



# Ørnen

40 andelsleiligheter  
på Straume sjøfront

12.00  
Padletur i lunsjen?

Våkne av fjordlyset mens du tar kaffen på balkongen, eller unn deg et **forfriskende morgenbad** før du starter dagen din. Enten om du er på hjemmekontor med **kajakpadling i lunsjen** — eller om du tar snarveien gjennom tunnelen til Sartor og bussterminalen til skole eller jobb. Nå bygger vi **40 nye byboliger** på Straume sjøfront. På bryggekannten. Nær det meste.



18.30  
Kveldssol og mingletid



06.00  
Morgenkaffe på balkongen



16.00  
Grille middag i parken



15.15  
Sartor senter kun en gangtunnel unna



07.00  
Et forfriskende morgenbad



16.45  
Lek og moro



20.15  
En tur på SUP-en i solnedgang



## Innhold

En del av den nye  
havnepromenaden s. 6

40 boliger i det lune hjørnet s. 8

Sentralt & urbant s. 10

Like ved den unike gang-  
og sykkel tunnelen s. 15

Solrike balkonger s. 20

Leilighetene s. 25  
Kvaliteter & fordeler s. 26  
Kjøkken s. 28  
Bad s. 30  
Tilvalg s. 31

Plantegninger s. 34

Leveransebeskrivelse s. 48



## Ørnen – en del av den nye havnepromenaden

Ørnen er en del av Straume sjøfront, en helt ny destinasjon med over 300 planlagte boliger, flere næringslokaler, parkanlegg og sjøliv. Den perfekte beliggenhet for deg som vil bo ved sjøen men ikke vil gå glipp av alle by-godene.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme. Forbehold om offentlig godkjenning av badetrapp. Utforming av kafé/næringsareal vil avvike fra illustrasjon og bygget blir først oppført når det er solgt / leid ut.  
\*Midlertidig park vil bli erstattet med boligbygg på sikt, etter hovedpark er anlagt.

## Ørnen; 40 byboliger i det lune hjørne

Helt innerst i viken, like bortenfor gangtunnelen kommer Ørnen. Fremtidige bygg og skjermvegger sørger for at Ørnen vil få en lun plassering på Straume Sjøfront. I front av Ørnen er det planlagt det som vil bli hovedparken på Straume Sjøfront med grill, sittegrupper og lekesoner.

### Badevik & park

For deg som skal bo i Ørnen er det kjekt å vite at i forbindelse med de første husene her etablerer vi en midlertidig park med lekesoner. Om du benytter gangstien bak nabobygget Kvarteret vil du også kunne ta turen til en grønn frisone på toppen ved Straume sjøfront med fritt utsyn mot Liatårnet, Bildøyna og ut i Straumsosen.

Etterhvert som byggingen skrider frem erstattes den midlertidige parken av en hovedpark med både badevik, flytebrygge, leke- og grillområde – herlige fasiliteter for alle uansett alder. Se hvilket område vi etablerer allerede nå på utomhusplanen på side 49. Bildene videre i prospektet vises uten fremtidige bygg da disse ikke er ferdig tegnet enda.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

# Sentralt & urbant nabolag

Ønsker du å bo ved sjøen,  
men likevel kjenne på bypulsen?  
Straume sjøfront er den perfekte  
kombinasjon av livet tett på sjøen,  
Sotras vakre natur og urbant  
byliv.



For en luksus å bo ved sjøen midt i Sotra kystby. Her går du til Sartor senter på 5 minutter. Tenk på alle mulighetene dette gir deg. Du kan spasere til shopping, kinoen eller en kveld ute med vennegjengen. På Sartor finner du blant annet Fryd som har bowling, shuffleboard, biljard, spill, bar, live musikk og noe godt å spise.

#### Gode bussforbindelser

Ved Sartor finner du også Straume terminalen med gode bussforbindelser. I hverdagen går det busser flere ganger i timen til Bergen sentrum. Herfra når du også enkelt arbeidsplassene på CCB-basen på Ågotnes.

#### For den spreke

Straume idrettspark byr på fotballbaner, sandvolley- og sandhåndballbaner, Sotra Arena samt en 3 km lang turløype. Andre turtips er Straumemila, Bildøyfjellet og Lifjellet.

#### 19.45

Du kan til og med  
spasere til kinoen  
fra boligen din :)



17.00  
Søndagstur  
opp Lifjellet



#### 14.30

Sandhåndball eller volleyball  
i Straume idrettspark



## Kun 15 minutter til Bergen sentrum

Visste du at det tar kun 15 minutter å kjøre fra Straume sjøfront til Bergen sentrum? Og kun 15 minutter å kjøre til CCB-basen på Ågotnes – den fremtidige havnen vår med utallige arbeidsplasser? I 2027 er også Sotrasambandet planlagt ferdig – noe som gir enda kortere kjøretid og mye mindre rushtrafikk. Eget kollektivfelt gjør reisen effektiv og presis for både pendlere og studenter. Det nye sambandet vil gå fra Storavatnet i Bergen og helt til Kolltveit.



13.00

Et slag golf i Kobbeltveit Golf & naturpark?



Flere trenings-  
sentre i nærheten



Bussholdeplass, Straume gard	0.2 km
Bussholdeplass, Straume terminal	1.2 km
Straume næringspark	2.3 km
CCB-basen, Ågotnes	12.4 km
Fjell festning	9.9 km
Bergen sentrum	16.1 km
Bergen lufthavn, Flesland	20.0 km
Anglavika	6.0 km

### VARER OG TJENESTER

Sartor Storsenter	1.0 km
ODEON Sotra Kino	1.0 km
Drotningvik Senter	5.6 km
Straume legesenter	1.5 km
Cornelius Sjømat Restaurant	13.6 km
Helselandsby	1.5 km
Rådhus/Fjell kulturhus	1.5 km

### SPORT OG FRITID

Bildøy idrettsplass	1.0 km
Bildøyhallen	1.0 km
Straume idrettspark/Sotra arena	1.9 km
Sprek & Blid Straume	1.0 km
Nr1 FitnessXpress Sotra	1.1 km
Aktiv 365 treningssenter	1.8 km
Kobbeltveit Golf & naturpark	3.3 km
Geitavika badeplass	1.4 km
Bona Vita Yoga	1.2 km
Arhat Senteret	1.2 km

### SKOLER OG BARNEHAGER

Danielsen barne- og ungdomsskule	1.6 km
Foldnes skule	2.0 km
Kolltveit skule	2.8 km
Brattholmen skule	3.0 km
Fjell ungdomsskule	0.8 km
Sotra vidaregåande skule	1.0 km
Bildøy barnehage	0.7 km
Straume barnehage	1.6 km
Straumfjellet familie barnehage	1.9 km
Løveparken barnehage	2.2 km

19.30

Fotballtrening  
ved Sotra Arena



Ny sykkel- & gangvei  
Sotrasambandet vil få både sykkel- og gangvei, helt fra Kolltveit i vest til Storavatnet i øst. Et kjærkomment tilbud til alle sykkelentusiaster. Er du også glad i å sykle? La bilen stå, bli med å ta sykkelen til jobb, eller oppdag skjulte perler i vakre Øygarden.





Gangtunnel:  
5 minutter  
til Sartor &  
parkering

## Like ved den unike gang- og sykkel-tunnelen

I Ørnen bor du på bryggekannten på Straume sjøfront. Ypperlig plassert med gode solforhold og fantastisk utsikt mot sør og nord.

Skjermveggen bidrar til at boligene får en lun og koselig plassering, samtidig som den skjermer for trafikkstøy.

Inngangen til den unike gang- og sykkel-tunnelen ligger like bortenfor Ørnen. Tunnelen tar deg raskt til Kystbygarasjen og Sartor.

Smart parkering  
Med kystbygarasjen på andre siden av tunnelen får du aldri mangel på parkering. Her er det over 1300 parkeringsplasser. Enkelt både for deg og dine gjester.





# Å bo på bryggekannten

Morgendukkert. Kveldsbad. Ut en tur på SUP-en.  
Padle kajakk. Båttur. Sjøbris, herlig vind i håret.  
Lukten av saltvann. Glitrende morild. Det er noe  
magisk med sjøen.



Tenk så herlig å bo ved sjøen! Start dagen med et morgenbad. Ta deg en padletur i lunsjen eller bare nyt en lat dag i solen. Her er lett å være impulsiv med så mange muligheter rett utenfor døren.

## Mange planlagte fasiliteter

Langs store deler av sjøfronten er det planlagt trepromenade med naturlige sitte- og solesoner. I badeviken har vi lagt tilrette for flytebrygger, kjekt om du vil bade eller skal ut med kajakk eller SUP.

Ytterst på bryggekannten er det tilrettelagt for både kafé og offentlig gjestehavn – perfekt for gjester som kommer sjøveien.

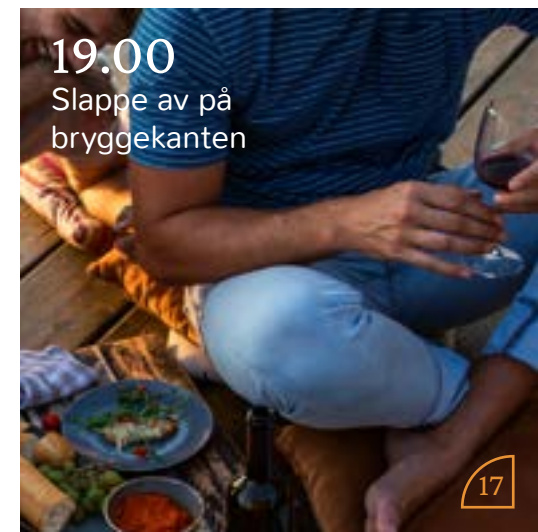


Illustrasjonsbilde.  
Avvik kan forekomme.

## Planlagte fasiliteter

- 📍 Gjestehavn
- 📍 Badetrapp / sjøtrapp
- 📍 Flytebrygger
- 📍 Promenade
- 📍 Tilrettelagt for kafé

19.00  
Slappe av på  
bryggekannten



# Planlagte mingleområder

Bor du i Ørnen er det ikke bare sjøfasiliteter og sentral beliggenhet som lokker – her kan du også nyte parklivet. Kanskje slumre i solsengnettet med en god bok? Møte venner og familie på grillplassen? Bare gå en liten kveldstur i nabolaget? Vi har tilrettelagt – nå er det bare å nyte! For de minste innbyggerne blir det lekepark i tillegg til den eksisterende lekeplassen som er på Straume sjøfront i dag

Skisse av fremtidig bygg

## Fremtidige parkfasiliteter

- ✔ Naturlige sittesoner
- ✔ Solsengnett i promenaden
- ✔ Park
- ✔ Grillplass
- ✔ Lekeområde

# Solrike balkonger

Alle leilighetene i Ørnen får romslige balkonger. Alle balkongene er orientert mot sør, som betyr gode solforhold og flott utsikt.

## Planlagte bygg på bryggekannten

Det er planlagt bygg både sør og vest for Ørnen. Dette skjermer både park og badevik slik at du som bor her får lune uterom.

Planlagte fremtidige bygg



## Leilighetene i Ørnen

I Ørnen finnes 2-, 3- og 4-roms leiligheter fordelt på 8 etasjer. Her finner du leiligheter fra 35 til 74 m<sup>2</sup> BRA.

På de neste sidene kan du lese mer om kvalitetene, og studere planløsningene.



## Splitter nytt. Gode kvaliteter fra gulv til tak.

Leilighetene i Ørnen bygges etter byggeforskriften TEK 17. Det betyr høy standard og energivennlige kvaliteter.



Energivennlige løsninger bidrar til et friskt og godt innemiljø.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Vannbåren varme med konvektor/ radiator i stue
- 1-stavs laminatgulv
- Listefritt mellom tak og vegger
- Listefrie vinduer
- Spotter i tak på bad og i entré
- Multimediapunkt i stue
  
- Sykkelparkering
- Heis
- Sportsbod
- Porttelefon
- Sprinkleranlegg



## Kvaliteter & fordeler

Illustrasjonsbilde fra 3-roms leilighet på 46 kvm. Avvik kan forekomme.

# Lyst kjøkken

Koke, steke, bake, smake – med nytt kjøkken og hvitevarer inkludert er det bare å slå seg løs.

Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH/Sigdal/ Epoq eller tilsvarende leverandør – med hvite kjøkkenfronter som standard. Ønsker du en annen farge kan dette endres mot et pristillegg om du er tidlig ute i prosessen.

Integrerte hvitevarer står klare til bruk når du flytter inn. Det vil være både induksjonplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombiskap med kjø- og frys.



# Bad

Badet er rommet for velvære og mange av oss elsker å benytte tiden vår nettopp i dette rommet. Spesielt godt når alt er nytt som her i Ørnen!

I Ørnen får du et helfliset bad med baderomsinnredning i hvit utførelse.

Dette er inkludert:

- Innredning med skuffer
- Speil med lys
- Spotter i tak med dimmer
- Varmekabler i gulvet.
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger



Ønsker du en annen type parkett?



Hva med en annen fargepalett i leiligheten din?



## Tilvalg

Når du kjøper deg ny leilighet har du mulighet til å gjøre personlige endringer. Vi har alle ulike stiler og smaker, noen liker det lyst, noen fargerikt og andre mørkt. Er du tidlig ute kan du være med å forme leiligheten din slik du ønsker. Kanskje du vil koste på deg en annen type parkett eller benkeplate på kjøkkenet. Eller fliser på badet? Du bestemmer. Spør oss gjerne for tips og råd!





## SLIK FUNGERER BETALINGEN

Et priseksempel basert på leilighet andel 6, leilighet L-204 (2-roms i 2. etasje) vil bli slik:

Innskuddet / kontantsum du betaler	1 036 000,-
Fellesgjeld (er finansiert)	1 554 000,-
Totalpris for leiligheten	2 590 000,-

Forskuddsinnbetaling ved kjøp	259 750,-
<u>Restbeløp ved overtakelse av leiligheten</u>	<u>777 000,-</u>

<u>Totalt innskuddsbeløp / kontantsum</u>	<u>1 036 000,-</u>
---	--------------------

Fellesgjelden har en løpetid på 40 år. De første 10 årene betaler du kun rente på lånet (hvis du ikke ønsker å nedbetale lånet raskere).

Den månedlige betalingen din de første 10 årene blir:

Driftskostnader	1 499,-
<u>Renter (basert på 4,44%)</u>	<u>5 750,-</u>

<u>Totalt:</u>	<u>7 249,-</u>
----------------	----------------

## BETALINGSPLAN

Ørnen blir organisert som et borettslag. Ved kjøp av leilighet betaler man 10 % av summen i forskudd. Resterende beløp betales ved overtakelse.

Totalprisen for leiligheten består av 40% innskudd (forskuddsinnbetalingen + restbeløpet/kontantsum ved overtakelse av leiligheten) og 60% fellesgjeld / borettslagslån. Innskuddet må du finansiere med egenkapital / oppsparte midler og/eller et lån i banken om du trenger det.

Når du kjøper en leilighet i et borettslag, blir du andelseier og får borettslag til leiligheten. Borettslaget er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier tomten/eiendommen og bygningen gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om drift/vedlikehold og oppussing av bygning og fellesarealer.

Fordeler med eierformen borettslag:

- Du slipper å betale dokumentavgiften på 2,5% av kjøpesummen.
- 60% av totalprisen for leiligheten er allerede finansiert. Lånerenten som borettslaget oppnår i bankmarkedet for fellesgjelden er ofte lavere enn den renten du selv klarer å oppnå når du låner til bolig. Du får 2 ganger i året muligheten til å innfri fellesgjelden helt eller delvis.
- Trygg og velorganisert driftsform, spesielt med tanke på fremtidig vedlikehold.
- Borettslaget vil ha sikringsordning for felleskostnadene. Dette betyr at borettslaget begrenser sitt tap om noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader.
- Ønsker du å kjøpe / bytte til annen leilighet innad i borettslaget eller et annet borettslag på et senere tidspunkt, kan du benytte din forkjøpsrett ved å tre inn i det høyeste budet om du har best ansiennitet.

### ORDFORKLARING

#### Totalpris:

Totalprisen for leiligheten består av innskudd/kontantsum og andel fellesgjeld. Innskuddet er forskuddsbetalingen som innbetales en stund etter kontraktsignering samt restbeløpet (egenkapital og eventuelt privat finansiering) som innbetales med tillegg av omkostninger før overtakelse av leiligheten.

#### Fellesgjeld:

Fellesgjeld er et felles lån borettslaget har tatt opp i en bank. Fellesgjelden / borettslagslånet følger din bolig. Borettslagslånet har løpetid på 40 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Renten er flytende rente, og vi har lagt til grunn en rente på 4,44%. Renten blir endret i takt med justeringer i rentemarkedet.

Borettslaget får IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjelden). Det betyr at du 2 ganger i året vil ha muligheten til å nedbetale (helt eller delvis) på din leilighets fellesgjeld om du skulle ønske det. Når du nedbetaler på fellesgjelden vil det resultere i lavere felleskostnader pr. mnd.

Hvor lurt det er å betale helt ned på fellesgjelden, avhenger bl.a. av hvor lenge du har tenkt å eie leiligheten / andelen i

borettslaget. Dersom du tenker å bo i leiligheten lenge/livet ut kan det være hensiktsmessig å innfri fellesgjelden om du har mulighet til det. La oss tenke at to ulike leiligheter i borettslaget kommer ut for salg etter 5 år (innenfor perioden med avdragsfrihet). Den ene andelseieren har valgt å ikke bruke IN-ordningen og dermed ikke nedbetalt på fellesgjelden, mens den andre andelseieren har innfridd hele fellesgjelden. Hvilken leilighet tror du vil være lettest å selge? Det vil sannsynligvis være den leiligheten som fortsatt har fellesgjeld, og dermed er finansiert langt på vei. Kjøperen av leiligheten uten fellesgjeld må innbetale et betydelig høyere beløp før overtakelse av leiligheten enn den leiligheten som fortsatt har fellesgjeld.

#### Felleskostnader:

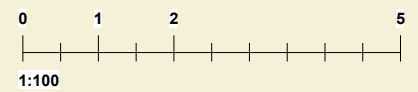
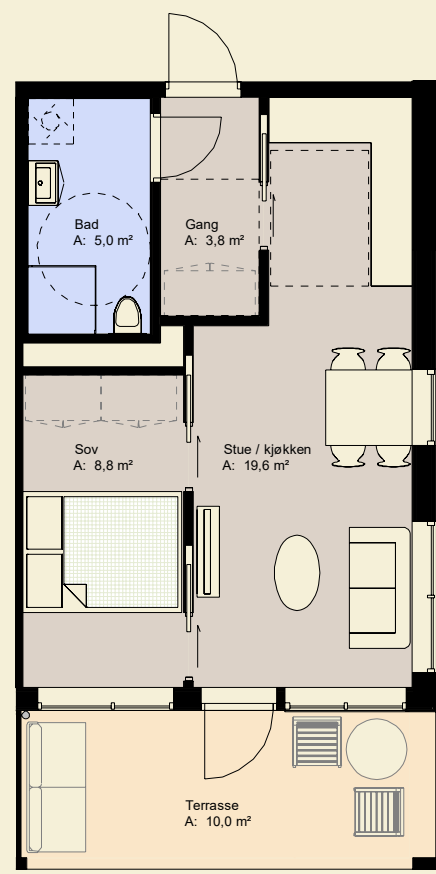
Felleskostnadene består av driftskostnader, renter og avdrag på fellesgjelden (fra 11. år). Driftskostnadene, strøm i fellesarealer, forsikring av bygningsmassen, serviceavtaler for heisene og andre driftskostnader borettslaget har. Driftskostnadene beregnes ut fra boligens bruksareal. De rimeligste leilighetene har driftskostnader på 1.499,- kr pr. mnd og de dyreste 3.168 kr pr. mnd. I tillegg kommer kabel-tv og internett med ca. 500 kr i måneden.

# Plantegninger



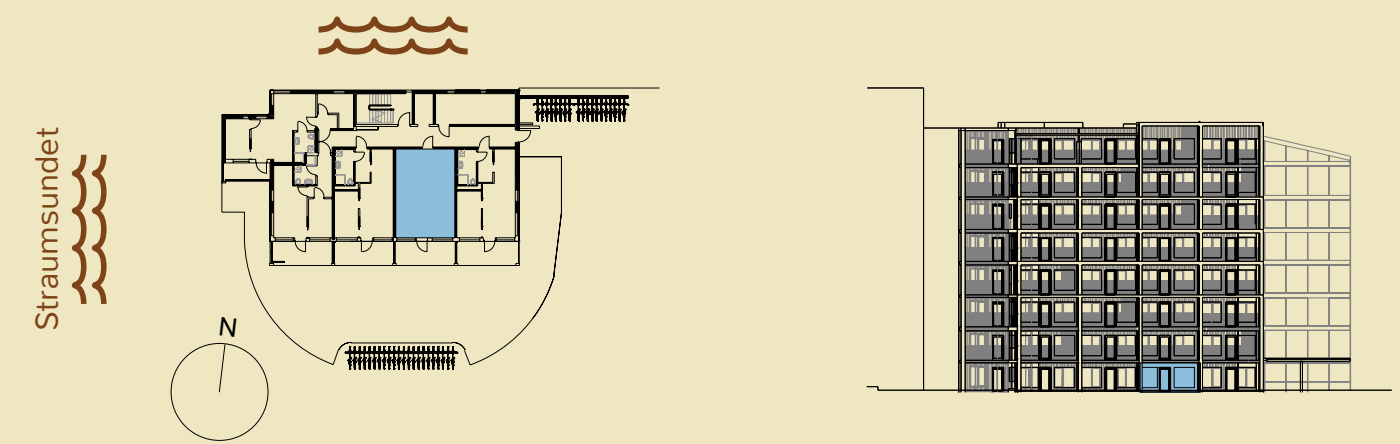
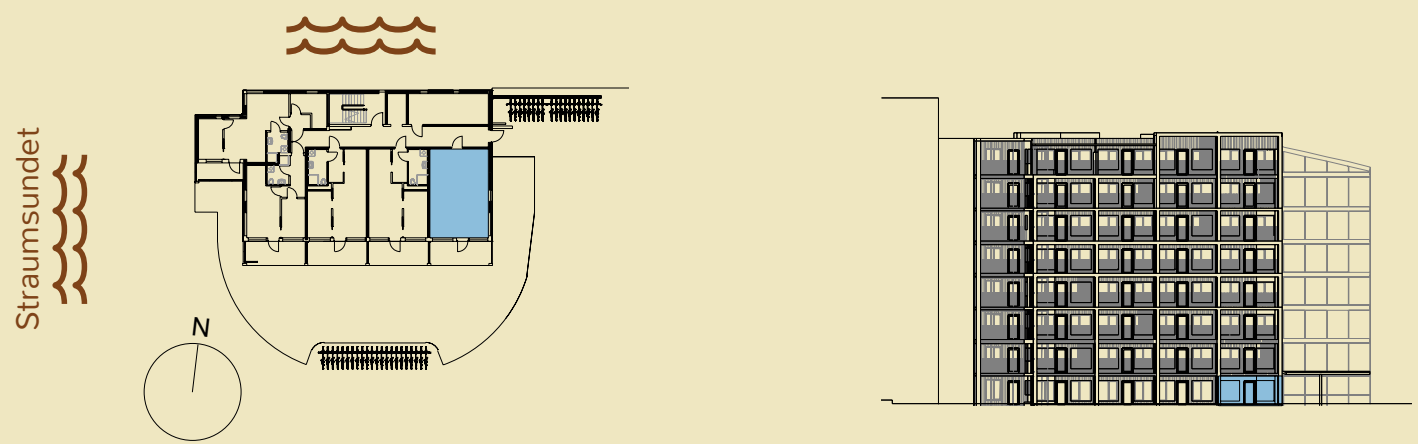
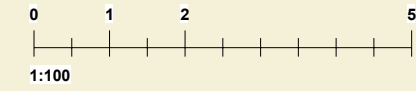
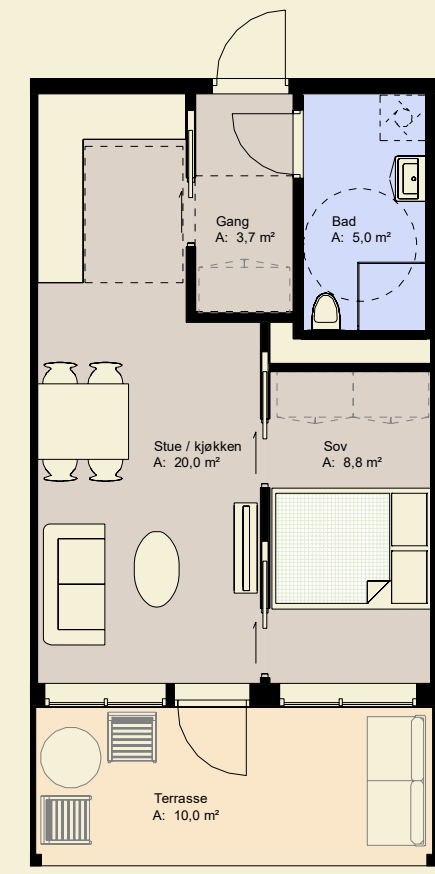
# Leilighet 101

BRA: 39,9 m<sup>2</sup> | P-rom: 39,9 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 1  
 Terrasse: 10 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 1.  
 Sportsbod: ca 2,5



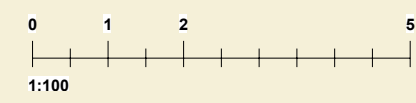
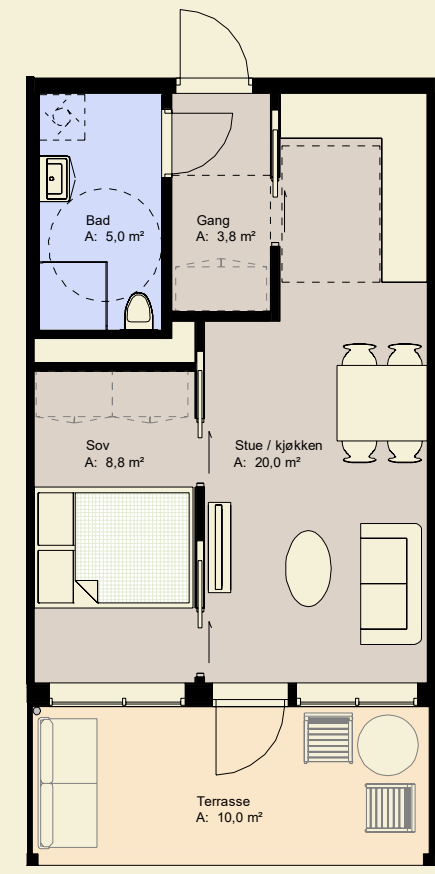
# Leilighet 102

BRA: 40,3 m<sup>2</sup> | P-rom: 40,3 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 1  
 Terrasse: 10 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 1.  
 Sportsbod: ca 2,5



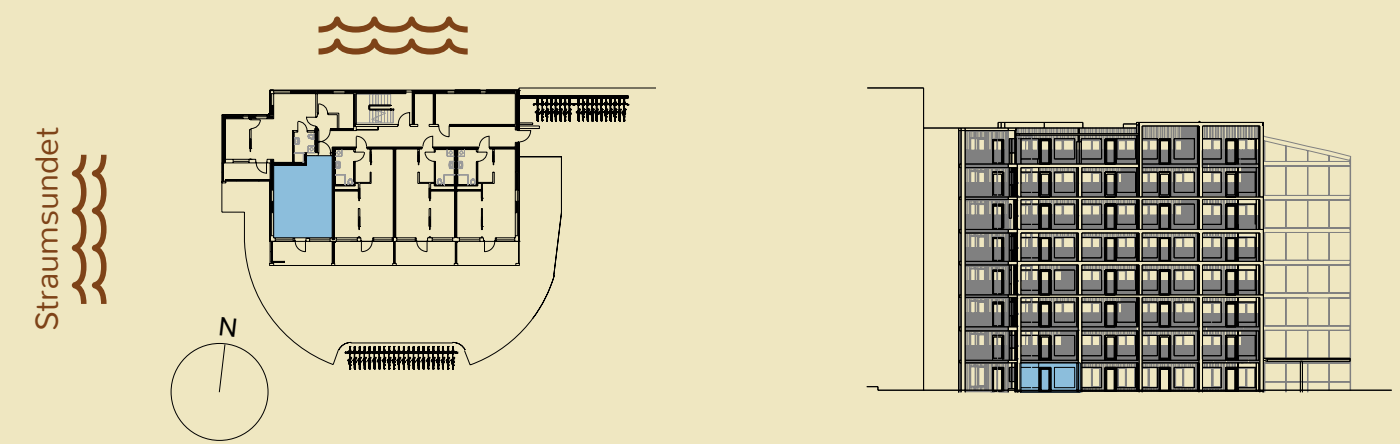
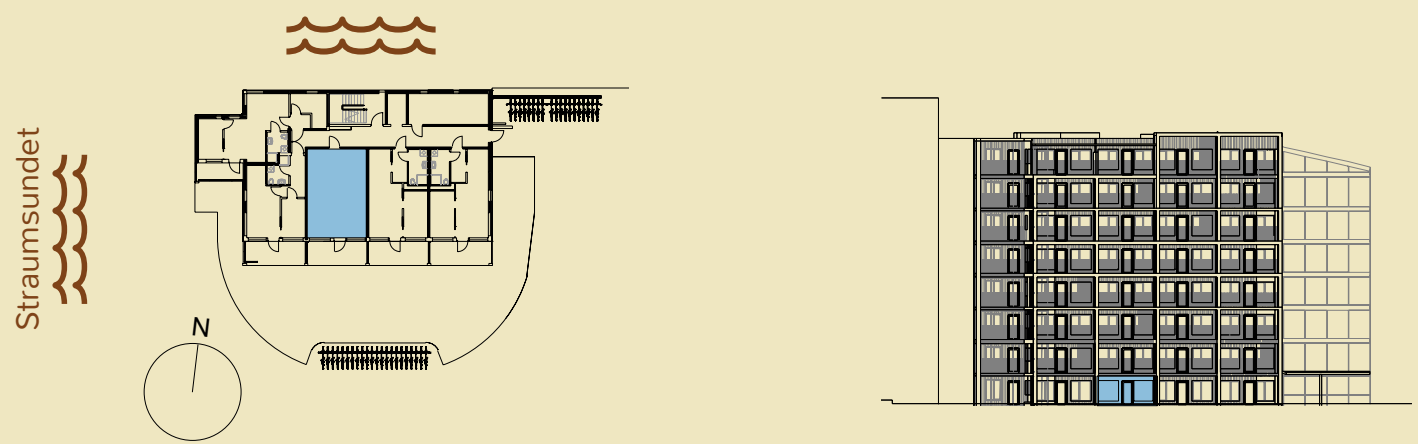
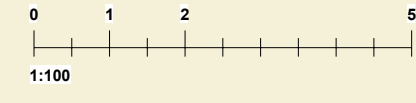
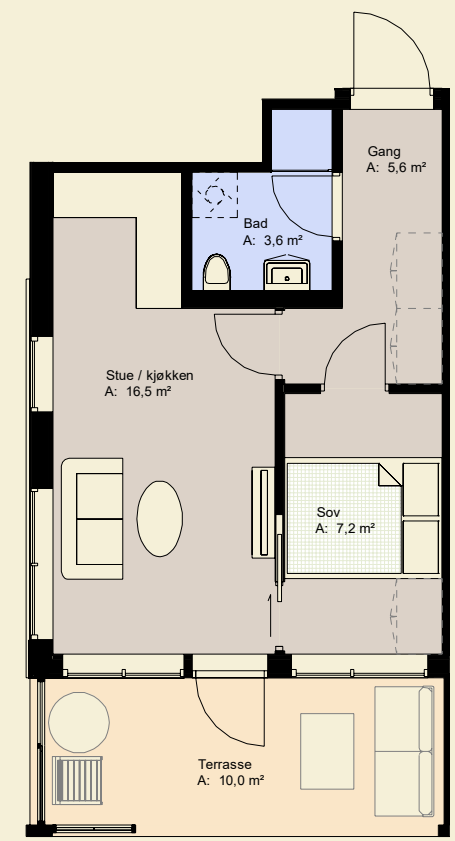
### Leilighet 103

BRA: 40,3 m<sup>2</sup> | P-rom: 40,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1  
Terrasse: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 1.  
Sportsbod: 2,5



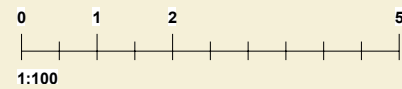
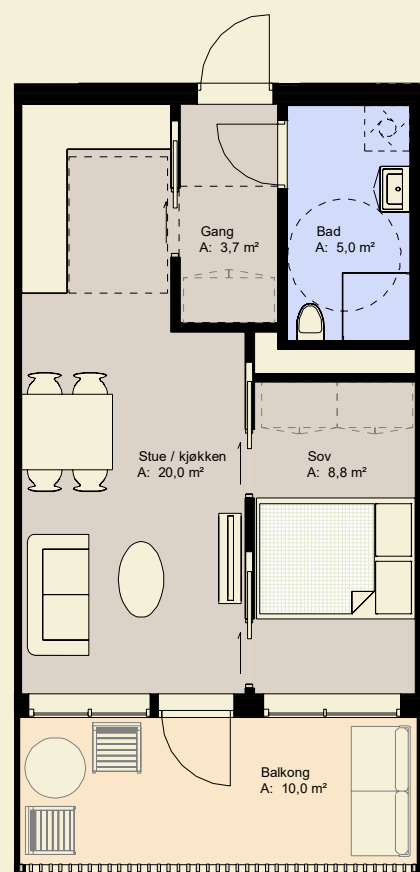
### Leilighet 104

BRA: 34,7 m<sup>2</sup> | P-rom: 34,7 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1  
Terrasse: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 1.  
Sportsbod: ca 2,5



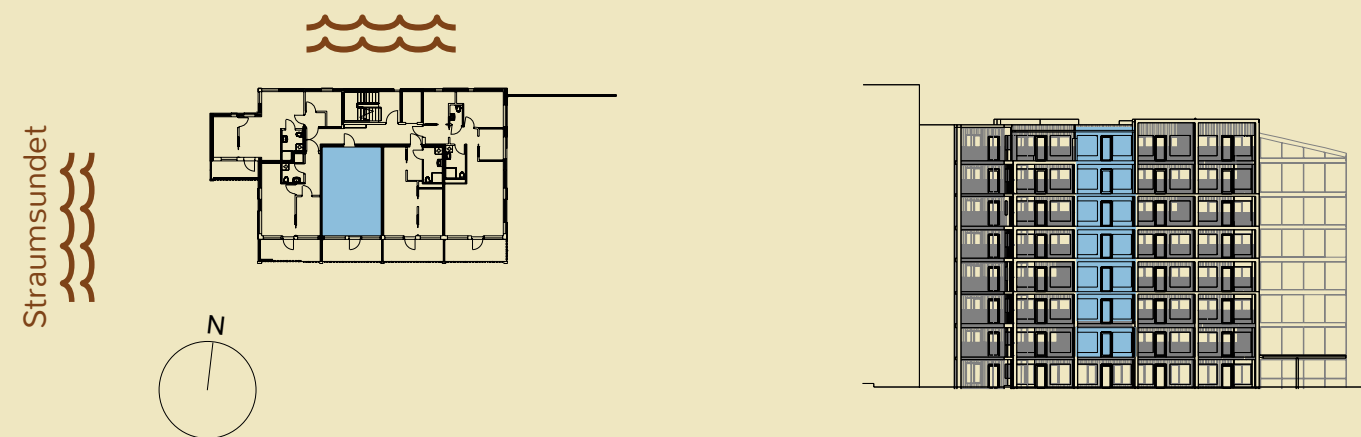
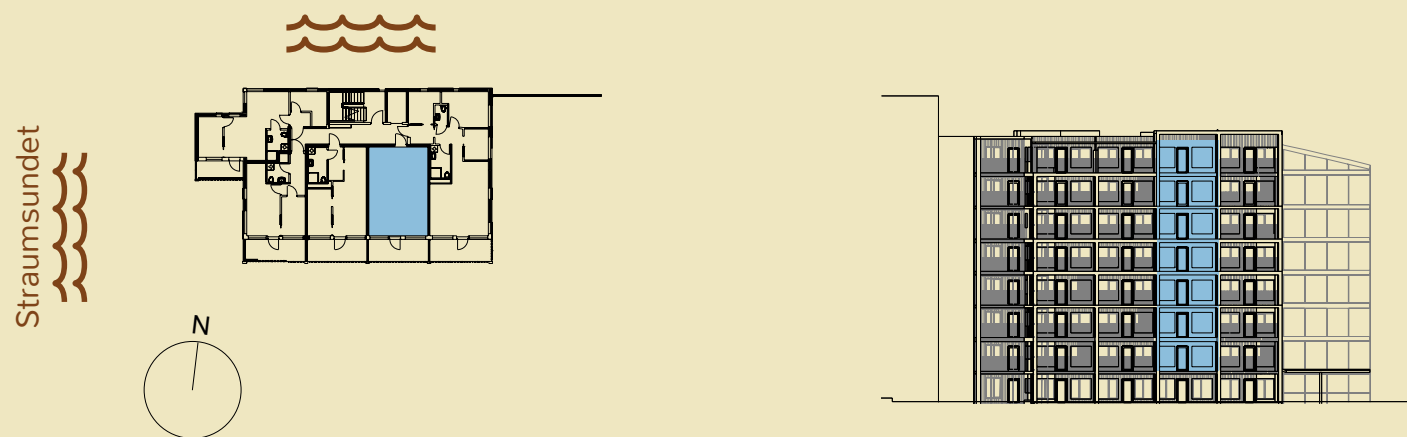
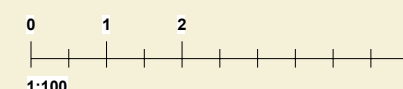
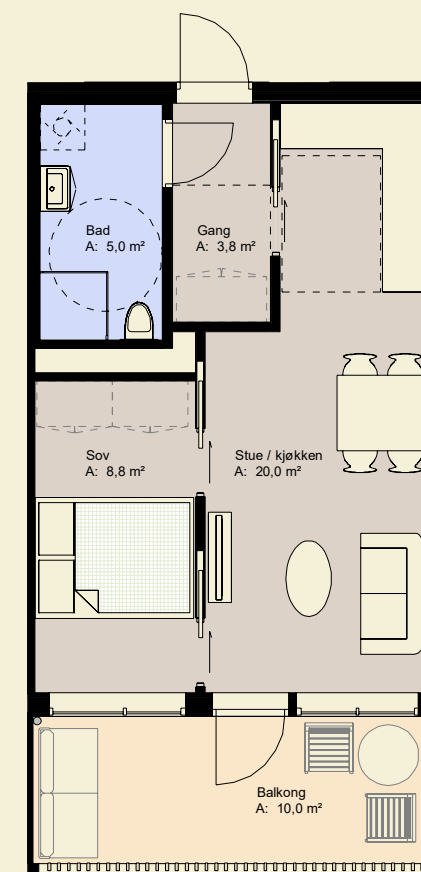
# Leilighet 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802

BRA: 40,3 m<sup>2</sup> | P-rom: 40,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1  
Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 2,3,4,5,6,7,8  
Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



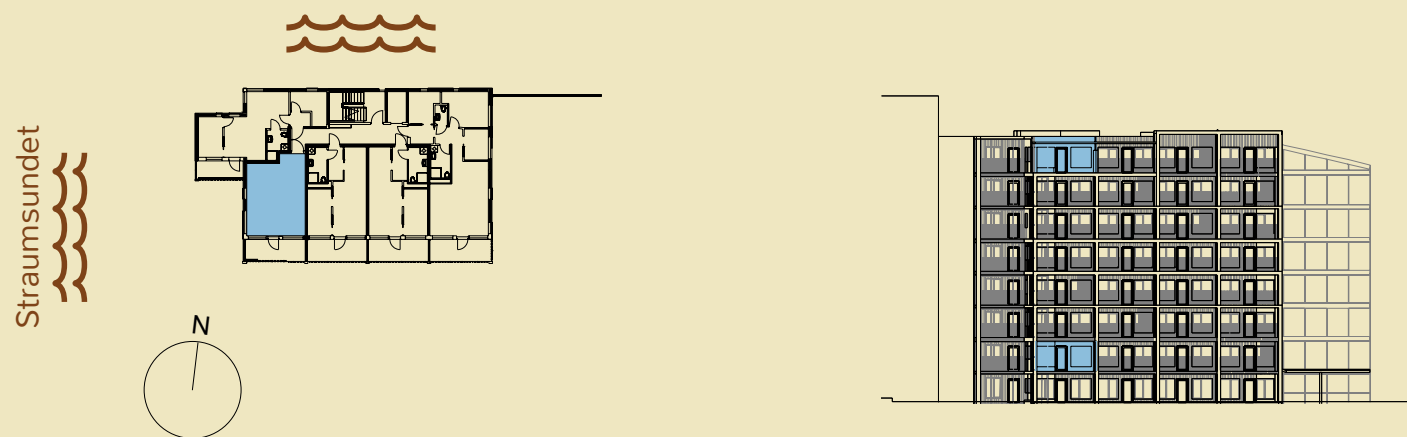
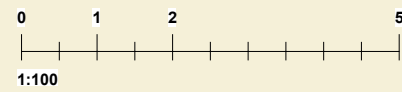
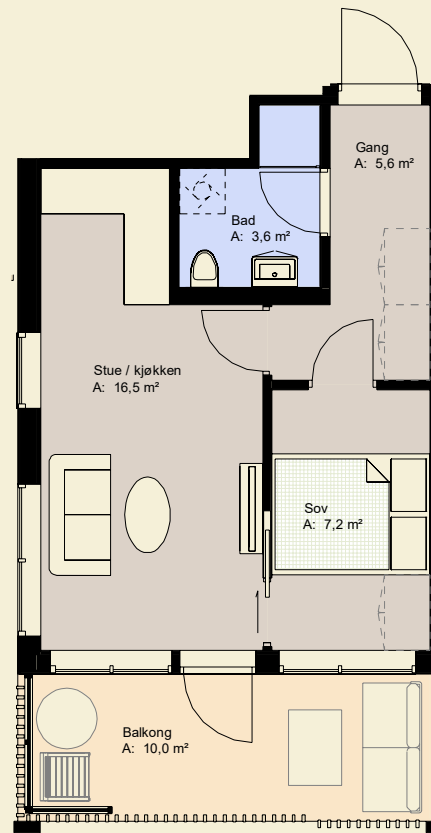
# Leilighet 203, 303, 403 503, 603, 703, 803

BRA: 40,3 m<sup>2</sup> | P-rom: 40,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1  
Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 2,3,4,5,6,7,8  
Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



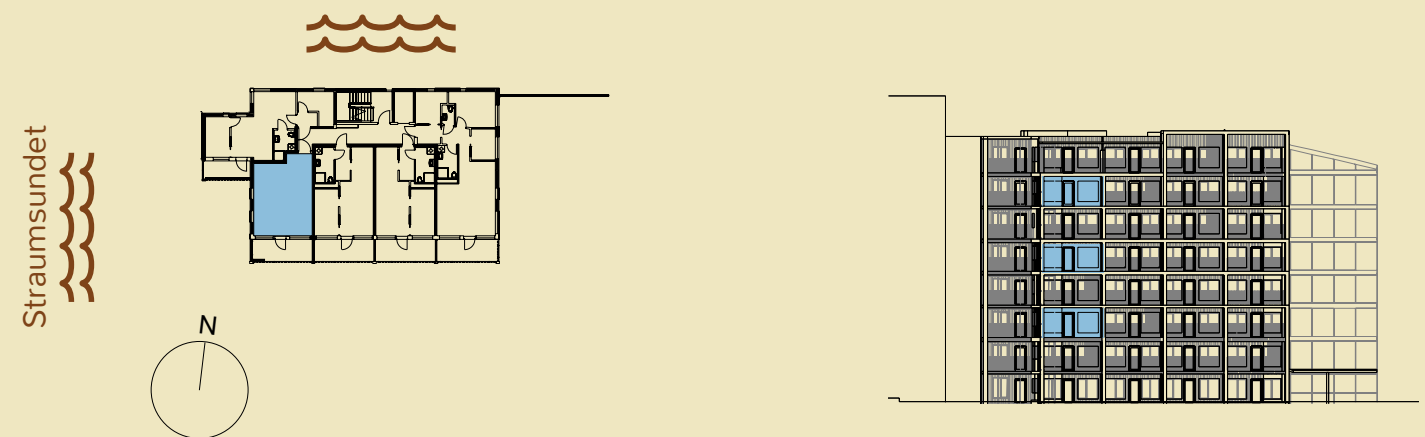
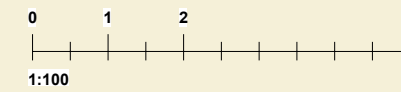
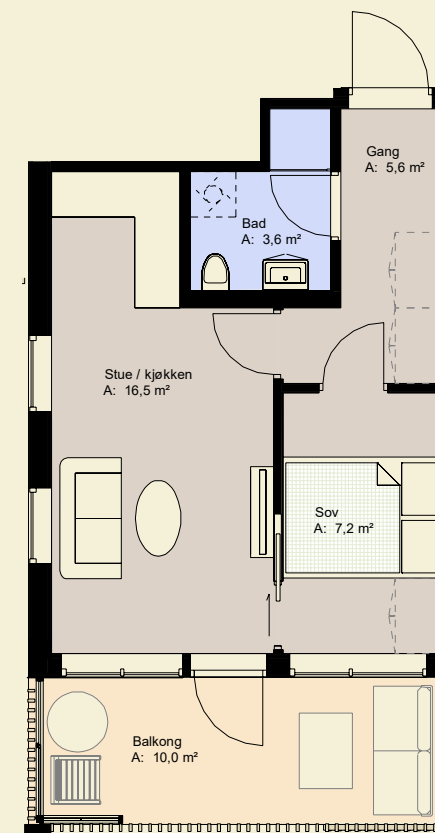
# Leilighet 204, 804

BRA: 34,7 m<sup>2</sup> | P-rom: 34,7 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 1  
 Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 2,8.  
 Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



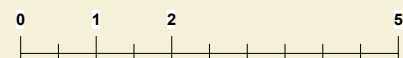
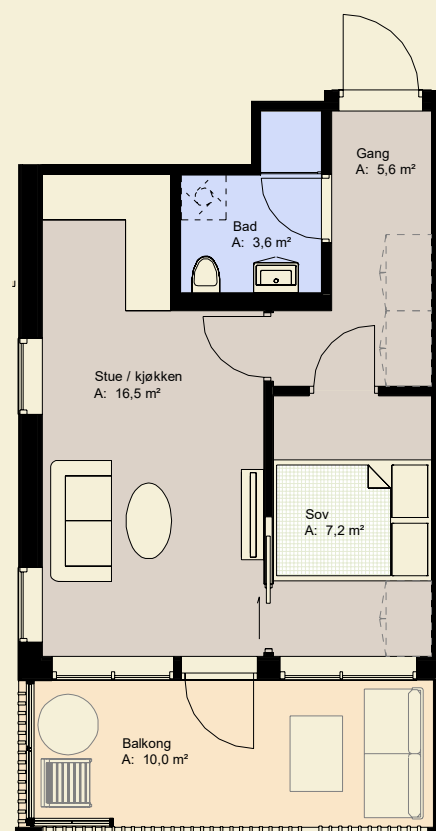
# Leilighet 304, 504, 704

BRA: 34,7 m<sup>2</sup> | P-rom: 34,7 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 1  
 Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 3,5,7.  
 Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



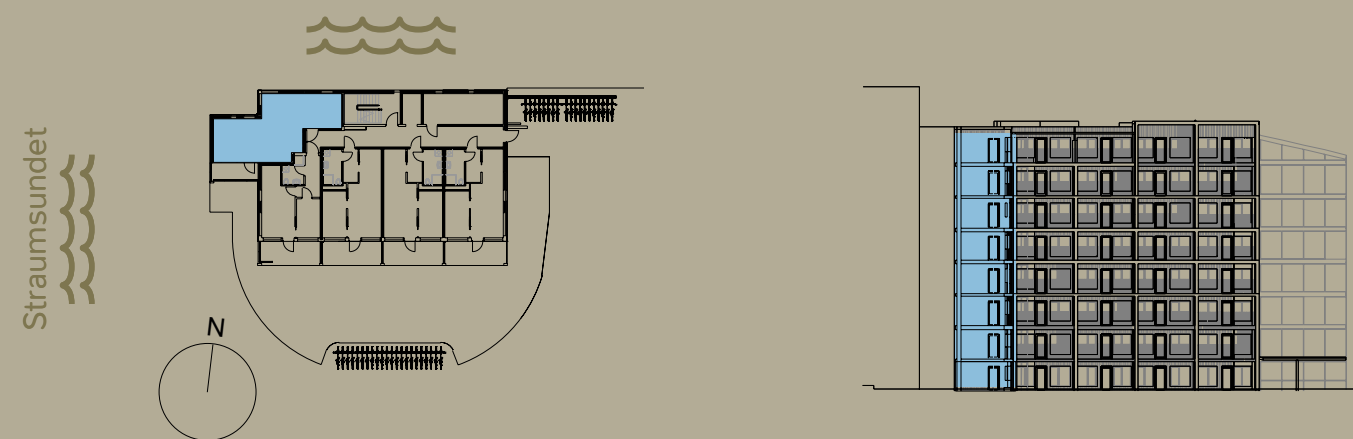
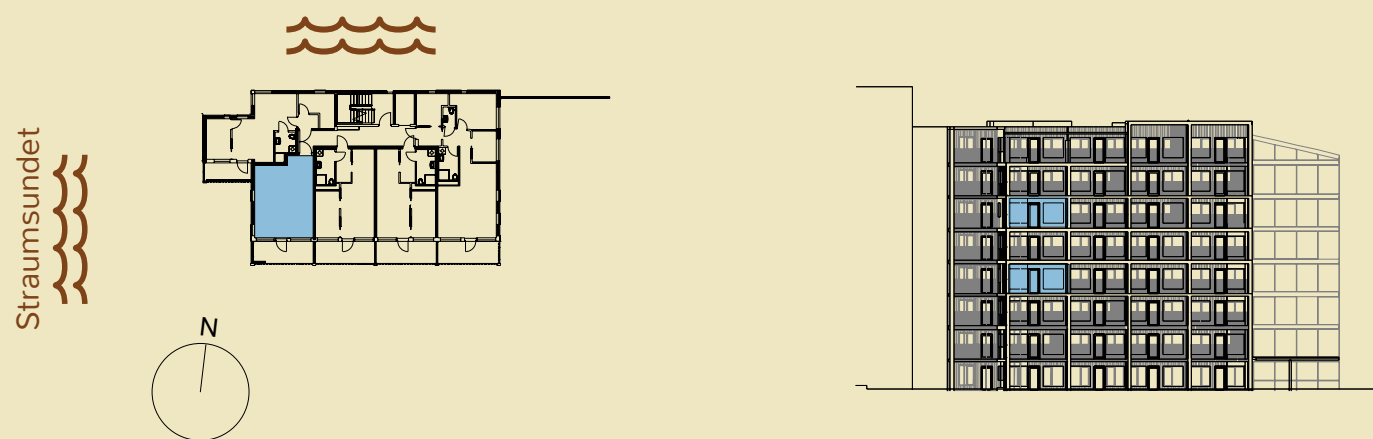
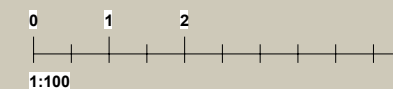
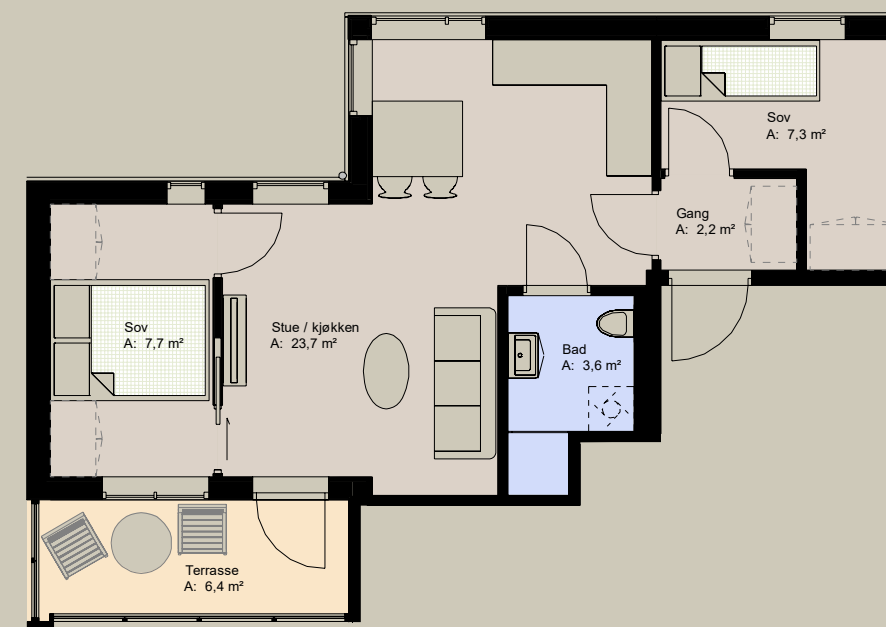
## Leilighet 404, 604

BRA: 34,7 m<sup>2</sup> | P-rom: 34,7 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 1  
 Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 4,6.  
 Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



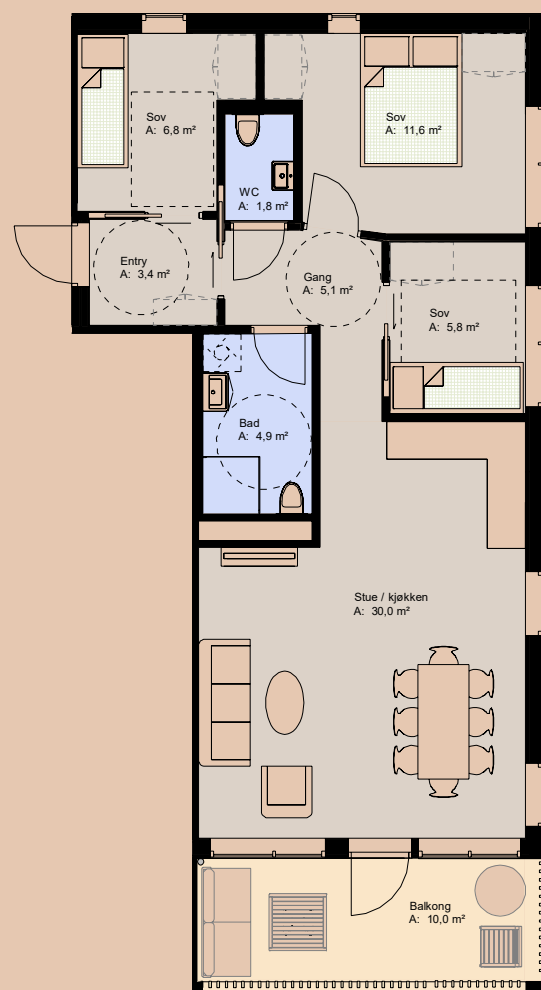
## Leilighet 105, 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805

BRA: 46,4 m<sup>2</sup> | P-rom: 46,4 m<sup>2</sup>  
 Soverom: 2  
 Innglasstet balkong: 6,4 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 1,2,3,4,5,6,7,8  
 Sportsbod: ca 2,5 m<sup>2</sup>



# Leilighet 201, 701

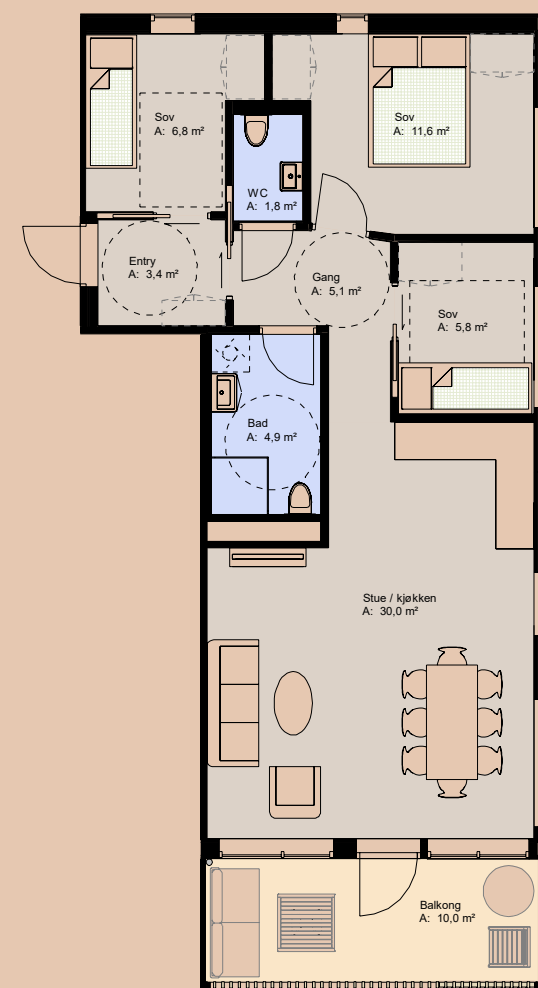
BRA: 73,5 m<sup>2</sup> | P-rom: 73,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 3  
Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 2,7  
Sportsbod: ca 5 m<sup>2</sup>



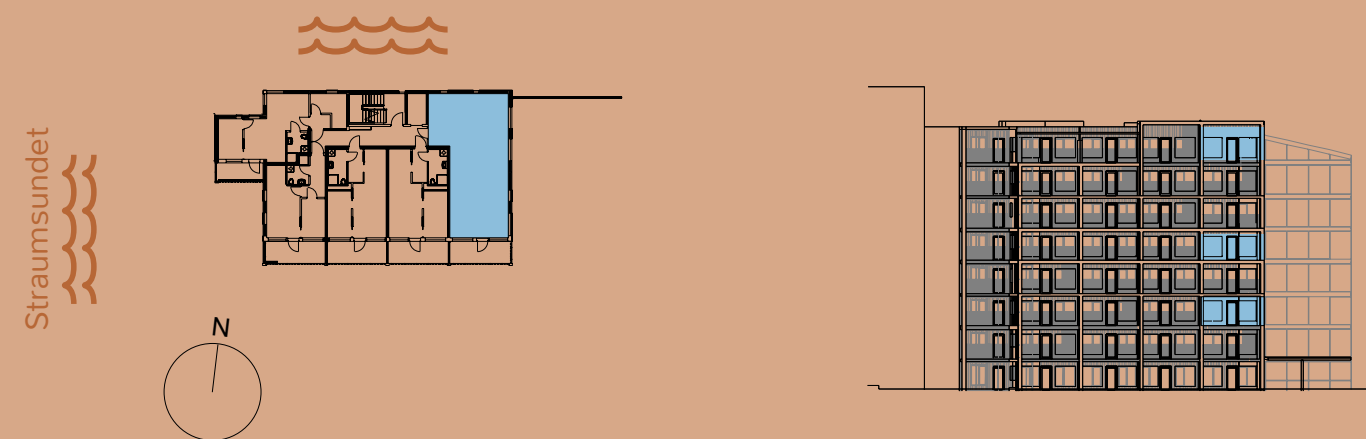
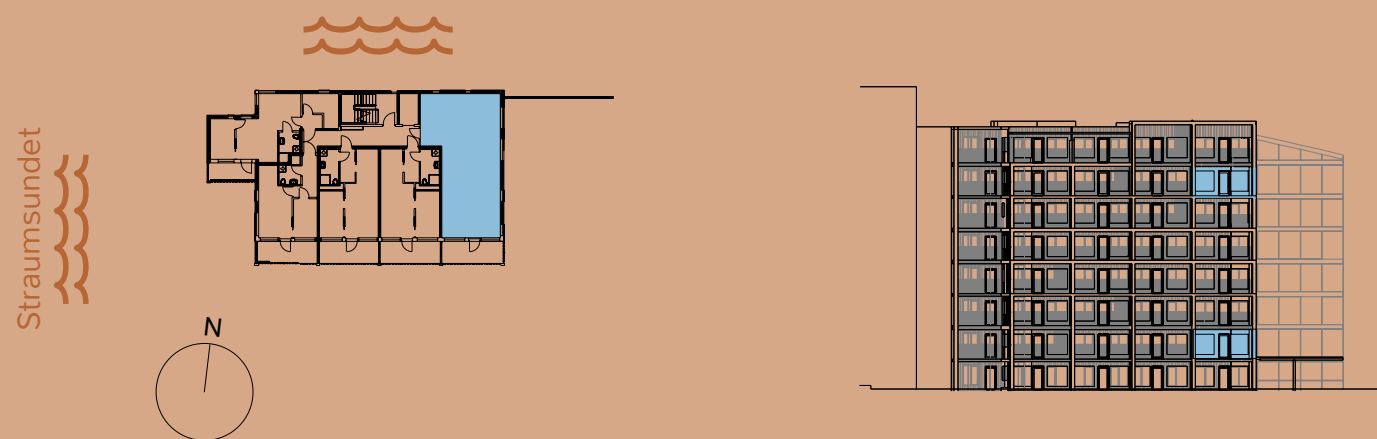
0 1 2 5  
1:100

# Leilighet 301, 501, 801

BRA: 73,5 m<sup>2</sup> | P-rom: 73,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 3  
Balkong: 10 m<sup>2</sup>  
Etasje: 3,5,8  
Sportsbod: ca 5 m<sup>2</sup>



0 1 2 5  
1:100





# Leilighet 401, 601

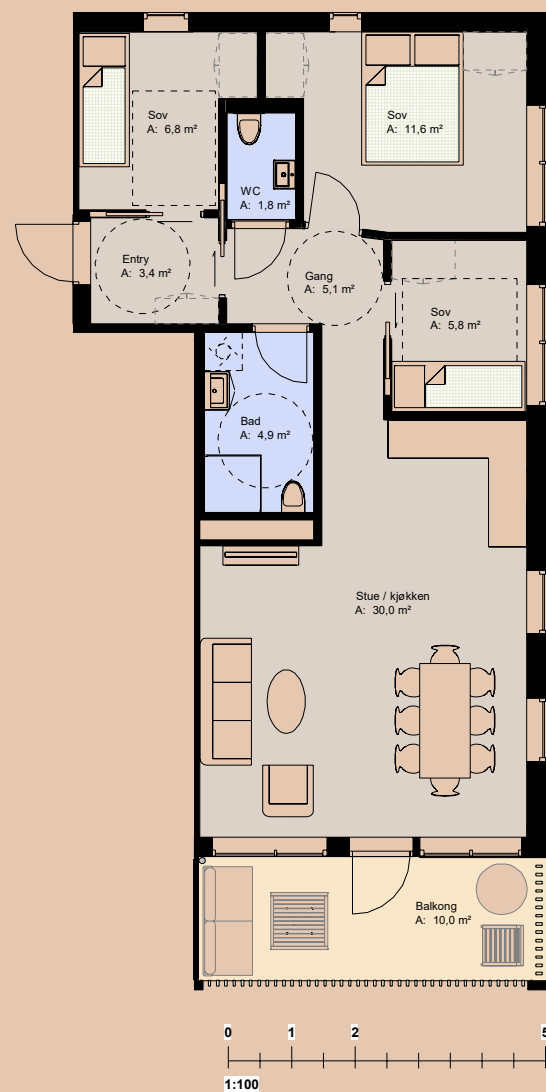
BRA: 73,5 m<sup>2</sup> | P-rom: 73,5 m<sup>2</sup>

Soverom: 3

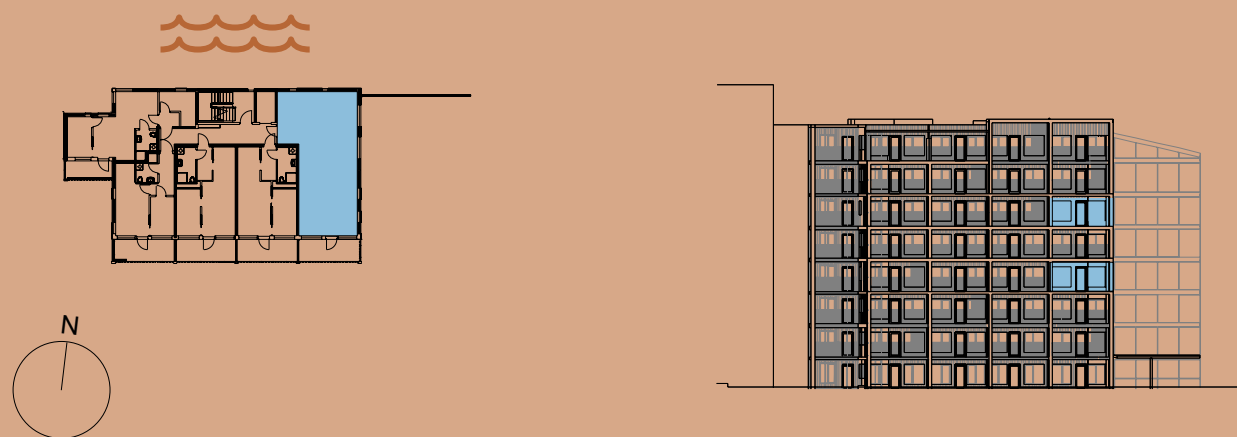
Balkong: 10 m<sup>2</sup>

Etasje: 4,6

Sportsbod: ca 5 m<sup>2</sup>



Straumsundet



# Utomhusplan

I forbindelse med Ørnen blir alt utomhus areal markert i farge etablert allerede nå. Areal markert under byggetrinn 3 blir ferdigstilt først i forbindelse med neste trinn på Straume Sjøfront.

Selger tar forehold om detaljprosjektering.



# Leveransebeskrivelse og prosjektinformasjon

Nye Straume Sjøfront Hus 3/Ørnen

## GENERELL ORIENTERING

Byggherre: Nye Straume Sjøfront AS  
Fantoftvegen 2, 5072 Bergen  
Arkitekt: TAG Arkitekter  
Nye Straume Sjøfront

## OM PROSJEKTET

Nye Straume Sjøfront vil bestå av 12 bygg. Det legges opp til at hvert salgstrinn skal føres opp i egne byggetrinn, så det blir en trinnvis utbygging. Vi går nå i gang med neste salgstrinn som vil bestå av hus 3/ Ørnen. Leveransebeskrivelsen vil gjelde for hus 3/ Ørnen

## BOLIGTYPER

Hus 3/Ørnen vil bestå av 40 leiligheter. Størrelsene på boenhetene vil variere fra 35 til 74 BRA.

## BYGNINGER

### Generelt

Det ferdig arbeidet skal ha en fagmessig og god utføring. Det skal generelt brukes anerkjente og gode materialer i prosjektet.

Byggearbeidet utføres generelt med de toleransekravene som er å anse som normale innenfor de forskjellige fagområdene i samsvar med Norsk Standard NS 3420.

Alle tekniske løsninger som for eksempel, lyd, akustikk og brannkrav blir ivaretatt i samsvar med Norsk Standard og gjeldene byggeforskrift TEK 17.

Antall og plassering av elektriske punkt leveres i samsvar med standard for slik leveranse - NEK400.

De elementene som er stiplede på salgstegninger inngår ikke i leveransen, det samme gjelder for eventuelle møblelement som er tegnet inn og illustrert.

Eksteriør og interiørbilder som er brukt i salgsprospektet og salgsmateriellet ellers er illustrasjoner, det vil forekomme endringer på disse.

FDV i henhold til krav i TEK og byggherreforskriften. Dokumentasjonen skal inneholde informasjon om de forhold som her betydning for sikkerhet og helse ved fremtidige arbeider.

Det tas generelt forbehold om mindre endringer/tilpasninger som følge av detaljprosjekteringen, slik som endring i sjakter, påføringsvegger, ventilasjonskanaler, el-skap etc.

## KONSTRUKSJON

- Byggene fundamenteres på stedlige masser, og bygges i kombinasjon av plass-støpt betong, prefabrikkert betong og bindingsverk i tre-/stålstendere.
- Etasjeskiller og skillevegger utføres i all hovedsak i betong.
- Fasader utføres i kombinasjon av fasade plater og beiset panel.
- Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.
- Utvendig leveres dører og vinduer med aluminiumsbelagte karmen
- Boligbyggene i prosjektet vil ha en variert utforming, og det vil bli brukt fargespill i fasadene for å forankre prosjektet sammen.
- Lydklasse C

## FELLESAREALER

Det tas generelt forbehold om mindre endringer/tilpasninger som følge av detaljprosjekteringen, slik som endring i sjakter, påføringsvegger, ventilasjonskanaler, el-skap etc.

## INNGANGSPARTI

- Inngangsparti får keramiske fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
- Postkasser leveres og plasseres i inngangspartiet etter avtale med postvesen/kommune.
- Porttelefonanlegg (uten kamera) med felles ringetablå plassert på utsiden av hovedinngangen. Det monteres ringeklokke utenfor hver inngangsdør.
- Adressenummer merkes tydelig.

## FELLESKORRIDORER

- Trappeoppgang i første etasje får keramiske fliser på gulv med sokkelflis på vegg.
- Belegg i trapp fra 1-8 etg og i felles gangareal fra 2. til 8. etg.
- Innvendige trapper leveres som betongtrapper med galvanisert ståltrekkverk, inntrinn med vinyl og malt opptrinn.
- Vegger i trapperom leveres sparklet og malt.
- Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger.

## SPORTSBODER OG SYKKELPARKERING

- Det blir etablert sykkelparkering i prosjektet, og selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser og plassering av sykkelparkeringen.
- Sportsboder plasseres primært i bygg 4 og 5, som er nabo byggene til Hus 3/ Ørnen. Bodene leveres med nettingvegger, netting dør og gulv levers i støvbundet betong. Leiligheter over 50 m<sup>2</sup> vil få en sportsbod på minimum 5 m<sup>2</sup>, mens leiligheter under 50 m<sup>2</sup> vil få en sportsbod på minimum 2,5 m<sup>2</sup>. Bodenes utforming vil variere.
- Organisering og fordeling av boder gjennomføres av selger.
- Belysning og ventilasjon blir montert etter forskrift.

## HEIS

- Det er heis i hus 3/Ørnen Målene på heisstolene tilfredsstiller kravene for bæreheis. Heisene får 24 timers telefontilknytning for toveiskommunikasjon til vaktjeneste.

## ELEKTRO

Det leveres belysning i inngangsparti og trappeløp. Det monteres ledelys i fellesarealer iht. myndighetskrav. Belysning i trapperom og korridorer er utstyrt med bevegelsessensor.

I felleskorridor blir det belysning i himling. I heis leveres det innfelte LED-downlights.

## RENOVASJON

- Det skal etableres et renovasjonsanlegg med avfallsbrønner på området.

## BRANNSIKRING

- Alle leiligheter sprinkles, det blir synlige sprinkelhoder. Balkonger sprinkles iht. brannkrav. Fulldekkende automatisk brannvarslingsanlegg etter gjeldende forskrifter.Tilstrekkelige slukkemidler iht. myndighetskrav.
- Det kan forekomme inkassing av sprinkelrør.

## UTOMHUS

- I samsvar med utomhusplan, men ferdigstilling tilpasses årstidene

## LEILIGHETER

### GULV

- Tørre rom får 1-stavs laminatgulv hvitpigmentert eller tilsvarende. List i hvit fargenyanser med synling stift.
- Laminatet på gulv ligger flytende. Dørterskler monteres int. anbefalinger.
- Bad med dusj levers i keramisk fliser 30x30 cm i lyse farger, flis i nisjen leveres i 10x10 cm.

### VEGGER

- Tørre rom skal veggene leveres sparklet og malt i en lys farge.
- Bad leveres med lys keramisk flis 20x40 cm.

### TAK

- Helsparklet og malt betonghimling i lys utførelse. Det må påregnes at det kan oppstå riss i overgang mellom tak og vegg.
- Gang leveres med nedforede malte gipshimlinger.
- Bad leveres helsparklet og malt i lys utførelse.
- Sprinkelhoder iht. myndighetskrav.
- Deler av himling kan ha nedforinger eller dragere pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene.
- Det leveres listfrie overganger mellom tak og vegg.

### ROMHØYDE

- I stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på ca. 2,5 meter. På grunn av tekniske installasjoner i himling vil enkelte rom få nedforet himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, toalett, hall/gang og kjøkken. Det tas forbehold om at nedforinger og innkassing kan komme uten å være markert på tegning. Generell takhøyde ved nedføring er 220 cm.

### DØRER OG VINDUER

- Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype.
- Innvendige vindusforinger leveres i hvit farge.
- Innerdører i hvit lettør med glatt utførelse.
- Innvendige foringer og belistning rundt dører i hvitmalt utførelse, gjerdet og med synlig festestift.
- Listverk/ gerikter, gjerdet med synlig innfesting, hvitmalt utførelse (Listefritt rundt vindu og i tak)
- Inngangsdør leveres som slett kompaktdør, med FG-

godkjente låser og rustfri vridere.

## ELEKTRO

- Elektro leveres iht. NEK 400. Alle synlige stikk og brytere leveres i Elko polar hvit utførelse eller tilsvarende.
- Det monteres LED-downlights med dimmer i alle bad.
- Det monteres taklampe som belysning på alle WC.
- Hver leilighet får sikringssskap med automatsikringer.
- Strømmåler monteres i felles el-skap i fellesareal eller kjeller.
- Det leveres lyslist i LED under overskap i en lengde på ca. 80 cm.
- All installasjon i leiligheter legges i utgangspunktet som skjult anlegg, men åpen installasjon kan forekomme eksempelvis frem til branndetektor i tak, på lydvegger og betongvegger.
- Det utarbeides egen elektrotegning pr. leilighet som viser punkt plassering av stikk, brytere, downlights etc.
- Det monteres LED downlights i entre.

## KJØKKEN

- Kjøkkeninnredningen blir levert fra anerkjent leverandør, HTH/Sigdal/Epoq eller tilsvarende. Kjøkkeninnredningen vil ha glatte hvite fronter og benkeplate i laminat.
- Det leveres integrert hvitvarepakker fra Electrolux eller tilsvarende.
- Kjøkkeninnredningen har standard høyde på ca. 210 cm.
- Ventilasjonshette med plasmafilter uten komfyrvakt i type Røros Slimline med uttrekk eller tilsvarende. Komfyrvakten monteres separat.
- Hvite sprinklerhoder ihht. myndighetskrav.
- Ettgreps kjøkkenarmatur m/høy tut fra Grohe/ Oras eller tilsvarende.
- Stikk for ovn og platetopp (separat, 25A til platetopp, 16A til ovn), kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og ventilator. Stikk i skap til spot under overskap. Stikk ved tak med bryter. Synlig stikk og bryter i hvit. 1 dobbelt stikk v/tak over spisegrupper med bryter på vegg.
- Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap skal leveres med vaskbar maling.
- Det taes forbehold om at det kan komme innkassing ut over overskap enkelte steder.

BAD/WC

- Baderomsinnredning leveres i varierende bredde; 60 cm på leiligheter under 70 kvm, og 80/90 cm på leiligheter over 70 kvm. 40 cm dybde servantskap med dempende skuffer og heldekkende servant.
- Vegghengt toalett m/innebygget rørskap og sistene med stålfarget betjeningsplate.
- Det leveres utenpåliggende speil i samme lengde som innredningen med integrert belysning.
- Dusjvegger i klart glass 90x90 cm.
- Dusjsett med ettgrep armatur.
- Et greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
- På wc leveres innredning med minimum 40 cm bredde.

## SOVEROM

- Det er avsatt plass til minimum 1 meter garderobe pr. sengeplass.
- Garderobeløsning leveres ikke, men kan om ønskelig bestilles som tilvalg via kjøkkenleverandør. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke kan montere garderobe som kommer i konflikt med reglene for tilgjengelighet (snusirkel), eller andre tekniske installasjoner som sprinkler eller kanalføringer.

## MALING

- I prosjektet brukes det miljøvennlig interiørmaling

## BALKONGER

- Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv av impregnerte terrassebord som ferdig overflate. Avrenning fra balkong gjennom sluk og utvendig nedløp som kommer innenfor balkongens areal eller på fasade.
- Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon.
- Rekkverk oppføres i metall (spiler) og/eller glass.
- De balkongene som blir innglasset leveres med åpningspanel.
- Eksponert betonghimling.

## INTERNETT, TV OG TELEFONI

- Det leveres uttak for bredbånd, kabel-tv og telefoni. På vegne av borettslaget vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndstilknytning fra signalleverandør.
- Bindingstid for avtalen må påregnes. Avtale for telefoni og nettverk bestilles av den enkelte.
- Tilretteleggingsgebyr for bredbånd, kabel-tv og telefoni er

5 000 kr per leilighet og betales ved sluttoppgjøret.

## RINGEKLOKKE

- Det leveres callinganlegg med porttelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

## VENTILASJON

- Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. teknisk forskrifter. Hver leilighet får eget ventilasjonsaggregat plassert i himling i gang / entre. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/ innkasset.
- Ventilasjon leveres med kombihette.
- Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

## VARMTVANN OG OPPVARMING

- Prosjektet tilknyttes en felles, privat varmesentral som skal levere varmtvann for oppvarming og tappevann.
- Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med konvektor/radiator i stue. Det tas forbehold om fri plassering av konvektor/radiator.
- Det leveres ingen varmekilder i øvrig oppholdsrom.
- Det monteres egen måler per boligenhet som plasseres i felleskorridor iht. gjeldende forskrifter
- Det monteres vannmåler for kaldtvann/forbruk.
- Det monteres magnetfilter på inntak for vann, dette for å unngå tette filtre i blandebatterier og tette energimålere.
- Dimensjoner og antall konvektorer dimensjoneres iht forskrifter. Dimensjoner og antall kan avvike fra leilighet til leilighet.

## INSPEKSJONSLUKER OG -DØRER

- Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør-system, luke til fordeler for fjernvarme og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

## TILVALGSMULIGHETER

- Rett til tilvalg er begrenset til 15% av kjøpesum for boligen jf. Bustadsoppføringslov §§§9, 50, 51.

SELGER

# Megleropplysninger

Nye Straume Sjøfront AS  
Orgnr : 925119660.

**ARKITEKT**  
Tag Arkitekter

**HJEMMELHAVER**  
Nordr Norge AS

**PROSJEKTETS HJEMMESIDE**  
www.straumesjøfront.no

**ADRESSE**  
Bildøyvegen 57, 5353 Straume.  
Tomten vil bli tildelt egen adresse i forbindelse med utskilling av tomt.

**ETASJE/BOLIG**  
Bygget bygges i åtte etasjer med 2-4 roms leiligheter.

**BYGGEÅR**  
Beregnet byggetid er ca 15 mnd, forventet ferdigstilt i 2025.

**EIERFORM**  
Borettslag

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Borettslaget vil bli stiftet og tinglyst før overtakelsen.

**SIKRINGSORDNING:**  
Borettslaget vil fra oppstart ha etablert en forsikring som sikrer tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

**FORRETNINGSFØRER**  
Vestbo BBL, borettslaget blir et tilknyttet boligselskap til Vestbo BBL med en 10 års uoppsigelig forretningsføreravtale fra stiftelsestidspunktet.

**REGISTRERINGSBETINGELSE**  
Gnr 35, bnr 26 i Øygarden kommune. Tomten vil bli skilt ut og få eget bnr.

Den utskilte tomten vil hjemles over til Borettslaget.

Hver bolig/andelsbolig vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.

**PRIS**  
Boligene selges til faste priser ihht. enhver tid gjeldene prisliste.

Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel.

**OMKOSTNINGER**  
Etableringsgebyr kr. 15 860,-  
Andelskapital kr. 5000,-  
Tilretteleggingsgebyr bredbånd kr. 5000,-  
Tinglysning/ Hjemmelsoverføring kr. 500,-  
Attestasjonsgebyr kr. 240,-  
Tinglysning av pantedokument (lån) kr. 500,-

Medlemskap i Vestbo for eier og evt. medeier kr. 300,- pr. stk Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo BBL, og betaler en andelsavgift på kr. 300,- ved innmelding. Inntil innflytting betales årskontingent pt. på kr. 300,-

**KJØPSBETINGELSER**  
Ved inngåelse av avtale om kjøp må alle som skal ha hjemmel til boligen være medlem av Vestbo.

Det innbetales forskudd på 10 % av boligens totalpris, ved signering av kjøpekontrakt. (Innskudd + fellesgjeld)

Restbeløpet samt omkostninger forfaller ved overtakelse av leiligheten. Vær oppmerksom på at tilvalg betales på egen faktura og innen angitt frist.

**BORETTSLAGET FÅR IN-ORDNING**  
Borettslaget får IN-ordning (individuell nedbetaling) for fellesgjelden. Fellesgjelden er lån i bank med flytende rente som pr. april 2023 er 4,44 %. Renter blir endret i takt med justeringen i rentemarkedet. Lånets løpetid er 40 år.

Avdrag på fellesgjelden kommer til etter det 10. året.

Det vil bli mulighet for å innfri fellesgjeld / deler av fellesgjeld 2 ganger i året. I praksis kan det altså gå ca.6 måneder etter innflytting til man får mulighet til å innfri fellesgjelden / deler av fellesgjelden.

**SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER**  
Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Andelen overdras først i kjøpers navn ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## FORBEHOLD

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- det er oppnådd salg for en total sum som tilsvarer 50% av prosjektets salgsverdi.
- forbehold om byggelånsfinansiering
- forbehold om styrets godkjenning

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.02.2024. Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å fratulle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

**TILLEGGS-ENDRINGSKONTRAKTER OG TILVALG.**  
Kjøper står fritt til å velge ulike utførelser, farger og kvaliteter i henhold til gjeldende tilvalgs liste (denne er under utarbeidelse). Det forutsettes at slike valg er avklart skriftlig mellom kjøper og selger innen avtalt tidsfrist, slik at de valgte løsningene/materialene kan planlegges og gjennomføres uten forsinkelser for prosjektet. Tidsfrister og muligheter for slike kostnadsfrie tilvalg vil bli orientert om senere.

Dersom kjøper ønsker å bestille endringer utover det som fremgår av tilvalgs listen, gjelder reglene for tillegg- og endringsarbeid (jf. Bustadoppføringslova evt Avhendingslova), som gir kjøper rett til å bestille endringsarbeid/ tilleggsleveranser for en gitt verdi av kjøpesummen. Det forutsettes at slike bestillinger foreligger i tide slik at endringene kan gjennomføres uten forsinkelser for prosjektet.

## KJØPEREREN KAN IKKE KREVE Å FÅ UTFØRT ENDRINGER ELLER TILLEGGSARBEIDER

- a. som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpstilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse

**OVERTAKELSE**  
Antatt ferdigstillelse for prosjektet vil være ca. andre kvartal 2025 forutsatt igangsetting innen første kvartal 2024.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren

skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt \$47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil andelen er overført.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte / omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

#### FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

#### AREALANGIVELSE

Arealer pr bolig fremkommer i prisliste.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter.

P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 12.04.2023. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene

#### BODER

Hver enkelt leilighet har sportsbod. Sportsbodene er plassert i hus 4 og hus 5 (nabobyggene). Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodene vil bli, og hvordan bodene blir fordelt.

#### TOMT

Tomteareal vil utgjøre ca. 500 kvm eiet tomt.

Bebyggelsen vil utgjøre mesteparten av tomten. Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelse da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

Overskjøting av ideell andel i fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/ tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

#### FELLESAREAL/ UTENOMHUSAREALER

Borettslaget har et tomteavtrykk som ikke er mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte borettslag/sameies bygningsmasse.

Sameiene/borettslagene har også felles uteareal, som for

eksempel parkområde vest på tomten. Selger forbeholder seg å kunne oppdele og organisere utomhus-arealene i prosjektet på den måte selger finner hensiktsmessig.

Dette innebærer at en del av det areal som ligger utenfor borettslagets/sameiets eiendomsgrense vil kunne disponeres og driftes/vedlikeholdes av alle sameiene/borettslagene, eller enkelt av sameiene/borettslagene, som etter hvert etableres og inngår i Straume Sjøfront prosjektet. Det må påregnes tinglyste erklæringer om disse forhold. Deler av utomhusarealene vil kunne bli overtatt av Øy garden kommune, inkludert drift- og vedlikeholdsansvaret for disse arealene. Selger fastsetter vedtekter og/eller bestemmelser for det / de felles utomhusareal(ene). Borettslaget vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer fra tidspunkt den enkelte bolig i sameiet / borettslaget blir ferdigstilt.

Borettslagets andel av disse kostnadene vil inngå i borettslagets felleskostnader, også om hele eller deler av arealet opparbeides midlertidig. Se borettslagets vedtekter for mer utfyllende informasjon.

Se side 61 om utomhusplan for hvilke utomhusarealer som blir ferdigstilt i forbindelse med Hus3 / Ørnen. Resterende utomhusarealer vil bli ferdigstilt ved senere byggetrinn i Nye Straume Sjøfront. Illustrert utomhus er planlagt og kan bli endret i detaljprosjektering.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at planlagt kafe / næringsareal først vil bli bygget når det er solgt / leid ut.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med borettslagets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger

stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest

#### VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt forholdsmessig mellom sameiene/borettslagene basert på antall boenhetene. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter. Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen

#### REGULERINGSFORHOLD

Nasjonal Arealplan-ID: 1246-20170001. Vedtatt 20.06.2019. Formålet med reguleringsplanen er å ligge til rette utbygging av et urbant område langs Straumesundet med både boliger, næringsareal og offentlige områder.

Området er under utvikling og man må regne med nybygg i nærområdet. Det er planlagt flere byggetrinn i dette prosjektet. Rett over sundet fra Straume sjøfront foreligger det en plan om utvikling av et nytt boligområde med blokkbebyggelse ifølge kommunen.

I forbindelse med RV 555 Sotrasambandet er det planlagt ny vei sør for dagens vei.

Kontakt megler for mer informasjon. Megler tar forbehold om endringer.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

#### HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Andelen overdras til kjøper fri for pengeheftelser
- Borettslagets eiendom har ingen andre pengeheftelser enn pant for fellesgjeld og eventuelt for andelseiernes innskudd.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst hjemmelsdokument uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Fra hovedbruket som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Men det kan forventes at bygget vil få energimerke i klasse C, eller høyere og oppvarmingsmerke klasse Rød.

#### OPPVARMING

Leilighetene skal tilknyttes en felles, privat varmesentral som skal levere varmtvann for oppvarming og tappevann. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med konvekter/radiator i stue. Gulvvarme i bad er elektrisk. Kostnader for forbruk faktureres basert på måling av forbruk. I hver bolig leveres det måler med mulighet for avlesning for brukt varmt tappevann og varme.

#### ADGANG TIL UTLEIE/ BRUKSOVERLATING

Det må søkes borettslagets styre om godkjenning av utleie/bruksoverlating. Hovedregelen er at eier selv må ha bebodd eiendommen i ett år av de siste to år for å og kunne overlate bruken til andre i opptil 3 år. Dette bokravet gjelder dog ikke nærstående eller juridiske personer med rett til bruksoverlating.

#### FELLESKOSTNADER

Driftsbudsjettet er gitt i tabellen under.

NSS Hus 3	
Foreløpig driftsbudsjett	2023
Revisjon	7750
Forretningsfører	77500
Tileggsavtaler IN-etc	5000
Porto og papir	6000
Styrehonorar	40000
Drift bygg og felles areal	135000
Felles strøm	90000
Forsikring	140000
Kom avgift vann	0
Kom avgift avløp	0
Eiendoms-skatt	120000
Heiskostnader	25000
Drift varmtvannsannlegg-Eviny termo	40000
Medlemskontinent Vestbo	12000
Filter avtale ventilasjon	24000
Bevar - HMS	12500
Bevar vedlikeholdsplan	12500
Sikring mot heleietap	6728
Renovasjon	151240
Velforening	43000
<b>Totalt eks kabel TV/Internett</b>	<b>948218</b>

Dette gir månedlige driftskostnader på ca kr 1. 481,- til ca kr 3. 131,- pr bolig. I tillegg kommer Kabel-TV og internettilknytting med ca. 500,- kr pr.mnd, samt vaktmester, vedlikehold etc.

#### KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Kommunale avgifter, vann og avløp, faktureres den enkelte andelseier direkte.

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av

ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primæreller sekundærbolig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### VEI, VANN OG AVLØP

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei. Interne veier er privat frem til overlevering til kommune. Vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

#### TRANSPORT AV AVTALEN/ SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transport - gebyr til utbygger stort kr 75 000,-

Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse. Videre salg av kontraktsposisjon for næringsformål eller AS vil ikke bli godkjent av utbygger, da boligen i slike tilfeller må selges etter bustadoppføringslova. Nødvendige endringer av garantier ved evt. videre salg/transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

#### ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å

anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ hjemmeside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

#### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet reguleres av L13.06.1997 nr. 43 - Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) - i de tilfeller hvor kjøper er forbruker og boligen ikke er ferdigstilt ved avtaleinngåelsen. Dersom boligen ferdigstilt ved avtaleinngåelsen reguleres avtaleforholdet av L03.07.1992 nr. 93 - Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

Dersom kjøper ikke er forbruker reguleres avtaleforholdet av avhendingslova.

I tilfeller hvor kjøper er forbruker og boligen er ferdigstilt ved avtaleinngåelsen skal selger stille garanti tilsvarende buofl. § 12 dersom boligen er solgt innen seks måneder etter fullføring, jf. avhl. § 2-11.

I tilfeller hvor det er bustadoppføringslova som regulerer avtaleforholdet plikter selger å stille garanti for oppfylling av avtalen etter buofl. § 12. Selger plikter også å stille garanti for den delen av kjøpesummen som utgjør forskudd, og som skal utbetales til selger før hjemmelsoverføring, jf. boufl. § 47. Innbetaling av forskudd til meglers klientkonto utløser ikke plikt for selger til å stille garanti etter denne bestemmelsen.

#### HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) - L01.06.2018 nr. 23. Det følger av loven at megler bl.a. har plikt til å gjennomføre kundekontroll. I de tilfeller hvor kunden er juridisk person skal megler også kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere. Med reelle rettighetshavere menes fysiske personer som eier eller kontrollerer mer enn 25% av eierandelene i selskapet. Partene må bidra til at kundekontrollen lar seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Megler plikter å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Ved slik rapportering vil ikke partene blir varslet.

#### SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

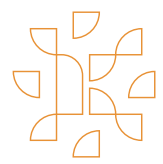
#### Kontakt megler for:

- Reguleringsplan med nasjonal arealplan.id. 4626\_124620170001, datert , vedtatt 20.06.2019
  - o Detaljregulering for S4 Straume sjøfront på gnr 35/26 m.fl. – Straume
- Grunnboksutskrift datert 30.11.2022
- Utkast vedtekter og husordensregler fra april 2023

#### Oppdragsansvarlig:

Annette Kleven

Børge Vadset



Ørnen

# Bindende kjøpsbekreftelse på eiendommen



## AVTALE OM KJØP AV PROSJEKTERT BOLIG

Oppdragsnr: 36-5004/22 Leilighets nr: \_\_\_\_\_ Andels nr: \_\_\_\_\_

Adresse: ØRNEN, Straume Sjøfront

Undertegnede har inngått avtale om kjøp/salg av ovennevnte eiendom på vilkår som følger av denne avtale og vedlegg til denne avtale. Ved signering av denne avtale forplikter partene seg til å inngå skriftlig kjøpekontrakt på de vilkår som fremgår av denne avtale og vedlegg til denne avtale.

### Kjøpesum:

Innskudd: \_\_\_\_\_ Fellesgjeld: \_\_\_\_\_ Totalpris: \_\_\_\_\_

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

### Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon / kapital	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

### Denne kjøpsavtale er basert på:

- Salgsoppgave med vedlegg datert: 15.09.2023
- Reguleringsplan datert: 20.06.2019
- Grunnboksutskrift datert: 30.11.2022

– utkast vedtekter og husordensregler fra april 2023

Forbehold tatt inn i salgsoppgave er bindende også for denne avtale.

### Selger:

Navn: Nye Straume Sjøfront AS;  
v/Charles Alexander Stamford Hazell

Org.nummer: 925 119 660

Adresse: Fantoftvegen 2, 5072 Bergen

Tlf: 958 84 858

Dato: \_\_\_\_\_

Epost: charles.hazell@nordr.com

Underskrift: \_\_\_\_\_

### Kjøper(e):

Navn: \_\_\_\_\_ F.dato/org.nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ F.dato/org.nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Vestbo Garanti Sentrum AS, Postboks 1947, 5817 Bergen

Besøksadresse: Strandgaten 196 Tlf.: 55 30 96 96 Epost: bergen.sentrum@garanti.no Org.nr.: 999 262 392

## Forbehold

Vi gjør oppmerksom på at prospektet ikke er et kontraktsdokument. Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i dette prospektet er kun ment for å kunne gi en orientering om boligprosjektet og beskriver ikke endelig leveranse av bebyggelsen, leilighetene eller fellesområder i detalj. Konferer megler ved eventuelle spørsmål.

Prospektet er ikke komplett uten alle vedlegg. Det tas forbehold om trykkfeil. Bergen, 15.september 2023

Utbygger:

**NYE STRAUME SJØFRONT**

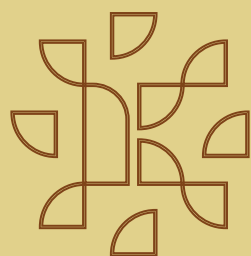


NORDR

STANGELAND

Trend Eiendom





*Straumesjøfront.no*

**Kontaktinfo:**

**Annette Kleven**  
Eiendomsmegler MNEF

+47 986 78 560 | annette.kleven@garanti.no

**GARANTI**  
EIENDOMSMEGLING

Ørnen,  
en del av

**Straume**  
**Sjøfront**