



07.00
Et forfriskende
morgenbad

Våkne opp til fjordlyset med kaffekoppen på balkongen, eller start dagen med et **forfriskende morgenbad**. Jobber du hjemmefra, kan du bytte ut lunsjen med en **padletur**. Skal du på jobb eller skole, er det bare en kort tur gjennom tunnelen til Sartor og bussterminalen. Nå bygger vi **38 nye boliger i Skarven** på Straume sjøfront. På bryggekantene. 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



12.00
Padletur i
lunsjen?



16.45
Lek og moro



20.15
En tur på SUP-en
i solnedgang

Innhold

En del av den nye
havnepromenaden s. 6

Velkommen til Skarven s. 8

Sentralt & urbant nabolag s. 10

Like ved gang- og sykkel tunnelen
til Sartor s. 15

Lune balkonger s. 20
Markterrasser s. 22
Ekstra balkong s. 24

38 selveierleiligheter s. 26
Kvaliteter & fordeler s. 28
Kjøkken s. 32
Bad s. 34
Tilvalg s. 35

Plantegninger s. 36
Utomhusplan s. 43

Viktige dokumenter fra side 45





Skarven – en del av den nye havnepromenaden

Skarven er en del av Straume sjøfront, en destinasjon i emning 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 vil forekomme. Utforming av kafe/næringsareal er ikke endelig bestemt og kan bli endret. Forbehold om offentlig godkjenning av badebrapp.

Velkommen til Skarven

– et lunt og levende nabolag på bryggekannten

På bryggekannten på Straume sjøfront planlegger vi Skarven – det aller nyeste tilskuddet i dette spennende området. Bygg og store glasskjermygger sørger for at leilighetene får en lys, skjermet og solrik plassering, tett på både sjøen og livet på bryggekannten.

En stor vakker felleshage

Samtidig som vi ferdigstiller boligene, etablerer vi et stort, innbydende uterom rett foran Skarven. En vakker felleshage utformet for trivsel, aktivitet og møteplasser. Nyt late dager ved sjøen, inviter venner til hyggelige grillkvelder i felleshagen, eller la barna boltre seg på trygge lekeområder. Alt ligger til rette for et godt, sosialt bomiljø.

Om du benytter gangstien innerst i hjørnet 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.

Illustrasjoner videre i prospektet vises uten fremtidige bygg, da disse ikke er ferdig tegnet enda.



Samtidig som Skarven bygges kommer det en stor vakker felleshage i front. 3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Sentralt & urbant nabolag

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



21.00

En bedre middag på
en av restaurantene
på Sartor



07.15

Gode buss-
forbindelser
fra Straume
terminalen

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 middag ute
med vennegjengen. På Sartor finner du
blant annet flere spisesteder.

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.

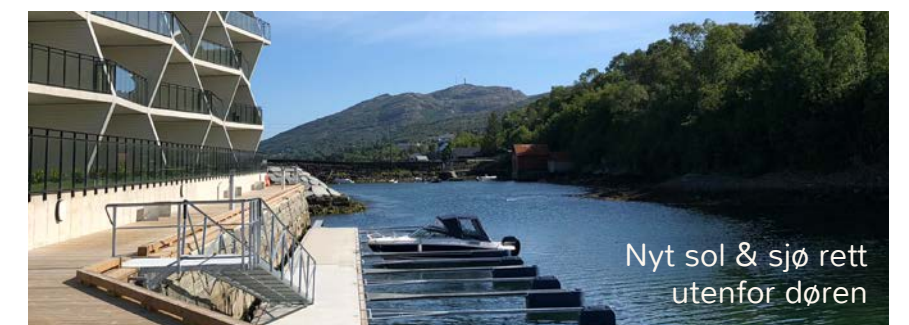
For den spreke

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

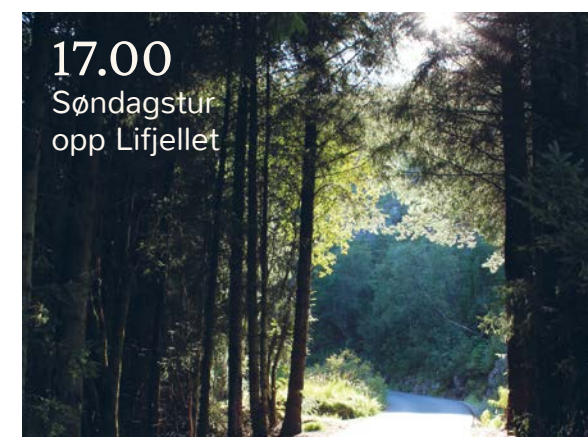


19.45

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

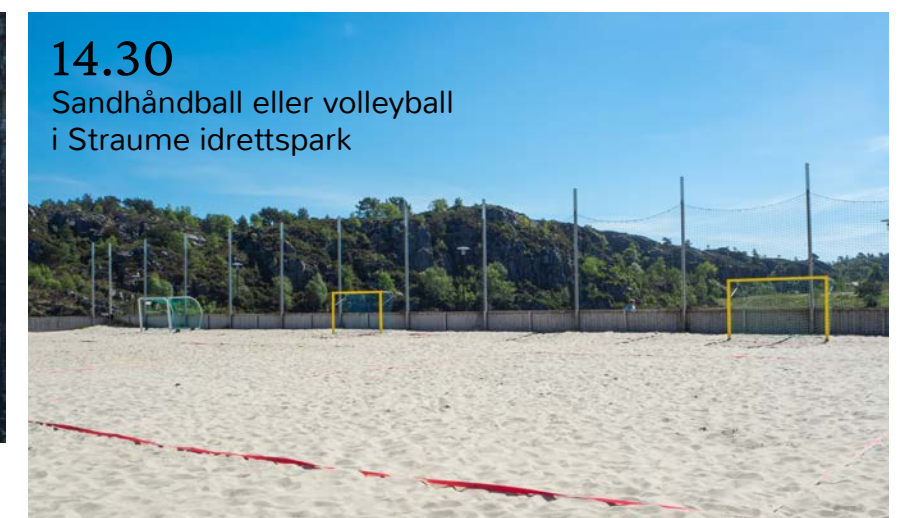


Nyt sol & sjø rett
utenfor døren



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 med utallige arbeidsplasser? I 2027 er også Sotrasambandet planlagt ferdig – noe som gir enda kortere kjøretid og mye mindre rushtrafikk. 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
Drotningsvik 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
MOVA Straume	1.2 km
MOVA Straumeparken	1.5 km
Sporty Straume	1.9 km
Kobbeltveit Golf & naturpark	3.3 km
Geitavika bade plass	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
Eventus Sartorlunden barnehage	1.1 km
Straume barnehage	1.6 km
Læringsverkstedet Straume barnehage	1.9 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 Skarven bor du på bryggekannten på Straume sjøfront. Ypperlig plassert med gode solforhold og fantastisk utsikt mot sør og nord.

Skjermveggene bidrar til at boligene får en lun og koselig plassering, samtidig som den skjærer for trafikkstøy. Inngangen til den unike gang- og sykkel-tunnelen ligger like bortenfor Skarven. Tunnelen tar deg raskt til Kystbygarasjen og Sartor Storsenter.

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.



Gang- og sykkel-
tunnel til Sartor.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

19.00

Slappe av på
bryggekannten

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. Om planene for området godkjennes vil vi tilrettelegge ytterligere for både bading, kajakk og SUP.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme. Forbehold om offentlig godkjenning av badefasiliteter.

Planlagte fasiliteter

- ✓ Gjestehavn
- ✓ Badetrapp / sjøtrapp
- ✓ Flytebrygger
- ✓ Promenade



Planlagte mingleområder

Bor du i Skarven er det ikke bare sjøfasiliteter og sentral beliggenhet som lokker – her kan du også nyte parklivet. 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 lekeparks i tillegg til den eksisterende lekeplassen som er på Straume sjøfront i dag.



Planlagte parkfasiliteter

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



Lune balkonger

Frokost på balkongen? Alle leilighetene fra 2. til 8. etasje får herlig sørvendt balkong som gir deg sol og dagslys. Her får du god oversikt over både parken og badeviken.

Planlagte bygg på bryggekannten

På kaipromenaden kommer det flere bygg på sikt. Dette skjærer både park og badevik slik at du som bor her får lune uterom.

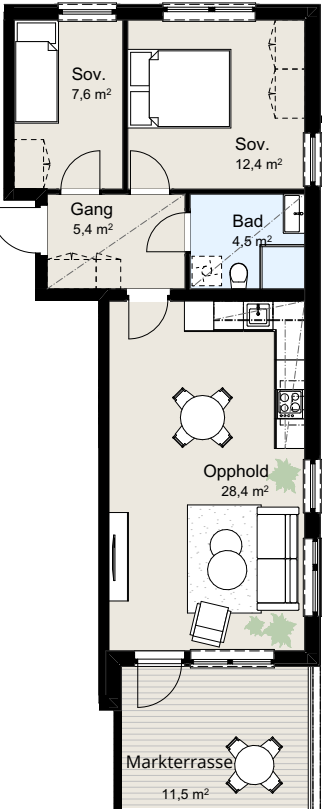
Illustrasjonsbilde av leilighet 502. Avvik kan forekomme.





Fint å kunne trille minien rett ut på
terrassen for formiddagsluren

Tre leiligheter får markterrasse



Velger du å bo i første etasje,
får du en praktisk markterrasse
– perfekt om du har en firbeint
samboer eller har småbarn i
familien.

Gjelder leilighet:

- 101
- 102
- 103

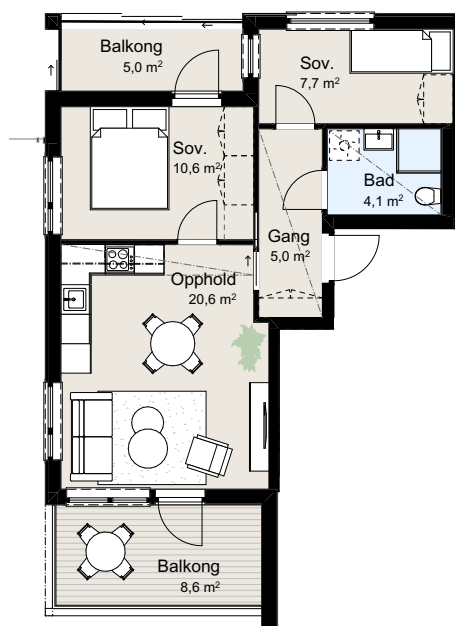
Plantegningen viser leilighet 101 (3-roms).

Ønsker du en ekstra balkong?

Velger du en av leilighetene mot vest får du hele to balkonger helt for deg selv, en på hver side av bygget. Balkongen fra soverommet er innglasset og er et perfekt utgangspunkt for å se solnedgangen.

Gjelder leilighet:

- ✓ 205
- ✓ 305
- ✓ 405
- ✓ 505
- ✓ 605
- ✓ 705
- ✓ 805



Illustrasjonsbilde innglasset balkong fra soverom i leilighet 805. Leiligheten har to balkonger. Avvik kan forekomme. Forbehold om annen utførelse av innglassinger på balkongene.

38 selveier- leiligheter fordelt på åtte etasjer

I Skarven finnes 2- og 3-roms leiligheter fordelt på 1. til 8. etasje. Her finner du leiligheter fra 42 til 60 m² BRA-i.

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



Splitter nytt.
Gode kvaliteter
fra gulv til tak.

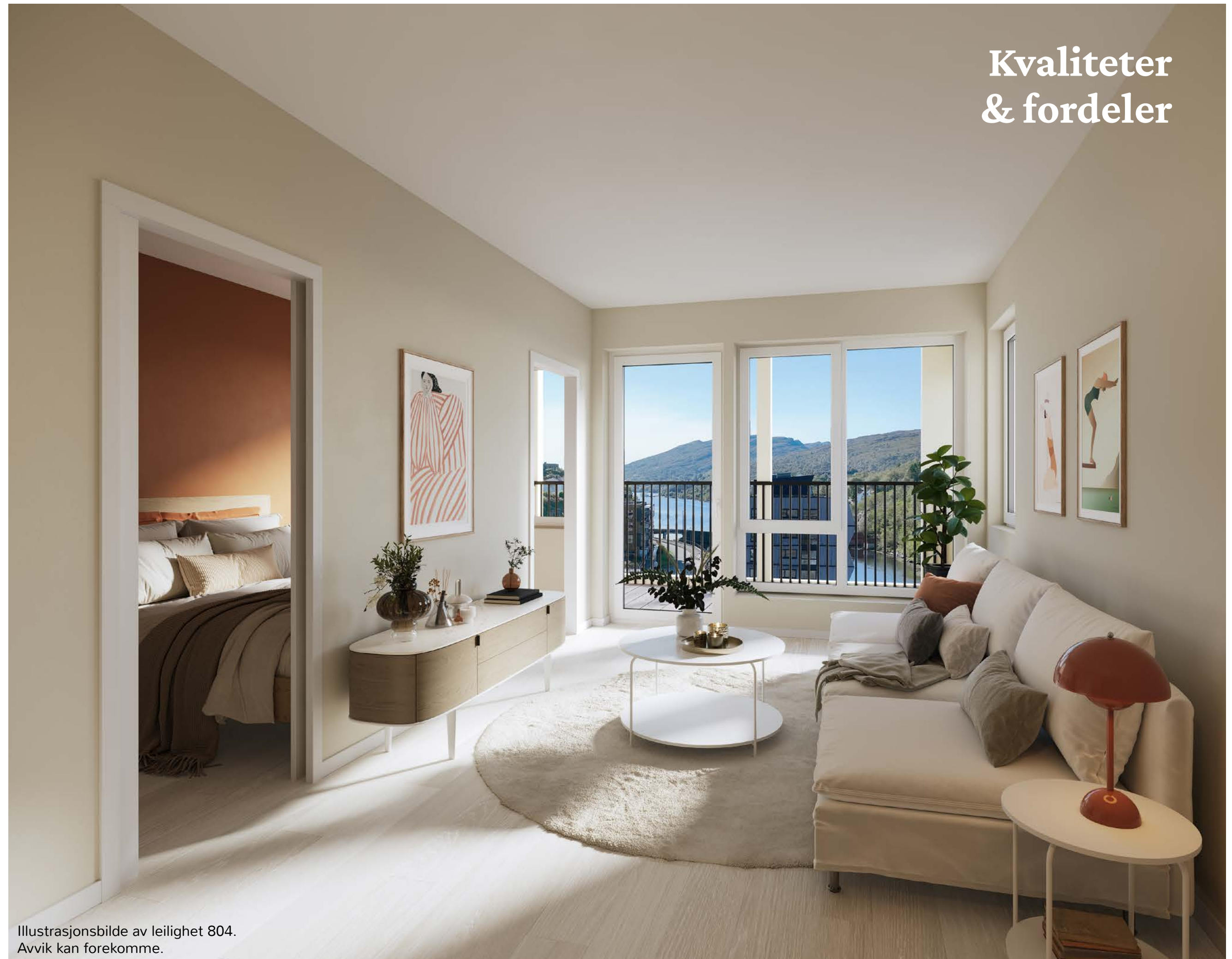
Leilighetene i Skarven bygges etter byggeforskriften TEK 17. Det betyr høy standard og energivennlige kvaliteter.

- 1-stavs hvitpigmentert laminatgulv
- Listefritt mellom tak, vegg og vinduer
- Flott kjøkken fra anerkjent leverandør
- Velg mellom 3 forskjellige fager innvendig i leiligheten
- Vannboren varme med konvektor/radiator i stue
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Felles varmesentral leverer varmtvann for oppvarming og tappevann
- Heis
- Sportsbod
- Porttelefon
- Sprinkleranlegg



Sykkelparkering og felles sykkelverksted i 1. etasje. Her finner du en benk, og grunnleggende verktøy for reparasjon av sykkel din.

Kvaliteter & fordeler



Illustrasjonsbilde av leilighet 804.
Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde av leilighet 701 Avvik kan forekomme.



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

Kjøkkeninnredningen leveres fra HTH – eller en annen kvalitetsleverandør. Som standard får du en moderne modell som Stockholm eller tilsvarende. Ønsker du en annen front, kan dette tilpasses mot et pristillegg – om du er tidlig ute i prosessen.

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



*Hvitevarer
inkludert:*

- ✓ Induksjonplatetopp
- ✓ Stekeovn
- ✓ Oppvaskmaskin
- ✓ Kombiskap (kjøl og frys)



Bad

Badet er rommet for velvære – og mange av oss elsker å benytte tiden vår her. Ekstra godt er det når alt er nytt, slik det er i Skarven!

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

Dette er inkludert:

- Innredning med god oppbevaringsplass
- Speil med integrert belysning
- Spotter i tak med dimmer
- Varmekabler i gulvet
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger



Ønsker du en annen type kjøkkenfront, benkeplate eller detaljer på kjøkkenet?



Tilvalg

Når du kjøper deg ny leilighet har du mulighet til å gjøre personlige endringer. Vi har alle ulik stil og smak, 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 regnfallsdusj og andre fliser på badet? Du bestemmer. Spør oss gjerne for tips og råd!

Plantegninger

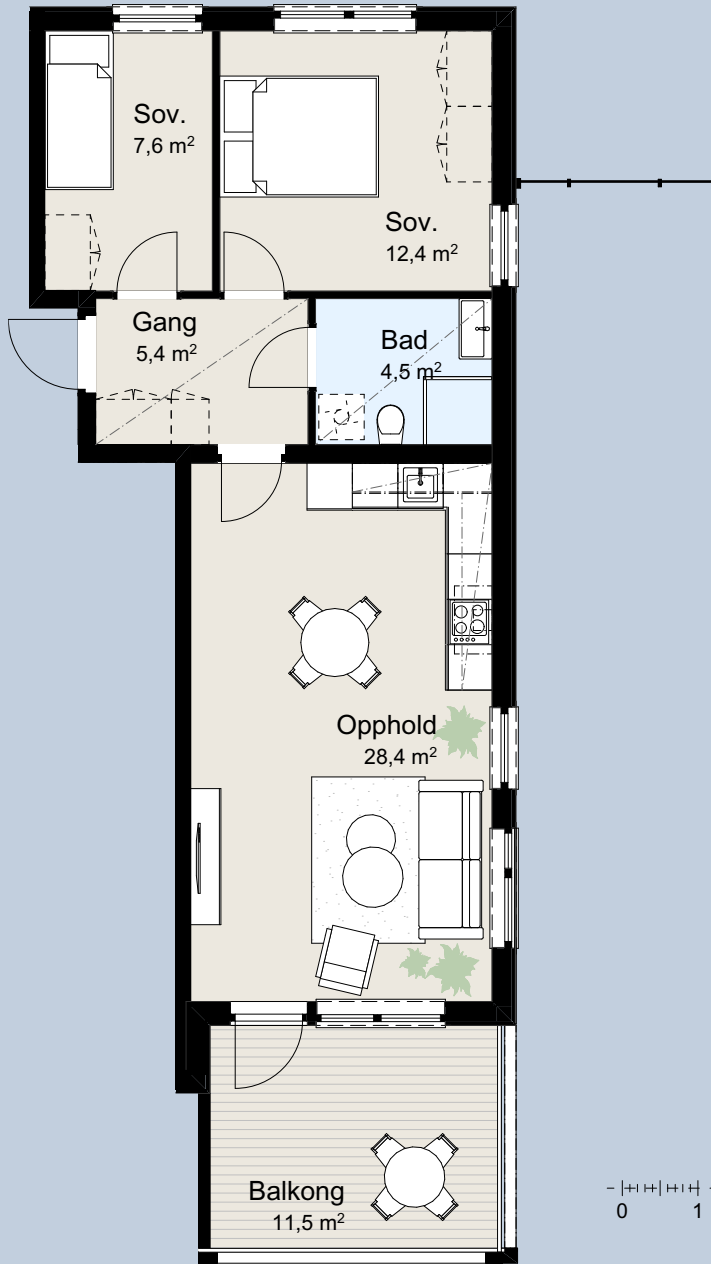


3-roms
leiligheter

- 101*
- 201
- 301
- 401
- 501
- 601
- 701
- 801

Leilighetstype A

BRA: 65,4 m² | BRA-i: 60,4 m²
Soverom: 2 stk.
Terrasse/balkong (TBA): 11,5 m²
Etasje: 1.-8. etasje
BRA-e (sportsbod): 5 m²



Merk:
Mindre avvik på løsninger, tekniske
installasjoner og kjøkken kan
forkomme pga detaljprosjektering.

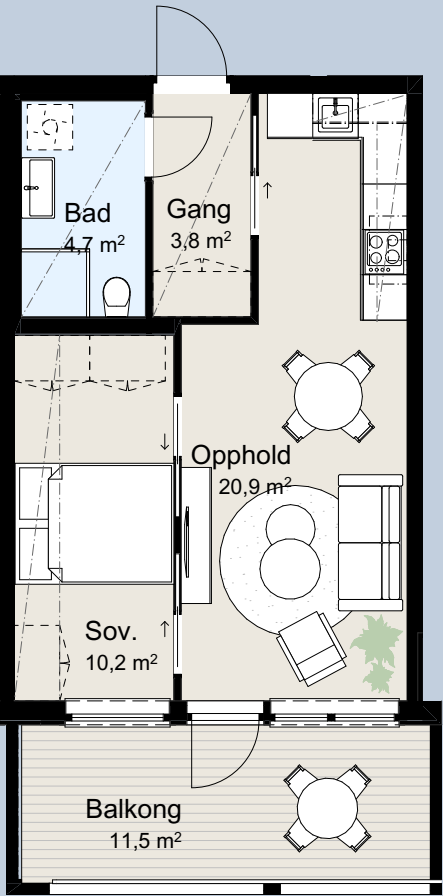
Løst inventar og garderobeskap
leveres ikke.

2-roms
leiligheter

- 102*
- 202
- 302
- 402
- 502
- 602
- 702
- 802

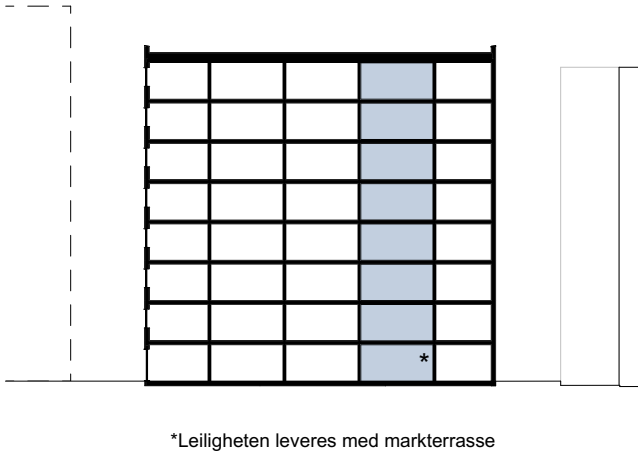
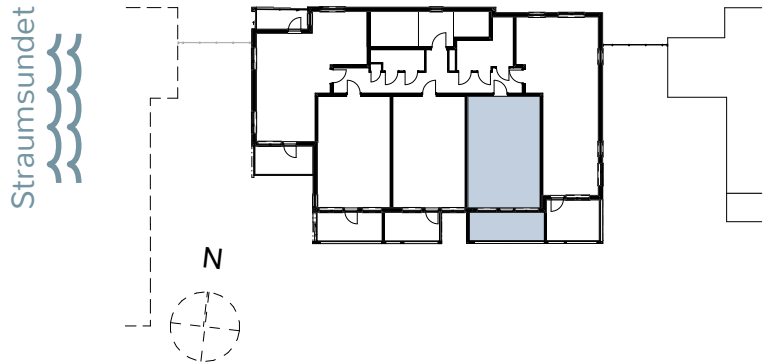
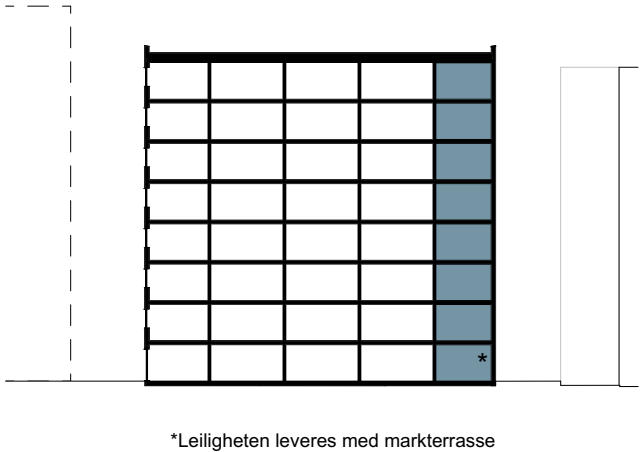
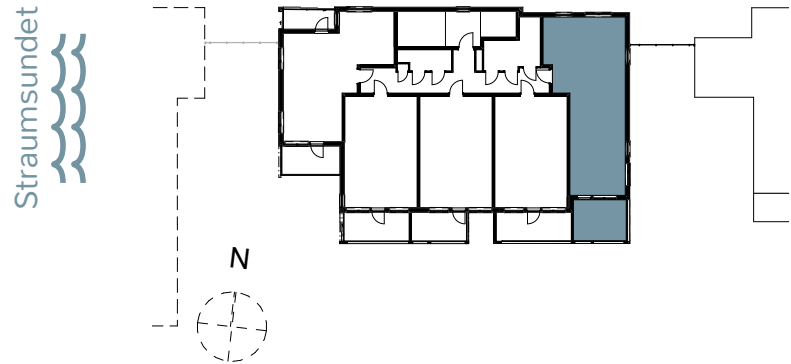
Leilighetstype B1

BRA: 44,3 m² | BRA-i: 41,8 m²
Soverom: 1 stk.
Terrasse/balkong (TBA): 11,5 m²
Etasje: 1.-8. etasje
BRA-e (sportsbod): 2,5 m²



Merk:
Mindre avvik på løsninger, tekniske
installasjoner og kjøkken kan
forkomme pga detaljprosjektering.

Løst inventar og garderobeskap
leveres ikke.

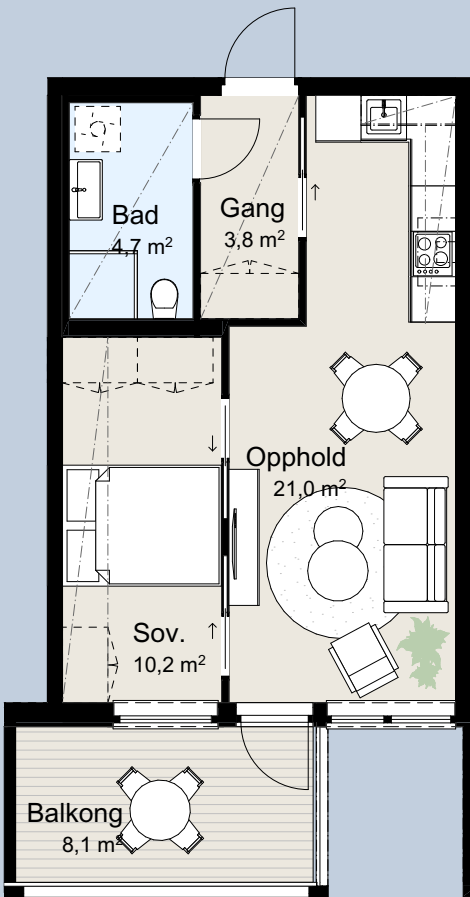


2-roms
leiligheter

- 103*
- 203
- 303
- 403
- 503
- 603
- 703
- 803

Leilighetstype B2

BRA: 44,3 m² | BRA-i: 41,8 m²
Soverom: 1 stk.
Terrasse/balkong (TBA): 8,1 m²
Etasje: 1.-8. etasje
BRA-e (sportsbod): 2,5 m²



Merk:
Mindre avvik på løsninger, tekniske
installasjoner og kjøkken kan
forekomme pga detaljprosjektering.

Løst inventar og garderobeskap
leveres ikke.

Leiligheten tilfredstiller ikke krav til tilgjengelig bolig.



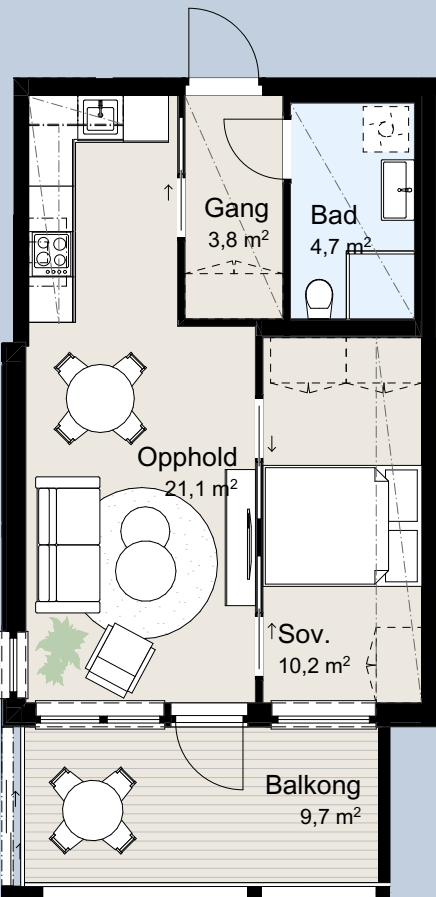
1:100

2-roms
leiligheter

- 204
- 304
- 404
- 504
- 604
- 704
- 804

Leilighetstype B3

BRA: 44,5 m² | BRA-i: 42,0 m²
Soverom: 1 stk.
Terrasse/balkong (TBA): 9,7 m²
Etasje: 2.-8. etasje
BRA-e (sportsbod): 2,5 m²



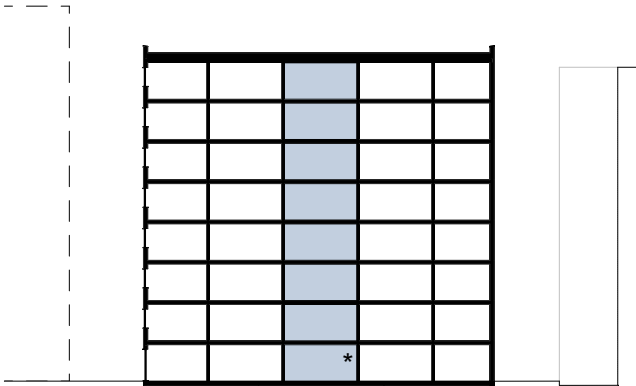
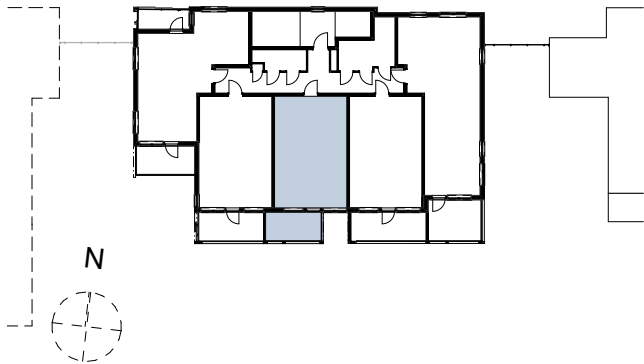
Merk:
Mindre avvik på løsninger, tekniske
installasjoner og kjøkken kan
forekomme pga detaljprosjektering.

Løst inventar og garderobeskap
leveres ikke.



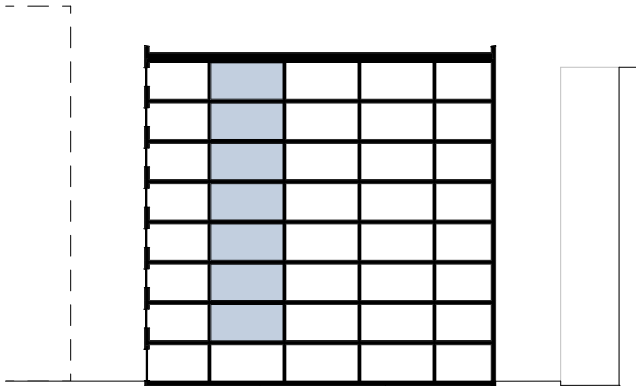
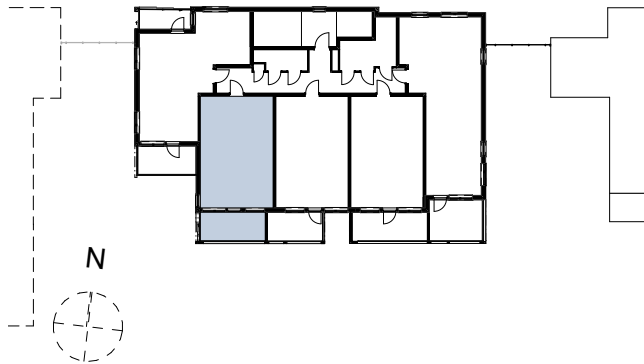
1:100

Straumsundet



*Leiligheten leveres med markterrasse

Straumsundet

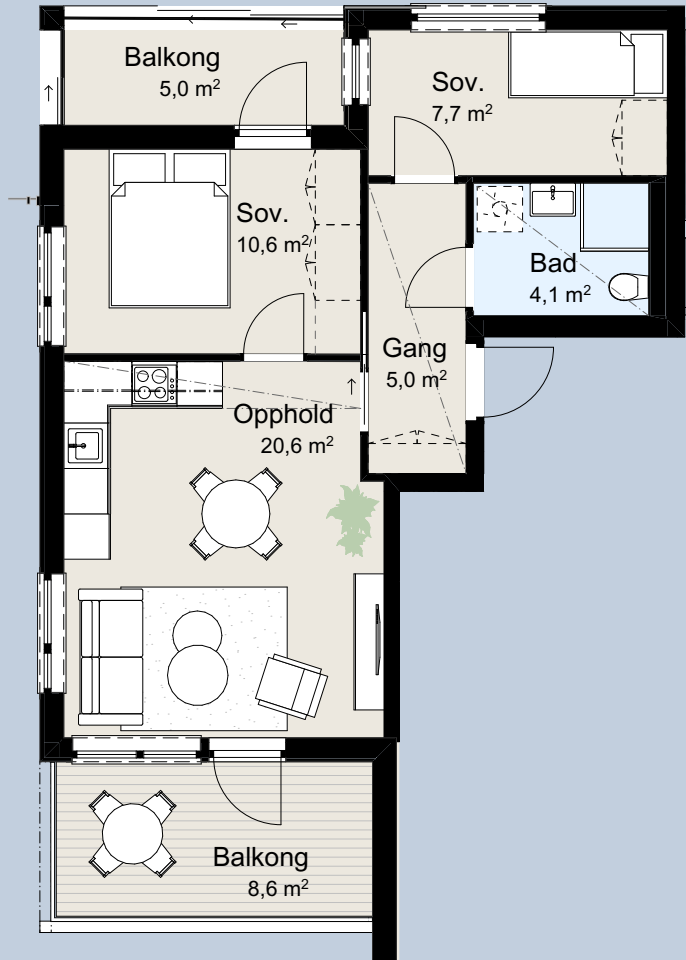


3-roms
leiligheter

205
305
405
505
605
705
805

Leilighetstype C

BRA: 59,1 m² | BRA-i: 49,8 m²
Soverom: 2 stk.
Terrasse/balkong (TBA): 8,6 m²
BRA-b (innglasset balkong): 6,8 m²
Etasje: 2.-8. etasje
BRA-e (sportsbod): 2,5 m²



Merk:
Mindre avvik på løsninger, tekniske
installasjoner og kjøkken kan
forkomme pga detaljprosjektering.

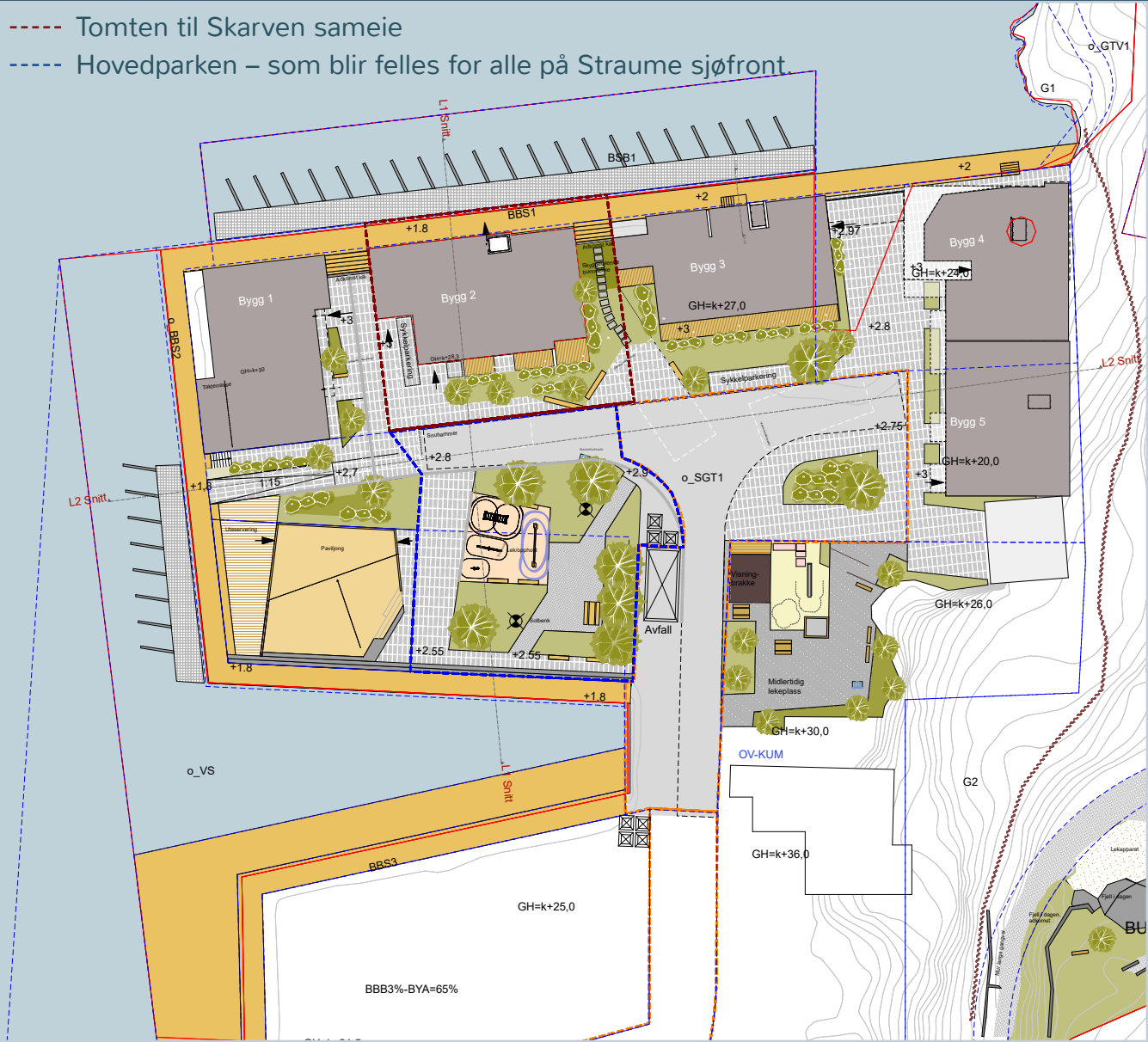
Løst inventar og garderobeskap
leveres ikke.

Leiligheten tilfredstiller ikke krav til tilgjengelig bolig.

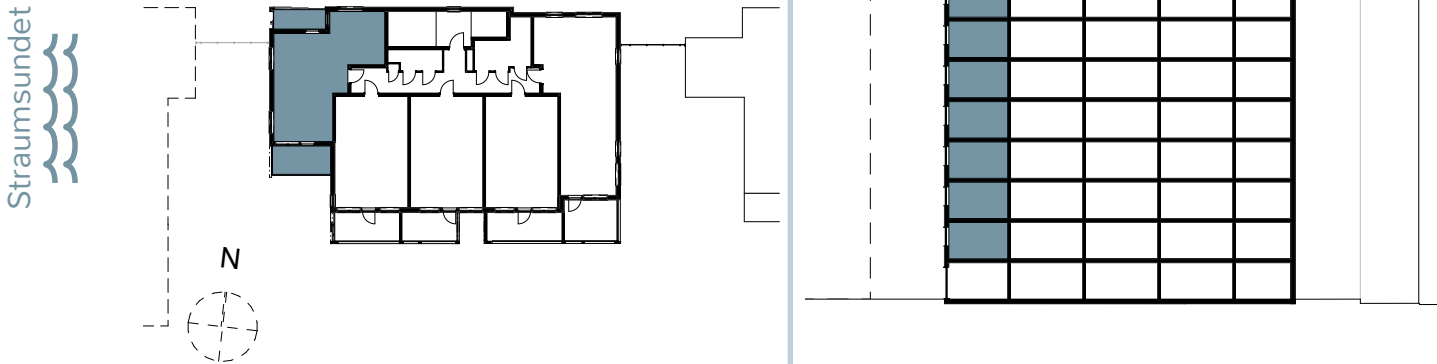


1:100

Utomhusplan



For deg som skal bo i Skarven er det kjekt å vite at allerede nå etablerer vi hovedparken. Parken er planlagt overlevert til Øygarden kommune, som da vil få ansvar for drift og vedlikehold. Frem til kommunen overtar vil det være den planlagte velforeningen på Straume Sjøfront som har ansvaret for drift og vedlikehold. Resterende utomhusarealer vil bli ferdigstilt ved senere byggetrinn i Nye Straume Sjøfront. Illustrert utomhus er planlagt og kan bli endret i detaljprosjektering.





Viktige dokumenter

Leveransebeskrivelse
Megleropplysninger
Kjøpetilbud

Leveransebeskrivelse og prosjektinformasjon

Nye Straume Sjøfront Hus 2 / Skarven

GENERELL ORIENTERING

Byggherre: Nye Straume Sjøfront AS
Fantoftvegen 2, 5072 Bergen
Arkitekt: Kime Arkitektur og Landskap AS

Nye Straume Sjøfront

OM PROSJEKTET

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 av Nye Straume Sjøfront. Leveransebeskrivelsen gjelder for Hus2 / Skarven.

BOLIGTYPER

Hus 2 / Skarven vil bestå av 38 leiligheter. Størrelsene på boenhetene vil variere fra 42 til 60 BRA-i.

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 fag-områdene 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 stiplet 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 avvik fra 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, påforingsvegger, ventilasjonskanaler, el-skap etc.

Malerbehandling klasse 2.

FELLESAREALER

KONSTRUKSJON

- Byggene fundamenteres på stedlige masser, og bygges i kombinasjon av plass-støpt betong, pre-fabrikkert 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 delevewegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater.
- Utvendig leveres dører og vinduer med aluminiums-belagte karmer.
- Boligbyggene i prosjektet vil ha en variert utforming, og det vil bli brukt fargespill i fasadene for å forankre prosjektet sammen.
- Lydklasse C.

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 belegg med oppbrett/list.
- Belegg i trapp fra 1. etg til 8. etg, og i felles gangareal fra 2. til 8. etasje.
- Innvendige trapper leveres som betongtrapper med galvanisert ståltrekkverk/aluminium, 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 iht krav.
- Det leveres felles sykkelverksted i plan 1. Sykkelverkstedet er felles for alle som er tilknyttet den planlagte velforeningen for Straume Sjøfront.
- Bodene leveres med nettingvegger mellom boder, og gulv leveres i støvbundet betong.
- Organisering og fordeling av boder gjennomføres av selger.
- Belysning og ventilasjon blir montert etter forskrift.
- Vegg og himling leveres med støvbundet / Troax med synlige tekniske føringer.

HEIS

- Målene på heisstolene tilfredsstiller kravene for bæreheis. Heisene får 24 timers telefontilknytning for toveiskommunikasjon til vakttjeneste.

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 med utenpåliggende belysning.
- 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 med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldende forskrifter.
- Tilstrekkelige slukkemidler iht. myndighetskrav.
- Det kan forekomme innkassing av sprinkelrør.

UTOMHUS

- I samsvar med utomhusplan, men ferdigstillelse tilpasses årstidene.

LEILIGHETER

GULV

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

VEGGER

- Tørre rom leveres sparklet og malt i en lys farge (3 farger som standard – hvit, beige og grå).
- Bad levers med lys keramisk flis 20x40 cm.

TAK

- Hesparklet og malt betonghimling i fargekode NCS S 0500-N glans 03. Det må påregnes at det kan oppstå riss i overgang mellom tak og vegg.
- Gang leveres med nedforede malte gipshimlinger.
- Bad leveres hesparklet og malt i fargekode NCS S 0500-N glans 03.
- 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 innkassinger kan komme uten å være markert på tegning. Generell takhøyde ved nedforing er 2,2 meter.

DØRER OG VINDUER

- Plassering og utforming av vinduer varierer i samme leilighetstype.
- Innvendige vindusforinger leveres i farge NCS S 0500-N.
- Innerdører i hvit lettdør med glatt utførelse.
- Innvendige foringer og belistning rundt dører i hvit-malt utførelse, gjerdet og med synlig festestift.
- Listverk/gerikter, gjerdet med synlig innfesting, hvitmalt utførelse (Listefritt rundt vindu og i tak).
- Inngangsdør leveres som slett kompendør, 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 og gang.
- Hver leilighet får sikringsskap med automatsikringer.
- Strømmåler monteres i felles el-skap i fellesareal eller første etasje.
- Det leveres lyslist i LED under overskap i en lengde på ca. 80 cm.
- Det leveres ett datapunkt i stuen.
- 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.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredningen blir levert fra anerkjent leverandør som HTH eller tilsvarende, modell Stockholm eller tilsvarende modell med tre valgfrie farger.
- Det leveres integrert hvitevarepakke 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 eller integrert i ventilasjonshetten.
- Hvite sprinklerhoder ihht. myndighetskrav.
- Ettgreps kjøkkenarmtur m/høy tut fra Grohe/ Oras eller tilsvarende.
- Tekn. stikk for ovn og platetopp (separat, 25A til platetopp, 16A til ovn), kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og ventilator. Ledstripe 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 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 tilpasset badet.

- Vegghengt toalett m/innebygget rørskap og cisterne med stålfarget betjeningsplate.
- Det leveres utenpåliggende speil i samme lengde som innredningen med integrert belysning.
- Dusjvegger i klart glass 90x90 cm.
- Dusjsett med ettgreps armatur.
- Et greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
- Det levers stikk for vaskemaskin og tørketrommel der det er inntegnet.

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 impregnert 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 sameiet 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.

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 varmegjenvinner 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 soverom.
- Bad med flis utføres med elektrisk gulvvarme med gulvføler og elektronisk termostat.
- Det monteres egen måler per boligenhet som plasseres i felleskorridor iht. gjeldende forskrifter.
- Det monteres vannmåler for kaldtvann/forbruk.
- Det monteres filter/magnetittfilter på inntak for vann fra vannleverandør. Dette for å unngå tette filtre i blandebatterier og tette energimålere.
- Dimensjoner og antall konvektorer/radiator leveres iht myndighetskrav.

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.

14.05.2025

Megleropplysninger for Skarven

Prosjektets navn: Skarven
Selges ihht Bustadoppføringsloven

Selger:
Nye Straume Sjøfront AS Orgnr : 925119660.

Arkitekt:
Kime Arkitektur og Landskap AS

Hjemmelshaver:
Nordr Norge AS

Prosjektets hjemmeside:
www.Straumesjøfront.no

Adresse:
Bildøyvegen 79 , 5353 Straume.
Tomten vil bli tildelt egen adresse i forbindelse med utskilling av tomt.

Etasje/bolig:
Det er planlagt 38 leiligheter over 8 etg.

Byggeår:
Beregnet byggetid er ca. 18 mnd, forventet ferdigstilt i 2027.

Eierform:
Prosjektet er planlagt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet vil da bestå av 38 boligseksjoner, tilleggsdeler tilhørende den enkelte seksjon og fellesarealer. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Eksklusive uteområde/ tilhørende hageparsell, balkong/terrasser er planlagt seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon.

Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere slike eneretter annerledes enn det som er oppgitt ovenfor, eksempelvis ved bruksretter eller gjennom vedtektene. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal og installasjoner. Sameiet ledes av et styre

valgt av seksjonseierne. Styret vil bli valgt i forbindelse med et konstituerende sameiermøte som utbygger vil arrangere i forbindelse med ferdigstillelse.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører:
Vestbo BBL.

Registerbetegnelse:
Gnr. 35, bnr. 26 i Øygarden kommune. Tomten vil bli skilt ut og få eget bnr. Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer 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.

Salgsprisene kan ikke justeres etter selgers aksept og kontraktsinngåelse. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside www.straumesjøfront.no Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt og prospektet kommer i tillegg.

Omkostninger:
Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon, se ellers prislisten for detaljert informasjon. Pt. er tomteverdien antatt å være kr 11 414,- kroner per BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 545,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 545,-.

Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Alle som kjøper bolig må være eller bli medlem av Vestbo. Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo BBL, og betaler en medlemsavgift på kr. 300,- ved innmelding. Inntil innflytting betales årskontingent pt. på kr. 300,-.

Oppstarts kapital
Alle kjøpere må i forbindelse med overtakelse av boligen og innbetaling av rest kjøpesum og omkostninger, også betale inn sin del av sameiets oppstartkapital. Oppstartkapitalen vil inngå i driften av sameiet og vil ikke bli refundert. Størrelsen på den enkelte seksjon blir beregnet på bakgrunn av boligens bruksareal (BRA-i). Oppstartkapitalen tilsvare kr 64,- per BRA-i.

PRISEKSEMPEL LEILIGHET 102	
Prisantydning	kr 2 950 000,-
Dokumentavgift	kr 11 985,-
Tinglysning hjemmel	kr 545,-
Tinglysning pant	kr 545
Etableringsgebyr Vestbo	kr 5 990,-
Oppstarts kapital	kr 2 688,-

Totalpris inkl. omkostninger kr 2 971 753,- (+ kr. 300,- for evt. Medlemskap i Vestbo pr. hjemmelshaver).

Betalingsbetingelser:
Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller 10 % av kjøpesummen til betaling. I de tilfeller hvor det er kjøpt parkering omfattes dette av kjøpesummen. Omkostninger og oppstarts midler sameie omfattes ikke. For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangsetting, skal det innbetales 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse.

Forskuddene må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som kommer frem av nåværende kontrakt. Egenkapital kan være oppstarte midler eller lån som sikres med pant i eiendom man eier i dag og som kan belånes. Renter på klientkonto

tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restbeløpet samt omkostninger forfaller ved overtakelse av leiligheten.

Tilvalg faktureres sammen med kjøpesum og omkostninger. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto.

Det kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse, og alle bud må inneholde informasjon om hvordan kjøpet er tiltenkt finansiert.
Dersom kjøper har klart et finansieringsbevis, bes det om at dette sendes til megler. Megler har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt.

Selger/megler kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til meglers klientkonto. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Det skal innbetales depositum på 10 % av kjøpesum, jf. bustadoppføringslovens § 46 (2), etter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslovens § 12. Resterende beløp innbetales i god tid før overtagelse. Beløpet (depositumet) renteberegnes til fordel for kjøper.

Det tas forbehold om at selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslovens § 47 (selvskyldnergaranti) og dermed vil depositumet bli et forskudd som utbetales til selger mot slik garanti. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt garantier/ oppgjør.

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 til-

strekkelig 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.

Seksjonen 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:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 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 60% av prosjektets salgsverdi.
- forbehold om byggelånsfinansiering.
- forbehold om styrets godkjenning.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2026.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger, kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

Tilvalg og endringer.

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 tilvalg vil bli orientert om senere.

Dersom kjøper ønsker å bestille endringer utover det som kommer frem 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.

Kjøperen 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 så lenge 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. april 2027 forutsatt igangsetting innen oktober 2025.

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 skriftlige varsel. Det beregnes dagmulket 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 tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto så lenge det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil seksjonen 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.

Overtakelse av fellesareal

Overtakelse av sameiets fellesarealer gjennomføres med sameiets styre. Ferdigstillelse av fellesarealer vil normalt måtte tilpasses årstider og fremdriften i prosjektet for øvrig. Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter kjøpers overtakelse av boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Selger kan derfor måtte beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokolleres. Kjøper aksepterer at styret i sameiet håndterer overtakelse av fellesarealene med bindende virkning for den enkelte kjøper. Kjøper gir

sameiets styre/ interimsstyre fullmakt til å foreta hel eller delvis frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnargaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Arealangivelse

Boligenes arealer kommer frem av prislisten og av tegninger. Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940».

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik.

Boder

Hver enkelt leilighet har sportsbod. Bodene er plassert i Skarven – (I alle hovedsak får leilighetene bod i samme etasje som de bor i) Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av bodene vil bli, og hvordan bodene blir fordelt.

Tomt

Tomteareal vil utgjøre ca. 600 kvm eiet tomt. Bebyggelsen vil utgjøre mesteparten av tomten. Tomten eies og disponeres av Sameiet som et fellesareal. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til beskrivelse. Eksakt tomteareal vil først komme frem etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelse da det angitte areal ikke er oppmålt enda. Overskjøting av fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter

i fellesarealer. Det er selgers ansvar å gjennomføre over-
skjøtingene.

Fellesareal/utomhusarealer

Sameiene har et tomteavtrykk som ikke er mye større enn «fot-avtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse. 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 uten-
for sameiets eiendomsgrense vil kunne disponeres og
driftes/vedlikeholdes av alle sameiene, eller enkelt av
sameiene, som etter hvert etableres og inngår i Straume
Sjøfront prosjektet. Det må regnes med tinglyste
erklæringer om disse forhold.

Deler av utomhusarealene vil kunne bli overtatt av
Øygarden kommune, inkludert drift- og vedlikeholds-
ansvaret for disse arealene. Selger fastsetter vedtekter
og/eller bestemmelser for det / de felles utomhus-
areal(ene). Sameiet vil være forpliktet av disse vedtek-
tene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig
andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeid-
ede felles utomhusarealer fra tidspunkt den enkelte bolig
i sameiet blir ferdigstilt.

Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskost-
nader, også om hele eller deler av arealet opparbeides
midlertidig. Se sameiets vedtekter for mer utfyllende
informasjon.

I forbindelse med dette byggetrinnet vil utearealet
markert i rødt på utomhusplan bli ferdig opparbeidet til
ferdigstillelse av Skaren. 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 styre skal representere alle seksjonseierne
ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv
om utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Så lenge 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 fore-
komme. 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 på medlemmene i den aktuelle
forening/sameie. 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 fellesareal er inkludert i kjøpesum-
men/tomteverdien for boligen, og betales ved over-
skjøting av boligen.

Reguleringsforhold

Nasjonal Arealplan-ID: 1246-20170001. Vedtatt
20.06.2019. Reguleringsplanen legger til rette for
utbygging av et urbant område langs Straumesundet
med både boliger, næringsareal og offentlige områder.
Området er under utvikling og man må regne med flere
nybygg i nærområdet. Det er planlagt flere byggetrinn i
dette prosjektet og vi oppfordrer spesielt til å sette seg
inn i fremtidige bygg på Straume Sjøfront før inngivelse
av kjøpstilbud.

Rett over sundet fra Straume sjøfront foreligger det en
plan om utvikling av et nytt boligområde med blokk-
bebyggelse ifølge kommunen.

I forbindelse med RV 555 Sotrasambandet er det plan-
lagt ny vei sør for dagens vei.

Kontakt megler for mer informasjon. Megler tar forbe-
hold 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.

Heftelser/Servitutter

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst hjem-
melsdokument uten andre heftelser enn de som det er
avtalt at følger med i handelen. Seksjonen overdras til
kjøper fri for pengeheftelser.

Boligsameiet legalpant er en lovbestemt panterett som
et boligsameie har i den enkelte seksjon for å sikre betal-
ing av felleskostnader. (Lov om eierseksjonsloven §31).

Energimerking

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

Oppvarming

Det er planlagt å levere enten konvektor eller radiator.
Leilighetene skal tilknyttes en felles, privat varmesentral
som skal levere varmtvann for oppvarming og tappe-
vann. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme
med radiator/konvektor i stue. Gulvvarme i bad er elek-
trisk. 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.

Sameiet – Vedtekter:

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Ved-
tektene er et utkast, og det gjøres oppmerksom på at
endringer kan forekomme. Gjennom årsmøte i sameiet
kan vedtektene endres om vilkårene for dette er oppfylt.
Det er noen forhold som er regulert i vedtektene som
kan være av interesse for flere kjøpere og derfor trekkes
frem.

- Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold
i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt
dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr
dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke
er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som
påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesan-
legg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette om-
fatter slikt som: • Alle installasjoner på fellesarealer,
herunder oppsetting/montering av parabolantenne,
varmepumpe, markise o.l. • Oppsetting av skilt for
virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting
av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av
utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres
gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil
etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet.
Kjøper må selv ta hånd om innboforsikring.

Adgang til utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel.
Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets
vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over
sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge
eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven
er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet
mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et
hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skrift-
lig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om
hvem som er ny eier/leietaker.

Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet
ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.
Månedlige felleskostnader er kun stipulert per måned for
første driftsår (se nedenfor), hvor man har lagt til grunn
at bl.a., Internett, grunnpakke TV, forsikring av bygnings-
massen, strøm i fellesarealer, vedlikehold, forretnings-
førsel, andre driftskostnader, revisjon og styrehonorar.
Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Månedlige felleskostnader er ut fra dagens forutsetnin-
ger antatt å utgjøre kr 32 kr pr.kvm BRA-I pr måned.
I tillegg til dette kommer Tv/Internett som er anslått til
kr 500 pr mnd.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskost-
nader, da dette er basert på erfaringstall fra utbygger.
Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres
i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på
sameiebrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i ved-
tektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller
etter forbruk. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik
mellom seksjonene uavhengig av eierbrøken.

Vestbo blir forretningsfører for sameiet, det er inngått en
avtale for de 10 første årene. Kostnader for dette er tatt
inn i budsjett for felleskostnader utarbeidet av utbygger.
Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering
av tv og internettjenester med egnet leverandør. En slik
avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås
av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet
for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen
regning.

Kommunale avgifter og formuesverdi

Kommunale avgifter, vann, avløp og renovasjon, faktureres den enkelte seksjonseier direkte. Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær eller sekundærbolig. Se 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.

Kjøpers ansvar for øvrige sameiers mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30. Utbygger hefter for usolgte enheter.

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 kontraktsposisjonen vil det påløpe et transport - gebyr til utbygger stort kr 100.000,-.

Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse. Videresalg 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. videresalg/transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Selger/megler viser til 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 stiptet 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 eiendom (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. buofl. § 47. Innbetaling av forskudd til meglers klientkonto utløser ikke plikt for selger til å stille garanti etter denne bestemmelsen.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsめglere 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 datert 24.05.2019
- Grunnboks utskrift datert 17.02.2025
- Utkast vedtekter og husordensregler datert 06.05.2025
- Salgsprospekt datert 27.05.2025

Oppdragsansvarlig:

Annette Kleven

Børge Vadset

Avtale om kjøp av prosjektert bolig

Oppdragsnr:

Leilighetsnr:

Adresse: Bildøyvegen 79A, 5353 Straume

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.		

☐ Kjøpet gjelder med parkering/garasje

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon / kapital	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Avtalt overtakelse:

Denne kjøpsavtale er basert på:

- Salgsoppgave med vedlegg datert: 27.05.2025
- Leveransebeskrivelse fra utbygger datert: 14.05.2025
- Reguleringsplan datert: 24.05.2019
- Grunnboksutskrift datert: 17.02.2025

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

Selger:

Navn: Nye Straume Sjøfront AS;
Adresse: Fantoftvegen 2, 5072 Bergen

Org.nummer: 925 119 660

Dato:
Underskrift:

Kjøper(e):

Navn:
Adresse:
Tlf:
Epost:

F.dato/org.nr.:

Dato:
Underskrift:

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.

27.05.2025

Utbygger:

NYE STRAUME SJØFRONT



vestbo

NORDR

STANGELAND

Trend Eiendom



SKARVEN
straumesjøfront.no

—
GARANTI
EIENDOMSMEGLING
—

Annette Kleven | ak@garanti.no | 98 67 85 60



Skarven
en del av

Straume
Sjøfront