



## SKUDELØKEN

Datert:

10/11/22





**BRUSTEINSTORG:** På hjørnet av Meanderkvarteret kjem det inngang til leilegheitshotell. Vi har også avtale med ein etablert lokal aktør om drift av serveringslokale. Her blir det fint med ein kaffi i sola!

Illustrasjon



# SKUDELØKEN

## Innhold

Velkommen til Meanderkvarteret	4
Nokre gode grunnar	7
Flott, ny park som nærmeste nabo	10
Design ditt eige draumekjøkken	13
Storfamilien på besøk? Vi har leilegheitshotell!	14
Romslegparkering med plass til alle	16
Ekstra plass til hobbyen din	17
Romskjema	18
Finn din stil	20
Leveranseskildring	27
Lovpålagde opplysninger	32
Utomhusplan	38
Vedlegg	41



## **Meanderkvarteret er det første byggetrinnet på Skudeløken.**

På Skudeløken ligg Løken og naturen inn til tunet. Vi har laga plass til grøntareal med tuntre, vassbed og renner for naturleg vekkleiing av overflatevatn, og vi har også fått på plass det urbane med brusteinborg framfor eit serveringslokale som vil bli eit sosialt møtepunkt. Her kan du bu både grønt og sentrumsnært.

Gode møtepunkt og fellesareal er viktig. Like viktig er det å ha plass for seg sjølv. Vi har derfor jobba hardt for å skape gode solrike og lyse private uterom til alle leilegheitene.

På indre Øyrane skal det vekse fram ein ny bydel dei neste åra. Vi har stor tru på at området vil bli eitt av dei mest populære bustadområda i Førde. Her har du alt!

Området er solrikt, sentrumsnært og omgitt av fine turvegar med båthamna og fjorden like ved.

Skudeløken blir ein stor del av den nye bydelen og vi vil ta ansvar for å skape ein plass der det er godt å leve. Arkitektur, standard og utedmiljø skal derfor ha god kvalitet. Vi er også med på å bygge ein folkepark midt på indre Øyrane. Parken skal vere eit samanhengande aktivitetsområde

# **Velkommen til Meanderkvarteret**





# Nokre gode grunnar

**BILFRITT:** Innkjøring til garasjen skjer i enden av kvartalet i bygg B. Det betyr at tunet er bilfritt og tverrgatene får lite trafikk. Skudeløken er også godt påkopla Førde sitt nye gang- og sykkelvegnett. Heilt nede i bildet ser du taket på nye Førde vidaregåande skule.

Illustrasjon

6

## Mykje for pengane

Fellesutgifter dekker felles straum, byggforsikring, fiber og TV, renovasjon, drift og vedlikehald, snørydding, grasklipping, reinhald av fellesareal, vaktmeistertenester, administrasjon, og eit A-kontobeløp for varmtvatn/oppvarming.

## Låg dokumentavgift

Leilegheitene blir selde utan bodrundar. Nybygg har låg dokumentavgift fordi det berre er dokumentavgift på tomta.

## Kort veg til alt

Skudeløken ligg sentralt plassert i utkanten av Førde sentrum. Det er kort veg til skule, barnehage, daglegvare, apotek, handelssenter, legesenter, omsorgssenter, kaféar og restaurantar. Mange får også kort veg til jobb. Førde sitt nye gang- og sykkelvegnett går heilt fram til døra. Der er det sykkelparkering.

## Nyt kaffien på torget

I enden av Meanderkvartalet blir det eit flott torg. Ved dette torget er det sett av næringsareal for mellom anna serveringsstad/kafé.

## Sjå fram i tid

Vi har regulert alle tre byggetrinna samtidig. Du veit derfor korleis nabologet ser ut

når alt er ferdig utbygd. Bygg i framtidige byggetrinn kan bli endra frå dagens illustrasjoner, men reguleringsplanen set rammer for høgder, plassering og opparbeiding av utomhusareal.

## Skjerma mot byggeaktivitet

I hovudsak vender stover bort frå framtidige byggetrinn, slik at du kan nyte fin utsikt medan resten av Skudeløken reiser seg.

Utomhusareal vil bli opparbeidd fortløpende. Det vil seie at dei som flyttar inn i A og B vil få ferdige uteareal med torg, leikeplass og oppholdssone. Mot byggegrunnen til bygg C, D og E vil det bli skjerma med gjerde, og t.d. duk og busker.

## God plass til besøk

På Skudeløken treng du berre kjøpe leilegheit med dei romma du treng. Dersom du får du besøk, har vi leilegheitshotell i A-bygget. Her kan ein leige rom ved behov. Då betaler du ikkje for rom du ikkje brukar.

## Wifi overalt

På Skudeløken blir det wifi-dekning i alle fellesareal, både inne og ute. Sjølvsagt også i parkeringskjellaren!

## Du treng ikkje vere slangemenneske

Bilane har blitt breiare. Då må parkeringsplassane bli det også. Dei fleste av våre p-plassar blir 250 cm! P-kjellaren har nok plassar til alle som vil ha, og det er sjølvsagt gjort klart for oppkobling av elbilalar.

7

## Du kan leige p-plass

Usikker på om du får behov for eigen parkeringsplass? Hos oss kan du leige plassen i fem år før du bestemmer deg for om du vil kjøpe han ut til same pris som då du kjøpte leilegheit.

## Behageleg varme

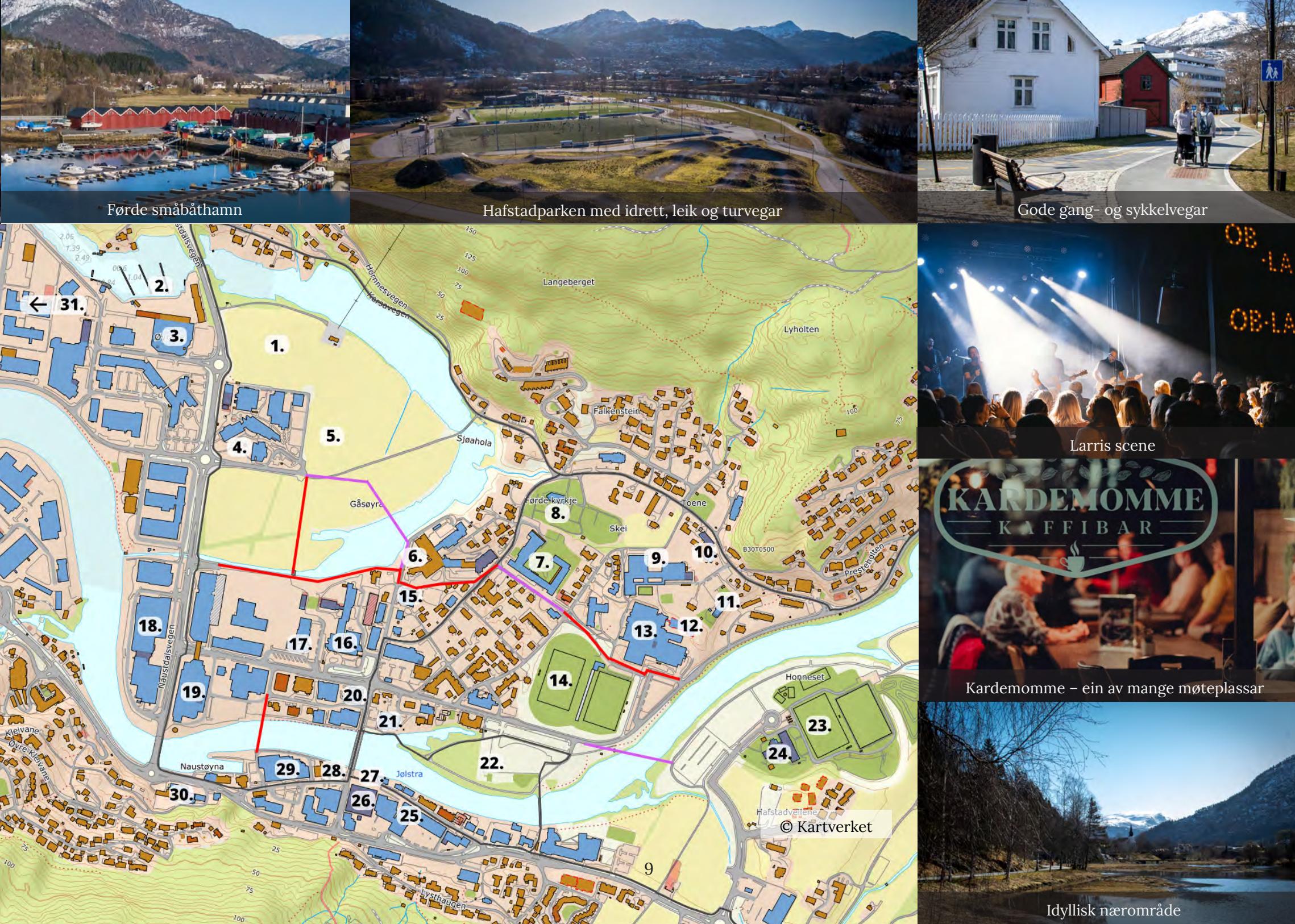
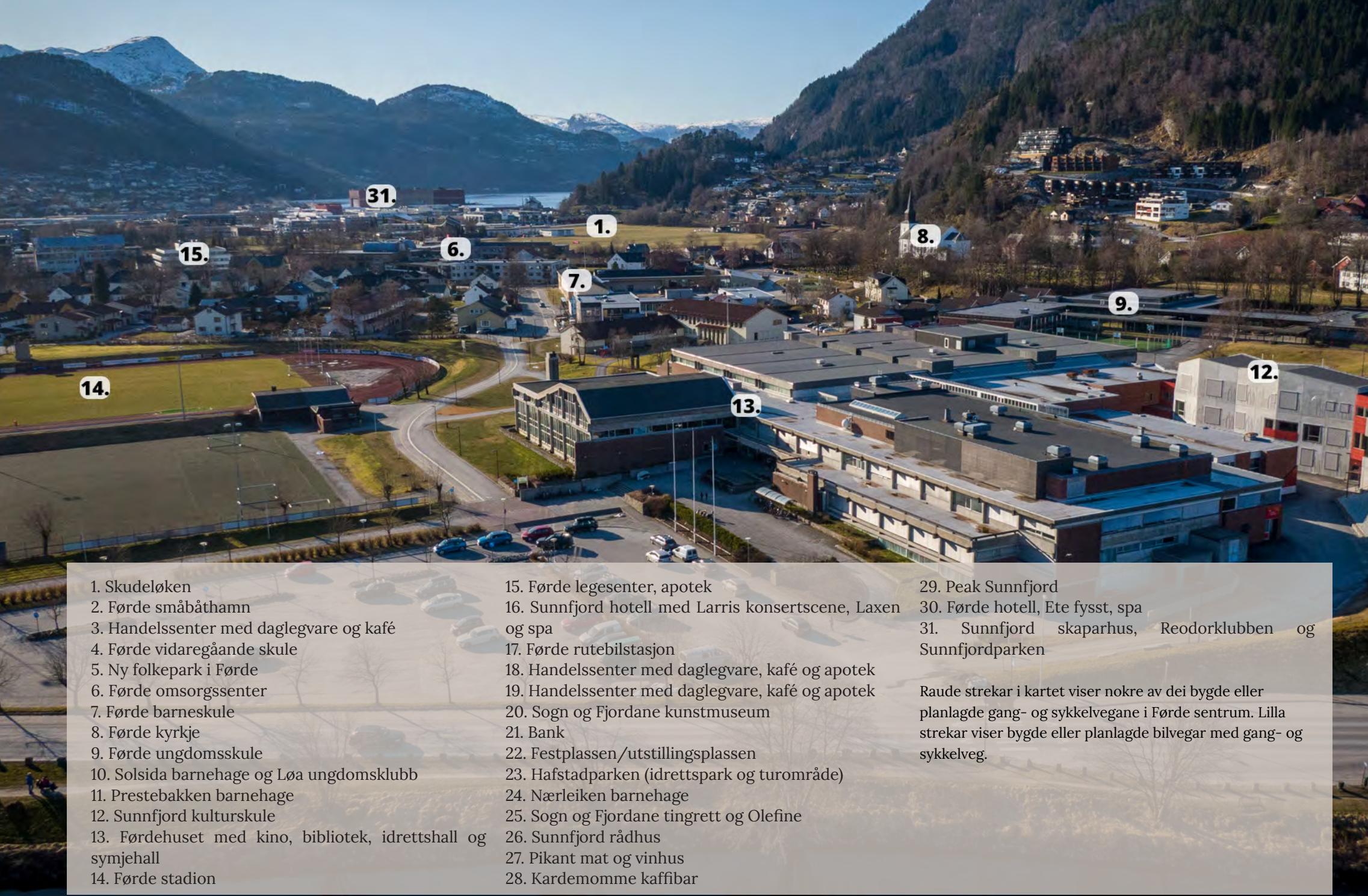
Alle leilegheitene får vassboren varme frå BKK i stove/kjøkken, gang og våtrom. Varmtvatnet kjem frå same stad, så det blir ingen stor vassvarmar som tar plass. Eit A-kontobeløp er inkludert i felleskostnadane!

## Mange heisar gir privatliv

På Skudeløken blir det ingen lange «hotellgangar». Det er få leilegheiter per heis/trapp. Det gjer inngangspartiet meir privat og det blir mindre trakk i gangane.

## Bu smart!

På Skudeløken er leilegheitene tilrettelagde for oppgradering til smarthus. Men å bu smart kan bety mykje forskjellig. Vi synest også det er smart å bu innan gåavstand til daglege gjeremål (s. 8) – og å ha gode fellesfunksjonar som alle kan dra nytte av (side 17).





RO OG LEIK: Parken skal ha plass til begge deler. Alle illustrasjonar er henta frå LINK Arkitektur og planmaterialet.

# Flott, ny park som næraste nabo



**Visste du at Førde skal få ein ny park? Midt på indre Øyrane kjem det som i planane er omtalt som ein folkepark.**

Parken skal vere eit samanhengande aktivitetssområde som skal fungere som leike-, møte- og oppholdssted for alle aldergrupper.

Endeleg utforming er ikkje bestemt, men i landskapsplanen frå august 2020 er det lagt opp til ballspel, idrett, og eigenorganisert leik for både større og mindre born.

Heile parken vert knytt saman med stiar og trakk.

Ifølge planomtalen blir det lagt opp til aktivitetar langs ein tursti.

Aktivitetane endrar gradvis målgruppe frå ungdom og vaksne nær skulen, til mindre barn mot aust.

## For store og små

Området for dei minste barna ligg nærest området som er sett av til ein framtidig barnehage.

Idrettsfunksjonane ligg nærrare gatetunet og inngangen til idretts- og skulebygningane.

Stien ligg omkring ei stor grasslette der det går an å spele fotball eller andre aktivitetar. Det er også planlagt

sandvolleyballbane her.

Det som skjer på grassletta kan ein sjå på frå eit amfi som vil bli plassert slik at det får mykje sol.

Over amfiet er det planlagt bruksareal for ulike aktivitetar, til dømes fotball, basket, landhockey, volleyball, eller liknande.

Graskledd rom mellom buskar og tre skal skape rolege soner. Folkeparken skal få eit naturlikt preg med grøntstruktur i fleire lag, med graseng, buskar og ulike treslag, og andedam.

## Spleiselag på indre Øyrane

Parken skal byggast i samband med bygging av nye Førde vidaregåande skule.

Skudeløken AS med på lage det som skal bli både kvartalsleikeplass og ein folkepark for heile Førde.

Parken og leikeplassen kjem i tillegg til dei tre flotte uteområda og leikeplassane som Skudeløken AS skal bygge for alle dei tre kvartala våre.

Førde vidaregående kjem også til å gje området eit løft i seg sjølv. Det er lagt vekt på fine fasadar og gode uteområde langs heile det nye bygget.

Desse uteområda skal vere møblerte på ein måte som gjer at folk tar dei i bruk. Her vil også vere uttak for straum, slik at areala

kan nyttast ved ulike arrangement.

Illustrasjonen på venstre side viser korleis LINK Arkitektur og Vestland fylkeskommune har tenkt at området kan sjå ut.

Utsnittet viser planane for starten på parkområdet, med benken og den vesle dammen, og vidare mot uteområdet ved skulen.

Illustrasjonen ovanfor viser korleis parken, skulen og Skudeløken er plassert på indre Øyrane.

Landskapsplanen ovanfor er ikke endeleg, men viser konseptet slik det er skildra i planane.



# Design ditt eige draumekjøkken

## Du får to gratis teiknetimar hos Monter!

Kjøkkeninnreiing frå Drømmekjøkkenet/Ballingsløv med Bistro som standardmodell, eller frå alternative leverandør med tilsvarende kvalitet. Standardleveransen er målt MDF og med laminat benkeplater.

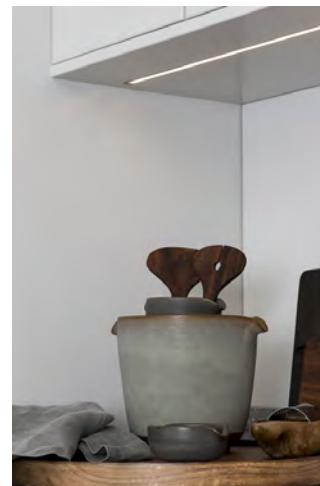
Under overskåp vert det levert dekkplate med innfelt lys (ledskinne).

Det blir levert følgjande integrerte kvitevarer frå Siemens: Vaskemaskin, komfyr topp 60 cm, omn, kjøleskåp/frysar samt avtrekkeshette frå Røros med integrert komfyrvakt.

Detaljerte kjøkkenteikningar får ein ved å kontakte meklar. Det blir tatt atterhald om eventuelle endringar etter detaljprosjektering av leilegheitene.

Kjøkken får fem innfelte LED-spottar i himlinga.

Les meir i leveranseskildringa på side 27 og under «Finn din stil» på side 20.



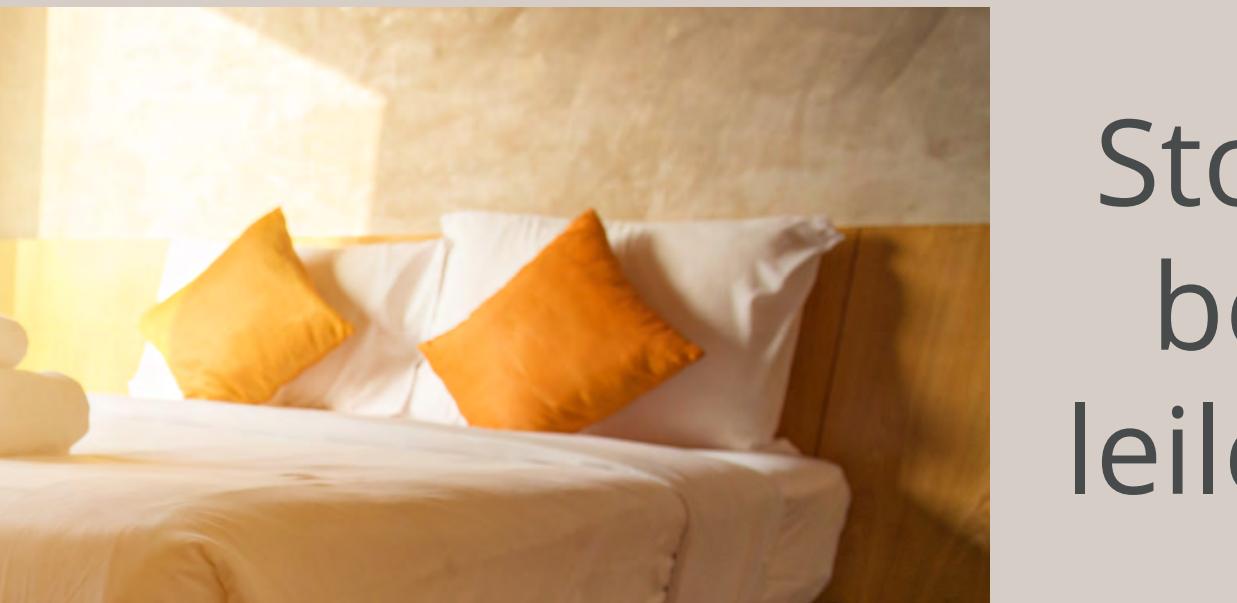
STANDARD: Kjøkkenet blir levert med ledlyst innfelt i plata under overskap. Illustrasjon



STANDARD: Sideveggane i skuffene er av glas. Illustrasjon



BISTRO: Modellen som blir levert heiter Bistro og har slette frontar. Du kan velje fritt i eit utval laminatbenkeplater hos Farsund Bygg. Illustrasjon



Illustrasjon

### **Lite plass med leilegheit i byen? Ikkje på Skudeløken.**

Vi har leilegheiter i alle storleikar, frå 2-roms til 6-roms.

Det er derfor fullt mogleg å kjøpe seg ei leilegheit som har plass til mange overnattingsgjester.

Men kanskje er planen å kjøpe seg noko mindre?

### **Mange sengeplassar**

I dag er det vanleg at bustadprosjekt har ekstra rom som bebuarane kan bestille når dei skal ha besøk.

På Skudeløken har vi løyst det annleis:  
Her har vi leilegheitshotell!

Det blir bygd leilegheiter som er meint for korttidsleige på den opne markanden. Her kan du leige rom når du treng det.

Her er det både enkeltrom og dobbeltrom. Nokre har også separat soverom.

Alle leilegheitene har eigen kjøkkenkrok og bad med toalett og dusj.

### **Ikkje betal for tomme rom**

At Skudeløken får leilegheitshotell gir deg fleire fordelar.

For det første betaler du ikkje for eit ekstra rom som står tomt store deler av

# **Storfamilien på besøk? Vi har leilegheitshotell!**





Illustrasjon

## Romsleg parkering med plass til alle

### Bilane blir større. Då må parkeringsplassane bli det også.

I parkeringskjellaren på Skudeløken skal du ikke måtte vere slange-menneske for å komme deg inn og ut av bilen. Vi legg derfor opp til at dei fleste parkeringsplassane skal vere 250 cm breie.

Nokon vil kanskje ha fleire parkeringsplassar, medan andre vil klare seg heilt utan med adresse midt i Førde sentrum. Parkeringsplassar på Skudeløken er derfor eit tilvalg som kvar enkelt tar stilling til. Uansett skal det vere nok parkeringsplassar til alle.

Prisen for ein parkeringsplass er 350.000

kroner pluss tinglysing. Felleskostnad for parkering er 150 kroner i månaden.

### Klart for elbil!

Parkeringsplassane på Skudeløken blir sjølv sagt levert klare for montering og oppkoppling av ladeboks.

Kjellaren får også trålaust internett som bilane kan logge seg på. Det gjer at du enkelt kan styre lading av bilen frå kvar som helst, eller sette på varme i kupeen før du tar heisen ned frå leilegheita di.

### Kjøpe eller leige?

Er du usikker på om du får behov for parkeringsplass? Då kan vi tilby deg å leige ein plass til bilen din.

Dersom du seinare vil kjøpe plassen, får du kjøpe den for det same som han kostar då du kjøpte leilegheit. Denne retten gjeld i fem år. Om du ikkje vil kjøpe parkeringsplassen innan fem år kan du leige plassen vidare.

Prisen for å leige er 1700 kroner månaden pluss felleskostnad.

## Ekstra plass til hobbyen din

### Nokon likar vedlikehald, snørydding og plenklipping. Andre har heilt andre hobbjar.

Er du vand med – eller drøymer om – god plass til snikkarbod, grønnsaksdyrkning, eller andre småprosjekt?

På Skudeløken har vi sett av areal i reguleringsplanen som gjer at du kan dyrke hobbyen vidare, sjølv om du flyttar frå hus og hage – eller droppar jakta på einbustad.

Dersom sameiget ønsker det, er det mogleg å plassere ei rekke fellesfunksjonar på uteareala.

Reguleringsplanen opnar for mindre bygg på inntil 50 m<sup>2</sup> og éin etasje, som har

som føremål å tene uteareala.

Dømme sykkelverkstad, snikkarverkstad, drivhus, paviljong, lysthus og liknande. Bygga skal ha ein lett konstruksjon og ein open fasade mot fellesareal.

Fordi

slike konstruksjonar fører med seg driftskostnader, blir det opp til sameiget å avgjere kva fellesfunksjonar ein saman vil investere i.

Moglegheitene er mange!



Illustrasjon



ILLUSTRASJON: På dei neste sidene kjem illustrasjonar frå nokre av leilegheitene. Illustrasjonane har avvik frå leveranseskildringa.

### På dei neste sidene skal vi fylle leilegheitene med innhald.

Vi begynner med romskjemaet. Dette er eit enkelt oppsett som viser kva materiale som er på golv, veggar og himling i dei ulike romma.

Når du blar om er det tid for å sette farge på veggar, golv og kjøkken.

Som du vil sjå har vi lagt opp til tre interiørkonsept som du kan velje mellom utan at det kostar ekstra. Her er det tre tidsrike palettar som vil passe dei fleste, men om du ikkje finn det du vil ha er det mogleg å gjere endringar i tilvalsprosessen

Denne prosessen startar etter at du har kjøpt leilegheit frå meklar. Då vil vi i Skudeløken AS kalle inn til møte for å gå gjennom det som er med i standardleveransen. Leveranseskildringa finn du ved å bla om eit par gonger i denne salsoppgåva.

Etter møtet vil vi sette deg i kontakt med Farsund Bygg for å bestille time til å teikne kjøkken og velje flisar. Det er også her du skal vende deg for å endre baderomspanel, golv, eller kjøpe ein større garderobe.

Du vil også få kontaktinformasjon til røyrleggar og elektrikar for å gjere endringar på bad eller oppgradere det elektriske anlegget, til dømes med smarthusfunksjonar.

Vi i Skudeløken står sjølvsagt klare til å svare på spørsmål og hjelpe deg vidare.

Vi gler oss til å møte deg og vil at du skal få leilegheita akkurat slik du vil ha ho!

MERK: Leilegheitene med nemninga AH, til dømes AH-301, kan ha avvik i høve dette romskjemaet. Sjå leveranseskildring og kontakt meklar for meir informasjon om desse leilegheitene.

# Romskjema

	Golv	Veggar	Himling
Entré	Alloc 1-stavs laminat, eller tilsvarende.	Gipsplater/betong, slette malte flater.	Gips, slett malt flate
Kjøkken/stove/medierom	Alloc 1-stavs laminat, eller tilsvarende.	Gipsplater/betong, slette malte flater.	Gips, slett malt flate
Soverom/omkledningsrom/kontor	Alloc 1-stavs laminat, eller tilsvarende.	Gipsplater/betong, slette malte flater.	Gips, slett malt flate
Bad/vask	Flis 30x30 cm. I dusjhjørne: 5x5 cm flis, nedsenka	Fibo våtromspanel, eller tilsvarende. Flis 30x60 cm i dusjhjørne. Separat vaskerom: Gips, slette malte flater. Våtromsbehandla.	Gips, slett malt flate. Våtromsbehandla.
WC	Flis 30x30 cm.	Gipsplater/betong, slette malte flater. Våtromsbehandla.	Gips, slett malt flate. Våtromsbehandla.
Bod	Alloc 1-stavs laminat, eller tilsvarende.	Gipsplater/betong, slette malte flater.	Gips, slett malt flate
Balkong/terrasse	Terrassebord av tre.	Rekkverk av vedlikehaldsvenleg materiale. Balkong/terrasse på vest-fasade i bygg A og E blir innglasa med opningsfelt, med unntak av takterrassar som får rekkverk.	Overliggende balkong i brannhemmende materiale.

# Finn din stil

**Interiørarkitekten vår har sett saman tre konsept for leilegheitene på Skudeløken.**

Her er fargar og materialuttrykk sett saan for å skape ulike stemningar. Desse kan du fritt velje mellom utan at det kostar deg noko ekstra.

## Songlerke

Svalt og delikat. Songlerke innbyr til harmoni og ro med fokus på det enkle og tidlause. Lyse nyansar i kvitt og brunbeig – ton i ton og i kombinasjon med lyst treverk – gir eit svalt fargeuttrykk og ei lavmålt og roleg atmosfære.



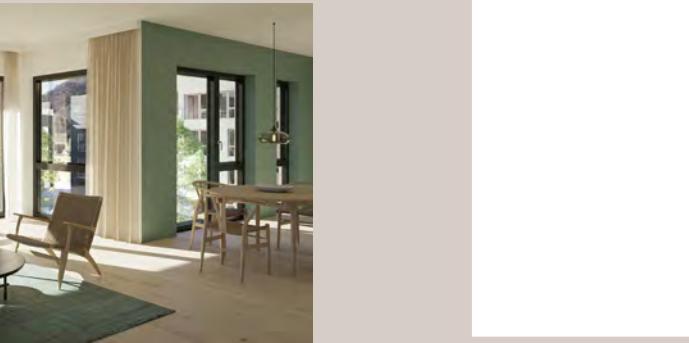
## Firling

Lunt og dempa. Firling skapar eit stemningsfullt, avslappande og varmande interiør. Rike og metta fargar i jord- og grøntonar gir djupne til interiøret og gjer rommet lunt. Ulike teksturar og naturmaterial kan bidra til atmosfæren.



## Meander

Friskt og klassisk. Meander løftar fram det nærande og optimistiske. Fargane er meir kulørsterke og leikne, samtidig som dei er lune og tidlause. Dette får vi til ved å kombinere naturlege og friske grøn- og blånyansar med nøytralt kvitt og treverk.



## Songlerke

### Veggfargar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

### Veggfargar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 1507-Y16R

NCS S 3010-Y30R

NCS S 4020-Y40R

Kjøkkenfront

Bistro: Kvit

Benkeplate

Laminat 6370.

### Veggfargar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 3005-Y20R

NCS S 5010-G70Y

NCS S 7010-G50Y

Kjøkkenfront

Bistro: Svart

Benkeplate

Laminat 2274

### Veggfargar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 2005-Y20R

NCS S 3005-G20Y

NCS S 5010-B90G

Kjøkkenfront

Bistro: Østersbeige

Benkeplate

Laminat 2395

## Firling

### Veggfagnar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 1507-Y16R

NCS S 3010-Y30R

NCS S 4020-Y40R

Kjøkkenfront

Bistro: Kvit

Benkeplate

Laminat 6370.

### Veggfagnar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 2005-Y20R

NCS S 3005-G20Y

NCS S 5010-B90G

Kjøkkenfront

Bistro: Østersbeige

Benkeplate

Laminat 2274

## Meander

### Veggfagnar (vel inntil to)

NCS S 0500-N

NCS S 2005-Y20R

NCS S 3005-G20Y

NCS S 5010-B90G

Kjøkkenfront

Bistro: Østersbeige

Benkeplate

Laminat 2395

## Felles for alle

### Flis

Granito Evo (Boston). Eller samme serie i Farsund Flis sitt utval.

### Baderomspanel

Fibo HG 3091M6030 60x30.

### Servant

Kvit servant, front og benkeplante. Merke og modell blir bestemt i anbodsprosess med røyrleggar.



Fibo Denver White  
Illustrasjon

MERK! Alle bilde er illustrasjonar med avvik frå leveransen. Til dømes er kontrastvegg, listefritt og full høgde på kjøkken ikkje del av standardleveransen.

MERK! Gjengjeving av fargar og bilde av produkt kan avvike frå verkelegheita. Vi oppmodar derfor om å sjå fargar på fargekart og produkt i butikk.



MEANDER: Illustrasjonen viser fagekonseptet Meander i leilighet C301 med utsikt fra stova mot nordvest. MERK: Alle interiørillustrasjoner har avvik fra leveranseskildringa.

Illustrasjon



SONGLERKE: Illustrasjonen viser fagekonseptet Songlerke i leilighet E203 med utsikt til tunet. MERK: Alle interiørillustrasjoner har avvik fra leveranseskildringa.

Illustrasjon



SONGLERKE: Denne illustrasjonen viser fargekonseptet Songlerke og leilegheit A304 som har lys ned frå vindauge i etasjen ovanfor. MERK: Alle interiørillustrasjonar har avvik frå leveranseskildringa.

Illustrasjon



FIRLING: Illustrasjonen viser fargekonseptet Firling i leilegheit D501 med utsikt over Løken. MERK: Alle interiørillustrasjonar har avvik frå leveranseskildringa.

Illustrasjon

# Leveranse-skildring



**LYS:** Denne illustrasjonen viser fargekonseptet Firling og leilegheit B403. Toppleileighetene i B-bygget får takvindauge som gir leilegheitene eit annleis og spennande lys og utsikt. MERK: Alle interiørillustrasjonar har avvik fra leveranseskildringa.

Illustrasjon

## Generelt

Denne leveranseskildringa gjeld Meanderkvartalet, første byggetrinn i utbygginga av Skudeløken på indre Øyrane i Førde.

Meanderkvartalet består av 87 leilegheiter fordelt på fem bygg. Talet på leilegheiter kan endrast noko dersom det blir behov for det.

Det blir bygd samanhengande parkeringskjellar under dei fem bygg. Denne vil bli utvida i byggetrinn to og tre.

Leveranseskildringa er skriven for å gje kjøparane den viktigaste informasjonen om bygg, parkeringskjellar, utomhusareal og leilegheiter. Det kan førekome avvik mellom salsteikningar og leveranseskildring, til dømes innreiing og møblering, i så fall er det leveranseskildring

og romskjema som er gjeldande. For kjøkken er det teikningar frå Farsund Bygg som er gjeldande.

Alle opplysningar i denne skildringa kjem med etterhald om endringar som er føremålstenlege og/eller nødvendige, utan at den generelle standarden vert ringare. Sjå elles etterhald nedst i leveranseskildringa og under «Lovpålagde opplysningar».

Bygga vert ført opp etter byggekninsk forskrift av 2017 (TEK17) og andre relevante forskrifter og normer.

Alle leilegheitene i første byggetrinn vil bli organisert som eitt felles eigarseksjonssameige.

## Parker

Parkeringsanlegget vil vere eit

samanhengande anlegg med innkøyring i bygg B.

I første byggetrinn blir det 116 parkeringsplassar som er til sals eller leige for beboarar, gjestar, næringsliv og kundar. Ni parkeringsplassar blir HC-plassar.

Parkeringsplassane kostar 350.000 kroner pluss dokumentavgift og tinglysing. Felleskostnader på 150 kroner i månaden per plass.

Det blir lagt til rette for eventuell installasjon av kontakt/ladeboks for elbil.

Garasjeanlegget blir stengt med port i tidsrom styrt av sameiget sine vedtekter. Alle beboarar vil få tilgang til å opne porten manuelt eller med fjernstyring (telefon, kode, brikke).

Kvar leilegheit får éi bod plassert i kjellaretasjen. Alle heisar og trappeoppgangar går ned til kjellaretasjen.

Sykkelparkering blir å finne både i kjellar, ved inngang i første etasje og på uteområdet. Rommet for sykkelparkering ved inngang kan også brukast til parkering av barnevogn.

Parkeringskjellaren ligg på kote 0. Vassinntrenging kan derfor skje. Kjellaren er bygd etter forskriftskrav for å handtere eventuell vassinntrenging. Vatt kan også samle seg på grunn av avrenning frå bilar.

Det vil vere synlege rør og andre synlege installasjonar i kjellaren.

## Utomhus

Det er laga landskapsplan som viser korleis uteareal er tenkt disponert.

Meanderkartalet blir levert med leikeplass, grøntareal og torg på området

mellom bygningane. Det blir ikkje sett ut fullvaksne tre. Alle tre og plantar blir nyplanta.

Mellan Meanderkartalet og Løken skal det bli etablert turveg, jamfør reguléringsplanen.

Landskapsplanen er ikkje bindande for selgar når det gjeld disponering, utforming og materialbruk. Endringar og tilpassingar kan bli gjort i detaljprosjekteringa.

Vassvegar i terrenget er ein del av systemet for handtering av overvatn i området. Kor mykje vatn som er i vassvegane vil variere med nedbør.

Sjå plan for landskap på www.skudeloken.no, i prospekt, eller hos meklar.

## Konstruksjon

Bygningane blir utført med beresystem i betong og stål, parkeringskjellar i betong.

Balkongar blir utført med dekke av betong og beresystem med søyler og bjelkar av stål.

Fasadeveggane blir i hovudsak utført med isolert bindingsverk. Enkelte fasadeveggar i første etasje blir utført i betong som er isolert inn- og/eller utvendig. Fasadekledning er ei blanding av treverk, fasadeplater og ev. andre vedlikehaldsvenlege materiale.

Innvendige veggar er av gips og/eller betong. Det vil normalt oppstå små riss ved materialovergangar mellom tak og vegg eller vegg og vegg på grunn av akklimatisering av material. Sprekker på over 0,2 mm blir utbeta på synfaring etter eitt år.

## Balkong/terrasse

Hovudinngang og felles gangareal får fliser på golvet. Bodareal i kjellar får betonggolv.

Markterrassar er utan rekkverk, men får plantefelt for hekk eller tilsvarande framfor reguleringsplanen.

Landskapsplanen er ikkje bindande for selgar når det gjeld disponering, utforming og materialbruk. Endringar og tilpassingar kan bli gjort i detaljprosjekteringa.

Vassvegar i terrenget er ein del av systemet for handtering av overvatn i området. Kor mykje vatn som er i vassvegane vil variere med nedbør.

Sjå plan for landskap på www.skudeloken.no, i prospekt, eller hos meklar.

Hovudinngang og felles gangareal får fliser på golvet. Bodareal i kjellar får betonggolv.

Markterrassar er utan rekkverk, men får plantefelt for hekk eller tilsvarande framfor reguleringsplanen.

Balkongar og mark-/takterrassar har selgar når det gjeld disponering, utforming og materialbruk. Endringar og tilpassingar kan bli gjort i detaljprosjekteringa.

Balkongar og mark-/takterrassar har selgar når det gjeld disponering, utforming og materialbruk. Endringar og tilpassingar kan bli gjort i detaljprosjekteringa.

Balkongar og takterrassar blir levert med rekkverk i vedlikehaldsvenleg materiale. På enkelte balkongar vil det bli etablert skilje/skerming, til dømes med spileveggar.

Balkongar mot vest på bygg A og B blir heilt eller delvis innglasa, med opningsfelt.

Alle balkongar og terrassar vil ha utelampe og 15 A straumuttak.

Dei fleste balkongar og terrassar vil vere heilt eller delvis overbygde, enten av balkongen ovanfor eller med takutstikk.

Dette er likevel utandørskontruksjonar der ein må rekne med at det kjem vatn på overflatene i regnvêr.

## Dører/vindauge/beslag

Alle ytterdører har FG-godkjent lås og kikkeholt. Innvendige dører er slette og kvite. Dørene blir levert med flate terskalar.

Vindauge og balkongdører blir leverte med malte trekarmar innvendig og aluminiumsbeslag utvendig.

Innglasa balkongar blir leverte med aluminiumsprofil, eller tilsvarande. Fargar etter arkitekten instruksjon.

Alle leilegheitene har inngang frå trapperom/korridor med heis. E102 har eiga utvendig inngangsdør.

Vindauge blir leverte med energilas med U-verdi maksimalt 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Frå 2. etasje og ned har vindauge FG-godkjent lås.

Det blir levert vindauge med støydemplingsløysing for å sikre tilfredsstillande innandørs støyverdiar i opphaldsrom der dette er relevant.

Kjøkkenet blir levert med fem innfelt LED-spottar i tak.

\* Leilegheit med nemninga AH vil få ei anna kvitevareløysing tilpassa mindre leilegheit.

Monter tilbyr to gratis teiknetimar for å gjere endringar. Alle endringar må vere med balkong, har minst éin balkong eller terrasse med trinnfri tilkomst.

Duplexleilegheitene har trapper innvendig. Sjå vedlagde romskjema for nærmere skildring av overflatebehandling av golv, veggar og tak i dei ulike romma.

Standardkjøkkenet er modellen Bistro som har slette frontar. Standardleveranse er malt MDF. I standardleveransen kan ein velje mellom tre fargar: Svart, kvitt, eller østersbeige.

Garderobe blir som standard levert med kombiskap (100 cm per sengeplass). Skyvedører og andre garderobeløysingar kan bli levert av Farsund Bygg som tilval.

Med overskap er standardinnreiinga 210 cm høg.

Under overskap blir det levert dekkplate med innfelt lys (ledskinne).

Våtrømspanel på resten av badet. Skuffene har sideveggar av glas.

Standard benkeplate er av laminat. Ein kan velje fritt bland ei rekke fargar/uttrykk i Monter sin standardkatalog. Benkeplata blir levert med nedfelt toppmontert stålkum (Blanco Lemis 6-IF) og eittgrep blandebatteri.

Det blir levert tre innfelt LED-spottar i tak.

Bad blir levert med servantskap på minimum 60 cm og spegel. Opptil 120 cm servantskap der plassen tillet det. Merke og modell blir avgjort i anbodsprosess med rørleggar, men vil vere frå kjende leverandørar som til dømes Svedbergs eller Foss.

Dusjarmatur blir montert på vegg. Opplegg for vaskmaskin og tørketrommel (kondens) som vist på salsteikning.

WC får fliser på golv og våtrømsbehandlinga gipsplater på vegg.

\* Leilegheit med nemninga AH får ei

## kombiskap (KI87VNSF0)

Avtrekkeshette frå Røros med integrert komfyrvakt.

Kjøkkenet får fem innfelt LED-spottar i tak.

\* Leilegheit med nemninga AH vil få ei anna kvitevareløysing tilpassa mindre leilegheit.

Merke blir avgjort i anbodsprosess med rørleggar, døme kan vere leverandørar som FM Mattsson eller Hansgrohe.

## Fordelarskap

Det blir eigne fordelarskap for rør-i-rør og vassboren varme innfelt i vegg med luke for inspeksjon og avlesing av målarar.

## Oppvarming

Varmtvatn og oppvarming blir levert med fjernvarme frå BKK Varme (tidlegare Førdefjorden Energi).

Vassboren varme i golv blir levert i stove/kjøkken, gang og våtrøm. Det er mogleg å få vassboren varme i soverom som tilval.

Anlegget for golvvarme er dimensjonert etter forskriftskrav.

Det blir montert målarar for kvar leilegheit for energimåling av varmtvatn og oppvarming.

## Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og med eige aggregat for alle leilegheitene.

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning, og med eige aggregat for alle leilegheitene.

Leilegheit med nemninga AH kan

få felles ventilasjon. Dette blir bestemt i detaljprosjektinga.

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg blir installert etter offentlege forskriftskrav NEK 400, som mellom anna set krav om komfyrvakt og jording av alle kontaktpunkt. Det blir berre nyttar automatsikringar.

Anlegget vil i hovudsak vere skjult, men ved spesielle tilfelle, som på betongvegg og lydvegg, kan det bli noko opent anlegg.

Talet på elektriske punkt er etter NEK 400. Plassering blir vist i eiga elektroteikning som blir uteleverert i tilvalsprosessen.

Det blir porttelefon ved hovudinngangane

Kjøkken og bad får innfelte LED-spottar i tak.

Leilegheitene blir levert tilrettelagt for smarthusløysingar. Dersom kjøpar har ønske om å oppgradere til smarthus bør dette likevel skje tidleg i tilvalsfasen for å sikre gode løysingar.

## Brannvern

Meanderkartalet skal ha sentralt brannalarmanlegg med detektorar i kvar leilegheit. Sprinklaranlegg blir utført etter forskrift.

## TV og internett

Det blir lagt fiber for TV og internett fram til eit sentralt plassert svakstraumskap i kvar leilegheit.

Eitt punkt for TV- og internettsignal blir levert i stova. Andre tilkoplingspunkt

for TV og internett er tilgjengeleg som tilval.

Utbyggar vil inngå avtale om kollektivt abonnement på fiber og TV, der kvar leilegheit får friheit til å velje noko innhald sjølv. Avtalen gjeld i 5 år. Etter dette overtar sameiget fibernettet og står fritt til å velje leverandør.

Fast telefonlinje eller analog linje for fax blir ikkje levert.

## Teikningar tekniske anlegg

Tekniske anlegg og framföringar til desse er ikkje detaljprosjekterte og vil ikkje vise på teikningar som er omfatta av kjøpekontrakt.

Endeleg plassering av desse blir avgjort av kva som er nødvendig og føremålstenleg.

## Avfallssystem

Det blir felles avfallsnedkast på uteområdet. Sjå landskapsplan for plassering.

## Bod

Sportsbod er plassert i parkeringskjellar. Bodene blir leverte med gitterveggar mot sideboder og tett felt mot korridor i kjellar.

Golvet er av betong, er ikkje oppvarma og er ikkje berekna for lagring av gjenstandar som er sensitive for fukt og temperatur.

Nokre leilegheitene har også bod i leilegheit. Desse viser på salsteikningane.

## Pipe

Det blir ikkje levert pipe eller gasspeis.

## Moglegheiter for tilval

Nokre leilegheitene har ulike planløysingar som kjøpar kan velje mellom. Planval blir låst på kjøpstidspunktet og kan i utgangspunktet ikkje bli endra i etterkant.

Alle endringar av leilegheitene vil ha ein kostnadskonsekvens for byggherre/entreprenør og vil derfor medføre ein tilleggskostnad også for kjøpar.

Endringar på kjøkkeninnreiing, garderobeskap, bad, elektriske installasjonar, og liknande skal skje i dialog med leverandør som sender endringane til Skudeløken AS.

Det skal signerast ein eigen avtale mellom Skudeløken AS og kjøpar der alle endringar kjem fram.

## Presiseringar/atterhald

Prosjektet er per i dag ikkje detaljprosjektert. Alle opplysningar om leilegheitene og prosjektet er derfor gitt med etterhald om rett til endringar som er føremålstenlege og/eller nødvendige i detaljprosjekteringa.

Det kan førekome avvik mellom leveranseskildring og planteikningar. I slike tilfelle er det denne skildringa og romskjema som er gjeldande.

Illustrasjoner i salsoppgåve og salsteikningar er ikkje nødvendigvis i samsvar med leveranse, til dømes møblering, fargeval, dør- og vindaugeform, tal vindauge på gavlvegg, bygningsdetaljar, fasadedetaljar, detaljar på fellesareal, materialval i fasade, plantar, og liknande.

Slike illustrasjoner er ikkje del av kjøpekontrakten og kan ikkje brukast som grunnlag for krav mot utbyggar.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endeleg bestemt og vil kunne avvike frå det som er vist på teikningane. Endring

av plassering av utstyr på bad kan skje.

Endeleg utforming av tekniske sjakter vil skje i detaljprosjekteringa. Det kan derfor skje endring av plassering, lengde og/eller breidde på desse.

Vidare kan vindauge- og terrasse/balkongutforming og plassering for kvar enkelt leilegheit avvike noko frå dei generelle planane som følge av mellom anna den arkitektoniske utforminga av bygga og omgjevnadane.

Sjå elles etterhald under «Lovpålagde opplysningar».

TAKTERRASE: Fleire av toppleilegheitene har flotte takterrassar. Her frå E502 i

E-bygget med utsikt mot småbåthamna og fjorden. MERK: Alle illustrasjoner har avvik frå leveranseskildringa.

Illustrasjon



# Lovpålagde opplysninger

## Tilkomst

Lett tilkomst frå kommunal veg til sameiget sine interne vegar.

## Energimerking

Leilegheitene vil i all hovedsak ligge på energiklasse grønn C. Det blir noko variasjon frå bygg til bygg og kvar leilegheit ligg i bygget.

Det blir bygd etter TEK17 med fjernvarme. Energimerking av blokkene blir levert ved sluttdokumentasjon.

## Tomt

Eigedom skal delast frå gbnr. 21/44. Det skal totalt delast frå fire gbnr. frå denne eigedomen.

Tre av dei blir separate bustadsameige, og éin blir ein underliggande

anleggseigedom som i all hovudsak vil bestå av biloppstillingsplassar, heisrom, boder, tekniske rom og køyrebaner.

Denne anleggseigedomen blir eit felles garasjeanlegg for alle dei tre sameiga, som bygga skal etablerast oppå.

Herifrå er det første byggetrinn, Meanderkvartalet med tomt, som blir omtala:

Gjeldande eigedom sitt grunnareal etter frådeling blir om lag 7784 m<sup>2</sup>. Det gjeraست oppmerksom på at oppgitt tomteareal er omtrentleg, og at tomta både kan bli større og mindre enn oppgitt etter frådeling.

Det er laga landskapsplan som syner korleis utearealet er tenkt disponert.

Alle tomtene skal opparbeidast etter dei krav som framgår av reguleringssbestemmelserne. Tomta

- Bygg D: 11 bustadseksjonar.
- Bygg E: 21 bustadseksjonar.

Skudeløken ligg med kort gangavstand til Førde barne- og ungdomsskule, samt Hafstad vidaregående skule. Den nye storskulen i Førde ligg like over vegen for Skudeløken.

Næriggjande barnehagar, med kort gå/trilleavstand, er Solsida avd. Toene (avd. Haugum ligg også i gangavstand), og Prestebakken bhg.

## Veg, vatn, kloakk

Det blir kommunal veg mellom Skudeløken og den nye vidaregående skulen. Vegane inn til Skudeløken er sameiget sine private vegar og skal driftast av sameiget.

Det er kommunalt leidningsnett for vatn og kloakk, med private stikkledninga inn til sameige.

## Eigarform bustad

Prosjektet blir bygd som eitt felles garasjeanlegg for alle dei tre sameiga, som bygga skal etablerast oppå.

Første byggetrinn består av 72 bustadseksjonar og 5 næringsseksjonar som er fordelt på fem bygningar. Ein av næringsseksjonane er eit leilegheitshotell, og ein er sett av til matservering/bakeri el.

Bustadsameiget er uavhengig av næringsseksjonane, som skal eigast av eigne eigedomsselskap.

- Bygg A: 28 bustadseksjonar, 3 næringsseksjonar og leilegheitshotellet.

- Bygg B: 18 bustadseksjonar og ein næringsseksjon.

- Bygg C: 9 bustadseksjonar.

disponerast av seksjonseigarane ihh. til seksjonsbegjæring/sameigedekter.

Det blir likevel teke etterhald om evt. omprosjekteringar som kan medføre endring i antal bueiningar som vil inngå i sameiget.

Garasjeanlegget i underetasjen blir ein eigen anleggseigedom, som blir seksjonert i næringsseksjonar.

## Arealopplysning

Viser til prisliste og planteikningar når det gjeld arealopplysingar for kvar leilegheit.

Areal oppgitt i prospektet er gitt i bruksareal (BRA) som er leilegheita sine mål innvendig, medrekna innvendige boder og veggar, men er ikkje medrekna yttervegg.

I tillegg blir det oppgitt P-rom, som er leilegheita sitt BRA-areal fråtrekt innvendige boder og veggane til desse.

## Eigarform bustad

Prosjektet blir bygd som eitt felles garasjeanlegg for alle dei tre sameiga, som bygga skal etablerast oppå.

Då prosjektet ikkje er oppført, er oppgjevne areal basert på arkitekten sine arealutrekningar. Avvik kan førekommme.

Sjå vedlagde planteikningar for fleire opplysingar om areal i leilegheitene.

## Sameige

Leilegheitene blir selde som sjøveigarleilegheiter, organisert som eigarskjonsseige og følger lov om eigarskjonsr.

Lova kan ein få ved å ta kontakt med meklar eller ved å gå inn på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

- Bygg B: 18 bustadseksjonar og ein næringsseksjon.

- Bygg C: 9 bustadseksjonar.

- Bygg D: 11 bustadseksjonar.
- Bygg E: 21 bustadseksjonar.

Det blir likevel teke etterhald om evt.

omprosjekteringar som kan medføre endring i antal bueiningar som vil inngå i sameiget.

Garasjeanlegget i underetasjen blir ein eigen anleggseigedom, som blir seksjonert i næringsseksjonar.

Det blir gjort merksam på at budsjettet kan endrast av seljar før, eller eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stifting av sameiget.

Seljar tek etterhald om at seksjoneringa blir godkjent av Sunnfjord kommune.

## Vedtekter

Det er utarbeidd vedtekter for sameiget, desse ligg som vedlegg på [www.skudeloken.no](http://www.skudeloken.no).

Forretningsførar: Adcom Fjord-Data AS.

Revisor: PWC

Styreformann: Frode Grimelid

Ifølgje lov om eigarskjonsr, § 23,

tredje ledd, kan ingen erverve meir enn 2 bustadseksjonar (bortsett frå fritidsseksjonar) i eitt sameige.

Kjøpar er ansvarleg for at kjøpet ikkje er i strid med eigarskjonslova § 23. Dersom det har funne stad eit erverv som er i strid med reglane i eigarskjonslova kan Kartverket nekte overskøyting.

I tillegg blir det oppgitt P-rom, som er leilegheita sitt BRA-areal fråtrekt innvendige boder og veggane til desse.

Då prosjektet ikkje er oppført, er oppgjevne areal basert på arkitekten sine arealutrekningar. Avvik kan førekommme.

Sjå vedlagde planteikningar for fleire opplysingar om areal i leilegheitene.

## Sameige

Leilegheitene blir selde som sjøveigarleilegheiter, organisert som eigarskjonsseige og følger lov om eigarskjonsr.

Lova kan ein få ved å ta kontakt med meklar eller ved å gå inn på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

- Bygg B: 18 bustadseksjonar og ein næringsseksjon.

- Bygg C: 9 bustadseksjonar.

skal ivareta alle saker som er av felles interesse for sameigaren.

Seljar vil på vegne av sameiget engasjere ein forretningsførar til å stå for drifta til samla areal.

Kvar seksjon vil få ein sameigebrok tilsvarende sitt areal i forhold til samla areal.

Seljar tek etterhald om at seksjoneringa blir godkjent av Sunnfjord kommune.

## Vedtekter

Det er utarbeidd vedtekter for sameiget, desse ligg som vedlegg på [www.skudeloken.no](http://www.skudeloken.no).

Forretningsførar: Adcom Fjord-Data AS.

Revisor: PWC

Styreformann: Frode Grimelid

Ifølgje lov om eigarskjonsr, § 23,

tredje ledd, kan ingen erverve meir enn 2 bustadseksjonar (bortsett frå fritidsseksjonar) i eitt sameige.

Kjøpar er ansvarleg for at kjøpet ikkje er i strid med eigarskjonslova § 23. Dersom det har funne stad eit erverv som er i strid med reglane i eigarskjonslova kan Kartverket nekte overskøyting.

I tillegg blir det oppgitt P-rom, som er leilegheita sitt BRA-areal fråtrekt innvendige boder og veggane til desse.

Då prosjektet ikkje er oppført, er oppgjevne areal basert på arkitekten sine arealutrekningar. Avvik kan førekommme.

Sjå vedlagde planteikningar for fleire opplysingar om areal i leilegheitene.

## Sameige

Leilegheitene blir selde som sjøveigarleilegheiter, organisert som eigarskjonsseige og følger lov om eigarskjonsr.

Lova kan ein få ved å ta kontakt med meklar eller ved å gå inn på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

- Bygg B: 18 bustadseksjonar og ein næringsseksjon.

- Bygg C: 9 bustadseksjonar.

sameige er å finne som vedlegg på [www.skudeloken.no](http://www.skudeloken.no). Interessentar blir oppmoda om å gjere seg kjend med dette.

Kvar seksjon vil få ein sameigebrok tilsvarende sitt areal i forhold til samla areal.

Seljar tek etterhald om at seksjoneringa blir godkjent av Sunnfjord kommune.

## Vedtekter

Det er utarbeidd vedtekter for sameiget, desse ligg som vedlegg på [www.skudeloken.no](http://www.skudeloken.no).

Forretningsførar: Adcom Fjord-Data AS.

Revisor: PWC

Styreformann: Frode Grimelid

Ifølgje lov om eigarskjonsr, § 23,

tredje ledd, kan ingen erverve meir enn 2 bustadseksjonar (bortsett frå fritidsseksjonar) i eitt sameige.

Kjøpar er ansvarleg for at kjøpet ikkje er i strid med eigarskjonslova § 23. Dersom det har funne stad eit erverv som er i strid med reglane i eigarskjonslova kan Kartverket nekte overskøyting.

I tillegg blir det oppgitt P-rom, som er leilegheita sitt BRA-areal fråtrekt innvendige boder og veggane til desse.

Då prosjektet ikkje er oppført, er oppgjevne areal basert på arkitekten sine arealutrekningar. Avvik kan førekommme.

Sjå vedlagde planteikningar for fleire opplysingar om areal i leilegheitene.

## Sameige

Leilegheitene blir selde som sjøveigarleilegheiter, organisert som eigarskjonsseige og følger lov om eigarskjonsr.

Lova kan ein få ved å ta kontakt med meklar eller ved å gå inn på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

- Bygg B: 18 bustadseksjonar og ein næringsseksjon.

- Bygg C: 9 bustadseksjonar.

varmtvatn/oppvarming.

Fellesutgiftene er basert på budsjett og estimert til ca. kr. 34,- pr. BRA, pluss 509 kroner/mnd for fiber og TV. Sjå vedlagde prisliste for sum pr. seksjon.

For dei som kjøper garasjepllass blir det eigne felleskostnader som følgjer denne plassen. Desse er stipulert til kr. 150 per p-plass, per månad.

Kommunale avgifter og eigedomsskatt – sett bort frå renovasjon – blir fakturert direkte frå Sunnfjord kommune og inngår ikkje i fellesutgiftene.

Sameiget er ikkje tilknytt sikringsordning for tap av felleskostnader. Sameigaren heftar for felleskostnader etter sameigebroen sin. Derfor heftar ein ikkje for andre sameigaran sine ubetalte fellesutgifter, men for å sikre likviditet kan ein måtte legge ut for naudsynte kostnader som sameiget dreg på seg for å oppretthalde forsvarleg drift.

Slike utlegg vil i så fall være sikra ved 1. prioritetspant i seksjonen som tilhører den som ikkje har betalt sin del av fellesutgiftene.

Dette felleskostnadane er ikkje fastsett pr. tidspunkt då bygga er akseptert vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen.

Dersom overskøyting blir nektet, er kjøpar likevel forplikt til å gjennomføre handelen med seljar og oppgje til seljar vil finne stad trass i manglande overskøyting. In-blanco skøyte blir ikkje akseptert.

Sjøveigarleilegheiter har plikt til å vedlikehalde brukseininga si samt fellesareal, jf. eigarskjonslova §§ 32 og 33. Sameiget har legalpant for inntil 2G for dekking av ubetalte felleskostnader.

Sameiget skal overdragning og utleige av seksjon meldast styret for godkjenning. Godkjenning kan berre nektast når det ligg føre sakleg grunn til det.

Kjøparane må delta i felleskostnadane utfrå sameigebroen. Felleskostnadane er budsjettet til å skulle dekke m.a.:

Felles straum, byggforsikring, fiber og TV, renovasjon, drift og vedlikehald, snøyredding, grasklipping, reinhald av fellesareal, vaktmeistertenester, administrasjon, og eit A-kontobeløp for

Kostnader ved kjøp står i prislista. Denne finn du på [www.skudeloken.no](http://www.skudeloken.no).

Reknestykket legg til grunn at det berre blir tinglyst ein låneobligasjon og at eigedomen blir seld til prisframlegg.

Vanlege kostnader ved kjøp er dokumentavgift (2,5% av ideell tomtverdi), tinglysingsgebyr for skøyte (kr. 585,-), tinglysingsgebyr for pantedokument (kr. 585,-) og panteattest (kr. 172,-).

Totalpris er pris + salskostnader.

## Faste kostnader

Eige forbruk på straum og innbuforsikring.

Utgifter til varmtvatn og oppvarming med vassboren varme. Eit A-kontobeløp er betalt inn gjennom felleskostndane og blir avrekna mot energimålar og faktisk forbruk i etterkant.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter, sett bort frå renovasjonsavgift, inngår ikkje som del av fellesutgiftene. Kommunale avgifter for vatn og avlaup blir fakturert kvar enkelt seksjon.

Vatn og avlaup er sett saman av abonnements- og forbruksgebyr.

Årleg abonnementsgebyr:

- Vatn pr år kr. 1 610,-
- Kloakk pr år kr. 1 963,-

Forbruksgebyret blir rekna ut slik: BRA x 1,2 = m3. m3 blir så multiplisert med m3 pris som følgjer under:

- Vatn kr. 11,19 pr. m3
- Avlaup kr. 20,58 pr. m3.

## Eigedomsskatt

Nyoppførte bustader er friteke frå eigedomsskatt fram til 01.01 året etter

overtaking.

## Formueverdi

Formueverdien er førebels ikkje fastsett. Denne blir fastsett av Skatteetaten etter overtaking, og vil normalt vere 25-30% av første gangs kjøpesum.

## Ferdigstilling

Ferdigstilling er forventa å vere i siste kvartal av 2024.

Oppstart er forventa 01.februar 2023.

Parkeringskjellaren, som ligg under alle bygg må ferdigstilla først. Estimert byggetid på parkeringskjellaren er ca. 5 mnd.

Forventa ferdigstilling er 18-20 månader etter oppstart byggearbeid på aktuell blokk, men dette tidspunktet er førebels og ikke bindande, og utløyser ikkje dagmulk.

Seljar skal skriftleg varsle kjøpar om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Seinast 10 veker før ferdigstillelse av bustaden skal seljar gje kjøpar skriftleg melding om endeleg overtakelsesdato. Den endelige datoer er bindande og dagmulktsutløysende, og skal ligge innanfor overtakelsesperioden.

Seljar kan krevje overtaking inntil fire månader før den avtala fristen til å ha bustaden klar til overtaking. Seljar skal skriftleg varsle om dette minimum to månader før den nye

overtakingstidspunktet. Det eksakte overtakingstidspunktet skal gjevast med minst 14 dagars skriftleg varsel. Det bereknast dagmulk ut frå det nye overtakingstidspunktet.

Ved overtaking skal det ligge føre ferdigattest. I særskilte tilfelle kan seljar krevje overtaking mot mellombels bruksløyve. Dette kan vere aktuelt dersom det ikkje let seg gjere å ferdigstille utomhusareal grunna tele i bakken, at kommunen krev at alle bygg er ferdigstilt før ferdigattest blir gjeve og liknande.

Kjøpar pliktar i så tilfelle å overta på mellombels bruksløyve. I slike tilfelle har kjøpar krav på å halde attende ein forholdsmessig del av vederlaget til sikkerheit for at ferdigattest blir gjeve. Alternativt kan seljar stille §47 garanti som sikkerheit for dette høvet.

Seljar tek etterhald om å kunne stille slik garanti. Overtaking mot mellombels bruksløyve medfører at ein har teke over eigedomen og ikkje har krav på dagmulk etter overtaking.

Ved overtaking vil kjøpar få tildelt FDV-dokumentasjon som syner kva material, produkt og fargeval som er nytta, og i tillegg adresselister med oversikt over

kontaktpersonar/firma som er ansvarleg for dei forskjellige arbeid og vedlikehald.

## Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Eigedomane skal overleverast mot minst 14 dagars skriftleg varsel. Det bereknast dagmulk ut frå det nye overtakingstidspunktet.

Ved overtaking skal det ligge føre ferdigattest. I særskilte tilfelle kan seljar krevje overtaking mot mellombels bruksløyve.

Dersom eigedomen blir overtaken mot mellombels bruksløyve, pliktar seljar å framskaffe ferdigattest innan rimeleg tid og seinast før

mellombels bruksløyve er gått ut på tid.

Ved slik overtaking pliktar eigedomsmeklar

å gjere kjøpar merksam på at det bør etablerast tilstrekkeleg sikkerheit for

kjøpar sitt krav. Eigedomsmeklar skal deretter bistå partane med å etablere tilfredsstillende sikkerheit som ivaretar interessene til kjøpar.

## Prisar

Sjå eiga prisliste.

## Betalingsplan

- 10 % av kjøpesummen ved oppstart bygg over garasje.
- 30 % av kjøpesummen ved tett bygg.
- 60 %, i tillegg til omkostningar og eventuelle avtalte tilval/tilleggstringar ved overtaking (sluttinnbetaling).

## Endringsarbeid

Ved tilval og endringsarbeid gjer ein merksam på at kjøpar vil bli kalla inn til endringsmøte av utbygger/entreprenør, produkt og fargeval som er nytta, og i tillegg adressebilder med oversikt over kontaktpersonar/firma som er ansvarleg for

dei forskjellige arbeid og vedlikehald av dette.

## Kvitvasking

For endring av standard/leveranse blir det skrive ein endringsavtale direkte mellom entreprenør og kjøpar, og det vil då tilkomme ein administrasjonskostnad på 10 % av endringa. Oppgjer for evt. endringsarbeid skal skje gjennom meklar.

## Avbestillingskostnader

Ved avbestilling gjeld bustadoppføringslova

§§ 52 og 53.

Kjøpar kan i samsvar med bustadoppføringslova (bufl) kapittel IV, avbestille bustaden/leilegheita inntil overtaking har funne stad. Ved avbestilling betaler kjøpar etter bustadoppføringslova §54 eit avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen fram til oppstart betong i den bygningen ein har kjøpt leilegheit i, i staden for erstatning etter §§ 52 eller 53.

Meklar kan også i enkelte tilfelle ha plikt til å stoppe gjennomføringa av handelen. Meklarføretaket har plikt til å melde ifrå til Økokrim om eigedomstransaksjonar som framstår som mistenkelege. Slik melding betalar kjøpar etter bustadoppføringslova §47 eller kjøpar har fått tinglyst heimel til eigedomen.

Ved overtaking mot mellombels bruksløyve eller forseinka heimelsovergang som følge av seksjonering av eigedomen, tek seljar etterhald om å kunne stille §47 garanti som sikkerheit for slike forhold. Mot slik sikkerheit kan seljar disponere heile kjøpesummen etter overtaking av eigedomen.

## Garantiar

Entreprenøren skal stille garanti for

oppfylling av avtalen. Denne skal stillast

straks etter avtaleinngåinga, jamfør bustadoppføringslova §12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å sjå på som profesjonell part/ næringsdrivande; då blir det ikkje stilt garanti.

Vidaresal er ikkje å sjå på som avbestilling.

Er det i avtalen teke etterhald om opning av byggelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løye om igangsetjing, er det likevel tilstrekkeleg at entreprenøren stiller garantien straks etter at etterhald

fell bort, men entreprenøren skal i alle

høve

stille garanti før byggearbeidet tek til.

Utbygger har teke etterhald om slike høve i avtalen.

Kjøpar har rett til å halde attende alt vederlag fram til det er dokumentert at garantien ligg føre. Garantien skal

gjelde fram til fem år etter overtaking.

Etter lov om kvitvasking og terrorfinansiering pliktar meklar å gjennomføre kundekontroll ved å stadfest identiteten til kunden, eventuelt reelle rettighetsavarar, på bakgrunn av gyldig legitimasjon. Dersom slike kundetiltak ikkje let seg gjennomføre kan meklar ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. På same måte pliktar meklar å gjennomføre kundekontroll på kjøpar.

Meklarføretaket har plikt til å melde ifrå til Økokrim om eigedomstransaksjonar som framstår som mistenkelege. Slik melding betalar kjøpar etter bustadoppføringslova §47 eller kjøpar har fått tinglyst heimel til eigedomen.

Ved overtaking mot mellombels bruksløyve eller forseinka heimelsovergang som følge av seksjonering av eigedomen, tek seljar etterhald om å kunne stille §47 garanti som sikkerheit for slike forhold. Mot slik sikkerheit kan seljar disponere heile kjøpesummen etter overtaking av eigedomen.

## Forsikring

Bygg og eigedom vil vere forsikra av seljar fram til overtaking. Deretter må sameiget teikne fullverdiforsikring.

Kjøpar må sjølv teikne innbu- og lausøyreforsikring.

• 1965/166-1/55  
23.01.1965  
Jordskifte. Grensegangssak.

• 1970/274-1/55  
28.01.1970  
Erklæring/avtale. Grensegangssak.

• 1977/691-1/55  
10.02.1977  
Erklæring/avtale. Grensegangssak.

• 1991/432-1/55  
24.01.1991  
Jordskifte

• 2016/1038341-1/200  
09.11.2016  
Erklæring/avtale. Rettigheit for

Statens vegvesen om graving av kabelgrøft og til anlegg og vedlikehald av leidningar med meir.

• 2017/247021-1/200  
21.03.2017  
Formyndarskap. Matrikkeleininga kan ikke bli disponert utan samtykke frå rettshavar: BR Egedomsutvikling AS.

## Servituttar/hefte

Bustaden blir seld med tinglyste rettar og plikter. I tillegg kan seljar tinglyse bestemmelsar vedrørende sameige, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, herunder hefte som gjeld veg, vatn og avlaup samt legging og vedlikehald av leidningar til straum, kommunikasjon og liknande.

Det må pårekna at enkelte erklæringer som er naudsynt for utbygginga, naboforhold m.m. kan bli tinglyst som pengehefte og at kjøpar sin bank kan få prioritert etter dette.

• 1965/166-1/55  
23.01.1965  
Jordskifte. Grensegangssak.

• 1970/274-1/55  
28.01.1970  
Erklæring/avtale. Grensegangssak.

• 1977/691-1/55  
10.02.1977  
Erklæring/avtale. Grensegangssak.

• 1991/432-1/55  
24.01.1991  
Jordskifte

• 2016/1038341-1/200  
09.11.2016  
Erklæring/avtale. Rettigheit for

Statens vegvesen om graving av kabelgrøft og til anlegg og vedlikehald av leidningar med meir.

• 2017/247021-1/200  
21.03.2017  
Formyndarskap. Matrikkeleininga kan ikke bli disponert utan samtykke frå rettshavar: BR Egedomsutvikling AS.

## Regulering

Regulert for bustad, næring og tenesteyting. Sjå vedlagde reguleringsplan i salsoppgåva.

## Utleige

Korttidsutleige av heile bustadseksjonen i meir enn 90 døgn er ikkje tillate. Med korttidsutleige meiner ein utleige i inntil 30 døgn samanhengande.

Grensa på 90 døgn kan fråvikast i vedtekten og kan i så fall settast til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels fleirtalsvedtak på eit årsmøte

## Atterhald

Det er tatt etterhald om:

- at utbyggingsavtalen blir godkjent.
- at minst 60% av leileighetene i A og B bygg må vere selde før ein kan gå i gang med å bygge parkeringskjellaren. Når parkeringskjellaren er ferdig, skal bygg A og B førast opp. Rekkefølga på C, D og E blir bestemt ut frå når dei når 60 % sal, etter at bygg A og B er ført opp og tilnærma utsett.
- mogelege avvik mellom byggspesifikasjon og planteikningar. I slike tilfelle er det alltid byggspesifikasjon som er retningsgjevande.
- at det for seljar blir innvilga tilfredsstillande byggelånsfinansiering, og herunder opning av byggelån.
- avvik mellom salsoppgåve/nettstad og leveranseskildring. Det er den endelige leveranseskildringa i kontrakten som gjeld.

- at leileighetene blir overlevert i byggereingjort stand. Kjøpar må rekne med utvask før innflytting.
- myndigkeitene si sakshandsamingstid og eventuell justering av framdrift for overtaking/innflytting, overføring av heimel, med vidare, som følge av dette.
- retten til å akseptere eller forkaste eitkvart bod/kjøpetilbod på fritt grunnlag. Eventuelle bod må gjevest inn på meklar sitt standard bodskjema som vil bli nytta ved alle sal. Sjå bodskjema på skudeloken.no.
- rett til endringar av alle opplysnigar gitt i salsoppgåva, dersom det er hensiktsmessig eller naudsynt, føreset att det ikkje reduserer den generelle standarden monaleg. Kjøpar aksepterer utan prisjustering at seljar har rett til å gjere slike endringar. Døme på slike endringar kan vere innkassing av søyler/tekniske anlegg, samt mindre endring av bustaden sitt areal eller liknande.
- at det blir gjeve ramme- og igangsettingsløyve for gjennomføringa av prosjektet.
- at seljar står fritt til å endre leileighetsnummer i prosjekteringsprosessen. Seljar tek og etterhald om eventuell endring av tal eigarseksjonar i bygningane.
- at sal av kontraktsposisjon berre er tillate etter godkjenning frå seljar. Seljar kan utan nærmare grunngjeving nekte ei slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglysast direkte til tredjemann, men seljar vil i høve til oppgje og vilkår i kontrakten elles berre halde seg til kjøpar.
- feil eller endringar i prislista. Utbyggar kan utan varsel justere prisar og vilkår i den vedlagde prislista på uselde eininger.
- at eventuelle bod må gjevest inn på meklar sitt standard bodskjema, som vil bli nytta ved alle sal. Sjå bodskjema på skudeloken.no.
- retten til å gjere kredittvurdering av kjøpar. Egedomsmeklar er underlagt lov om kvitvasking. Dette medfører at meklar har plikt til å melde frå til Økokrim om evt. mistenkelege transaksjonar. Alle kjøparar må leggje fram gyldig legitimasjon for legitimasjonskontroll til egedomsmeklar eller gjennom sin bank, eventuelt ved bruk av BankID.
- mogelege trykkfeil i leveranseskildring og salsoppgåve/nettstad. Vi gjer også merksam på at biletet og teikningar/3D i salsoppgåva er illustrasjonar, og at avvik kan førekommme.
- at det normalt vil oppstå svinnriss, sprekkar i tapet, maling og så vidare ved skøyter og samanføyningar, dels på grunn av variasjon i inneklima. Det blir påpeika spesielt at sprekkar i materialovergangar og mellom tak og vegg og i hjørner ikkje kan bli forlanga utbetra, så lenge desse ikkje inneber avvik frå god handverksmessig standard.
- at kjøpar er kjend med at utomhusarbeid, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakingsforretning for desse halde etter at forbrukaren har teke over bustaden.
- at kjøpar må akseptere eit mindre vesentleg avvik i areal for bustaden. Dette gjeld også plassering av bygget, høgde, samt at det kan bli gjort endringar som følge av pålegg i samband med byggeløyvet, optimalisering av sjakter, kanalar og fellesanlegg og liknande. Kjøpar kan ikkje krevje prisavslag/erstatning dersom det skulle kome avvik i høve det framfornemde, så sant dette ikkje forringar bustaden sin verdi.
- at dersom kjøpar unnlater å møte til synfaring og overtaking utan gyldig grunn, kan seljar halde denne aleine. Kjøpar har ikkje rett til å nekte overtaking ved å ikkje møte opp på overtakingsforretning.
- at kjøpar er kjend med at det vil føregå byggaktivitet over lengre tid. Dette kan i periodar medføre noko støy og endringar.

## Meklar

Egedomsmekling Sogn og Fjordane AS,  
929014642

Tordis Russøy  
Telefon: 481 67 098  
tordis@esf.no

Kjartan Aarnes  
Telefon: 481 67 065  
kjartan@esf.no

## Meklarprovisjon

Det er avtala provisjon på 1 % per selde bueining.  
Oppgjersgebyr kr. 4.900,- per selde eining.  
Elektronisk spørjegebyr kr. 250,- pr. selde eining.

I tillegg er det avtala at seljar skal dekkje direkte utlegg.

## Seljar/entreprenør

Skudeløken AS / Terje Sunde AS

## Matrikkel

Gnr.21 Bnr.44 i Sunnfjord kommune  
Gjeldande byggetrinn skal frådelast frå gbnr. 21/44.

Matrikkelen for eideomen blir klar når dette er gjort.

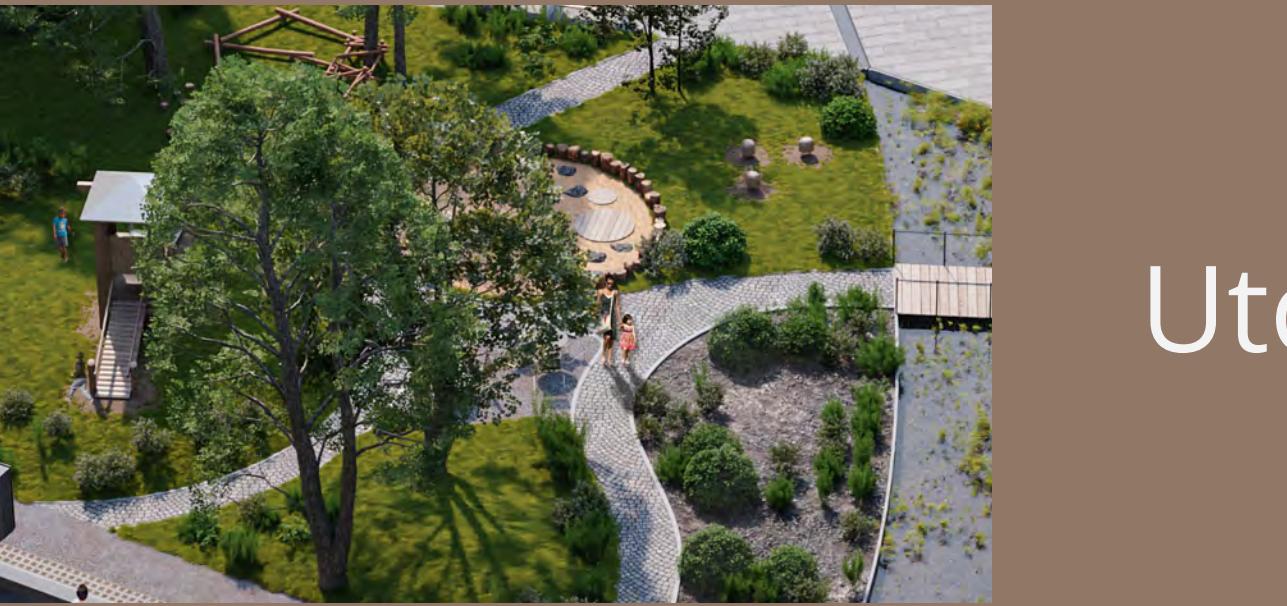
Bustadane får tildelt seksjonsnummer ved seksjonering.

Kontakt meklar for meir informasjon.

## Bodgjeving

Bod gjevest skriftleg til meklar via bodskjema. Det er krav om legitimasjonskontroll ved bodgjeving.  
Meklar kan bistå hjel til dette via BankID.

Bodskjemaet finn du enkelt på prosjektet si nettside: [www.skudeløken.no](http://www.skudeløken.no), eller ved å ta kontakt med ansvarleg meklar i prosjektet.



# Utomhusplan

**Uteområda på Skudeløken skal vere gode opphaldestader og møteplassar. Her skal det vere plass til både leik og rekreasjon og hobbyaktivitetar.**

Uteområda er planlagt av landskapsarkitekt og følger opp krav i reguleringssplanen om blågrønn struktur. Det betyr at regnvatn vil renne synleg på overflata i renner og vassbed. Det betyr også at det vil bli planta ut tre, busker og mindre plantar. Alt er nyplanting.

Vi har planlagt leikeplassar i alle dei tre kvartala våre. I Meanderkvartalet er det sett av 100 m<sup>2</sup> til leik. Området går gradvis over

i offentleg torg lengst sør i kvartalet. Her kan kafeen som er planlagt hautebord for uteservering. Leileighetshotellet i bygg A får sitt inngangsparti her.

Deler av bygg B og heile bygg A får næring i første etasje.

Mellan Skudeløken og Løken skal det bli bygd ny turveg. Denne skal på sikt halde fram forbi Skudeløken og rundt heile indre Øyrane.

I samband med bygging av turvegen vil gamlebrua over til Hornnesvegen bli sett i stand.

Mellan dei tre kvartala på Skudeløken blir det bygd gater med nokre få oppstillingsplassar for korttidsparkering. Nedkjøring til parkeringskjellaren er

plassert lengst sør i Meanderkvartalet, i bygg B. Vi håper derfor at også tverrgatene vil få lite trafikk og kan fungere som gode byrom å opphalde seg i.



**LINKARKITEKTUR**

www.linkarkitektur.com  
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo  
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo  
+47 21 52 22 00

Oppdragsnr 63514 / Målestokk 1:500 (A3) / Dato 25.03.21 / Tegnet UL/TG / Kontr UL / Ansvar IN



LØKEN: Mellom Skudeløken og Løken blir det bygd turveg. Denne turvegen skal på sikt halde fram forbi Skudeløken og rundt indre Øyrane. Gamlebrua over Løken skal sikrast og utbetrast. Løken og ei sone rundt skal skjøttast etter ein eigen skjøtselsplan.

Illustrasjon



Salsoppgåva er utarbeidd av Skudeløken AS i samarbeid med Eigedomsmekling Sogn og Fjordane og LINK Arkitektur.

Alle vedlegg, sett bort frå kjøkken-teikningar, er tilgjengelege på [www.skudloken.no](http://www.skudloken.no).

Du kan også få tilsendt vedlegga ved å kontakte meklar på tlf 97013478 eller e-post [camilla@eigedomsmekling.no](mailto:camilla@eigedomsmekling.no).

Alle dronebilde, også til bruk som bakgrunn for LINK Arkitektur sine illustrasjonar, er tatt av Ole Fosse Fardal Dronefoto (ENK).

Kjøkkenillustrasjonar er henta frå Drømmekjøkkenet sin katalog og viser ikkje dei aktuelle leileighetene. Materialillustrasjonar er henta frå leverandørane sine heimesider. Seljar står fritt til å velje anna leverandør av tilsvarende kvalitet.

Illustrasjonar for parkering, hotell og

41

- Vedlegg 1: Salsteikningar og prisliste for bygg A
- Vedlegg 2: Salsteikningar og prisliste for bygg B
- Vedlegg 6: Salsteikningar og prisliste for bygg AH
- Vedlegg 7: Bodskjema
- Vedlegg 8: Kontrakt
- Vedlegg 9: Vedtekter
- Vedlegg 10: Berekna driftsbudsjett
- Vedlegg 11: Reguleringsplan

Detaljerte kjøkkenteiknar blir utlevert etter førespurnad.

# Vedlegg

# Kontakt oss!

**Tordis Russøy**  
Eigedomsmeklar MNEF  
Telefon: 481 67 065  
[tordis@esf.no](mailto:tordis@esf.no)

**Kjartan Aarnes**  
Eigedomsmeklar MNEF  
Telefon: 481 67 065  
[kjartan@esf.no](mailto:kjartan@esf.no)

