DNB Eiendom



# Strøno Bolig - Såtebakkane 23/25

| BOLIGTYPE | PRIS FRA - TIL | BRA - I FRA - TIL |
| --- | --- | --- |
| Tomannsbolig | 6 090 000 - 6 090 000 | 155 - 155 m² |

4 Fakta - Nøkkelinformasjon

5 Informasjon om eiendommen

20 Vedlegg

85 Bilder

DNB Eiendom går over til digitale salgsoppgaver
**Bra for deg. Bra for miljøet.**




**Elin Merete Stormo**
Prosjektmegler

Elin.Stormo@dnbeiendom.no
M: +47 950 03 934





**Jan Erik Guldbrandsen**
Markedsansvarlig / Prosjektmegler

Jan.Erik.Guldbrandsen@dnbeiendom.no
M: +47 924 12 356

# Strøno Bolig - Såtebakkane 23/25

**Prosjektert tomannsbolig med carport og sjøutsikt på Strøno. Boligområde under utvikling med kort vei til skole og bhg.**

## VELKOMMEN TIL STRØNO BOLIG - SÅTEBAKKANE 23/25

DNB Eiendom presenterer et nytt og familievennlig boligprosjekt på Strøno. I et solrikt og naturskjønt område er byggingen allerede i gang av et nytt boligfelt bestående av prosjekterte tomannsboliger og én enebolig - totalt 9 boliger i første byggetrinn, fordelt på 4 tomannsboliger og 1 enebolig.

Nærområdet på Strøno har de siste årene blitt et svært attraktivt og populært sted å bosette seg, mye takket være kombinasjonen av gode solforhold, barnevennlige omgivelser og nærhet til natur og servicetilbud.

Prosjektet er del av et større utviklingsområde som vil videreutvikles etappevis i årene fremover.

Prosjektets høydepunkter:
Fin utsikt mot Bjørnafjorden og Korsfjorden
Solrikt, trygt og barnevennlig boligområde
Parkering i carport
Romslige og gjennomtenkte planløsninger
4 soverom, 2 stuer, 2 bad + vaskerom/teknisk rom

PRIS FRA - TIL
Kr 6 090 000 - 6 090 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL
Kr 26 240 - 26 240

ETASJE FRA - TIL
2 etasje - 2 etasje

BRA - I FRA - TIL
155 - 155 m²

BRA TOTAL FRA - TIL *
160 - 160 m²

EIERFORM
Eierseksjon

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

TOMT
1121.3 kvm

* Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

# Området

Adresse
Strøno Bolig - Såtebakkane 23/25

Postnummer
5218

Poststed
Nordstrøno

Kommune
Bjørnafjorden

Kommunenummer
4624

Matrikkel
Gnr. 27, bnr. 413

Beliggenhet og Adkomst
Boligene får en fin og attraktiv plassering på Strøno, et område som er under utvikling til et nytt og trivelig boligfelt. Her har du kort gangavstand til både barneskole, barnehage, sjø, turstier og bussholdeplass, noe som gjør området svært praktisk og trygt for barnefamilier.

Os sentrum er en liten biltur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, hyggelige spisesteder, kafeer, frisører, helse- og velværetilbud, samt lege- og tannlegetjenester. Ønsker du et enda større butikksortiment, ligger Amfi Os også i nærheten, med over 40 ulike butikker og servicetjenester.

For et stort og variert handelstilbud ligger Lagunen rundt 20 minutter unna. Dette er et av landets største kjøpesenterområder, og rommer over 200 virksomheter i Laguneområdet. Senteret tilbyr et bredt spekter av butikker, spisesteder og tjenester, og har de siste årene blitt kraftig modernisert med nye arealer, kino og flere nye konsepter innen mote, fritid og livsstil. Dette gjør Lagunen til et sentralt samlingspunkt for handel og aktiviteter i Bergen.

Lokalbussen (rute 602) stopper like nedenfor boligfeltet og kjører direkte til Osøyro. Fra bussterminalen på Osøyro går det hyppige avganger videre mot både Halhjem og Bergen, noe som gir gode kollektivmuligheter for både pendlere og ungdom.

Nærområdet rundt Strøno byr på mange populære turmål, blant annet Hjortåsen, Høglikampen, Tyskarhytto, Vardafjellet, Drangebu, rundt Langevatn og Liafjellet. I tillegg ligger Ervikane like i nærheten - et av Bergens-områdets mest brukte friluftsområder, kjent for sine fine badeviker, sand- og gressområder, småbrygger, benker, toalettfasiliteter og skjermet parkering. Den solrike beliggenheten og furuskogen rundt gir en helt spesiell naturopplevelse.

Os har et aktivt tilbud for både store og små. Her finner du flere treningssentre, som EVO Os, Actic, Mova og Energy. For golfinteresserte ligger Bjørnefjorden Golfklubb rundt 15 kilometer unna, med en flott 9-hulls bane i naturskjønne omgivelser. Kaipromenaden i Osøyro er et populært sted for bading og rekreasjon i sommermånedene, og om vinteren eller på kalde dager er Osbadet et godt alternativ.

I tillegg finnes det idrettshall, fotballbaner og friidrettsanlegg i kommunen, slik at det alltid finnes noe å holde på med - uansett årstid.

# Prosjektet

Hjemmeside
www.stronobolig.no

### Om prosjektet
DNB Eiendom presenterer et nytt og familievennlig boligprosjekt på Strøno. I et solrikt og naturskjønt område er byggingen allerede i gang av et nytt boligfelt bestående av prosjekterte tomannsboliger og én enebolig - totalt 9 boliger i første byggetrinn, fordelt på 4 tomannsboliger og 1 enebolig.

Nærområdet på Strøno har de siste årene blitt et svært attraktivt og populært sted å bosette seg, mye takket være kombinasjonen av gode solforhold, barnevennlige omgivelser og nærhet til natur og servicetilbud.

Prosjektet er del av et større utviklingsområde som vil videreutvikles etappevis i årene fremover.

Prosjektets høydepunkter:
Fin utsikt mot Bjørnafjorden og Korsfjorden
Solrikt, trygt og barnevennlig boligområde
Parkering i carport
Romslige og gjennomtenkte planløsninger
4 soverom, 2 stuer, 2 bad + vaskerom/teknisk rom

### Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Selger har vedtatt å igangsette grunn- og betongarbeid innen 2 mnd etter at første salg er gjennomført. Boligen forventes ferdigstilt innen ca 8 mnd etter igangsettelsen. Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse er fastsatt til 10 måneder etter igangsettelsen.

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

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

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

# Bebyggelsen

### Boligtype
Tomannsbolig

### Areal fra - til
BRA - i: 155 - 155 m²
BRA - e: 5 - 5 m²

### Teknisk beskrivelse
Konstruksjon
Bakvegger og nødvendige sidevegger av betong i 1. etg, resterende vegger 1. etg på ringmur.
Yttervegger i tre med fabrikkmalt liggende kledning.

Yttertak
Utvendig tekket med asfaltpapp.

Trapper
Stryntrappa Fauna hvit grunnet med eikefargede trinn i furu.

Ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg, avtrekks ventiler i kjøkken og våtrom, til luft ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat plasseres på vaskerom.

# Tomt

### Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Denne salgsoppgaven omhandler bolig nr. 1 og 2 som oppføres på eiendommen gnr 27 bnr 413 i Bjørnafjorden kommune. Tomtearealet er i matrikkelen registrert til 1 121,3 m2 for bnr 413. Eiendommen vil bli seksjonert.

Utomhusarealer tilknyttet det enkelte hus ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av det enkelte hus eller så snart årstiden tillater det. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal på eiendommen vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, etablert som tinglyst bruksrett, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Enkelte uteområder på naboeiendommen gnr 27 bnr 49 skal i henhold til reguleringsbestemmelsene benyttes som fellesområder for flere tomter. Dette omfatter blant annet parkeringsarealer (felles for bolig nr. 3–8), lekeareal for barn samt gangvei mellom kjørevei og lekeareal er felles for alle tomtene innenfor planområdet. Carport til bolig nr. 5-8 vil være plassert på naboeiendommen, i et område som er avsatt til felles parkeringsareal. Selger opplyser at det vil bli tinglyst en rettighet som sikrer bruken. Endelig organisering av øvrige fellesområder er per i dag ikke avklart. Organiseringen kan for eksempel skje gjennom etablering av velforening, tingsrettslig sameie hvor kjøper får overført en ideell andel av eiendommen, eller ved tinglysning av bruksrettigheter. Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisasjonsform. Det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av fellesområdene. Pliktig medlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

### Tomtetype og tomteareal
Eiet
Tomteareal 1121.3kvm

# Standard

### Kjøkken
Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa i hvit høytrykklaminat med nedfelt stålvask. Røros Hetta Crystall ventilator med kullfilter. Vestfrost hvitevarer

### Bad
Flislagte baderom med hvit baderomsmøbel

### Andre oppholdsrom
Oppholdsrom leveres med laminat eik 1-stavs på gulv og malte gipsvegger

### Diverse
Det henvises til leveransebeskrivelse med romskjema i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

### Postkasser
Kjøper besørger selv montering av postkasse.

### KabelTV/Bredbånd/telefoni
Det leveres infrastruktur i form av trekkerør fra Telenors anlegg til utvendig målerskap samt trekkerør fra utvendig målerskap til innvendig router/skap. Kjøper bestiller selv ønskede TV- og internettjenester.

### Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av selger/selgers representant til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

# Oppvarming

### Oppvarming
Det leveres gulvvarme i vindfang, baderom og vaskerom.

### Energimerking
Megler har forespurt selger om energimerking, men dette er pr. dags dato ikke utført.

# Parkering og garasje

### Garasje/Parkering
Det medfølger én parkeringsplass i dobbel carport som er felles for de to husene.

Det tilrettelegges for el-bil lading i carporten. Selve ladestasjonen inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg.

Carporten vil være delvis plassert på naboeiendommen, slik det fremgår av situasjonsplanen. Selger opplyser at det er planlagt tinglyst rettigheter som sikrer bruken.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av parkeringsplasser vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, etablert som tinglyst bruksrett, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Parkeringsplassen er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Det er avsatt områder for felles parkering på naboeiendom. Det vises for øvrig til avsnittet om «Fellesarealer/ utomhus/infrastruktur» for nærmere informasjon.

### Boder
Det medfølger en utvendig sportsbod som vist på plantegning.

# Sameie

### Organisasjonsform
Eiendommen er planlagt å bestå av totalt 2 boligseksjoner. Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

### Vedtekter/husordensregler
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

# Økonomi

### Pris fra - til
Kr. 6 090 000 - kr. 6 090 000

### Omkostninger fra - til
Kr. 26 240 - kr. 26 240

### Totalpris fra - til
Kr. 6 116 240 - kr. 6 116 240

### Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
- Tinglysingsgebyr pr pantedokument kr 545,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 1 000 000,-, hvilket gir en dokumentavgift på kr 25 000,-. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Totale omkostninger pr enhet kr 26 240,-. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at dokumentavgiften ikke blir endret ved tinglysingstidspunkt.

### Prisinformasjon
Boligen selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet.

Kjøpesum: Kr. 6 090 000,-
Omkostninger: Kr. 26 240,-
Total kjøpesum inkludert omkostninger: Kr. 6 116 240,-

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

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no

### Stipulerte felleskostnader inkluderer

Selger har ikke engasjert forretningsfører og det er avtalt at det ikke skal beregnes fellesutgifter. Dette innebærer at alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan innføre felleskostnader. Dersom sameiet ønsker fellestjenester som felles forsikring på bygningsmassen, må sameiet/seksjonseiere innhente tilbud på dette. Budsjett kan fastsettes av sameierne på årsmøtet.

### Info kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Vann og avløp:
Boligen vil bli utstyrt med egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Årsgebyret består av et fast abonnementsgebyr på kr 10 259, samt et forbruksgebyr basert på målt forbrukt. Samlet forbruksgebyr for vann og avløp utgjør kr 55,43 per m³. Estimert årlig kostnad er beregnet til kr 24 671. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har fire beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Kommunale avgifter faktureres normalt fire ganger i året, men eier kan på kommunens hjemmeside bestille månedlig fakturering hvis det er ønskelig.

Renovasjon:
Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Minimumsgebyret/grunnprisen for en 140 liters beholder er kr 4 150 inkludert administrasjonsgebyr. Tre hentinger av restavfall i kvartalet og en henting av papir/papp og plast hver fjerde uke er inkludert. Disse tømmingene faktureres per kvartal. Kjøper bestiller selv avfallsbeholdere gjennom BIR sin nettside.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt per 2026, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

### Forsikringsselskap

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Kjøper må selv tegne egen fullverdi- og innboforsikring av Boligen fra overtagelsesdagen.

### Informasjon formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Utleie

### Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

# Finansiering

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

# Selger

### Utbygger
BBBolig Eiendomsutvikling AS

# Megler

### Kontaktperson
Elin Merete Stormo
Prosjektmegler
Elin.Stormo@dnbeiendom.no
Tlf: 950 03 934

Jan Erik Guldbrandsen
Markedsansvarlig / Prosjektmegler
Jan.Erik.Guldbrandsen@dnbeiendom.no
Tlf: 924 12 356

### Ansvarlig megler
Ståle Iden
Prosjektleder Vestland
stale.iden@dnbeiendom.no
Tlf: 950 24 164

### Avdeling
DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Bergen, Torgallmenningen 2
5014 BERGEN
Tlf: 902 27 777
Org.nr.: 910 968 955

# Kjøps- og salgsbetingelser

### Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Kjøp i prosjektet baseres på:

1) Salgsoppgave, som inkluderer:

- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Fasade og snittegninger
- Situasjonsplan
- Utkast sameievedtekter
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyst heftelse på prosjekteiendommen

2) Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt, som inkluderer:
- Kopi av tinglyste heftelser på avgivereiendom

3) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

---

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

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

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

### Betalingsbetingelser
Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg/endringsbestillinger innbetales til meglers klientkonto før overtagelse. For å unngå forsinkelser oppfordres Kjøper til å foreta innbetalingen 3 virkedager før overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger 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.

### Avbestilling
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

### Salg av kontraktsposisjoner
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

# Eiendommen

### Eierform
Eierseksjon

### Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for Nordstrøno, Felt B9 og B11 (planid 2000501), datert 25.07.2007, sist revidert 19.12.2007. Området er regulert til boligformål.

Rammetillatelse er mottatt 12.03.2026.

Pågående eller planlagt byggeaktivitet i nærområdet:
Nærområdet er i utvikling med pågående oppføring av prosjekterte boliger.

### Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Adkomst til eiendommen skjer via privat vei over gnr 27 bnr 49, før utkjøring til offentlig vei.

Vann og avløp tilknyttes offentlig ledningsnettet via private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt.

### Tinglyste bestemmelser og rettigheter
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf.

lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og avgivereiendom. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

Fra prosjekteiendommen Bnr 413:

11.08.2025 - Dokumentnr: 926582 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Det foreligger en tinglyst avtale om felles stikkledninger for vann og avløp som gjelder eiendommene gnr. 27 bnr. 49, 413, 415, 417 og 419. Avtalen regulerer felles ansvar for drift, vedlikehold, reparasjoner og kostnadsfordeling, samt bestemmelser om frakobling og erstatningsansvar. Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune Org.nr: 844 458 312

Fra avgivereiendom Bnr 49:

17.12.1938 - Dokumentnr: 5532 - Utskifting
Grensegangssak og bestemmelse om elektriske kraftlinjer.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1966 - Dokumentnr: 801 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:166
Dokumentet er en tinglyst skylddelingsforretning fra 1966. I forbindelse med fradeling er det fastsatt at kjøper har rett til å opparbeide planlagt fellesvei over hovedbruket frem til hovedvei, samt rett til å føre frem kraft- og telefonlinjer og til å grave brønn på hovedbruket etter anvisning.

08.01.1968 - Dokumentnr: 103 - Erklæring/avtale
Grensegangsak
Megler har forsøkt å innhente dokumentet, men Kartverket hadde ikke dokumentet i sitt arkiv og innholdet er derfor ikke kjent.

11.08.1969 - Dokumentnr: 5636 - Skjønn
Det foreligger en rettsbok fra skjønn, hvor takster er fastsatt og tinglyst for flere eiendommer i forbindelse med et elektrisk ledningsanlegg.

07.04.1972 - Dokumentnr: 2703 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:216
Dokumentet gjelder skyldskifte på eiendom gnr. 27 bnr. 49. Den fraskilte parsellen bnr 216 er tillagt veirett, rett til brønn etter nærmere anvisning og rett til fremføring av kraft og telefonlinjer.

16.10.1991 - Dokumentnr: 10477 - Erklæring/avtale
Det foreligger en avtale mellom kommune og eier av gnr. 27 bnr. 49. Avtalen gjelder utbedringsarbeid på fylkesveg FV-0160 «Strønevegen», herunder delvis breddeutviding og opprusting. Avtalen regulerer blant annet grunnavståelse og erstatning.

25.04.1994 - Dokumentnr: 4397 - Erklæring/avtale
Det foreligger en avtale mellom Os kommune og eier av eiendom gnr. 27 bnr. 49 om gjennomføring av utbedringsarbeid på fylkeskommunal vei i Nordstrøno. Avtalen regulerer bl.a. at medgått areal etter oppmåling skal bli erstattet.

18.07.1996 - Dokumentnr: 8087 og 8088 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:331 og 330
Avtale om at rettighetshaverne har veirett til tomten over gnr 27 bnr 49.

28.04.2003 - Dokumentnr: 5658 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:375
Avtale om at rettighetshaver har veirett på eksisterende vei til tomt for gnr 27 bnr 375 og rett til å finne vann ved boring eller brønn på gnr 27 bnr 49 for eier av gnr 27 bnr 375. Videre rett til å

fremføre strøm og legge kloakk avløp over gnr 27 bnr 49.

01.11.2004 - Dokumentnr: 17342, 17468, 17469 og 18202 - Bestemmelse om veg
Rettighetshavere: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:385, 386, 387 og 388
Rettighetshaverne har veirett og rett til å føre fram vann, kloakk, strøm, telefon kabler/rør over eiendommen gnr 27 bnr 49.

16.06.2011 - Dokumentnr: 462184 - Kjøpekontrakt
Det er tinglyst en kjøpekontrakt, hvor kjøper/rettighetshaver skal overdra deler av arealet fra gnr 27 bnr 49. Dokumentet regulerer salg av fast eiendom og inneholder bl.a. bestemmelser om oppgjør, overtagelse og tinglysning.

31.01.2013 - Dokumentnr: 90553 - Rett til skille ut tomter
Rettighetshaver: Kalleklev AS Org.nr: 986 692 819, har rett til å skille ut og vederlagsfritt overta eiendomsretten til to valgfrie boligtomten på den del av eiendommen gnr 27 bnr 49 som er avmerket i dokumentet.

23.03.2015 - Dokumentnr: 260430 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:481
Det foreligger en avtale om rett til utbygging og bruk av infrastruktur mellom eiendommene gnr. 27 bnr. 49 og gnr. 27 bnr. 481. Avtalen regulerer rettigheter og plikter knyttet til etablering, bruk, drift og vedlikehold av infrastruktur, herunder vei, vann, avløp, strøm og annen teknisk infrastruktur.

11.12.2015 - Dokumentnr: 1165288 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: One Investment As Kbo Org.nr: 912 066 088
Gjelder for gnr. 27 bnr. 413, 415, 417, 419, 421-425, 430-432, 434-435, 426-429 og 436-437.
Det er tinglyst en servitutt som gir One Investment AS dets tvangsavviklingsbo rett til å knytte seg på infrastruktur (vei, vann, kloakk, strøm med med) til gnr 27 bnr 49 for de ovennevnte eiendommene. Dersom en eller flere av eierne av gnr 27 bnr 49 eller bnr 413, 415, 417, 418, 421, 422-432 og 434-437 bygger ut infrastrukturen, skal ovennevnte øvrige eiendommer som har fått/kjøpt rett av boet kunne knytte seg til infrastrukturen mot å betale anleggbidrag.

13.06.2025 - Dokumentnr: 668849 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:27 Bnr:166, 216 og 375, har rett til å legge vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr 27 bnr 49, og bruksrett til VA ledningene. Rettighetshaverne plikter å delta på drift- og vedlikeholdskostnadene etter andel bruk. Denne heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra: Bjørnafjorden Kommune Org.nr: 844 458 312

11.08.2025 - Dokumentnr: 926582 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Denne er også tinglyst på bnr 417 og 419, se forklarende tekst lenger opp.

Selger kan tinglyse erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

# Vilkår og bestemmelser

### Lovanvendelse

AI teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

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

bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

### Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

### Arealberegninger

Arealer:
Ca. 160 kvm BRA, som fordeler seg på ca. 155 kvm BRA-i og 5 kvm BRA-e
TBA: ca. 45 kvm, som fordeler seg på ca. 20 kvm terrasse i 1. etasje og ca. 25 kvm altan i 2. etasje.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. TBA inngår ikke som BRA.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.
Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en

eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. DNB Eiendom utleverer personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers samarbeidspartnere/Databehandlere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern

# Øvrig info

### Viktig informasjon

Informasjon om hjemmelsforhold:
- Hjemmelshaver er Moderne Eiendom AS, men Selger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt

Særskilte bestemmelser:
- Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

- Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

- Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

- Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

- Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser/carport.

- Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

### Våre samarbeidspartnere

Vi er opptatt av verdiskapning, og har knyttet til oss samarbeidspartnere som skal sikre våre kunder de beste produkter og tjenester;
Fremtind leverer boligselgerforsikring.
HELP leverer boligkjøperforsikring.
DNB bank tilbyr finansieringsløsninger.
Via vår kundeportal tilbyr vi å formidle kontakt med leverandører av tjenester som eksempelvis, flyttetjenester, vask, lager, blomster, oppussing.
I forbindelse med overtakelse av bolig tilbyr Visma Meglerfront avtaler om strøm, alarm og bredbånd.

### Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 715265010

### Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 17.08.2026

### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,25% av kjøpesummen. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250,- i oppgjørstjenester og kr 6 250,- for rådgivning, fag og analyse.

# Vedlegg

## Øvrige vedlegg

# Leveransebeskrivelse med romskjema

# Leveransebeskrivelse Strøno B11 hus 1&2 gnr/bnr 27/413

| BYGGEBESKRIVELSE | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ansvarlig søker | Nordmarka Os AS | | | Tiltak nr | | | | |
| Kontaktperson | Bjarte Rasmussen | | | Mobil | | 41248085 | | |
| Adresse | Ulvenveien 32 | | | Telefon | | | | |
| Postadresse | 5210 | Os | | | | | | |
| Tiltakshaver | BBBolig Eiendomsutvikling AS | | | Mobil | | 412 48 085 | | |
| Adresse | Ulvenveien 32 | | | | | | | |
| Postadresse | 5210 | Os | | Gnr | 27 | Br nr | 413 | |
| Adresse byggeplass | Såtebakkane 23 og 25 | | Kommune | Bjørnafjorden | | | | |

## Hus

| | |
|---|---|
| Grunnarbeider | Planert og gruset for parkering og nødvendig tilkomst. Sollet jord på uteområdet. |
| Grunnmur / betong | Rringmur ihht. tegning, isolert ihht. energiberegning, isolert støpt gulv 1. etg. inklusive radonsikring. |
| Ytre tak, vegger, utvendige dører og vinduer | Saltak, isolert ihht. energiberegning. Stue og kjøkken leveres med innvendig himling som takvinkel, øvrige rom leveres med horisontal himling. Utvendig lufting og taktekking med asfalt papp.<br>Utvendige vegger kledd med 6 toms dobbelt falset fabrikkmalt liggende og stående kledning (synlige spikerhoder, endeved kan være ubehandlet samt at det kan oppstå mindre sår under produksjon). Isolasjon ihht energiberegning.<br>Tre lags vinduer med høy isolasjonsevne og vedlikeholdsfrie innad slående karmer.<br>Inngangsdører med vindu, malt utførelse.<br>Innervegger i treverk med gipsplater, lydvegg mellom boenhetene |
| Rørlegger, ventilasjon og oppvarming | Framlegg vann som rør i rør system til alle vann uttak<br>1 stk utvendig spylekran<br>200l VVB<br>Baderoms møbler, blandebatteri, dusjhjørner i henhold til plantegning<br>Vegghengte wc.<br>Kjøkkenbatteri. Med avstengning til oppvaskmaskin.<br>Automatisk vannstopp kjøkken<br>Balansert ventilasjonsanlegg, avtrekks ventiler i kjøkken og våtrom, til luft ventiler i alle oppholdsrom.<br>Det leveres stålpipe med gjennomføring i yttertak. Dersom det bestilles ildsted leveres pipen ferdig montert på peis. |
| Elektriske installasjoner | Stikkontakter og elektriske punkter ihht gjeldende krav og forskrifter.<br>1 sikringsskap med inntil 12 kurser, 1 stk utvendig målerskap.<br>Fremlegg for EL-bil lader på yttervegg/carport<br>Varmekabler i inngang, bad og vaskerom |
| Kjøkken og bad | Kjøkkeninnredning leveres i henhold til tegninger fra leverandør. Det tas forbehold om justeringer av den viste løsningen ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.<br>Kjøkken leveres med hvitevarer. |
| Malerarbeider innvendig | Malerarbeid utføres etter standard tek 2015, med listefri utførelse mellom tak/vegg og vindu. Det kan velges inntil 3 farger pr boenhet, enkelte fargevalg og glansgrader kan medføre tillegg i pris. |
| Trapper, rekkverk osv. | Stryntrappa Fauna leveres grunnet hvit med eikefarget trinn i furu. |

## BOENHET

| **Innvendige flater /rom** | **Gulv** | **Vegg*** | **Himling*** | **Skrå himling*** | **Dører** | **Listverk** | **Annet** | **Innredning** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stue/kjøkken | Laminat eik 1 stavs Pris 300,- pr/m2 | Malt gips | | Hvitmalt gips listefritt | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12x58 | | Kjøkken i henhold til tegning |
| Soverom (WIC) | Laminat eik 1 stavs Pris 300,- pr/m2 | Malt gips | Hvitmalt gips listefritt | | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12x58 | | |
| Gang/Trapp | Gulv fliser 5m2/laminat Pris 300,- pr/m2 | Malt gips | Hvitmalt gips listefritt | | Ytterdør sortmalt med glass | Hvitmalt glatt 12x58 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ganger | Laminat eik 1 Stavs Pris 300,- pr/m2 | Malt gips | Hvitmalt gips listefritt | | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12X58 | | |
| Bad | Fliser på gulv mosaikk i dusjsone Pris 300,- pr/m2 | Fliser på vegger Pris 300,- pr/m2 | Hvitmalt gips listefritt | | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12x58 | | 60 - 120cm baderomsmøbel hvit farge Se plantegning for størrelse |
| Vaskerom Tek | Fliser på gulv og sokkelflis Pris 300,- pr/m2 | Malt gips | Hvitmalt gips listefritt | | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12X58 | | 200 liter VVB montert i Tek. Fremlegg vaskemaskin. |
| Boder | Stålglattet betong | X-finer ubehandlet | | | Hvit slett | Hvitmalt glatt 12X58 | | |
| Annet | Carport for 1 bil 3,5x6m | | | | | | | |

Dersom ikke spesifisert velger selger utforming.

**Illustrasjoner i salgsmateriell er veiledende og avvik kan forekomme.**

Ved tilvalg og endringer vil opplyste priser legges til grunn for beregning av tillegg og fradrag.

## Endringer og tilvalg

Dersom det ønsker endringer i forhold til leveransebeskrivelsen, kan det avtale endringer innenfor de følgende:

- Rominndeling hvor bærevegger og fasade ikke endres.
- Overflater vegger.
- Laminat og parkett.
- Fliser.
- Kjøkkeninnredning.
- Baderomsinnredning.
- Elektroleveranse, omfang punkter og lys/down lights
- Fremlegg vann, avløp, sluker ol.

Alle endringer skal være avklart senest 4 uker etter inngått kontrakt, selger vil innkalle kjøper til informasjonsmøte innen 1 uke etter ingått kontrakt. Endringsskjema og leverandørinfor sendes ut I forkant av møtet.

Huskjøper avklarer endringer med selger for overflater, øvrige endringer avklares direkte med leverandør for følgende leveranser:

- Elektro
- Rørlegger/baderomsinnredning
- Kjøkken
- Trapp
- Fliser

Søknadspliktige endringer kan ikke gjennomføres.

Dersom prosjektet allerede har startet kan det være begrensninger i forhold til mulige endringer.

Dersom noe er uklart eller dere har andre spørsmål, ta gjerne kontakt.

DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12

- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser

Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen

DESIGNA KJØKKEN



DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Innhold standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen



Innhold og informasjon:

Det er tilbudt 4 stk kjøkken til prosjekt Strøno B12, hvor pris er oppgitt per kjøkken.

Kjøkken er tilbudt usamlet fra fabrikk, hvor våre montører monterer dette på stedet.

Tilbudet er gitt med 8 valgfrie fronter og ca 18 valgfrie benkeplater uten tillegg i pris for kunde.

Alle skuffer og skap er med demping som standard.

Det er inkludert ett bestikkinnlegg på hvert kjøkken.

Det er planlagt for helintegrerte hvitevarer på kjøkken.

Ventilator med kullfilter er også inkludert.

Avvik/ekstra informasjon:

Tilbudet er gitt med 1 samlet leveranse for begge kjøkken.

Ved behov for flere leveranser enn dette vil det til komme ekstra tillegg per enhet på kr 2000,-

Tilbudspris er gyldig i til 31.10.2025 forutsatt siste levering innen 12mnd .

Bestilling/levering etter angitt dato vil bli prisjustert i henhold til gjeldende pris.

Tilbudet er inkludert montering, levering og innlastning.

Standard leveringstid er 4-12 uker, avhengig av ønsket modell. Avvik kan forekomme.

Denne leveringstiden inkluderer kundetilvalg med spesial fronter/ steinplate ol. med lang leveringstid.

Følgende er tilbudt som opsjon:

- Montering av parkett etter sokkel, hvor montørene må tilbake for å fullføre arbeidet

Følgende er ikke inkludert i tilbudet:

- Blandebatteri på kjøkken
- Prisjustering i henhold til gjeldende pris ved levering etter gitt frist.
- Eventuell kraning ved levering, hvor det vil tilkomme kostnad
- *Reisekostnader faktureres etter medgått om dette er aktuelt (reisetid, km, bompenger og eventuelt parkering).
- *Arbeid utover avtaleoversikt faktureres etter medgått tid.

**Komplett oversikt over Monterings-, salgs og leveringsbetingelser er beskrevet til slutt i dette dokumentet.**

DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen





| | Standard kjøkken: |
|---|---|
| **Fronter** | 24 Hvit høytrykkslaminat |
| **Sokler, frisider, foringer** | 01G Hvit glatt |
| **Forkanter** | Hvit standard |
| **Skuffetype** | Luxus hvit med demping |
| **Belysning** | Ikke inkludert |
| **Benkeplate** | Laminat 29mm tykkelse, Trebbia Stone |
| **Vask kjøkken** | Stålvask 44x38cm, nedfelt i benkeplaten |
| **Blandebatteri** | Ikke inkludert |
| **Håndtak** | G9212 stål grep 128mm |
| **Skap under vask** | Åpent skap |
| **Ventilator** | Røros Hetta Crystall 1160 med kullfilter |
| **Hvitevarer** | Eico/Vestfrost helintegrert |

DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen



MODERN
BY DESIGNA



**29**
**HVID LAMINAT**
Prisgruppe 1

Tilbehør 016

Med greb eller push.
17 mm laminatbelagt spånplade
med 0,8 mm afrundet ABS kant.

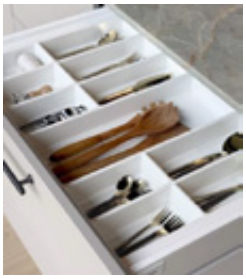


63035



Trebbia Stone





DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen





Røros Hetta Crystall 1160
Ventilator under overskap
270-520 m3/t
47-60dB
Energiklasse A



Vestfrost VIH 1060 P
Induksjonstopp 60cm med rett kant
Stop-and-og funksjon
Total effekt 7400W



Vestfrost VBO 1060 XN
Multifunksjons ovn
6 ovnsfunksjoner
69L ovnsvolum
Energiklasse A



Vestfrost VIDW 1060
Fullintegrert oppvaskmaskin
60cm
12 standard kuverter
4 programmer
45dB
Energiklasse E



Vestfrost VICF 20177 S
Fullintegrert kombiskap
177cm høyde
SuperFreeze
38dB
Energiklasse F

DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12

- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser

Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen





DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12

- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser

Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen






DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12

- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser

Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen




ELEGANT SKUFF
MED SOFTLUKK OG
FULLUTTREKK

Maks belastning 30-50 kg.





DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen




**MONTERING, SALGS OG LEVERINGSBETINGELSER FOR DESIGNA BERGEN.**

I våre monteringspriser inngår montering og rydding etter eget arbeid. Emballasje er forutsatt lagt i en av kjøpers søppelcontainere, eller annen anvist plass nær monteringsstedet. Rengjøring av leilighet bekostes av kjøper. Nødvendige elektriske uttak til håndverktøy stilles av kjøper.

Monteringspris er inkl. sortering av boss i kontainer stilt til rådighet på prosjekter. Dersom Designa skal så for bortskaffelse av boss er pris for fjerning av boss per enhet Kr 1320,-

Standard FDV rapport fra Designa Bergen er kostnadsfritt. FDV rapporter som skal fylles ut i eget skjema etter ønske fra HE, blir fakturert med 1000,- eks.mva.

Varer som er satt i ordre, kan ikke avbestilles. Omprosjektering av standard tegninger etter at kontrakt er underskrevet koster 580,eks. mva. pr. time. Hvis tilvalgskunder får muligheten til å gjøre endringer etter at tilvalgsfristen er gått, så vil vi fakturere HE for 580,- eks. mva. pr. medgåtte time dette tar, samt at vi må få en ny frist for endelige endringer.

Montering av gulv- og taklister, kanalkasser, utsparing for el. ledninger, ventiler etc, samt tilpasning mot skjeve vegger og gulv etc, utover Norsk Standard 3420 inngår ikke i våre monteringspriser. Tilkopling av vann/avløp til nedfellbeslag/vask/armaturer/oppvaskmaskin, samt tilkobling av elektriske artikler og ventilasjon er ikke medtatt i våre priser.

Våre sjåfører leverer varene til det angitte monteringssted, det forutsettes kjørbar vei frem til hus og den aktuelle oppgang og fri plass til innbæring. Trapper i etasjehus må være montert før innbæring. Dette innebærer bla. at alle passasjer, ganger osv. må være ryddet slik at det kan trilles frem til kran/heis og deretter til anvist plass for leveringen. Dersom dette ikke er i orden, vil våre ekstra sjauekostnader bli belastet kjøper. Tilstrekkelig sjauemannskap tilbudt av kjøper vil bli vurdert som alternativ.

I bygg over 2 etasjer skal kjøper stille kran m/ fører evt. heis til fri disposisjon mellom kl. 07.00 og 15.00, nærmere tidspunkt avtales senest dagen før levering. Heisen/kran må være med utstyr godkjent for store kolli som kjøkkenskap og benkeplater. Minimum 1,20 x 1,20 m

Dersom leveransen foregår før det f.eks. er malt, lagt parkett, gulvbelegg eller lignende vil omkostningene ved ekstra flytting bli belastet HE.

Endelig fremdriftsplan må foreligge 3 mnd. før levering, slik at vi kan planlegge monteringen. Designa Bergen har salgspant i varene inntil fullt beløp er betalt i henhold til lov om pant §3-14 til §3-22

DESIGNA KJØKKEN

# Strøno B12


- Innehold og informasjon
- Standard leveranse
- Materialer og innredning
- Hvitevarer
- Garderobeskap
- Bærekraft
- Kvalitet
- Monterings- salgs og leveringsbetingelser


Tilbudsnr. 13538

Konsulent Eva Zachariassen

Hvis vareleveranse ikke kan stoppes ved forsinket fremdrift, fordi varslingstid ikke er overholdt av kjøper, eller at det ikke er klart for mottak på byggeplass så må kjøper stille med egnet temperert låsbart lagerlokale.

Alternativt kan vi skaffe transport/lager og sjauemannskaper og kostnadene blir belastet kjøper, Kr 1500,- per uke pluss ekstra utkjøring. ,-. Den som har ansvaret for lagringen, har risiko og ansvar for varene i lagringsperioden. Endring av leveringstider må varsles skriftlig minimum 35 arbeidsdager før bekreftet leveringsuke.

Ny fremdriftsplan og ferdigstillelse for våre arbeidere må avtales skriftlig. Bestilte varer tas ikke i retur.

Det forutsettes kontinuerlig montering i ryddige og feide lokaler, og at spikerslag for feste av seksjoner er innlagt i veggene. Vi fester våre produkter med 80 mm skruer (hvis ikke annet er avtalt), så det er viktig at det ikke er rør el. lignende som ligger innen skruens rekkevidde. Designa Bergen fraskriver seg alt ansvar hvis det viser seg at dette er tilfelle.

Det forutsettes også at vi monterer kjøkken og bad kontinuerlig i den enkelte leilighet/hus. Øvrige håndverkeres arbeid/utstyr, eller boligkjøpere som utfører egeninnsats, må ikke forstyrre vår fremdrift.

En endring av dette medfører en høyere pris dersom ikke annet avtales skriftlig med ansvarlig selger og vi kan ikke lenger garantere for fremdriften.

Forskyves vår fremdriftsplan forutsettes at den tid som er avsatt til montering forblir den samme som fremdriftsplanen opprinnelig har forutsagt og at det må være minimum 3 uker fra slutt montering av kjøkken til ferdigbefaring.

Hvis ikke montering kan starte på avtalt dato, må dette varsles Designa Bergen, minimum 5 dager før oppstart. Hvis ikke dette blir varslet, vil HE bli belastet for kostnader pga venting/bomtur etc. fra våre innleide montører. Alle former for bomturer/venting som skyldes feilinfo fra HE vil bli belastet HE. Kostnader ved eventuelle skader som er påvist etter at kjøkkenet er montert og kontrollskjema er signert vil bli fakturert HE.

Fuging mot tilstøtende konstruksjon er inkludert i vår monteringspris. Dog ikke fuging av takforing mot tak og skap på grunn av risiko mot sprekk. Monteringen forutsettes oppstartet som beskrevet i fremdriftsplanen.

Når ikke oppstart kan finne sted som beskrevet i fremdriftsplan eller vår fremdrift blir avbrutt pga. årsaker som Designa Bergen ikke er skyldig i, må dette ikke føre til forkortet monterings tid for Designa Bergen.

Ny fremdriftsplan etter avbrudd, samt eventuell forsering av monteringen må avtales og godkjennes i god tid med UE og evt. priskonsekvens må avtales.

Det skal gås befaring før og etter monteringen. Begge parter plikter å kvittere på vårt kontrollrapportskjema for utført montering pr. leilighet og påføre evt. feil, skader eller mangler ved leveransen, samt kvittere for evt. avtalte tilleggsarbeider.

I våre monteringspriser inngår hulltaking til 1 soil og 2 vannrør. Utover dette vil De bli belastet med:

Kr 150,- eksl.mva. pr hull til soil, ventilatorslange i skap, vannrør/el.ledninger/fotlister

Kr 680,- eksl.mva. timespris for tilleggsarbeider.

Designa Bergen fakturerer både standard og tilvalg til utbygger/entreprenør. Designa Bergen fakturerer alle varer ved levering med 30 dagers forfall.. Dersom varen ikke er betalt ved forfall har Designa tilbakeholdsrett i de solgte varer frem til de er fullt ut betalt. Dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er betalt til forfall svarer utbygger/entreprenør forsinkelsesrente av det ubetalte beløp i samsvar med den til enhver tids gjeldende forsinkelsesrente. Alt arbeid vil da stoppes frem til faktura er betalt.

Utbygger/entreprenør samtykker til at Designa kan innhente kredittvurdering av ham så lenge ikke varene skal betales fullt ut ved bestilling.

Risikoen for varene går over på utbygger/entreprenør ved levering. Dersom det grunnet forhold på kundens hånd ikke er mulig å levere til avtalt tid, går risikoen for varene over på kunden fra det avtalte leveringstidspunkt.

# Plantegning




1. Etasje




2. Etasje

**NORDSTRØNO**

Hus 01-02

Gnr. Bnr.:
27/413,415,
417,419,421

Målestokk: 1:100, 1:2000 Dato: 09.09.2025

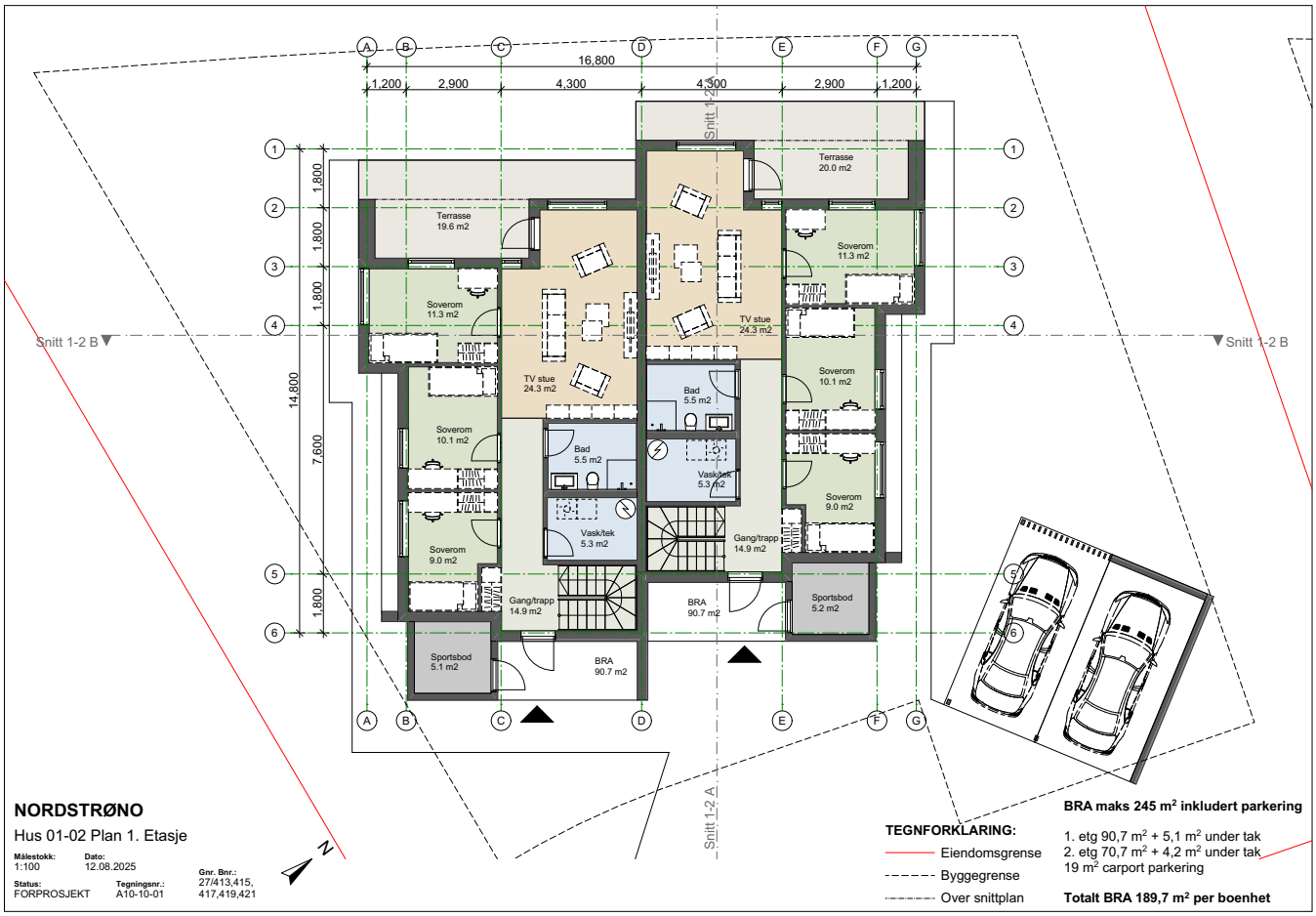
Status: SALGSTEGNINGER Tegningsnr.: A15-10-01

**Hus 01**
2 etasjer
BRA 161,4 m², BRA-i 155,3 m², BRA-e(sportsbod) 5,1 m²
terrasse 19,6 m² + altan 25,2 m²

**Hus 02**
2 etasjer
BRA 161,4 m², BRA-i 155,3 m², BRA-e(sportsbod) 5,2 m²
terrasse 20,0 m² + altan 25,2 m²



BBBolig
EIENDOMSUTVIKLING




**NORDSTRØNO**

Hus 01-02 Plan 1. Etasje

**Målestokk:** 1:100 **Dato:** 12.08.2025

**Status:** FORPROSJEKT **Tegningsnr.:** A10-10-01 **Gnr. Bnr.:** 27/413,415, 417,419,421

**TEGNFORKLARING:**

- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Over snittplan

**BRA maks 245 m² inkludert parkering**

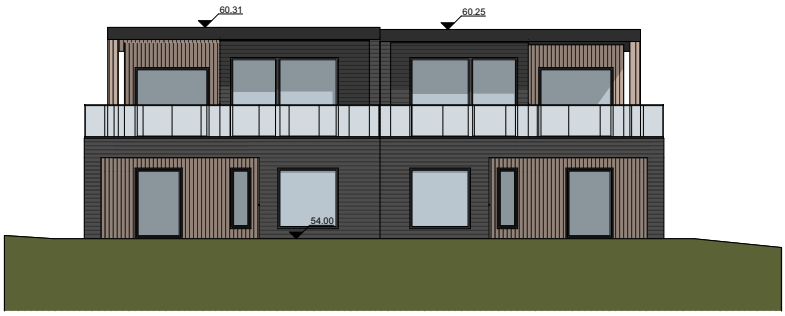
1. etg 90,7 m² + 5,1 m² under tak
2. etg 70,7 m² + 4,2 m² under tak
19 m² carport parkering

**Totalt BRA 189,7 m² per boenhet**

# Fasade og snittegninger




Fasade 01-02 Nordøst 1:100




Fasade 01-02 Nordvest 1:100

**NORDSTRØNO**

Fasade Hus 01-02 Nordøst og Nordvest

| Målestokk: | Dato: | |
|---|---|---|
| 1:100 | 12.08.2025 | |
| **Status:** | **Tegningsnr.:** | **Gnr. Bnr.:** |
| FORPROSJEKT | A10-30-01 | 27/413,415, 417,419,421 |




Fasade 01-02 Sørvest 1:100

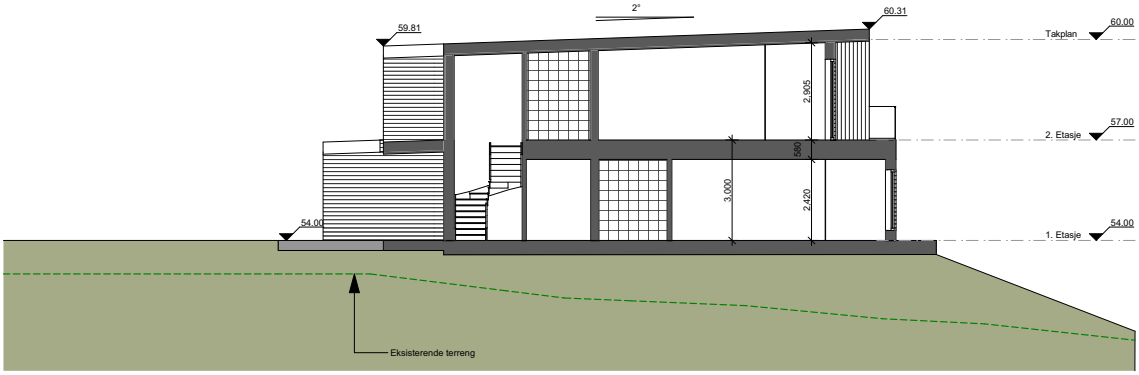



Fasade 01-02 Sørøst 1:100

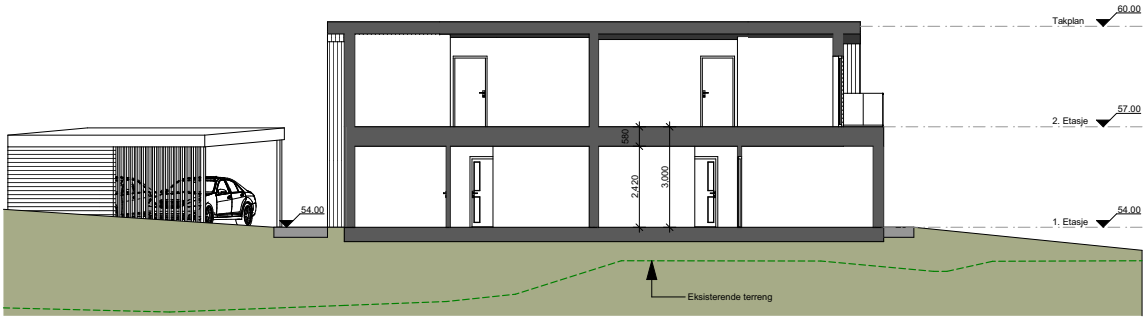
**NORDSTRØNO**

Fasade Hus 01-02 Sørvest og Sørøst

| Målestokk: | Dato: | |
|---|---|---|
| 1:100 | 12.08.2025 | |
| **Status:** | **Tegningsnr.:** | **Gnr. Bnr.:** |
| FORPROSJEKT | A10-30-02 | 27/413,415, 417,419,421 |




Snitt 1-2 A 1:100




Snitt 1-2 B 1:100

**NORDSTRØNO**

Snitt 1-2 A og B

**Målestokk:** 1:100
**Dato:** 12.08.2025
**Status:** FORPROSJEKT
**Tegningsnr.:** A10-20-01
**Gnr. Bnr.:** 27/413,415, 417,419,421

# Situasjonsplan




**NORDSTRØNO**

Situasjonsplan

| Målestokk: | Dato: | Gnr. Bnr.: |
|---|---|---|
| 1:500 | 12.08.2025 | |
| Status: | Tegningsnr.: | 27/413,415, |
| FORPROSJEKT | A10-00-01 | 417,419,421 |

N

**TEGNFORKLARING:**

- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Fasadeliv
- Ny bygg
- Altan
- Terrasse
- Mur
- Lekeplass

# Utkast sameievedtekter

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet B11 Hus 1-2

Sameiet består av eiendommen gnr. 27, bnr. 413 i Bjørnafjorden kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjon 1 (Bolig), sameiebrøk 1/2

Seksjon 2 (Bolig), sameiebrøk 1/2

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst _____.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

## 4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Carport er seksjonert med en halvdel for hver av seksjonseierne.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også felles vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet.

Vedlikehold av fellestomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## 6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale a-akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## 8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 9. Sameiermøtet

### 9-1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 9-2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Styret

### 10-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 2 medlemmer. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjenglig for sameiermøtet.

### 10-3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 10-4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 11. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

## 12. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

# Standard kjøpekontrakt for prosjektet

# KJØPEKONTRAKT
## Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 715260125
Formidlingsnr: xxxxxxxxx

Mellom:

| **Selger** | **Adresse** |
|---|---|
| BBBolig Eiendomsutvikling AS | Ulvenvegen 32, 5210 Os |

og

| **Kjøper** | **Adresse** |
|---|---|
| xxxxx | xxxxxxxxxx |

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 27, bnr 413 i Bjørnafjorden kommune med adresse Såtebakkane 23/25.

Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- bolig nr 1/2
- tilhørende terrasse/altan
- én utvendig sportsbod
- biloppstillingsplass
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

### 1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr ,-
***kroner

Betalingsplan:

Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9 Kr kroner,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

## 2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

| | | |
|---|---|---|
| Dokumentavgift | Kr | 25 000,- |
| SK Tinglysningsgebyr pantedokument | Kr | 545,- |
| SK Tinglysningsgebyr skjøte | Kr | 545,- |
| Totale omkostninger | Kr | 26 090,- |

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være 1 000 000,- for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 545,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

## 3. FORBEHOLD

Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.

## 4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **5010 07 30941, KID: 71526012522**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **715260125** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova § 55 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper 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.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

## 5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## 6. HEFTELSER

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:
11.08.2025 - Dokumentnr: 926582 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Fra avgivereiendom Bnr 49:
7.12.1938 - Dokumentnr: 5532 - Utskifting
*05.02.1966 - Dokumentnr: 801 - Bestemmelse om veg
08.01.1968 - Dokumentnr: 103 - Erklæring/avtale
11.08.1969 - Dokumentnr: 5636 - Skjønn
07.04.1972 - Dokumentnr: 2703 - Bestemmelse om veg
16.10.1991 - Dokumentnr: 10477 - Erklæring/avtale
25.04.1994 - Dokumentnr: 4397 - Erklæring/avtale
18.07.1996 - Dokumentnr: 8087 og 8088 - Bestemmelse om veg
28.04.2003 - Dokumentnr: 5658 - Bestemmelse om veg
01.11.2004 - Dokumentnr: 17342, 17468, 17469 og 18202 - Bestemmelse om veg
16.06.2011 - Dokumentnr: 462184 - Kjøpekontrakt
31.01.2013 - Dokumentnr: 90553 - Rett til skille ut tomter
23.03.2015 - Dokumentnr: 260430 - Bestemmelse om veg
11.12.2015 - Dokumentnr: 1165288 - Bestemmelse om veg
13.06.2025 - Dokumentnr: 668849 - Bestemmelse om vann/kloakk
11.08.2025 - Dokumentnr: 926582 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

## 7. TINGLYSING

Hjemmelshaver til eiendommen er Moderne Eiendom AS, men Selger har full disposisjonsrett (ugjenkallelig generalfullmakt).

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4 ).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

## 8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført, samt innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Kjøper vil bli invitert av til eget tilvalgsmøte, og det utarbeides en tilvalgsmeny som beskriver muligheter for oppgraderinger. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova §9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrasjon mot entreprenør/underleverandører. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Avtale om tilvalg, endringer og tilleggsarbeider skal inngås mellom Kjøper og Selger, og ikke med entreprenør/underleverandør/andre. Selger administrerer og følger opp denne avtalen.

Vederlag for tilvalg og endring/tilleggsarbeider innbetales til meglers klientkonto og utbetales til Selgers konto. Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, må det stilles forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova §47 for tilsvarende beløp.

## 9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Selger har vedtatt å igangsette grunn- og betongarbeid innen 2 mnd etter at første salg er gjennomført. Boligen forventes ferdigstilt innen ca 8 mnd etter igangsettelsen. Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse er fastsatt til 10 måneder etter igangsettelsen.

Selger har rett til å fremskynde avtalt overtagelse. Overtagelsen kan fremskyndes maksimalt 4 måneder. Selger må varsle Kjøper skriftlig om dette så fort det er åpenbart for Selger at overtagelsen kan fremskyndes, og senest 2 måneder før ny overtagelsesdato. Klokkeslettet for overtagelsen kan varsles inntil 14 dager før. Ved en eventuell forsinkelse vil dagbøter regnes fra ny overtagelsesdato.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagbøter til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagbøter må et eventuelt krav om dagbøter meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagbøter eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova,

kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

## 10. FORSIKRING

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Kjøper må selv tegne egen fullverdi og innboforsikring av Boligen fra overtagelsesdagen.

## 11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

## 12. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

## 13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter.

Selger har ikke engasjert forretningsfører og det er avtalt at det ikke skal beregnes fellesutgifter. Dette innebærer at alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan innføre felleskostnader. Dersom sameiet ønsker fellestjenester som felles forsikring på bygningsmassen, må sameiet/seksjonseiere innhente tilbud på dette. Budsjett kan fastsettes av sameierne på årsmøtet.

## 14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser/carport.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## 15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

Salgsoppgave datert xx.xx.xxxx, som inkluderer

- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Fasasde- ogsnittegninger
- SItuasjonsplan
- Utkast sameievedtekter
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser*

Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt, datert xx.xx.xxxx, som inneholder

- Kopi av tinglyste heftelser på avgivereiendom

For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

| | |
|---|---|
| Sted, dato | Sted, dato |
| Som selger: | Som kjøper: |
| BBBolig Eiendomsutvikling AS | |

# Reguleringsplan m/bestemmelser

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

# PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| **Eigedom** (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 27/417 |
| **Adresse**: | Åtebakkane 13, 5218 NORDSTRØNO |

**For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:**

| **KOMMUNEPLAN** | |
|---|---|
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til: | Bustad |

| **KOMMUNEDELPLAN** | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Eigedomen er avsett til: | |

| **REGULERINGSPLAN** | |
|---|---|
| ☒ Eigedomen er regulert til : | Bustad |
| ☐ Eigedomen er ikkje regulert | |

| **MINDRE ENDRINGAR** som vedkjem eigedomen |
|---|
| ☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt<br>☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved) |

| **PÅGÅANDE PLANAR**<br>Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen? | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Kommentar / Anna: | |

**OS KOMMUNE**
**Arealbruk**

| Vår ref. | Arkivkode. | Dato. |
|---|---|---|
| 07/979-42/AJA | GEO R0005.01 | 19.12.2007 |

**REGULERINGSFØRESEGNER**
**REGULERINGSPLAN FOR NORDSTRØNO, FELT B9 OG B11**

Datert 25.07.2007, revidert 19.12.2007

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrenser på plankart datert 19.12.2007. Der ikkje anna er oppgjeve gjeld føresegner for gjeldande reguleringsplan for Nordstrøno (R0005). I dei tilfella der det er motstrid til føresegnene i R0005, går føresegna i bebyggelsesplanen føre reguleringsføresegnene i R0005.

**Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:**

Byggjeområde (PBL §25,1.ledd nr.1):
- -einebustadar
- -tomannsbustadar

Offentlege trafikkområde (PBL §25,1.ledd nr.3):
- -Offentlege køyrevegar med fortau
- -Frisiktssone veg

Friområde (PBL §25,1.ledd nr. 1 nr. 4):
- -Anna friområde

Fellesområde (PBL §25,1.ledd nr.7):
- -Felles avkøyring
- -Felles parkeringsplass over bakken
- -Felles leikeareal for born
- -Felles gangveg
- -Andre fellesområde

| ADRESSE | TELEFON | WEB/EPOST | INFO |
|---|---|---|---|
| *Rådhuset*<br>*Torggata 7*<br>*Pb.84, 5202 Os* | *Sentralbord: 56 57 50 00*<br>*Telefax: 56 57 50 01*<br>*Dir. innval: 56 57 53 16* | *postmottak@os-ho.kommune.no*<br>*www.os.hordaland.no* | *Bankgiro: 6525.05.05676*<br>*Org.nr.: 844 458 312* |

## § 2 FELLES FØRESEGNER

2.1. Bustadane skal leggjast innafor byggegrensene i felt B2, B3, B4, B5, B6 og B8. I felta B1 og B7 skal det byggast i nabogrense.

2.2. Alle køyrevegar skal ha fast dekke.

2.3 Ingen kan starta bygging på tomtene før vegar m/ veglys, fortau og felles parkeringsareal er ferdig opparbeidde og asfaltert, samt at vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg, overvassanlegg er ferdig opparbeidde og alt saman er godkjent av eining for kommunalteknikk. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for ev. etappevis utbygging skal på førehand godkjennast av kommunen.

2.4 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte før tilstøytande bustader blir tekne i bruk.

## § 3 OMRÅDE FOR BUSTADAR

3.1. Bustader i planområdet for bebyggelsesplanen skal vera til bustadføremål med tilhøyrande anlegg innafor dei grensene som er gjeve i desse føresegnene og på plankartet. Felta B2, B3, B4, B5, B6 og B8 er sett av til frittliggjande einebustader. Felta B1 og B7 er sett av til vertikaldelte tomannsbustader.

3.2.1. I felta B2, B3, B4, B5, B6, B8 og B9 er tillete utnyttingsgrad angjeve som %BRA. I desse felta er BRA maks = 40 %.

3.2.2. I felta B1 og B7 er tillete utnyttingsgrad fastsett som T-BRA = 245m2, dette inkluderer parkering.

3.3.1. Bustader kan byggjast i 2 høgder i tillegg til loft. Maksimal mønehøgde for bustader er 9 meter.

3.3.2. I felta B1 og B7 kan det i tillegg byggjast underetasje.

## § 4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1. I offentlege trafikkområde skal det byggast kjøreveg. Vegbredden skal være 5,5 meter.

4.2. Der planen syner det skal det leggast fortau langs kjøreveg.

## § 5 FELLESOMRÅDE

5.1. Felles avkøyringar er felles for:
-Avkøyring vest: tomt nr. 1,2, og 9.
-Avkøyring aust: tomt nr. 23, 24 og 25.

5.2. Felles parkering er felles for tomtene 3-8 i felt B1.

5.3. Felles leikeareal for born er felles for heile planområdet.

5.4. Felles gangveg mellom køyreveg og leikeareal er felles for alle tomtene på planområdet**.**

**Det vert med dette stadfesta at føresegnene er i samsvar med Plan- og bygningsutvalet sitt vedtak**

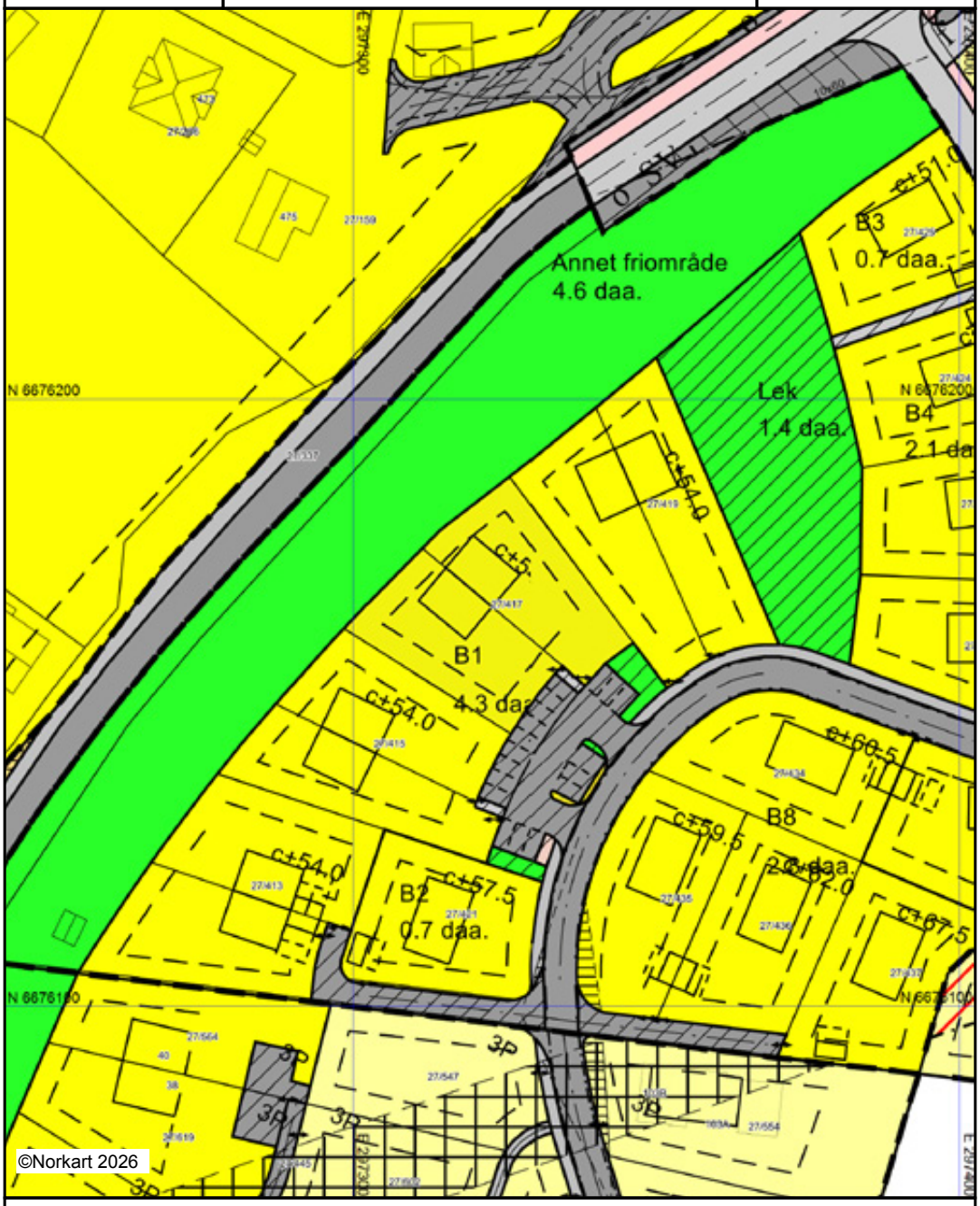
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 27/417
Adresse: Såtebakkane 13
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

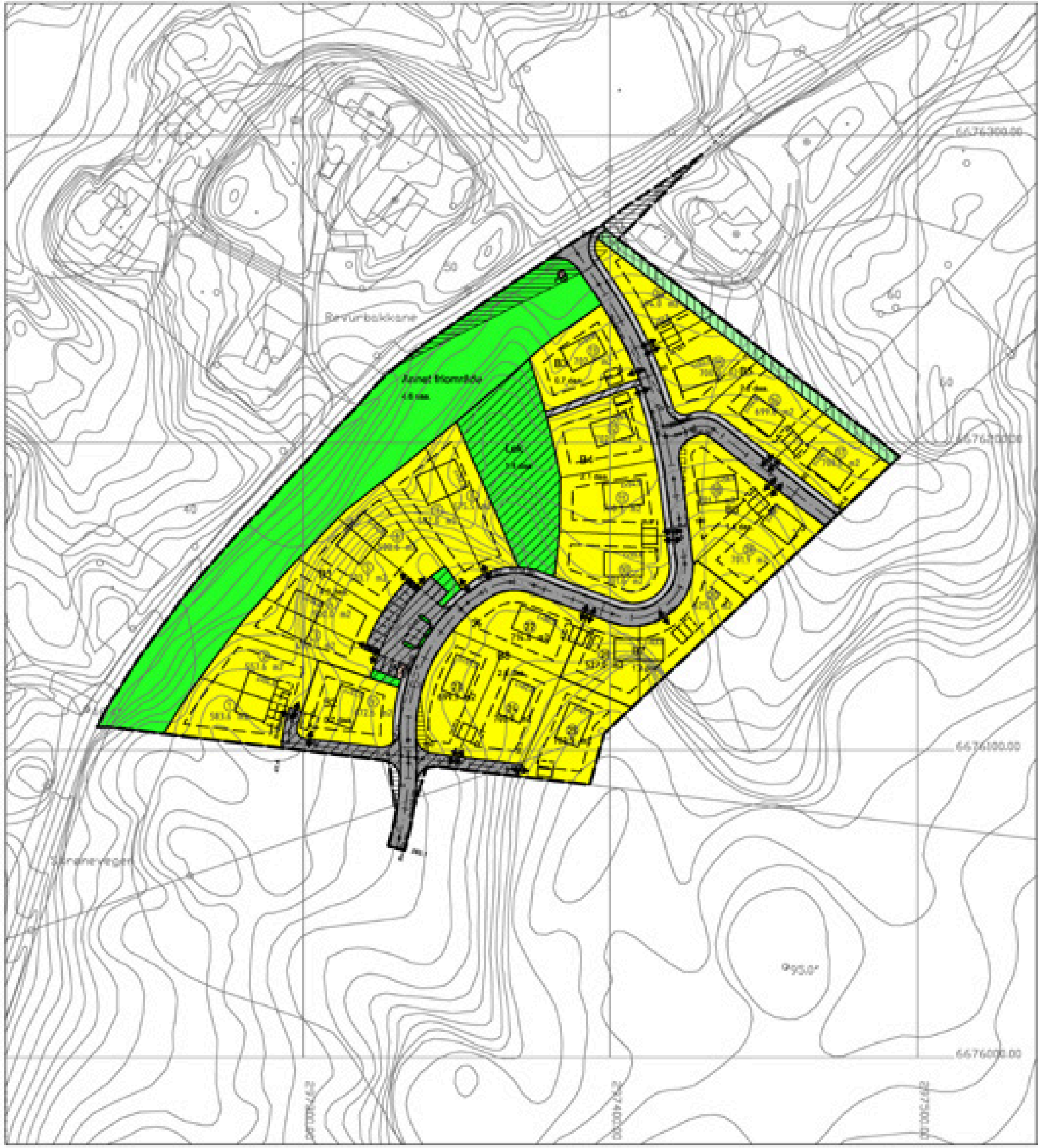
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift




## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

**Byggeområder**
**(PBL §25,1.ledd nr.1)**

Område for boliger med tilhørende anlegg

**Offentlige trafikkområder**
**(PBL §25,1.ledd nr 3)**

Kjøreveg

Gangveg

Annet trafikkområde (på land)

**Offentlige friområder**
**(PBL §25,1.ledd nr 4)**

Annet friområde

**Spesialområder**
**(PBL §25,1.ledd nr 6)**

Grønsone

Frisiktsone ved veg

**Fellesområder**
**(PBL §25,1.ledd nr 7)**

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

**Fellesområder**
**(PBL §25,1.ledd nr 7) (forts.)**

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Annet fellesareal for flere eiendommer

**Linjesymboler**

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Grense for restriksjonsområde

Byggegrense

Omriss av planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Frisiktlinje i vegkryss

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

**Punktsymboler**

Avkjørsel

M 1:1000

**OS KOMMUNE. Bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for:**

Nordstrøno, Os gnr. 27 bnr. 49

**BEBYGGELSESPLAN GNR.27 BNR. 49 - NORDSTRØNO.**

**Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven**

| Saksgang | Dato | Plankart datert | Bestemmelser datert |
|---|---|---|---|
| Kunngjøring oppstart | 21.04.07 | ——— | ——— |
| Offentlig ettersyn, vedtak | 18.10.07 | 21.08.07 | 21.08.07 |
| Offentlig ettersyn, fra - til | 07.11.07 - 07.12.07 | 29.10.07 | 29.10.07 |
| 2.gangs behandling, vedtak | 13.12.07 | 29.10.07 | 29.10.07 |
| Kommunestyre, vedtak | dd.mm.åå | dd.mm.åå | dd.mm.åå |
| Kunngjøring vedtatt reguleringsplan | dd.mm.åå | dd.mm.åå | dd.mm.åå |

| | |
|---|---|
| Saksnummer | 428/07 |
| Siste revisjonsdato plankart | 19.12.07 |

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Saksjonsleder

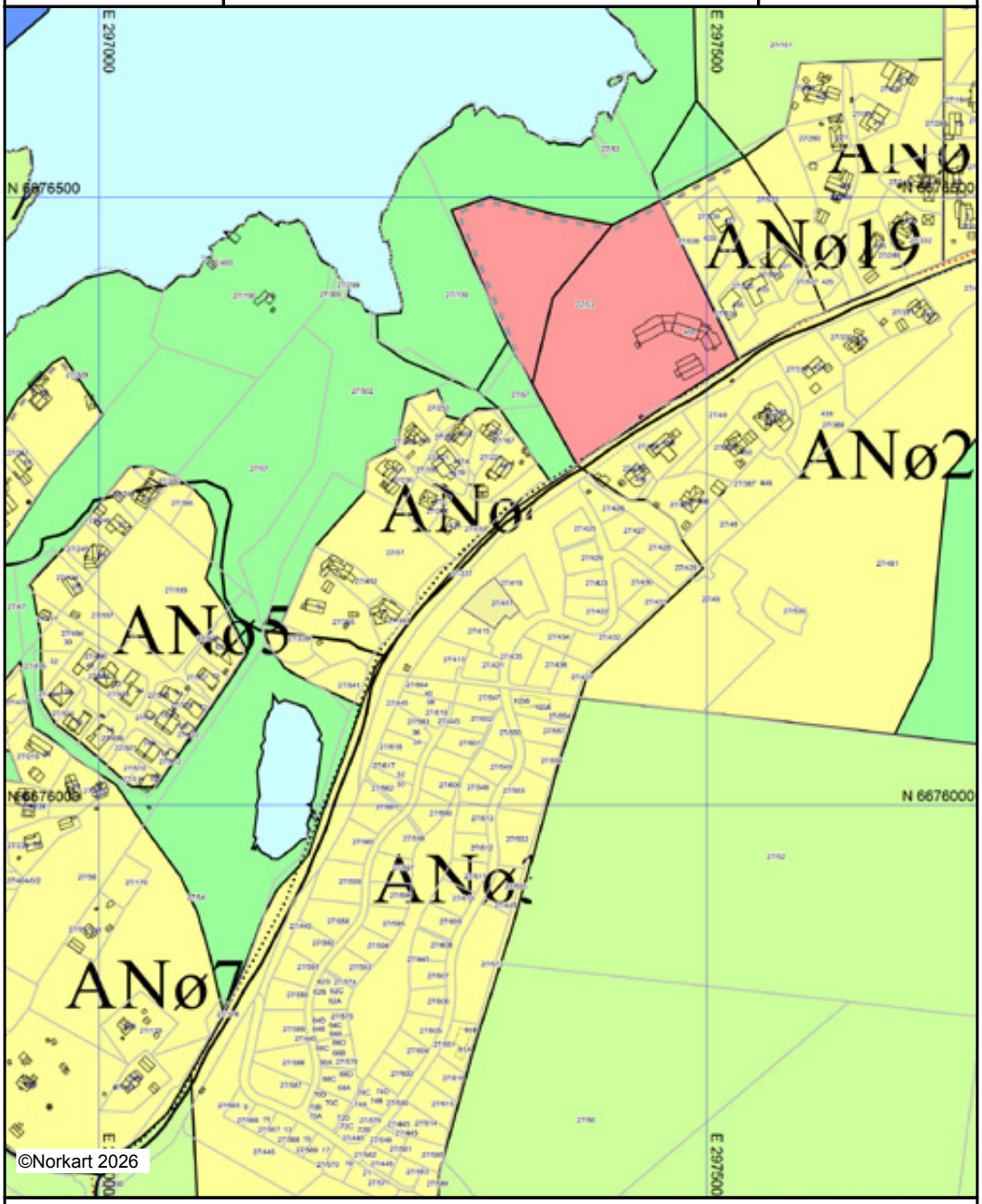
Bjørnafjorden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 27/417
Adresse: Såtebakkane 13
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

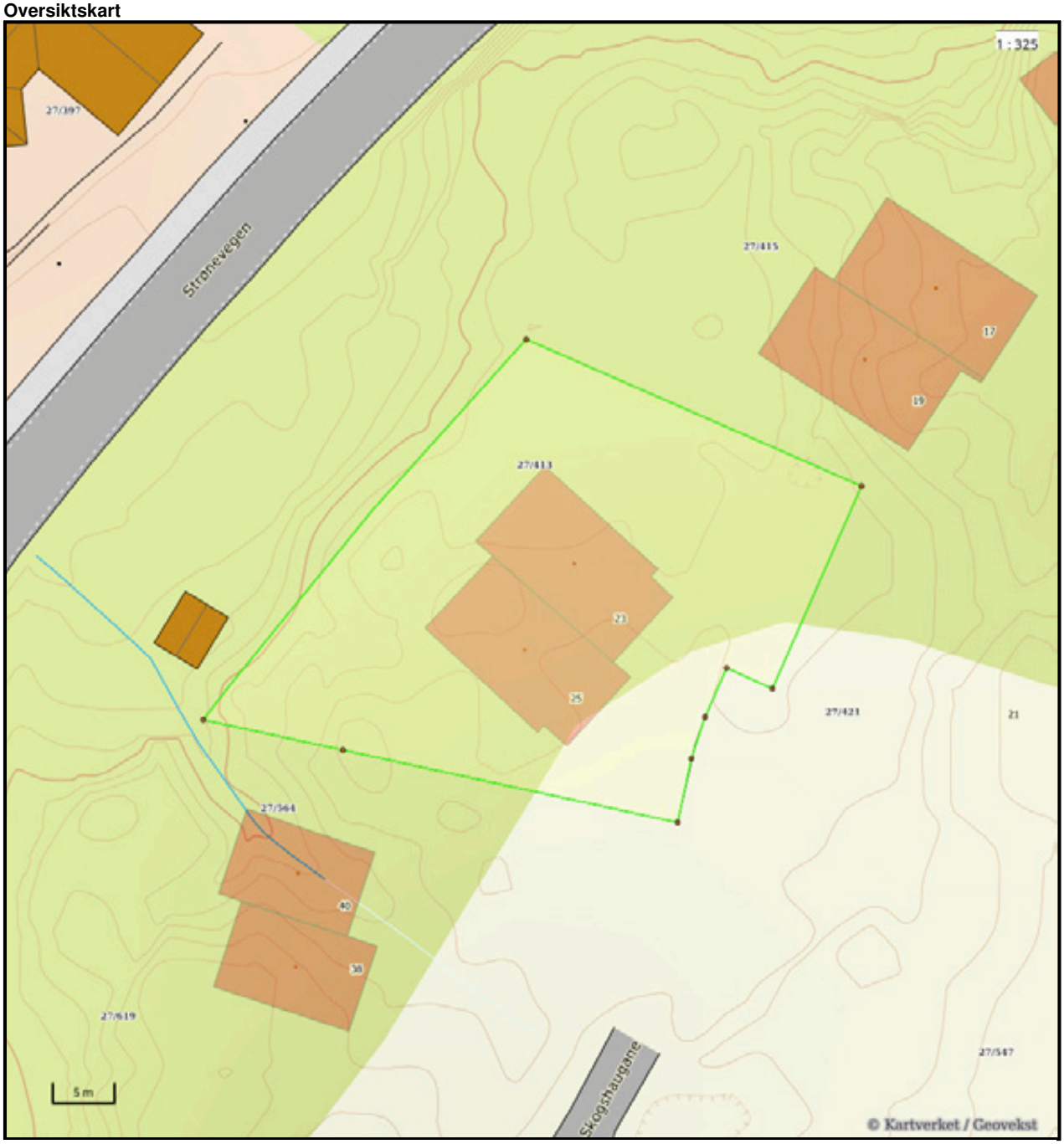


Matrikkelkart

# Matrikkelkart

**Oversiktskart**

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bjørnafjorden | 4624 | - | 27 | / | 413 | / | 0 | / | 0 |




**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

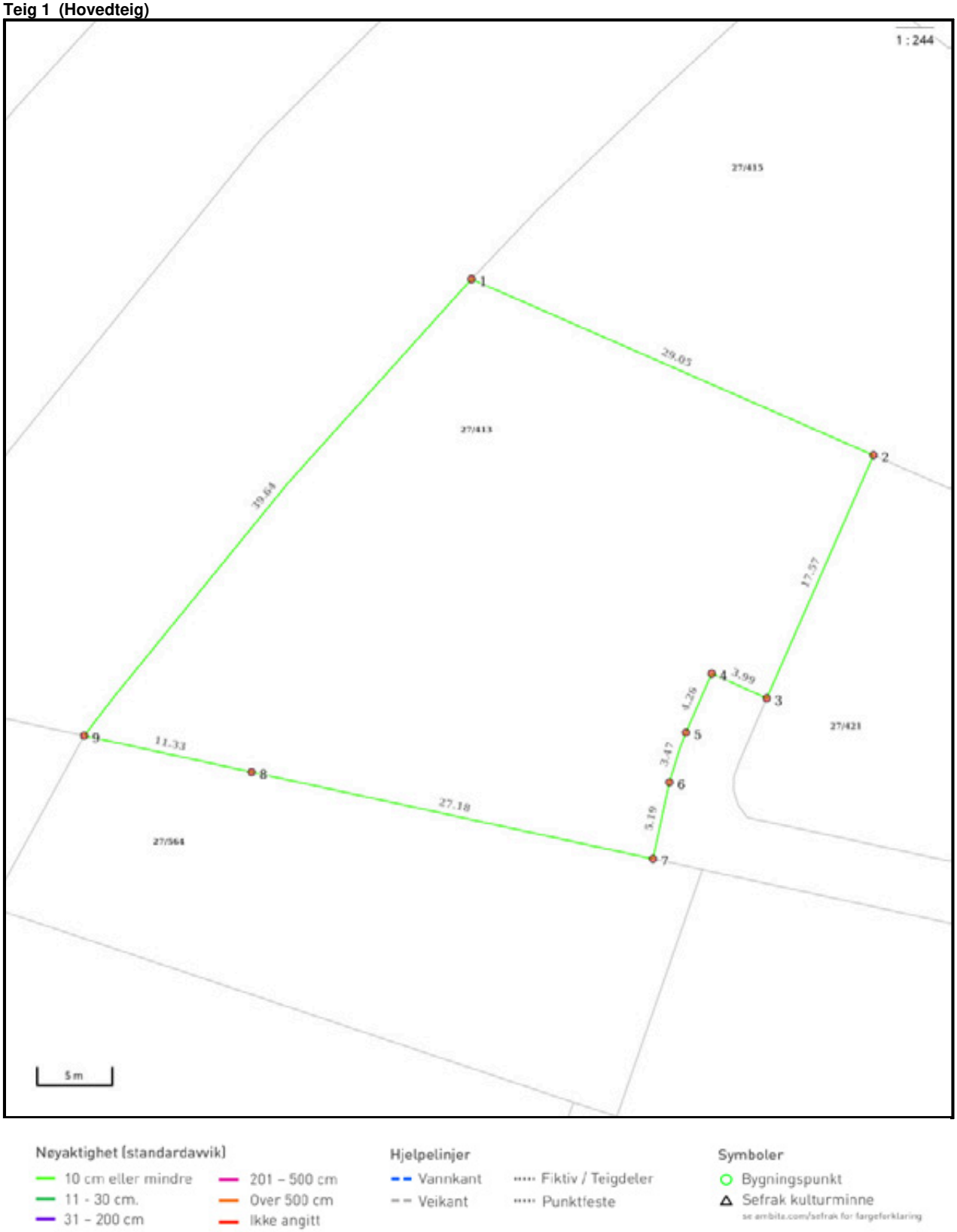
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 121,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 676 138,33 | 297 277,63 | 29,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 676 129,14 | 297 305,19 | 17,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 676 112,48 | 297 299,62 | 3,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 676 113,78 | 297 295,85 | 4,26m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 676 109,74 | 297 294,50 | 3,47m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | -24,96 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 676 106,36 | 297 293,71 | 5,19m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 676 101,21 | 297 293,09 | 27,18m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 676 104,52 | 297 266,11 | 11,33m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Fjell | Nei | Kors |
| 9 | 6 676 105,90 | 297 254,86 | 39,64m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | 370,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Grunnboksutskrift og kopi av tinglyst heftelse på prosjekteiendommen

# Bekreftet grunnboksutskrift

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2017/1260431-1/200** **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.11.2017 21.00 VEDERLAG: NOK 250 000
MODERNE EIENDOM AS
ORG.NR: 997 050 991

### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/576457-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2026/464444-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**2025/576457-1/200** **PANTEDOKUMENT**
22.05.2025 15.03 BELØP: NOK 16 800 000
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/576457-2/200** **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
22.05.2025 15.03 RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

**2025/926582-1/200** **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/ STIKKRENNER**
11.08.2025 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BJØRNAFJORDEN KOMMUNE
ORG.NR: 844 458 312
Gjensidig rett
Bestemmelse om grøfter/kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2026/464444-1/200** **PANTEDOKUMENT**
28.04.2026 21.00 BELØP: NOK 18 000 000
PANTHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2026/464444-2/200** **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
28.04.2026 21.00 RETTIGHETSHAVER: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN
Gnr: 27 Bnr: 413

**GRUNNDATA**

| | |
|---|---|
| **2009/367852-1/200** | **REGISTRERING AV GRUNN** |
| 25.05.2009 | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4624 GNR:27 BNR:49 |
| **2020/1497929-1/200** | **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** |
| 01.01.2020 00.00 | TIDLIGERE: KNR:1243 GNR:27 BNR:413 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 4624 Gnr. 27 Bnr. 49, 413, 415, 417, 419 Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 926582 Tinglyst: 11.08.2025
STATENS KARTVERK

# Avtale om felles stikkledninger

Denne avtalen gjelder for eierne av:
Gnr. 27 Bnr. 49 Adresse Strøneveien 5217 Hagavik, Grunneier
Gnr. 27 Bnr. 413 Adresse Strøneveien 5217 Hagavik , Ledningseier og grunneier
Gnr. 27 Bnr. 415 Adresse Strøneveien 5217 Hagavik , Ledningseier og grunneier
Gnr. 27 Bnr. 417 Adresse Strøneveien 5217 Hagavik , Ledningseier og grunneier
Gnr. 27 Bnr. 419 Adresse Strøneveien 5217 Hagavik , Ledningseier og grunneier

Eiendommene som er omfattet av denne avtalen (heretter kalt ledningseierne) anlegger/har anlagt felles stikkledninger for vann og avløp (spillvann og overvann) fra de offentlige vann- og avløpsledningene i Strøneveien. Ledningene er lagt/skal etableres i følgende trasé frem til eiendommene: Ledningstraseen er tegnet inn i vedlagte kartskisse.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av de felles vann- og avløpsledningene med tilhørende kummer, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.

De økonomiske forpliktelsene fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:
Etter andel bruk, utgifter fordeles etter antall boenheter

Om en av eierne oppfyller pålegg om reparasjon fra kommunen, plikter de andre eierne å betale sin del av kostnadene til denne eieren.

Ledninger som eventuelt blir overtatt av kommunen, vil fra tidspunkt fra kommunal overtagelse, utgå fra tidligere private ledningseiere nevnt i denne avtales vedlikeholdsplikt.

De grunneierne som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger. Avstanden mellom tiltaket og ledningene skal være minst 1 meter.

Det gis fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på de felles vann- og avløpsledningene. De ansvarlige ledningseierne forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Både grunneiere og ledningseiere blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).
Grunneiere i denne avtalen gir herved rettighet til å ha liggende og gi adgang til nødvendig reparasjon og vedlikehold av VA ledninger slik som de er plassert i vedlagt kart

Ingen av sameierne kan koble seg fra felles stikkledning uten samtykke fra de øvrige sameierne/brukerne. Samtykke skal gis, med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte.

Den som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal gi de øvrige sameierne/brukerne varsel om dette minimum en måned før arbeidene med frakobling starter.

En sameier som ønsker frakobling, anses som hovedregel ikke for å ha noen plikt til å erstatte forestående vedlikehold. Ansvar som følge av offentlige pålegg gitt før frakobling foretas, er sameieren imidlertid ansvarlig for.

Sameieren som ønsker å koble seg fra felles stikkledning, skal dekke alle kostnader ved selve frakoblingen og utgifter som påløper for andre sameiere som følge av denne frakoblingen. Frakoblingen skal da skje på hovedledningene.

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av forliksrådet i Bjørnafjorden kommune

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på de nevnte eiendommene.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Bjørnafjorden kommune, org.nr. 844 458 312

Underskrifter:
For eiendom Gnr. _27___ Bnr. _49___:

Moderne eiendom AS — 997050991
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) — F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Signatur

OS 24/5-25
Sted — Dato

Underskrifter:
For eiendom Gnr. _27___ Bnr. _413___:

Moderne eiendom AS — 997050991
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) — F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Signatur

OS 24/5-25
Sted — Dato

Underskrifter:
For eiendom Gnr. _27___ Bnr. __415__:

First Page AS — 891161182
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) — F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Signatur:

OS 26/5-2025
Sted — Dato

Underskrifter:
For eiendom Gnr. _27___ Bnr. _417___:

Moderne eiendom AS — 997050991
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) — F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Signatur

Os — 24/5-25
Sted — Dato

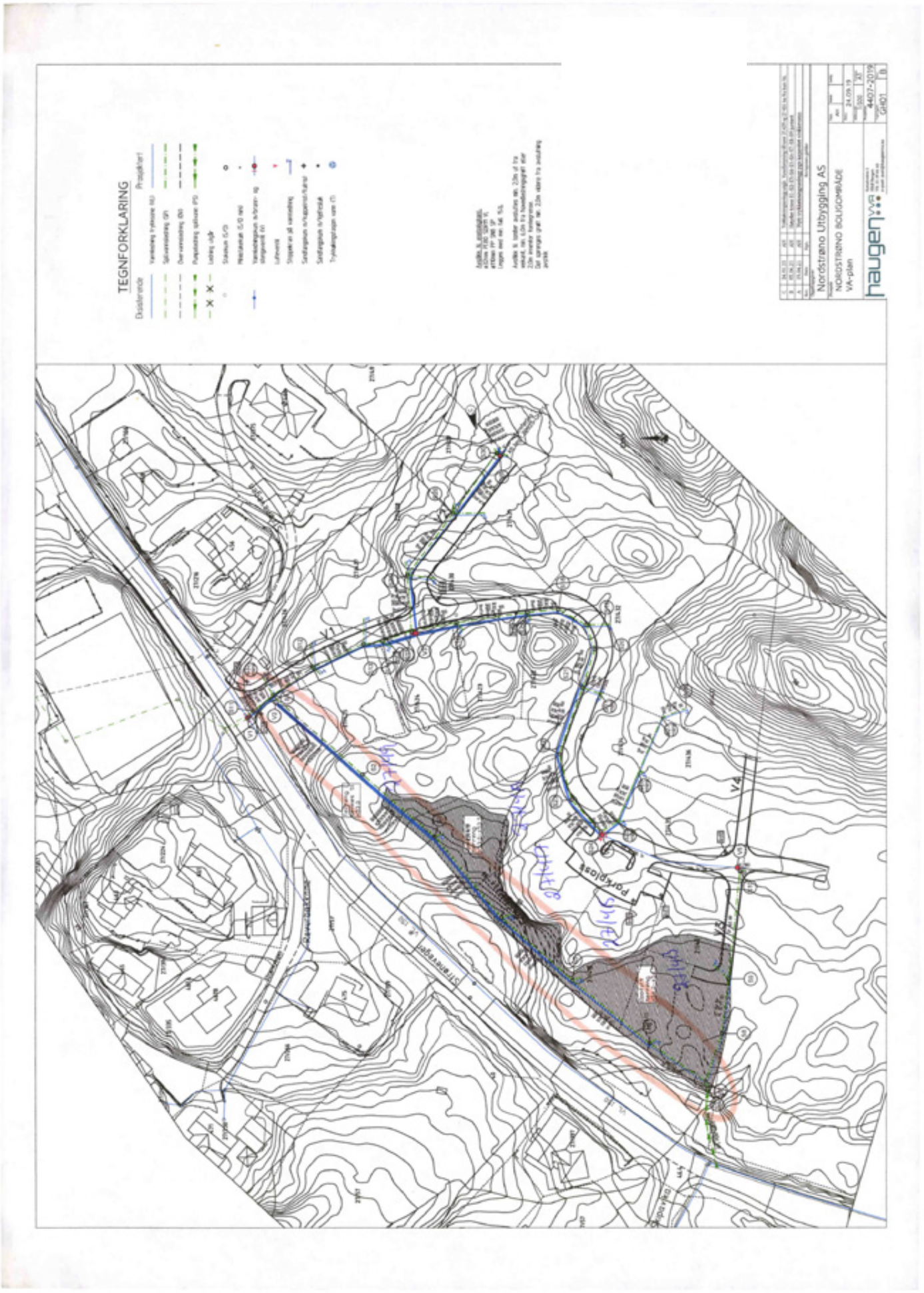
Underskrifter:
For eiendom Gnr. _27___ Bnr. __419__:

First Page AS — 891161182
Hjemmelshaver (navn m/blokkbokstaver) — F.nr. (11-siffer) / Org.nr (9 siffer)

Signatur

OS — 24/5-2025
Sted — Dato

Vedlegg: Kart med inntegnet ledningstrase


TEGNFORKLARING
Nordstrand Utbygging AS
NORDSTRANDVO BOLIGOMRÅDE
VA-plan
haugen
4407-2019
G401
Porsplass
V1
V4

## Transport

| | |
|---|---|
| Bergen Flesland | 28 min |
| Skipavika | 3 min |

## Sport og trening

| | |
|---|---|
| Strøno barneskule | 6 min |
| InterPadel Os | 8 min |
| EVO Os | 12 min |

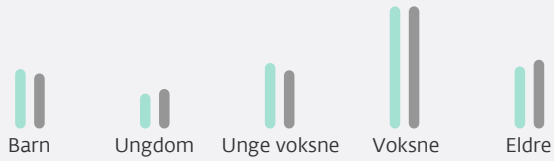
## Varer og tjenester

| | |
|---|---|
| Spar Nore Neset | 7 min |
| Nærbutikken Hagavik | 10 min |
| AMFI Os | 13 min |
| Lagunen Storsenter | 21 min |
| Ditt Apotek AMFI Os | 13 min |
| Apotek 1 AMFI Os | 13 min |
| Os Vinmonopol | 16 min |

## Demografi

| | |
|---|---|
| 35% | er gift |
| 41% | er barnefamilier |
| 29% | har høyskoleutdanning |
| 45% | har inntekt over 300.000 |
| 89% | eier sin egen bolig |
| 8% | eier hytte |
| 83% | har bolig på over 120 kvm |

## Befolkning




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kommune: | 25 213 | 11 115 |
| Grunnkrets: | 571 | 235 |

## Boligmasse



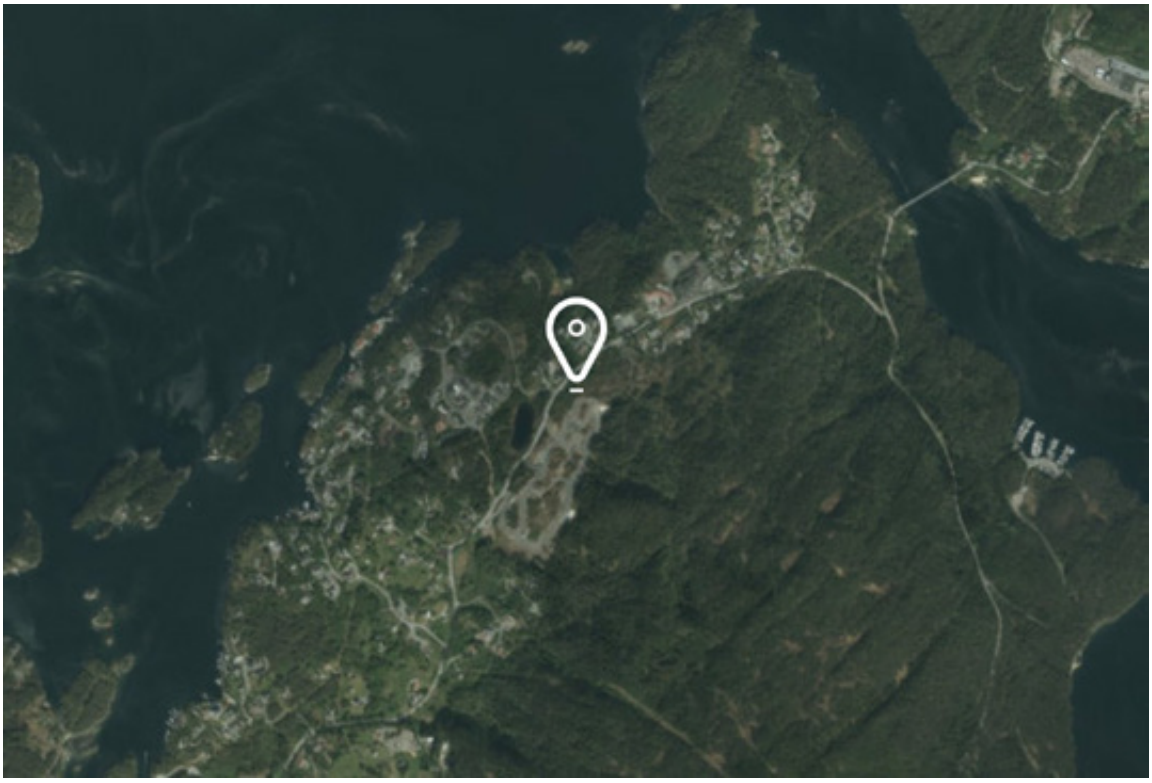
Enebolig 95%  Annet 5%

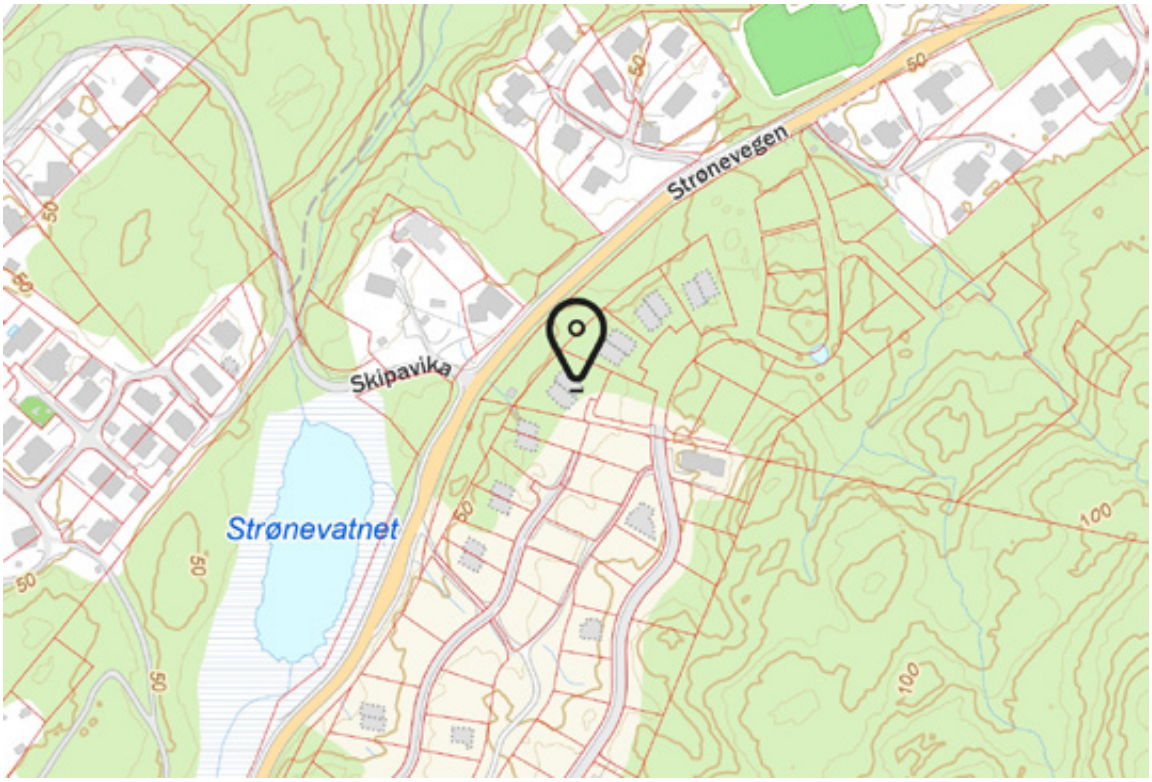
## Skoler, barnehager

| | Nivå | Klasser /avd | Kapasitet (barn) | Avstand |
|---|---|---|---|---|
| Strøno barneskule | 1-7 KL | 4 KL | 48 | 6 min |
| Nore Neset ungdomsskule | 8-10 KL | 32 KL | 469 | 9 min |
| Os vidaregåande skule | - | 33 KL | 460 | 11 min |
| Os gymnas | - | 11 KL | 270 | 14 min |
| Eventus Strøno barnehage | 0-5 ÅR | | 32 | 6 min |
| Skorvane Fus barnehage | 0-5 ÅR | | 116 | 9 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

**De nye arealbegrepene:**

| | | |
|---|---|---|
| **BRA-i** | Internt bruksareal | Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. |
| **BRA-e** | Eksternt bruksareal | Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. |
| **BRA-b** | Innglasset balkong | Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. |
| **BRA totalt** | Totalt bruksareal | Ovenstående bruksareal summert. |

| | | |
|---|---|---|
| **TBA** | Terrasse- og balkongareal | Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. |

| | | |
|---|---|---|
| **ALH** | Areal med lav himlingshøyde | Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH. |
| **GUA** | Gulvareal | BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA). |



Bolig 1 til høyre og 2 til venstre i bildet.



Oversiktsbilde fra nord. Hus 1 og 2 ligger lengst borte på nedsiden av lys enebolig



Oversiktsbilde fra sør. Hus 1 og 2 nede til venstre i bildet.



Oversiktsbilde front.



Strøno B12 TV-stue.jpg



Himoh_1.Etasje_Bad.jpg



Himoh_1.Etasje_Stue.jpg



Himoh_2.Etasje_Sov.jpg



Himoh_2.Etasje_Stue.jpg



Himoh_2.Etasje_Stue1.jpg



Strøno B12 - Hovedsoverom.jpg



Strøno B12 - Stue_kjøkken.jpg

# KJØPETILBUD TIL FASTPRIS

## STRØNO BOLIG – BOLIG NR 1 og 2

**Leveres til DNB Eiendom; direkte til megler eller ved elektronisk budskjema på www.dnbeiendom.no**

| | | |
|---|---|---|
| Kontaktperson 1: Jan Erik Guldbrandsen<br>Kontaktperson 2: Elin Merete Stormo<br>Oppdragsansvarlig: Ståle Iden | Mobil: 924 12 356<br>Mobil: 950 03 934<br>Mobil: 950 24 164 | Oppdragsnr: 715265010 |
| Undertegnede 1: | Fødselsdato: | |
| Undertegnede 2: | Fødselsdato: | |
| Adresse: | Postnr./Sted: | |
| E-post 1: | E-post 2: | |
| Tlf 1: | Tlf 2: | |

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på
_____ **bolig nr. 1 (Såtebakkane 25)**
_____ **bolig nr. 2 (Såtebakkane 23)**

til følgende fast pris:

**Kr. _____ - kroner _____00/100,**
med tillegg av omkostninger jf. prisinformasjon i Salgsoppgave. Kjøpetilbudet inngis iht. salgsvilkår i Salgsoppgave.

**Betalingsplan:**
Kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg/endringsbestillinger innbetales til meglers klientkonto før overtagelse.

**Finansieringsplan:**

| | | |
|---|---|---|
| Långiver: | Ref. person og tlf.nr: | Kr |
| Egenkapital: | Ref. person og tlf.nr: | Kr |

**Eventuelle forbehold/forutsetninger:**

| |
|---|
| |

**Kjøpetilbudet gjelder til og med den _____ kl. _____**
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

| | | |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| Sted, dato | Budgiver 1's underskrift | Budgiver 2's underskrift |

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det. Kjøpetilbud som megler mottar etter normal arbeidstid, kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

**Personvern/GDPR**
DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og benytter den informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, formidle bud, sjekke finansiering og avholde budrunde. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av dine personopplysninger i denne forbindelse er personvernforordningen artikkel 6 nr. 1 bokstav b. DNB Eiendom benytter kjøpers kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelse. Besvarelse av undersøkelsen er anonym, les mer om undersøkelsen og reservasjoner her . DNB Eiendom utleverer opplysninger knyttet til eiendommen, budgivning (anonymt) og salget til bruk for offentlig statistikk, analyse og forskningsformål. DNB Eiendom AS utleverer også personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter til utbygger og utbyggers bank (kun kjøper), samarbeidspartnere og Databehandlere, for blant annet å sende nyhetsbrev om fremdrift, og tilby tilvalg og oppfylle bankens vilkår ovenfor utbygger, samt innsikt for utvikling av nye prosjekter. Utbygger er selvstendig behandlingsansvarlig for å behandle personopplysningene til egne formål utover det som er regulert i eiendomsmeglingsloven om salg av eiendom, som når utbygger utleverer kjøpers opplysninger til sin byggelånsbank for å oppfylle bankens vilkår. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i Ditt Personvern, herunder om dine rettigheter til innsyn, retting og sletting.

**Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet:**

**Ja:** ☐ **Nei:** ☐

| _____ | _____ | _____ |
|---|---|---|
| Sted, dato | Budgiver 1's underskrift | Budgiver 2's underskrift |

| | |
|---|---|
| Kopi av legitimasjon | Kopi av legitimasjon |