehold

rettes til megler.

## EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Se mer informasjon under:

### 1) FELLESKOSTNADER

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 17,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmester-tjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. 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 vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 150,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med Bredbånd/internett, ca. kr 500,- pr. mnd
- Kostnader forbundet med oppvarming av leiligheten
- Innboforsikring for den enkelte sameier
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (faktureres direkte fra Kemneren i Alver til den enkelte sameier)
- Eget strømforbruk i den enkelte boligseksjon.
- Lading av el-bil kommer i tillegg

### 2) KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. Kjøper betaler løpende kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing etter gjeldende satser. Kostnaden avhenger av forbruk og boligens størrelse. Se mer på kommunens hjemmeside [www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no) for de ulike gebyrene.

### 3) INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt per 2022, men selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før eller etter overtagelsesdato.

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan

fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager i året.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn i året 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. Boligene har ingen 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.

### HEFTELSE/TINGLYSTE BESTEMMELSER

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Selger opplyser om de fleste tinglyste heftelser på eiendommene skal slettes, men følgende tinglyste heftelser og forpliktelser vil følge eiendommen:

Grunnboksutskrift for gnr/bnr 188/384:  
Servitutter i eiendomsrett:  
1989/10645-1/51 - ERKLÆRING/AVTALE  
Tinglyst 23.11.1989  
Målebrev, Knarvik, felt C, areal: 3276 m2.

Grunndata:  
1980/6052-1/51 - REGISTRERING AV GRUNN  
Tinglyst 10.09.1980  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: KNR:4631  
GNR:188 BNR:116

2020/1829325-1/200 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tinglyst 01.01.2020 00:00  
Tidligere: KNR:1263 GNR:188 BNR:384

Grunnboksutskrift for gnr/bnr 188/416:  
Servitutter i eiendomsrett:  
1989/10649-1/51 - ERKLÆRING/AVTALE  
Tinglyst 23.11.1989  
Målebrev, Knarvik, felt C, Areal: 2810 m2.

Grunndata:  
1985/554-1/51 - REGISTRERING AV GRUNN  
Tinglyst 24.01.1985  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: KNR:4631  
GNR:188 BNR:116

2020/41540-1/200 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tinglyst 01.01.2020 00:00

Tidligere: KNR:1263 GNR:188 BNR:416

Grunnboksutskrift for gnr/bnr 188/421:  
Servitutter i eiendomsrett:  
1989/10648-1/51 - ERKLÆRING/AVTALE  
Tinglyst 23.11.1989  
Målebrev, Knarvik, felt C, Areal: 960 m2.

Grunndata:  
1984/7463-1/51 - REGISTRERING AV GRUNN  
Tinglyst 02.11.1984  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: KNR:4631  
GNR:188 BNR:116

2020/299554-1/200 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tinglyst 01.01.2020 00:00  
Tidligere: KNR:1263 GNR:188 BNR:421

## FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER OG RAMMETILLATELSE

Plannavn: Områdeplan Knarvik senter 1263-201002.  
Området er regulert til bolig/kontor.

Prosjektet ligger i områdeplanen for Knarvik sentrum hvor dette prosjektet er ett av flere områder som skal utvikles og hele området skal gjennom en transformasjon. Se vedlagt illustrasjonsplan i vedlegg til prospektet hvor de ulike byggehøydene er markert, iht. reguleringsplan- og bestemmelser som også følger vedlagt i vedleggsheftet. Området er under utvikling og avvik på både utforming og byggehøyder kan forekomme under utbyggingen.

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet 07.07.2022. Søknaden ligger nå til behandling hos kommune, og er foreløpig ikke ferdigbehandlet. Kopi av godkjent rammetillatelse kan fås ved henvendelse til megler, straks denne foreligger.

## SKOLEKRETS

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

## KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

## OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.  
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-  
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 757,-  
Oppstartskapital til sameiet kr 7 000,-. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.  
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.  
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte

seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 4 000,- per kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. 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. Utbygger vil utstede garantier straks forbehold slettes og byggestart vedtas.

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 + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

#### MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG (BETALES AV SELGER)

Meglers vederlag betales av selger.

Selger dekker utlegg til megler som innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, grunnboksutskrift og firmaattest.

#### 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. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting 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.

#### ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Foreløpig energiberegning viser at samtlige leiligheter er i energiklasse A. Endelige energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen.

#### FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden 1. til 2. kvartal 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert er basert på en byggetid på 24 måneder med byggestart 1.kvartal 2023. Estimert byggetid er ikke bindende da det kan oppstå forhold som forlenger

byggetiden.

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

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger 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.

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 buofl. § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet.

#### SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- offentlige tillatelser for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av verdien av boligene i byggetrinn 1 iht. prisliste ved salgsstart.
- Styrets godkjenning for vedtak om byggestart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.08.2023.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

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

Utbygger 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. 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 illustrasjoner er kun ment for å danne et inntrykk 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. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke

passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt kjøpetilbud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at 3D illustrasjonene ikke vil hensynta fremtidig områdeplan for naboeiendommene og området forøvrig, se planinformasjon/reguleringskart i vedleggsheftet for mer informasjon.

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 trykkfeil i prospektet. Det gjøres oppmerksom på at utenomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert.

Garderobeskap er trukket ut av leveransen og medfølger ikke.

Arealberegningene er foretatt på tegninger av arkitekt/selger, og det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme i detaljprosjektering og på byggeplass.

Krymping i betong, tre, etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/ krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

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. 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 kr 50 000 etter nærmere avtale. 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 rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

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) Prislister datert 07.11.22 eller senere
- 2) Romskjema vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
- 6) Situasjonsplan datert (vedlagt prospekt)
- 7) Utkast sameievedtekter (vedleggshäfte til prospekt)
- 8) Utkast budsjett datert (vedleggshäfte til prospekt)
- 9) Salgsprospekt datert november 2022
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser (vedleggshäfte til prospekt)
- 11) Matrikkelbrev (vedleggshäfte til prospekt)
- 12) Grunnbokutskrift og kopi av tinglyste heftelser (vedleggshäfte til prospekt)

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

#### **SALGSOPPGAVEDATO**

Dette dokumentet er sist revidert dato: 07.11.22.

#### **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.

#### **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 fratrukket 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 av selger/arkitekt. Megler har ikke oppmålt boligene.

#### **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 kan bli invitert av Utbygger/entreprenør til eget tilvalgsmøte.

Selger kan velge å utarbeide en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

#### **FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE**

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

#### **BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak oven-

for kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

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 eiendomsandel, 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 60 minutter fra det inngis. Kjøpetilbudet skal inngis på prosjektet 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, eller du kan vise 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 elektronisk budgivning. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet 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.

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

## Smart å kjøpe nytt

Å kjøpe bolig er en av livets største investeringer, både når det gjelder livskvalitet og økonomi. Et godt hjem er utgangspunktet for hele din tilværelse. Her skal du trives, du skal lade batteriene – enten det er ved å slappe av på sofaen med en god film, eller ved å invitere venner over på en bedre middag.

I motsetning til det meste ellers i livet, er bolig ofte mer fornuftig å kjøpe nytt enn brukt. Her er det fastpris, slik at du slipper ville budrunder. Bare ved å slippe dokumentavgift av kjøpesummen sparer du en betydelig sum – du klarer sikkert å finne på noe kjekkere å bruke pengene på.

Nye, energieffektive og miljøvennlige løsninger er kjekt for både deg og lommeboken. Og hva er egentlig fritid verdt? Her trenger du ikke ofre en tanke på tidkrevende vedlikehold, flassende maling og vinduer som må skiftes. I tillegg har du selvsagt full garanti på en ny bolig. Er du tidlig ute i prosessen kan du også være med på å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Velkommen hjem!



Om utbygger

## Orion Prosjekt AS

Orion Prosjekt AS har vært Nordhordlands største utbygger de ti siste årene med utbygging på Frekhaug og i Knarvik. Bare i Langheiane i Knarvik har vi utviklet og bygget 200 leiligheter i våre fire prosjekter Lonsvegen, Lonshaugen, Lonstunet og Lonsåsen. Utover Nordhordland har vi utviklet og bygget boliger i Stor-Bergen og omegnskommunene med prosjekter som Skjærgårdsholmen, Vestvendt, Nesttunbrekka, og det pågående prosjektet Unneland. Nå fortsetter vi suksessen med å bygge 93 flotte leiligheter midt i Knarvik sentrum - Knarvik Allé.

Vår suksess har vært å utvikle og bygge boliger som har truffet markedet godt. Dette har vi klart med god lokalkunnskap, gode kvaliteter og fornøyde kunder. Orion Prosjekt bygger energieffektive og miljøvennlige boliger for alle! I Knarvik Allé tilfredsstiller alle leilighetene energiklasse A.

I våre prosjekter følger vi deg som kunde fra start til mål. Er man tidlig inne i prosessen, lar vi deg ta del i utforming og tilpasning av din kommende bolig så langt det lar seg gjøre. Du vil møte de samme personene allerede fra før du kjøper til fem år etter at du har flyttet inn. Vi i Orion Prosjekt er opptatt av at du som kunde får en bolig du kan trives i og være stolt av i mange år.

Orion Prosjekt AS skal være i regionen i mange år fremover. Vi har mange andre spennende prosjekter som kommer. Blant annet har vi store planer for utbygging på Furefjellet på Frekhaug. Orion Prosjekt AS er en solid, lokal utbygger du også kan regne med i fremtiden.



### BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE TIL FAST PRIS

Prosjektnavn: Knarvik Allé, trinn 1 – hus A      Adresse: Kvassnesvegen 33, 5914 Isdalstø      O-nr.: 9219014

Gnr.: 188    Bnr.: 384/416/421    Kommune: ALVER

Ansvarlig megler: Therese Fimland

Leveres direkte til megler eller via elektronisk budskjema

Undertegnede gir herved følgende kjøpsbekreftelse på nevnte eiendom:

Bolig nr:

Fastpris kr.:

+ omkostninger, jfr. prisliste/salgssoppgave.

Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i salgssoppgave med vedlegg, herunder prisliste, tegninger, leveransebeskrivelse.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

#### FINANSIERINGSPLAN:

10% av kjøpesummen ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Der kjøper er å regne som profesjonell er det 20%. NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet. Resterende kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Långiver:

kr.:

Egenkapital:

kr.:

Referanseperson bank, navn:

e-post/tlf.:

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpstilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpstilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpstilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpstilbud som megler mottar etter normal arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpstilbud, endringer i kjøpstilbud fra vår side, samt informasjon om avslag eller aksept.

Undertegnede 1:	Undertegnede 2:
Fødselsnr.	Fødselsnr.
Mobil:	Mobil:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:

Underskrift og dato

Underskrift og dato

KALAND & PARTNERS NYBYGG

THERESE FIMLAND | tf@kapa.no | 977 24 706  
THOR KRISTIAN JOHANNESSEN | tkj@kapa.no | 916 88 655

SIDE 1 av 2

## Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud:

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

Alle kjøpetilbud skal være skriftlig og kan leveres direkte til megler eller via elektronisk budskjema.

Samtidig med at du inngir bindende kjøpsbekreftelse må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du leverer kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler.

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

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.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6–4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempe ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Plasser legitimasjon her for Undertegnede 1.

Skjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.

Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.

Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne skjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Undertegnede 2.

## Velkommen til Knarvik Allé

Ønsker du å bo midt i smørøyet i Knarvik?  
Ta kontakt med en av våre meglere, vi hjelper deg med å finne boligen som passer best for deg.

KALAND & PARTNERS  
NYBYGG



Therese Fimland  
Prosjektmegler  
Mobil: 977 24 706  
E-post: tf@kapa.no



Thor Kristian Johannessen  
Prosjektmegler  
Mobil: 916 88 655  
E-post: tkj@kapa.no

