

HEIMTUN

Lev urbant på Straume



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde av tun, bygg 1, bygg 2 og bygg 3. Avvik kan forekomme.

Gjennomtenkte leiligheter for det urbane liv 6

En trygg utbygger med fokus på bærekraft 8

Et lite knutepunkt på Straume 10
- Nabolagsprofil
- Urban Straume
- Fra urbant liv til råtT kystlandskap

Heime - Det digitale hjerte 18
- Fellesrom

Gjennomførte og moderne detaljer 24
- Kjøkken for de gode stundene
- En god start på dagen

Landsskapsplan 30
- Oversikt over bygg

Etasjeplaner 34

2- roms, 3-roms og 4-roms 42

Romskjema 50

Leveransebeskrivelse 58

Eiendommen A til Å 62

Grønt lån fra DNB 81

Kontakt megler 83

Prosjektmegler: DNB Eiendom Nybygg

Gjennomtenkte leiligheter for det urbane liv.



Jan Erik Gullbrandsen
DNB Eiendom Nybygg

Det urbane tunet er selve hjertet i prosjektet. Det fungerer som en levende nerve som sømløst knytter de private hjemmene, de grønne utemiljøene og det pulserende livet på Straume sammen.

Her bor du midt i mellom det sosiale nabofellesskapet og det urbane liv. Med umiddelbar gåavstand til Thon Senter Sartor, et rikt utvalg av restauranter, hotell, kulturtilbud og et næringsliv i sterk vekst, ligger alt til rette for en enklere og mer opplevelsesrik hverdag. Du slipper å velge mellom det praktiske og det urbane, her får du begge deler, helt uten å være avhengig av bil eller buss.

Gjennomtenkt arkitektur og rom for livet
Vi har lagt stor vekt på å skape boliger som ikke bare er funksjonelle, men som oppleves som sanne fristeder for mennesker i alle aldre.

Gjennom lysrike, arealeffektive planløsninger og moderne materialvalg, ligger alt til rette for god livskvalitet innendørs.

Men ambisjonen stopper ikke ved din egen dørstokk. Ved å investere i attraktive og innbydende fellesrom, både inne og ute, flytter vi fokus fra å bare bygge fysiske leiligheter, til å forme et levende nabolag. Dette blir uformelle møteplasser hvor naboer kan slå av en prat, barna kan leke trygt, og hvor man kan senke skuldrene etter en travel dag.



Illustrasjonsbilde av tun, bygg 1, bygg 2. Avvik kan forekomme.

Utbygger: Brødrene Ulveseth Eiendom AS

En trygg utbygger med stort fokus på bærekraft



Foto : Trude Brun Wilhelmsen

Brødrene Ulveseth Eiendom AS driver aktivt som byggherre innen utvikling, kjøp og salg av næringsbygg og boligblokker, i tett samarbeid med Brødrene Ulveseth AS som entreprenør.

Brødrene Ulveseth AS er et entreprenørfirma som utvikler og bygger store og spennende prosjekter i Bergen og omegn. Virksomheten spenner over et vidt felt innen nybygging, rehabilitering, elementproduksjon, eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Historien begynner helt tilbake i 1932, og selskapet fikk navnet Brødrene Ulveseth da brødrene Nils og Sigvald Ulveseth overtok i 1949.

Miljøfyrtårn
Brødrene Ulveseth AS er miljøfyrtårnsertifisert. Dette signaliserer at vi tar miljø på alvor. Mye av vår aktivitet baserer seg på å redusere klimafotavtrykket. Det vil si at vi skal prøve å velge løsninger som bidrar til et lavere Co2-utslipp. Dette kan vi gjøre ved valg av materialer, avfallsreduksjon, ombruk, redusert utslipp fra kjøretøy, gode energiløsninger med mer. Å være bærekraftig er en av kjerneverdiene våre og noe vi har jobbet aktivt med i mange år.

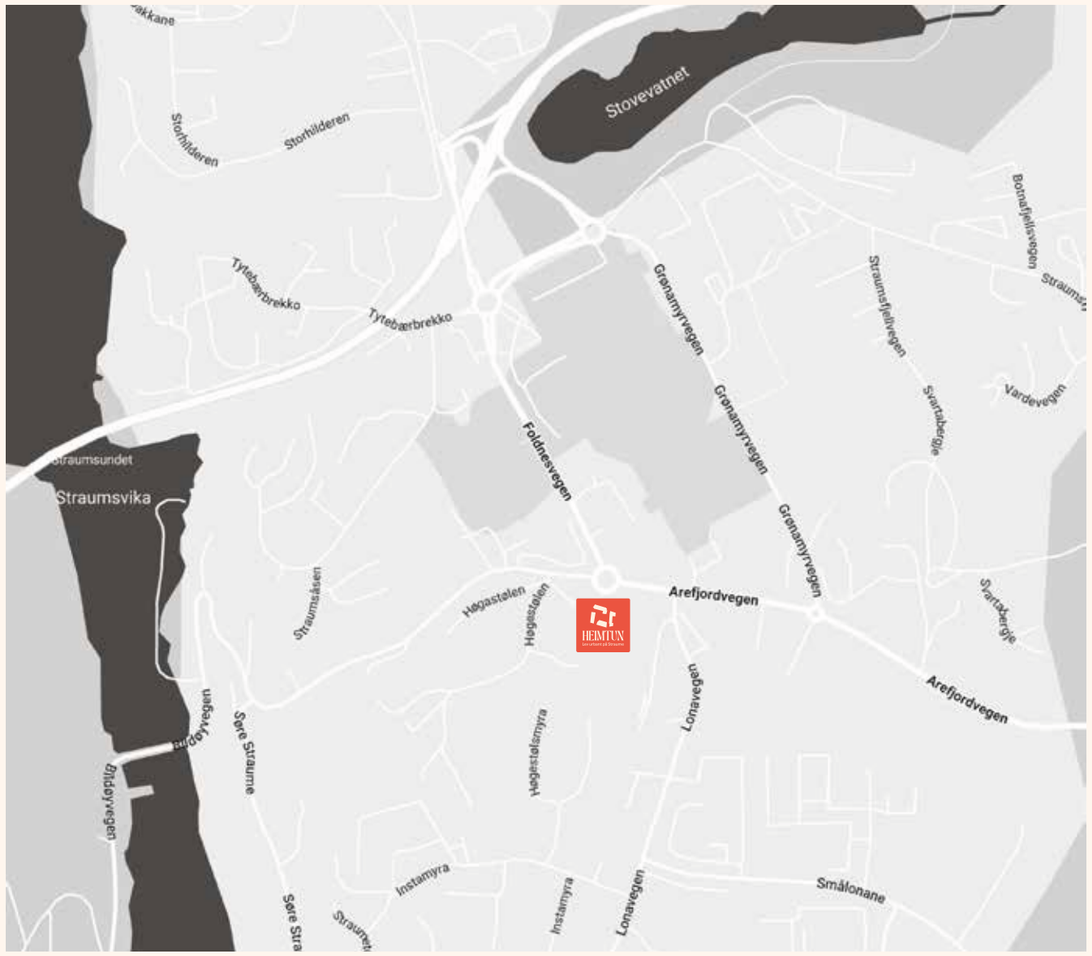
Brødrene Ulveseth er ISO 9001 sertifisert
Vi er stolte over å ha blitt ISO-sertifisert. ISO er blant verdens mest anerkjente standarder for kvalitet og understreker også viktigheten av kundekrav og kontinuerlig forbedring. Dette samsvarer godt med vår visjon om å være ledende på kvalitet og kompetanse.

Bærekraftsprisen 2025
Vi er stolte over at Brødrene Ulveseth i 2025 mottok Bærekraftsprisen fra Bergen Næringsråd og Fana Sparebank for vårt helhetlige og strategiske arbeid med bærekraft i bygg og rehabilitering.



Foto : Trude Brun Wilhelmsen

Et lite knutepunkt på Straume



Straume har på kort tid utviklet seg til å bli et dynamisk og moderne regionsenter som kombinerer urbane kvaliteter med umiddelbar nærhet til den vakre Vestlandsnaturen.

Med mellom 160-170 butikker, kafeer og restauranter har du alt fra dagligvarehandel og nisjeforretninger til hyggelige spisesteder rett utenfor døren.

Området huser en topp moderne ODEON kino, Sartor Bowling, samt Bergen GoKartsenter for de actionglade. Det flunkende nye biblioteket og innbyggartorget er også naturlige samlingspunkt. Aktivitetshuset Jippikayay ligger ved.

Du har kort vei til legevakten og helsestasjon på Blombakkane (like ved Sartor), noe som gir en enorm trygghet i hverdagen hvis akutt sykdom eller skader skulle oppstå. På Straume finner du også tannleger, apotek og flere store treningssentre.

Det er et veldig godt utvalg av tannleger på Straume. Enten du har krav på offentlig tannhelsetjeneste (f.eks. barn, unge eller prioriterte grupper) eller benytter deg av private klinikker, har du flere alternativer i umiddelbar nærhet:

Bussterminalen på Straume har hyppige avganger som tar deg raskt og effektivt inn til Bergen sentrum.

Til Bergen Sentrum (Linje 445, 450 og 460) ca. 35 min.

I rushtiden på hverdager går det buss hvert 5. til 10. minutt. Utenom rushtid og på dagtid går de ca. hvert 15. minutt. Kveldstid og helg kjøres det stort sett halvtimes- eller timesruter.

Til Bergen Vest (Storavatnet og Loddefjord) De fleste sentrumbussene stopper ved Storavatnet. Hvis du skal direkte til Loddefjord terminal, Dolviken eller helt til Flesland uten å bytte, tar du linje 23 eller 24. Den kjører hverdager og helg, og har avganger hver halvtime i rushtiden (og gjerne timesfrekvens ellers).

Nattbuss Det er verdt å merke seg at Skyss kjører egne nattbussruter (med linjenummer som slutter på N) i helgene, slik at du kommer deg trygt hjem fra sentrum til Straume også etter midnatt.

Nabolagsprofil

Transport

FLYPLASS

Bergen Flesland	24 min bil

TOG

Jernbanestasjonen i Bergen	20 min bil

BUSS

Straume kryss	1 min

ELBILLADING

Rema 1000 Sartorparken	4 min
Kople Straume Bergen	5 min

Varer og tjenester

DAGLIGVARE

Meny Thon SenterSartor	4 min
Bunnpris Thon Senter Sartor	4 min

KJØPESENTER

Thon Senter Sartor	4 min

APOTEK

Vitusapotek Thon Senter Sartor	4 min
Boots apotek Thon SenterSartor	4 min

VINMONOPOL

Sotra Vinmonopol	4 min

Sport og trening

IDRETTSANLEGG

Sartorlunden (park med aparater)	1 min
Straumsfjellet nærmiljøanlegg	10 min
Straume Idrettspark	14 min

TRENINGSSENTER

Sprek & Blid Straume	5 min
MyLife Sotra	7 min

Slik vurderer naboene

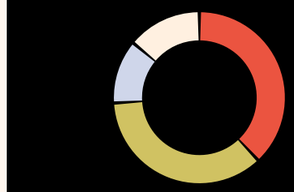
Opplevd trygghet	Veldig trygt	8,6
Naboskapet	Godt vennskap	6,8
Kvalitet på skolene	Veldig bra	7,7

Befolkning



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kommune	39 032	16 015
Grunnkrets	2 256	1 230

Boligmasse



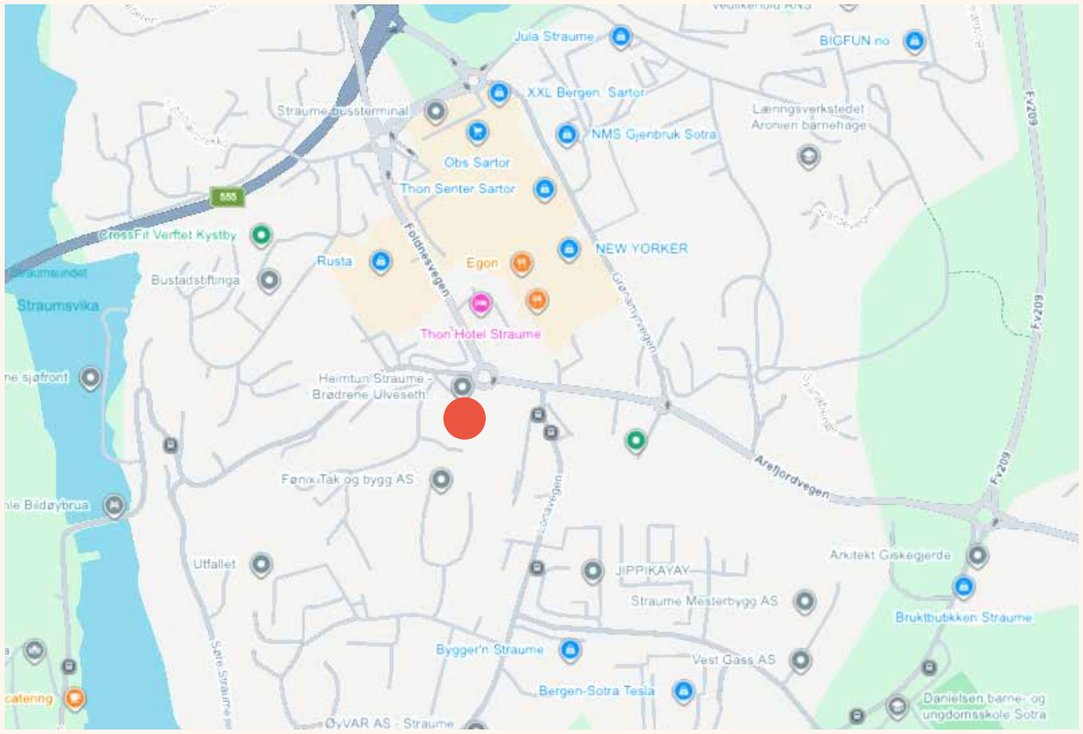
Skoler og barnehager

	NIVÅ	KLASSER/AVD.	KAPASITET	AVSTAND
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra	1–10 trinn	32	441	13 min
Foldnes skule	1–7 trinn	14	275	17 min
Brattholmen skule	1–7 trinn	15	348	4 min bil
Fjell ungdomsskule	8–10 trinn	20	504	17 min
Sotra vidaregåande skule	Vgs	–	720	18 min
Olsvikåsen videregående skole	Vgs	26	430	15 min bil
Eventus Sartorlunden barnehage	0–6 år	–	81	4 min
Aronien barnehage	0–5 år	–	61	11 min
Straume barnehage	0–5 år	–	41	11 min

Reisetid er gangtid der ikke annet er oppgitt. Kapasitet er antall elever/barn.
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

Beliggenhet





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



Odeon Kino Sotra ligger
innen 5 min gange fra
Heimtun

Flere kjente restauranter
ligger på Thon Senter Sartor





Et stort utvalg av dagligvarerbutikker
innen 5 min gange

Urban Straume

Som beboer på Heimtun har du et av Vestlandets største og mest levende kjøpesenter som din nærmeste nabo.

Thon Senter Sartor er nemlig langt mer enn bare et sted du gjør unna innkjøpene; det er et urbant møtepunkt fullt av opplevelser. Her kan du spasere tørrskodd mellom over 120 butikker med kjente merkevarer og spennende nisjeforretninger. Med alt fra store hverdagsbutikker som Meny og Obs, til apotek, Vinmonopolet og omfattende helsetjenester under samme tak, blir hverdagslogistikken lettere. Straumes viktigste fasiliteter ligger rett og slett bare en kort, behagelig spasertur hjemmefra.

Det rike tilbudet strekker seg naturligvis langt forbi ren shopping. Når kvelden senker seg eller helgen innbyr til hygge, finner du et stort utvalg av spisesteder og underholdning i nærheten. Du kan nyte fersk kvalitetssushi hos **Sabrura**, krydret og autentisk indisk hos **Maharaja**, eller samle flokken til en uformell middag hos kjente klassikere som **Egon**, **Peppes Pizza** og **Hot Wok**. Etter et godt måltid trenger du ikke dra langt for den perfekte filmkvelden.

ODEON Kino Sotra, inviterer store og små inn til førsteklasses filmopplevelser i topp moderne saler.

På Heimtun har du dessuten alltid plass til besøk, selv om du skulle velge en av de mer kompakte leilighetene. Ny bygget **Thon Hotel Straume** ligger like i nærheten og kan fungere som dine gjesters forlengede gjesterom.

Dette er bare noe av det som gir den unike merverdien på Heimtun, og som gjør ditt nye, urbane nabolag helt komplett.

Thon Hotel Straume ligger
2 min unna





Det finnes mange nydelige turstier for store og små.

Mange velger Øygarden kommune når de ønsker sjølivet





De mange holmer er perfekt for utflukter i kajakk

Fra urbant liv til rått kystlandskap

Noe av det beste med å bo på Straume er at du aldri må velge mellom kaféliv og friluftsliv. Minutter etter at du har lagt handleturene bak deg, kan du stå midt i Øygardens spektakulære natur, preget av svaberg, lyngheier og havgap.

Turperler i nærområde
For den turlystne er det en kort kjøretur til foten av Liatårnet, Sotras høyeste punkt. Turens 5,4 km belønner deg med en helt magisk panoramautsikt over den åpne skjærgården og innseilingen. Ønsker du en litt kortere og mer lavterskel luftetur i hverdagen, er de lune områdene like i nærheten, samt de idylliske stiene rundt Bildøy, helt perfekte.

Det nye Sotrasambandet (Rv. 555) er det største og mest omfattende samferdselsprosjektet i Statens vegvesens historie. Dette gigantiske veiprosjektet skal fjerne dagens flaskehalser, sikre en forutsigbar reisehverdag og knytte Øygarden og Bergen tettere sammen.

For de som bor på eller vurderer å flytte til Straume, vil det nye sambandet revolusjonere reiseveien inn mot Bergen vest og Bergen sentrum. Prosjektet strekker seg over 9,4 kilometer fra Storavatnet i Bergen til Kolltveit i Øygarden, og bygges som en topp moderne firefelts motorvei. Det nye sambandet er designet for fremtidens transportbehov, med et enormt løft for busspendlere, syklister og gående.

Når Sotrasambandet står ferdig vil Straume ligge enda tettere på Bergen. Flaskehalsene forsvinner, og du får en lynrask, trygg og forutsigbar vei til byen eller hjem til Straume, enten du kjører bil, tar bussen eller velger elsykkelen.

Stolpejakten rundt Heimtum er veldig populær



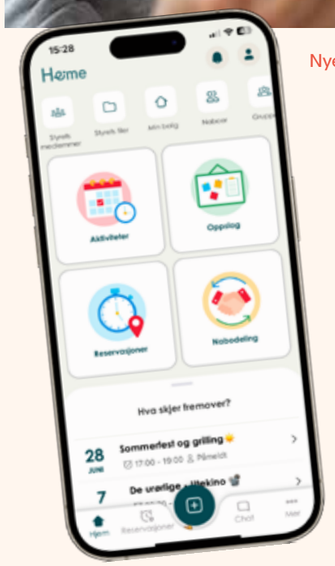


Bygg dine sosiale grupper
med andre på tunet

Finn flere med samme
interesse







Nye vennskap på Heimtun

Det digitale hjerte for trivsel og fellesskap

Som beboer på Heimtun blir du en del av noe større. For å sikre et trygt, inkluderende og levende bomiljø, bruker vi Heime, en prisvinnende plattform utviklet spesielt for å bygge sterke nabolag. Heime handler om å flytte fokuset fra kun bolig til ekte bofellesskap. Gjennom en egen, skreddersydd nabolagsapp får du verktøyene som gjør hverdagen både enklere, mer bærekraftig og sosial.

Enkel delingsøkonomi og fellesgoder
Heime-appen gir deg full digital oversikt over sameiets fellesressurser. Her kan du med få tastetrykk booke fellesrommet når du skal arrangere selskaper, eller reservere gjesterommet til langveisfarende familie. Appen gjør det også lett å dele på ting; enten du vil låne en drill, leie felles utstyr eller låne bort et vaffeljern til en nabo. Dette reduserer forbruket, sparer miljøet og sparer deg for unødige kostnader.

Plattformen som samler nabolaget
Forskning viser at gode naborelasjoner øker trivselen og reduserer ensomhet. Ønsker du å starte en turgruppe, arrangere en felles vinkveld på terrassen, finne noen å jogge med, eller trenger du bare bærehjelp til en ny sofa? I appen kan beboerne enkelt opprette interessegrupper, publisere oppslag og invitere til sosiale initiativ.

Kommunikasjon på dine premisser
Heime fungerer som et trygt, lukket digitalt torg kun for dere som bor på Heimtun. Her mottar du også viktige beskjeder fra styret. Appen er designet for å være ekstremt intuitiv og brukervennlig uansett alder eller teknisk erfaring.

Heime

Fellesrom som gir litt mer plass i hverdagen

På Heimtun stopper ikke hjemmet ved inngangsdøren. Her får beborerne tilgang til flere attraktive fellesrom som gir ekstra plass når hverdagen eller anledningen krever det.

I bygg 1 etableres et romslig fellesrom med direkte tilknytning til fellestunet. Her ligger alt til rette for hyggelige sammenkomster, små og store markeringer eller en uformell kaffekopp med naboene. Fellesrommet blir en naturlig forlengelse av tunet og en møteplass som kan bidra til å skape liv og fellesskap mellom husene.

I bygg 4 etableres ytterligere et fellesrom. Rommet er tenkt som et fleksibelt areal som sameiet kan benytte etter behov, for eksempel til trening, hobbyaktiviteter eller andre felles aktiviteter.

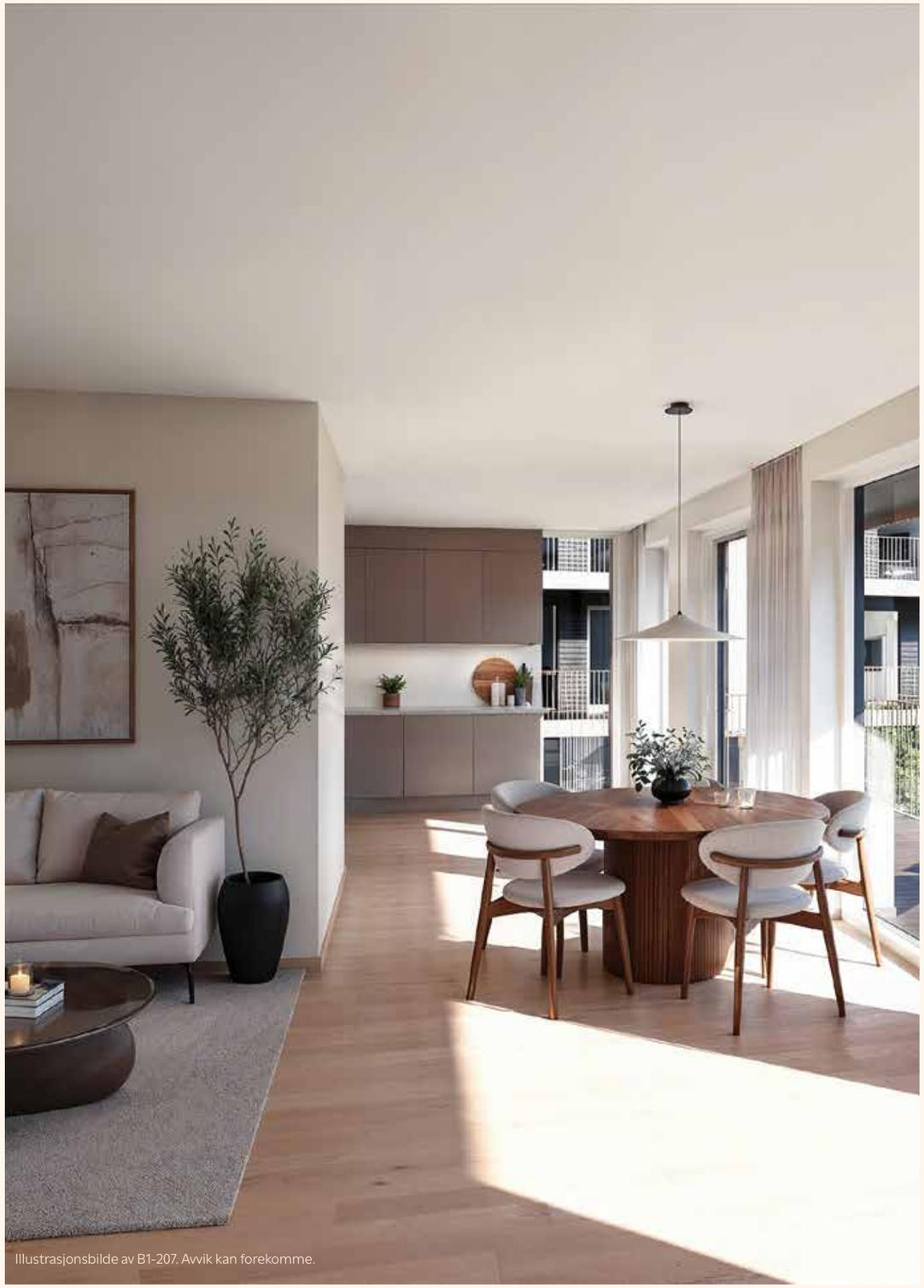
Her finner du også et eget gjesterom med bad, som beboerne kan leie når familie eller venner kommer på besøk. Det gir deg litt av den samme fleksibiliteten som et ekstra soverom, uten at du trenger å ha plassen stående ubrukt resten av året. En praktisk løsning som gjør det enklere å velge akkurat den leiligheten som passer deg og samtidig ha god plass til besøk.

Fellesrom og gjesterom leveres ferdigstilt med fast inventar, men uten møblering fra utbygger.





Illustrasjonsbilde av tun, bygg 1, bygg 2 og bygg 3. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde av B1-207. Avvik kan forekomme.

Gjennomførte og moderne detaljer

Hver leilighet er preget av lyse, moderne og slitesterke material-valg, kombinert med fremtidsrettede energiløsninger som sikrer deg lave bokostnader og et sunt inneklima.

Eksklusive gulv: Enstavs, herdet, natursortert og lys-pigmentert tregulv i eik, type Bjelin Hasslarp eller tilsvarende.

Moderne linjer: Listefrie overganger rundt vinduer og balkongdører for et stramt og moderne uttrykk.

Harmonisk fargepalett: Alle vegger leveres ferdig malt i den lune og tidløse fargen Jotun Tidløs.

Bærekraftig oppvarming: Vannbåren varme i stue- og kjøkkengulv, basert på lokalt bergvarmeanlegg med varmepumpe.

Full kontroll: Egen forbruksmåler for strøm/oppvarming i hver enkelt leilighet.

Perfekt inneklima: Balansert ventilasjon med effektiv varmegjenvinning gir frisk luft året rundt.

Nøkkelferdig kjøkken: HTH, Sigdal eller tilsvarende kjøkken.

Lynraskt nett: Fiberbredbånd og TV levert av Telenor er inkludert.

Kjøkken for de gode stundene.



Kjøkkenet i ditt nye hjem på Heimtun er nøye utformet for å forene tidløs design med høy kvalitet og gjennomtenkte løsninger.

Det leveres kjøkken fra HTH, Sigdal eller tilsvarende. Avtrekkshetten er utstyrt med Plasmex-filter eller tilsvarende og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med en enkel kum i rustfritt stål. Innebygde hvitevarer som inkluderes i leveransen, omfatter induksjonsplatetopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin fra Siemens eller tilsvarende. Skuffene er utstyrt med integrert demping som gir en myk og stillegående lukking.

Her kan du kan flytte rett inn og nyte både hverdagens måltider og de spesielle anledningene.





Illustrasjonsbilde av B1-207. Avvik kan forekomme.

En god start på dagen



Et lyst og trivelig bad med mulighet for vaskerom



Illustrasjon av baderom med vaskerom i B1-102. Avvik kan forekomme.

Start dagen i rolige og behagelige omgivelser.
På Heimtun er badet et sted for både morgenrutiner og små øyeblikk av velvære.

Det leveres både gulv og vegger med fliser av typen RAK Pa-leo, størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt. I vaskerom leveres vegger med våtromsmaling.

Badet har downlights i taket, og gulvet er utstyrt med termostatstyrte varmekabler eller vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredningen med hvitt porselen med skuffer som har dempet lukking. Innredningen er i hvit utførelse og har en bredde på 60cm eller 80cm. Plasseringen av servanten fremgår av plantegningen. Speilet leveres med integrert lys.

Det leveres vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjbatteriet er termostatstyrt med tilhørende garnityr.

Servant og dusjbatteri er av typen Hansgrohe eller tilsvarende.

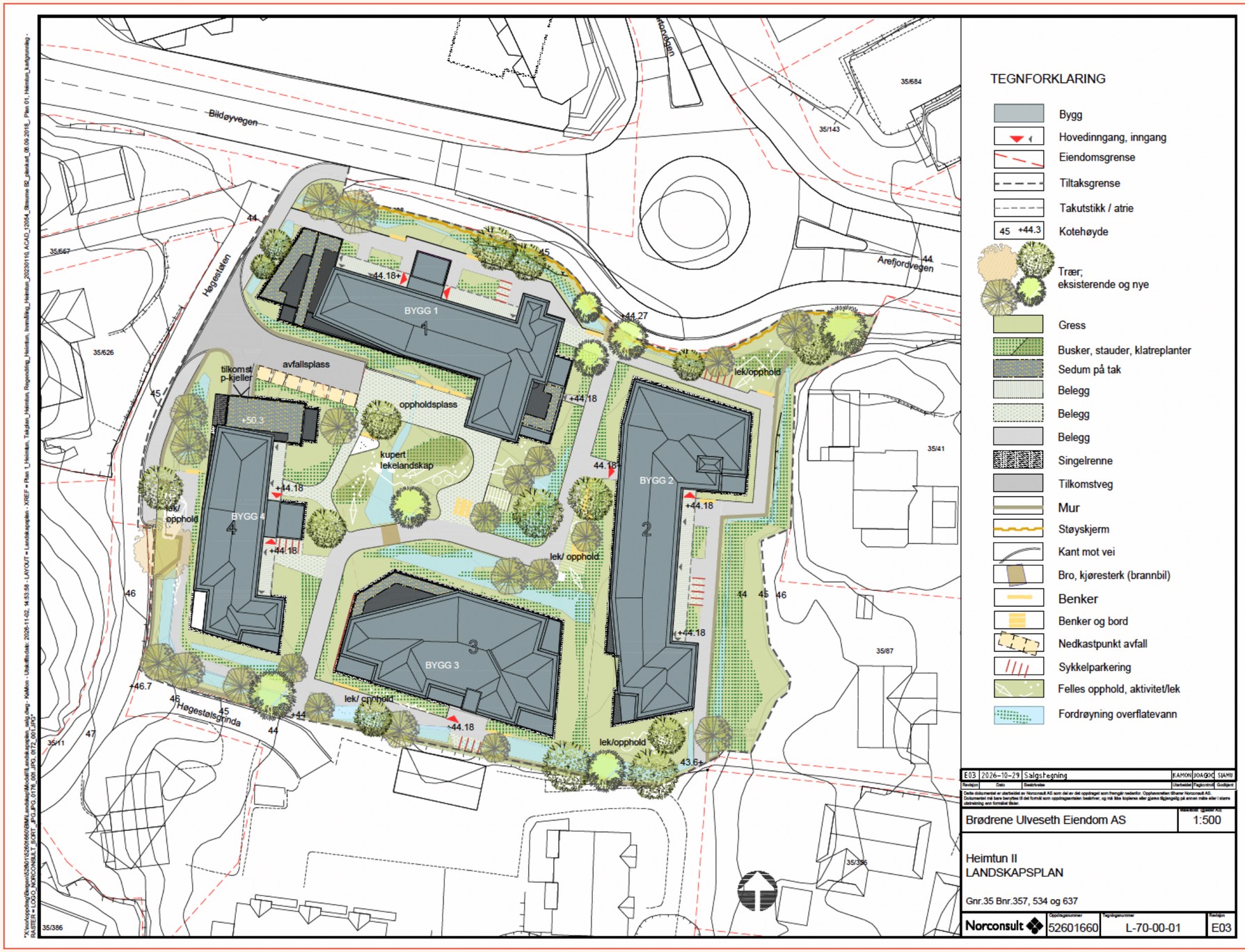
Dusjvegger som kan felles inn er inkludert. På bad eller vaskerom, er det avsatt plass til vaskesøyle for vaskemaskin og tørketrommel.



KI-illustrasjon av detaljer av baderomsinnredning. Avvik kan forekomme.

Gjennomgående kvaliteter i alle bad

Landskapsplan



TEGNFORKLARING

- Bygg
- Hovedinngang, inngang
- Eiendomsgrense
- Tiltaksgrense
- Takutstikk / atrie
- 45 +44.3 Kotehøyde
- Trær, eksisterende og nye
- Gress
- Busker, stauder, klatreplanter
- Sedum på tak
- Belegg
- Belegg
- Belegg
- Singelrenne
- Tilkomstveg
- Mur
- Støyskjerm
- Kant mot vei
- Bro, kjøresterk (brannbil)
- Benker
- Benker og bord
- Nedkastpunkt avfall
- Sykkelparkering
- Felles opphold, aktivitet/lek
- Fordrøyning overflatevann

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E03	2026-10-29	Salgsfegning	KAMON	JOAGJOC	SJAMU

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen bestemmer, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Brødrene Ulveseth Eiendom AS — 1:500

Heimtun II
LANDSKAPSPLAN

Gnr.35 Bnr.357, 534 og 637

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52601660	L-70-00-01	E03



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

← Arefjordvegen

Billdøyvegen →

Etasjeplan bygg 1



Plan 1



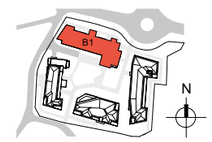
Plan 2



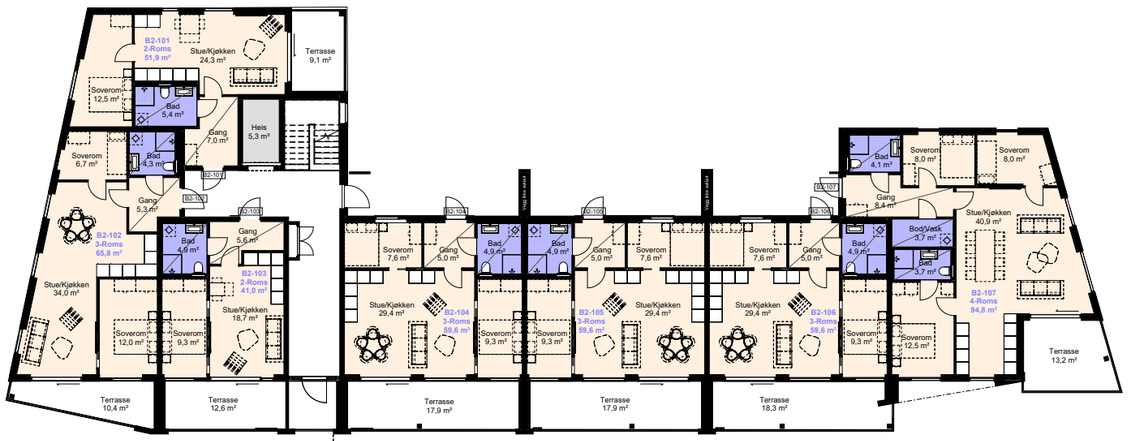
Plan 3



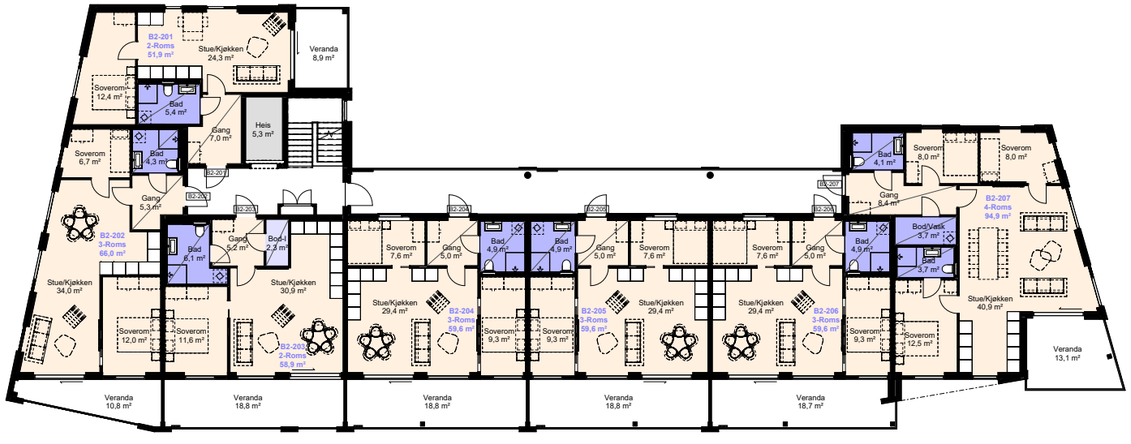
Plan 4



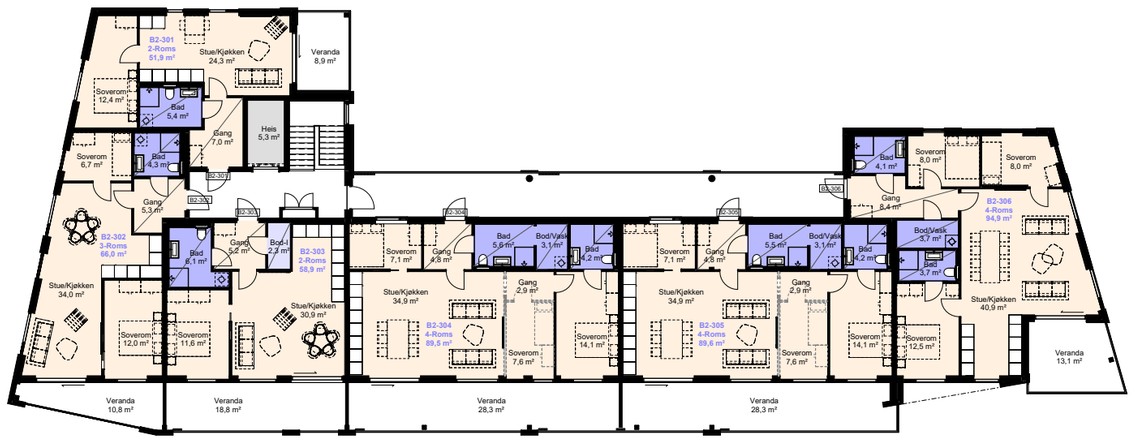
Etasjeplan bygg 2



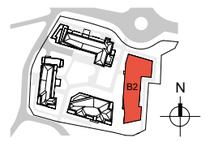
Plan 1



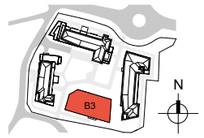
Plan 2



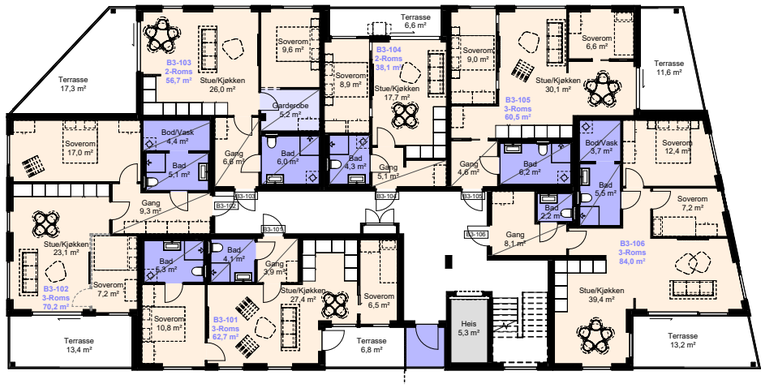
Plan 3



Etasjeplan bygg 3



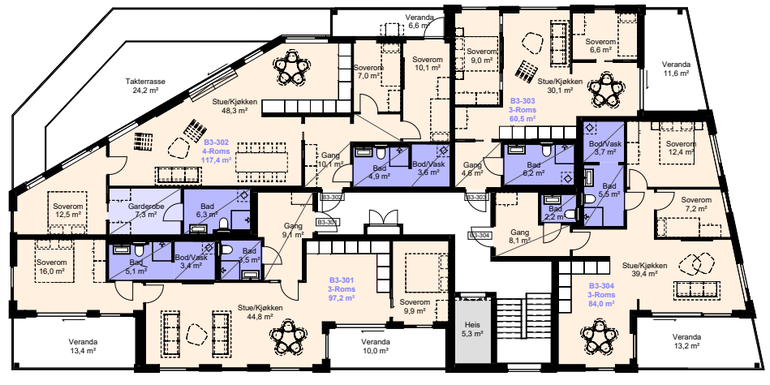
Plan 1



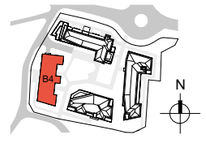
Plan 2



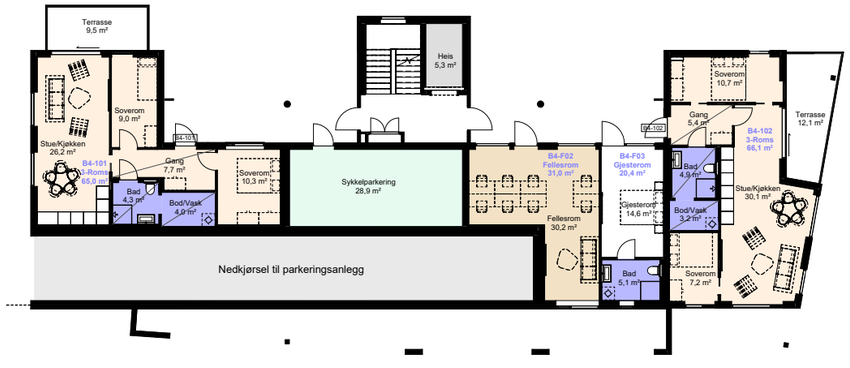
Plan 3



Etasjeplan bygg 4



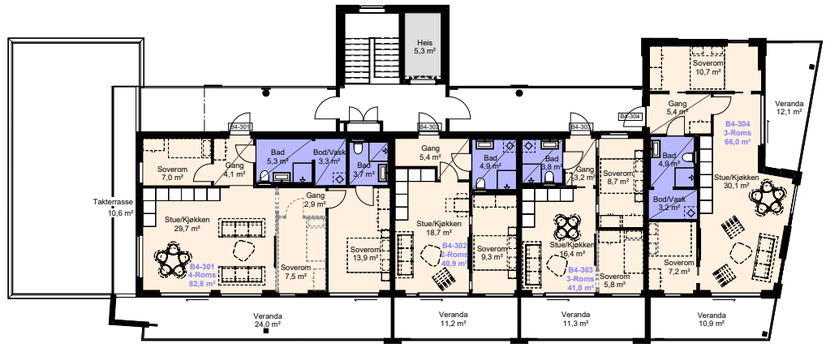
Plan 1



Plan 2



Plan 3



Scan Qr-kode
for boligvelger



Illustrasjonsbilde av badet på B1-102. Avvik kan forekomme.

En lettstelt 2-roms der hver kvadratmeter teller

Her trer du inn i et lyst og moderne hjem hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen fungerer som boligens hjerte, med store vinduer som trekker dagslyset langt inn i rommet. Her er det enkelt å innrede med en koselig sofakrok for avslappende kvelder.

Scan Qr-kode
for boligvelger



Illustrasjonsbilde B1-207. Avvik kan forekomme.

3-roms med plass til alt du trenger

Denne åpne og gjennomtenkte 3-romsleiligheten byr på en sjelden kombinasjon av funksjonalitet og en atmosfære det er godt å være i. Dette er det perfekte hjemmet for deg som ønsker en enkel hverdag i en leilighet som vokser med interessene dine. Her er det bokstavelig talt plass til både hverdagen, hobbyene og alt du trenger.

Illustrasjonsbilde B2-306. Avvik kan forekomme.

Scan Qr-kode
for boligvelger



Illustrasjonsbilde B2-306. Avvik kan forekomme.

En innholdsrik 4-roms med boltreplass for hele familien

Her blir dere møtt av en sjelden romfølelse fra første stund. Det store oppholdsrommet er leilighetens naturlige samlingspunkt, med rikelig plass til både et spisebord for de store anledningene, og en romslig sittegruppe hvor hele familien kan samles etter en lang dag. Lysinnslippet fra de store vindusflatene skaper en varm og inviterende atmosfære året rundt.

Oppholdsrom

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
ENTRÉ / GANG	Enstavs, herdet, natursortert og lyspigmentert tregulv i eik, type Bjelin Hasslarp eller tilsvarende. Fotlister i eik med tilnærmet likt uttrykk som standardparkett. Dørterskler i standard lakkert eik.	Malt gips/betong. Farge: Tidløs fra Jotun	Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde.	I nedforet himling monteres taklampe. Sikringsskap/IKT skap, alternativ i bod.	Ventilasjonsaggregat i himling.	Porttelefon. Avstillingsenhet for brannalarmanlegget leveres i hver leilighet.
KJØKKEN	Som entré.	Som entré. Malt flate mellom ev. over- og underskap.	Hvitmalt gips/betong. Hvitmalte gipsplater ved ev. innkassing eller nedsenket tak.	1 stk DCL pkt i tak uten lyskilde. Stikkontakter til kjøkken i henhold til krav i NEK 400. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og avtrekkshette. Komfyrvakt.	Benkebeslag, nedfelt med enkel kum. Ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskemaskin. Kjøkkenventilasjon er resirkulasjonsfilter type Thermex plasmex eller tilsvarende. Kjøkkenhette (Slim-Line).	Kjøkkeninnredning med fronter fra HTH, Sigdal eller tilsvarende leverandør. Overskap for avtrekkshette. Benkeplate i laminat med nedfelt enkel kum. Håndtak i stål i normal standard på underskap. Integrerte hvitevarer er inkl. Se ellers gjeldende kjøkkentegning for leiligheten.
STUE	Som entré.	Som entré.	Som kjøkken.	2 stk stikkontakter v/tak med bryter. Stikkontakter v/gulv i henhold til krav i NEK 400. 3 stk doble stikk og 1 stk kontakt for data/TV v/gulv bak TV.		
SOV	Som entré.	Som entré.	Som kjøkken.	1 stk stikkontakt v/tak for lys med bryter. Stikkontakter v/gulv ihht. til krav i NEK400.		Garderobeskap leveres ikke.

Bod, bad og uteplass

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
BOD INNVENDIG	Som entré.	Som entré.	Som kjøkken. Synlige horisontale kanaler.	1 stk lampe med bevegelsesdetektor, ikke bryter. 1 stk dobbel stikkontakt ved gulv. Sikringsskap/IKT skap, alternativt i entre/gang.	Ventilasjonsaggregat monteres i bod på vegg eller i himling i entré/gang. Avklares endelig i detaljprosjekteringen.	Ingen innredning leveres. Skumapparat (kan bli plassert i annet rom).
BAD 1	Standardflis RAK Paleo, i størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt.	Standardflis RAK Paleo, i størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt.	Sparklet og malte hvite nedforete gipsplater uten taklist.	LED downlights i tak. Dobbel stikkontakt ved vask. Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel i leiligheter uten eget vaskerom. Termostatstyrt gulvvarme.	Vegghengt toalett. Armaturer: Hansgrohe eller tilsvarende. **Dusjsone** 90x90 dusjhjørne med rette innfellbare dører i klart herdet glass.	Servant, bredde 600mm eller 800mm med to skuffer og speil. Speil har integrert lys. Eventuelt plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle) om det ikke er eget vaskerom.
BAD 2	Standardflis RAK Paleo, i størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt.	Standardflis RAK Paleo, i størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt.	Sparklet og malte hvite nedforete gipsplater uten taklist.	Downlights i tak. Dobbel stikkontakt ved vask. Termostatstyrt gulvvarme.	Vegghengt toalett. Armaturer: Hansgrohe eller tilsvarende.	Servant med to skuffer og speil. Speil har integrert lys.
VASKEROM Del av bad eller eget rom	Standardflis RAK Paleo, i størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt.	Malt gips/betong for våtrom. Farge: Tidløs fra Jotun	Sparklet og malte hvite nedforete gipsplater uten taklist.	1 stk lampe i tak. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Termostatstyrt gulvvarme.	Vanntilførsel og avløp for vaskemaskin.	Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert over hverandre (vaskesøyle).
PRIVAT TAKTERRASSE	60x60 flis på pidestall, som på svalgang.	Fasademateriale varierer.	Eventuelt tak over takterrasse kommer frem på fasadetegninger.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Rekkverk i aluminium med spiler eller glass. Skillevegger i aluminium eller treverk.
PRIVAT MARKTERRASSE OG BALKONGER	Trykkimpregnerte terrassebord.	Fasademateriale varierer.	Betong på underside og forkant balkong er umalt. Ikke tak over øverste balkong.	1 stk lampe med innvendig veggbryter. 1 stk dobbel stikkontakt.		Rekkverk i aluminium med spiler eller glass. Skillevegger i aluminium eller treverk. Omfang og utførelse av skillevegger og rekkverk for markterrasser kan avvike fra balkonger.

Fellesarealer

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR / VENT.	ANNET
HOVEDINNGANGS-PARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein. Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør. Utenpåliggende armatur. Antall tilpasset. 1 stk dobbel stikk. Nødvendig belysning i tak eller vegg. Utvendig ringetablå.		Husnummerskilt. Postkasser plasseres i tilknytning til hovedinngangen. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringen.
HOVEDINNGANG (1. ETG.)	Sklisikre fliser.	Malt betong.	Malt betong. Hvit systemhimling.	Belysning. 1 stk dobbel stikk.		
SVALGANG	60x60 flis på pidestall.	Fasademateriale varierer.	Ubehandlet betong.	Nødvendig belysning.		Alu./stål/glass rekkverk med håndløper.
KORRIDOR / TRAPPEROM	30x30 salt og pepper grå med svart trappeforkant. Sklisikre fliser.	Sparklet og malt.	Hvit systemhimling.	Nødvendig belysning og stikk i hver etasje.		Rekkverk i aluminium. Brannvarslingsanlegg.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Betong støvbundet med to strøk hvit maling. Trådboder.	Betong støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning.	Luftavfukter plassert i fellesareal.	Ingen innredning. Hengelås med kode på alle trådboder.
GARASJER	Drensasfalt på planerte arealer.	Betong støvbundet med to strøk hvit maling.	Betong støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning. Det legges til rette for billader til hver faste parkeringsplass.		Oppmerking av plasser. Lys tennes ved bevegelsessensor.

Generelt

Dører

Dørblad glatte, hvitmalt.

Der dette fremgår av salgstegningen, leveres enfløyet glassdør mellom stue og entré.

Vinduer og balkongdør

Aluminium ytterside, malt tre innside med gipsforing uten list.

Lister og gerikter

Ikke taklister.

Gerikter 12x58mm synlig spiker.

Synlige mørke skruer i eikelister mot betongvegger.

Lister, foringer, dører og vinduer leveres i klassisk hvit.

Overflater

Alle malte veggflater har samme standardfarge.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Aggregatet plasseres i himling i entré/gang eller på vegg i innvendig bod.

Elektro

NEK 400:2026 legges til grunn.

TV og bredbånd

Vegguttak for TV og bredbånd leveres til stue.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken.

Bad: Elektrisk eller vannbåren gulvvarme.

Fjernavleste målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.

Diverse

Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.

Leveransebeskrivelse

Heimtun - Bygg 1-4

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å informere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Den bør sees i sammenheng med romskjemaet som også finnes i salgsprospektet.

Generelt utføres arbeidene ihht NS 3420. Innvendige vegger og himlinger i leilighetene utføres ihht toleranseklasse C. Gulv i leilighetene utføres i toleranseklasse B. Lydtekniske dimensjoners begrunnelse ut fra forskriftens «lydklasse C».

Leilighetene vil bli bygget og energimerket etter forskriftene i TEK17 og etter NEK400:2026 for elektriske installasjoner. For øvrige legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunne for krav til utførelse og materialbruk.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen gis med forbehold om nødvendige og hensiktsmessige endringer, uten å forringe den overordnede standarden.

Utomhus
Utomhusplanen er av illustrativ karakter. En foreløpig plan for utendørsområdene vises i prospektet. Planen illustrerer hvordan gårdsplassen, øvrige uteområder og takområder er tenkt disponert, men skal ikke anses som bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialbruk.

Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Bæresystem
Bæresystemet er hovedsakelig i betong og stål.

Fasader
Fasader av tre og fasadeplater.

Kjøkken
Det leveres kjøkken fra HTH, Sigdal eller tilsvarende. Avtrekkshetten er utstyrt med Plasmex-filter eller tilsvarende og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med en enkel kum i rustfritt stål. Innebygde hvitevarer som inkluderes i leveransen, omfatter induksjonsplatetopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin fra Siemens eller tilsvarende.

Bad
Det leveres både gulv og vegger med fliser av typen RAK Pa-leo, størrelse 60x60 cm, i fargen Beige Matt. I vaskerom leveres vegger med våtromsmaling.

Baderom har downlights i taket og termostatstyrt elektrisk eller vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredningen med hvitt porselen med skuffer som har dempet lukking. Innredningen er i hvit utførelse og har en bredde på 60cm eller 80cm. Plasseringen av servanten fremgår av plantegningen. Speilet leveres med integrert lys.

Det leveres vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjbatteriet er termostatstyrt med tilhørende garnityr. Servant og dusjbatteri er av typen Hansgrohe eller tilsvarende. Dusjvegger som kan felles inn er inkludert. På bad eller vaskerom, er det avsatt plass til vaskesøyle for vaskemaskin og tørketrommel.

Dører og vinduer
Som inngangsdører leveres brann- og lyddører som tilfredsstiller de kravene som stilles til slike dører. Innvendige dører er av typen hvit glatt med hvitmalt karm. Alle innvendige dører leveres med flat terskel. Vinduer, terrassedører og skyvedører er av typen aluminium/tre med utvendig kledning i aluminium og innvendig hvitmalt tre. Alle foringer og listverk rundt innvendige dører leveres hvitmalt. Spikerhull blir synlige. Rundt vinduer og balkongdør blir det listefritt.

Garderobeskap
Garderobeskap er ikke en del av leveransen. Forslag til plassering av garderobeskap er stiplet inn på salgstegninger.

Gulv
Det leveres enstavs, herdet, natursortert og lyspigmentert tregulv i eik, type Bjelin Hasslarp eller tilsvarende, i alle tørre rom i leiligheten. Gulvlister leveres i eik og er tilpasset tregulvet. Gulvlistene vil ha synlige mørke skruer mot betongvegger.

Vegger/himlinger
Alle innvendige vegger blir utført med stenderverk i tre/stål og malte gipsplater, alternativt sparklede og malte betongvegger. Det vil være malte overganger mellom vegg og himling uten lister. I entre/gang og bad vil det være en senket himling med malte gipsplater. Eventuelle senkede himlinger i andre rom er markert med skrå linje på salgstegningene. Øvrige himlinger blir levert som malt betong. Tekniske føringer blir innkasset, og det kan også være innkassinger av rør og kanaler i oppholdsrom. Mellom ventilasjonsaggregat og himling kan føringer være uten innkassing. Vegger i tørre rom leveres i fargen: Tidløs fra Jotun med glansgrad 05 matt.

Bod
I de leiligheter som leveres med bod, er disse iht plantegninger. I bod kan det være synlige installasjoner i tak og vegger.

Sportsbod
Det følger med sportsbod til samtlige leiligheter. Bodene er plassert i underetasjen og er adskilt med gittervegger. I bod-avdelingen er det installert en luftavfukter. I tillegg til sportsboden, er det også tilgjengelige felles sykkelboder.

Oppvarming
Oppvarmingen er basert på et felles, lokalt bergvarmeanlegg med varmepumpe. Det blir installert vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, mens badet har elektrisk eller vannbåren gulvvarme.

Det monteres fjernavleste målere for individuell måling av forbruk av varme og varmtvann i hver leilighet.

Balansert ventilasjon
Hver leilighet vil ha et eget balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet plasseres normalt i leilighetens bod eller i himling i entré/gang. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Sprinkling/brann
Alle leilighetene leveres med boligsprinkling, inkludert skjulte rør og synlige sprinkelhoder på vegg eller i tak. Videre monteres det et adresserbart brannvarslingsanlegg i alle leilighetene. I hver leilighet installeres avstillingsenhet for brannalarmanlegget.

Elektroinstallasjoner
I leilighetene blir det installert skap for tele og data. Alle elektroinstallasjoner blir gjort i henhold til NEK 400:2026, noe som gir en meget god og sikker installasjon.

Kabel-tv og internett
Det blir fremført fiber til hver boenhet for overføring til tv og data. Det leveres ett tv-uttak. Leverandør er Telenor og pakken Frihet M er inkludert i felleskostnadene.

Heis
Heisen har en innvendig størrelse på 110x210 cm. Det er speil på en side i heis og alle dører er av rustfritt stål.

Trapper/ fellesarealer
I alle trapper blir inntrinn og opptrinn fliselagt. Rekkverk på trappene utføres som spilerekkverk i aluminium med håndløper festet på veggen. I innvendige korridorer, trappeganger og ved hovedinngangene i hus 2 og 3 blir det

lagt fliser.

Balkonger
Balkonger leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Private takterrasser
Takterrasser leveres med 60x60x2 cm fliser på pidestaller.

Inngang
Porttelefonanlegg blir montert ved hovedinngangsdøren til hvert bygg.
Til alle leiligheter leveres systemnøkkel som passer til hovedinngang, leilighet og postkasse.
Postkasser er samlet i et postbokssystem innenfor eller utenfor hovedinngangsdør.

Tilgjengelig boenhet
Bygget leveres i henhold til regler om tilgjengelig bolig i TEK 17.

Renovasjonsanlegg
I prosjektet vil det bli installert felles renovasjonsanlegg ved innkjøringen til prosjektet.

Garasje
Garasjen/sykkelparkering blir fullsprinklet.
Det går heis fra garasje til de enkelte etasjer. I underetasjen er det avsatt plass for sykkel-parkering. Det monteres avtrekksvifter i garasje for utlufting av eksos.

Balkongrekkverk
Balkongrekkverk vil bli utført i aluminium med enten spiler eller glass. Håndrekken vil også være i aluminium. På takterrasser vil rekkverket være inntrukket og utført med spiler eller glass.



Illustrasjonsbilde av Heimtun. Avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde av Heimtun. Avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN FRA A TIL Å

- BOLIG UNDER OPPFØRING

DNB Eiendom

MEGLER

Oppdragsnummer
715265004

Kontaktpersoner
Jan Erik Guldbrandsen, telefon 924 12 356
Tittel: Markedsansvarlig/Prosjektmegler

Elin Merete Stormo, telefon 950 03 934
Tittel: Prosjektmegler

Ansvarlig megler
Ståle Iden, telefon 950 24 164
Tittel: Prosjektleder Vestland

DNB Eiendom AS
Adresse: Torgallmenningen 2, 5014 Bergen
Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger
Brødrene Ulveseth Eiendom AS
Org.nr.: 921 582 560

Totalentreprenør
Brødrene Ulveseth AS
Org.nr.: 990 269 068

PROSJEKTET

Om prosjektet
Moderne boliger med høy bokvalitet på Straume
Midt i vekstområdet på Straume, i overgangen mellom puls og ro, kommer nå et nytt og gjennomført boligprosjekt med 73 moderne leiligheter - utviklet for deg som ønsker mer enn bare en bolig. Her bor du sentralt, med kort vei til alt, samtidig som prosjektet ligger rolig til i utkanten av senterområdet - perfekt plassert for både hverdag og trivsel.

Gjennomtenkte leiligheter for moderne liv
Prosjektet tilbyr en attraktiv miks av effektive og romslige leiligheter, med hovedvekt på smarte 3-roms løsninger, men også større toppleiligheter og mindre 2-roms.

- Praktiske og fleksible planløsninger
- Bedre plassutnyttelse - mer bolig for pengene
- Variasjon i størrelser som gir flere valgmuligheter
- Her får du boliger som er tilpasset hvordan folk faktisk ønsker å bo.

Arkitektur med fokus på lys, utsyn og kvalitet
Byggene er utformet med tydelig fokus på solforhold, utsikt og en helhetlig arkitektonisk kvalitet.

- Moderne og tidsriktig uttrykk
- Gjennomførte detaljer i både bygg og uteområder
- En bolig du er stolt av - også om 10 og 20 år

Enklere hverdag med parkering i eget bygg

- Parkering i eget garasjeanlegg
- Enkel og trygg adkomst direkte til bolig
- En komfort som merkes - hver dag

Et bomiljø som skaper trivsel
Kjernen i prosjektet er et grønt og innbydende fellestun - et naturlig samlingspunkt for beboerne

- Skjermede og hyggelige uteområder
- Gode møteplasser for både store og små
- Et boligmiljø med identitet og tilhørighet

Mer enn bare en leilighet
Prosjektet tilbyr også innvendige fellesfasiliteter som legger til rette for et sosialt og fleksibelt bomiljø. Dette gir en ekstra verdi i hverdagen - enten du ønsker fellesskap eller bare flere muligheter.

Et komplett boligkonsept
Dette er et boligprosjekt hvor alle elementer henger sammen: arkitektur, bokvalitet, uteområder og funksjonalitet. Resultatet er et mer gjennomført og attraktivt sted å bo.

Adkomst
Høgestølen 2. Heimtun får en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og skjermede kvaliteter. Prosjektet ligger i randsonen av Straume sentrum, med hele handels-, service- og kollektivtilbudet rett i nærheten, samtidig som beliggenheten er tilbaketrukket fra den mest hektiske aktiviteten. Her bor du med kort gangavstand til butikker, spisesteder og daglige servicetilbud, uten at du befinner deg midt i sentrumspulsen. Thon Senter Sartor og resten av sentrumsområdet ligger like i nærheten.

Plasseringen byr også på kvaliteter som er vanskelig å finne i et så sentralt område. Beliggenheten gir gode utsynsforhold og svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

For pendlere og yrkesaktive er beliggenheten spesielt gunstig. Straume er et av regionens viktigste vekstområder, med kort vei til de store arbeidsplassene på Sotra og i Øygarden. Samtidig vil den nye veiforbindelsen mellom Sotra og Bergen bidra til enda bedre tilgjengelighet og kortere reisetid til Bergen sentrum i årene som kommer.

Resultatet er en beliggenhet som kombinerer nærhet til handel, servicetilbud og arbeidsplasser med solrike uteområder, gode utsiktsforhold og et lunt bomiljø. Her får du det beste fra to verdener, sentralt og tilgjengelig, men samtidig rolig og tilbaketrukket.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Selger forventer ferdigstillelse av boligen fra 3.kvartal 2028 til 1.kvartal 2029, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende.

Når Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen er bortfalt, skal Selger skriftlig varsle en overtagelsesperiode.

Overtagelsesperioden skal ikke være lenger enn 4 måneder.

Overtagelsesperioden er bindende og det beregnes dagbøter fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsesdato, som skal være innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagbøter fra den endelige overtagelsesdatoen.

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 bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krig 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 ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

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.

Selgers forbehold om igangsetting
Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart

Selger kan beslutte igangsetting og gjennomføring av avtalen uavhengig av om forbeholdene nevnt over er avklart eller ikke.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30.06.2027 kl. 18.00.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig varsel til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende innen nevnte frist, har Kjøper rett til å få eventuelle innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard
Heimtun er utviklet med fokus på kvalitet, komfort og varige materialvalg. Leilighetene får en gjennomgående moderne standard med tidløse løsninger og kvaliteter som både gir et eksklusivt uttrykk og en behagelig hverdag.

Kjøkkenet leveres fra anerkjente leverandører som HTH, Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkeninnredningen kombinerer funksjonalitet og design med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende, inkludert induksjonstopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette med Plasmex-filter og komfyrvakt bidrar til både komfort og trygghet.

Badene får en moderne og elegant utførelse med store 60x60 cm fliser på gulv og vegger i en varm beige matt fargetone. Innredningen leveres med skuffer med dempet lukking, speil med integrert belysning og kvalitetsarmaturer fra Hansgrohe eller tilsvarende. Vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger og gulvvarme bidrar til en innbydende og komfortabel baderomsopplevelse.

I alle tørre rom leveres enstavs herdet eikeparkett med lyspigmentert overflate. Gulvet gir et eksklusivt og naturlig uttrykk, samtidig som det er slitesterkt og tilpasset moderne bruk. Vegger leveres i den populære fargen «Tidløs» fra Jotun, mens listefrie overganger mellom vegg og himling understreker det rene og moderne uttrykket.

Oppvarmingen skjer via et energieffektivt bergvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. På bad leveres gulvvarme som sikrer høy komfort året rundt. Løsningen gir behagelig og jevn varmefordeling samtidig som den bidrar til en energieffektiv oppvarming av boligen.

Belysningen er nøye tilpasset boligens funksjoner. Badene leveres med innfelte downlights og speil med integrert lys, som gir både god belysning og en lun atmosfære.

For et godt inneklima leveres hver leilighet med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Systemet sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og bidrar til et sunt og behagelig bomiljø, samtidig som energien i avtrekksluften utnyttes effektivt.

Fellesfordeler: Her får du mer enn bare en leilighet. Prosjektets fellesrom skaper naturlige møteplasser for fellesskap, aktivitet og hyggelige stunder med naboer. Med eget gjesterom som kan leies ved besøk, får du også fleksibiliteten til å ta imot familie og venner uten å måtte disponere ekstra areal i egen bolig.

Samlet sett fremstår Heimtun som et moderne boligprosjekt med gjennomtenkte kvaliteter, energieffektive løsninger og materialvalg som skaper hjem det er godt å bo i, både i dag og i årene som kommer.

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

Tilvalg og endringer/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. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsliste som angir muligheter for oppgraderinger. Tilvalg/personlige tilpasninger vil bli foretatt digitalt. 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 inngås mellom Kjøper og entreprenør, i henhold til avtale mellom Selger og entreprenør.

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

Bebyggelsens arealer
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. 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 bruksareal (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.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

TOMTEN

Eiendommen
Prosjektet oppføres på eiendommen gnr. 35 bnr. 357 i Øygarden kommune. Tomtearealet er ved salgsstart registrert i matrikkelen til 6855,4 m². Det tas forbehold om at eiendommens areal og grenser kan bli justert som følge av fradeling, grensejustering eller sammenføyning. Eiendommen vil bli seksjonert, og den enkelte bolig vil utgjøre en eierseksjon med tilhørende sameieandel i eiendommen. Endelig seksjonsnummer og sameiebrøk fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Adresse
Dagens adresse er Høgestølen 2-4, 5353 Straume. Endelig adresse for den enkelte bolig vil bli fastsatt av kommunen før overtagelse.

Tomtetype
Eiet tomt

SAMEIET

Sameiet
Prosjektet er planlagt organisert som ett kombinert sameie med totalt 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkeringsseksjon). Selger tar forbehold om den endelige organiseringen av prosjektet, herunder at antall boligselskap/sameier og seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Sameiet vil være regulert av eierseksjonsloven (lov 16. juni 2017 nr. 65).

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie, jf. Eierseksjonslovens § 23. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
En foreløpig landskapsplan/utomhusplan er inntatt i salgsprospektet. Planen viser hvordan felles uteområder og oppholdsarealer er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for Selger når det gjelder utforming, detaljering og materialbruk. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Prosjektet kan bli gjennomført i flere byggetrinn. Sameiets fellesarealer og utomhusarealer vil ferdigstilles gradvis i takt med utbyggingen og under hensyn til årstid og værforhold. Selger vil ferdigstille de delene av fellesarealene og utomhusarealene som er nødvendige for å oppnå midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinn. Når hele prosjektet er ferdigstilt, vil Selger søke om ferdigattest.

Det vil fremgå av seksjoneringstegninger hvilke områder som er fellesarealer. Det kan i vedtektene være fastsatt særskilt bruksrett for en eller flere seksjoner. Dersom det opprettes flere boligsameier vil det bli etablert ordninger for felles benyttelse, drift og vedlikehold av arealer som Selger vurderer at det er hensiktsmessig at boligsameiene vedlikeholder i fellesskap. Selger står fritt til å avgjøre hvilke områder som skal vedlikeholdes i fellesskap, og hvordan dette vedlikeholdet nærmere skal organiseres, for eksempel som et fellessameie eller ved opprettelse av en velforening. I tilfellet flere boligsameier, forbeholder selger seg retten til å avvente overskjøting av fellesarealet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere eventuell andel av påløpte driftskostnader som de har forskuttert frem til boligselskapene har fått hjemmel.

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

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet 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.

Vedtekter
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og garasjesameiet, og disse følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at utkast til vedtekter kan bli endret frem mot overtagelse og senere kan endres med nødvendig flertall på sameiets årsmøte.

Enkelte forhold fra vedtektene som trekkes frem:

Dyrehold
Det er inntatt bestemmelse som tillater dyrehold, forutsatt at det ikke på en urimelig eller unødvendig måte skader eller er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Energisentral
Sameiet vil bli betjent av en energisentral med tilhørende varmepumper og geobrønner. Energianlegget kan bli eid av et eksternt energiselskap. Selger kan på vegne av sameiet inngå energileveranseavtale med et eksternt energiselskap før overtagelse. Dersom slik avtale inngås, vil sameiet ha rett og plikt til å kjøpe varme fra energisentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m. vil fremgå av energileveranseavtalen som inngås. Sameiet vil ha mulighet til å kjøpe energisentralen med alle tilhørende rettigheter. Det vises til vedtektene for nærmere informasjon.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Felles garasjeanlegg er planlagt å bestå av ca. 60 bilparkeringsplasser, hvorav ca. 4 av disse er HC-parkering. I tillegg er det planlagt ca. 3 parkeringsplasser for MC/moped, samt områder for sykkelparkering. Endelig antall parkeringsplasser kan bli justert. Tegning av garasjeanlegget foreligger ikke ved salgsstart.

Det er ca. 55 bilparkeringsplasser som er tilgjengelige for salg. Selger har derfor tildelt en rett til kjøp av bilparkeringsplass(er) til utvalgte leiligheter, basert på leilighetenes størrelse/pris. Informasjon om hvilke leiligheter som har denne retten fremgår av prislisten. Retten til kjøp av bilparkeringsplass må benyttes/gjelder kun ved kjøp av leiligheten. Dersom det er leiligheter som ikke benytter seg av sin rett, kan det åpnes opp mulighet for øvrige leiligheter å kjøpe parkeringsplass. Ta kontakt med megler for å få informasjon om eventuelle ledige plasser.

MC/moped-plasser selges etter førstemann til mølla-prinsippet.

Det medfølger en ekstern bod til hver leilighet plassert i garasjen. For leiligheter med en størrelse over 50 kvm BRA-i, vil boden være på minimum 5 kvm. For leiligheter som er under 50 kvm BRA-i, vil boden være på minimum 2,5

kvm. Eksterne boder i garasjeanlegget er planlagt organisert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjonene. Eventuelle innvendige boder fremgår av plantegning.
Det er planlagt etablert ca. 3 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

Parkeringsplassene er prosjektert i henhold til TEK17 og gjeldende veileder til parkeringsnormen på prosjekteringstidspunktet. For HC-plassene gjelder imidlertid et unntak, ved at disse vil få en fri takhøyde på minimum 2,1 meter og en netto dybde på minimum 5,0 meter.

Takhøyden i parkeringsanlegget er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde.

Alle parkeringsplassene tilrettelegges for elbillading. Selve ladestasjonen inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles etter overtagelse. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som en egen næringsseksjon (parkeringsseksjon), der hver bilparkeringsplass og MC-plass vil utgjøre en ideell andel i næringsseksjonen, som igjen utgjør et eget sameie (garasjesameie) etter sameieloven. Den enkelte andel er planlagt tinglyst med realkobling til den aktuelle boligseksjonen, slik at boligseksjonen står som hjemmelshaver. Selger forbeholder seg retten til alternativt å tinglyse andelen på kjøper personlig.
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for garasjesameie, som følger som vedlegg til salgsoppgaven. Før overtagelse vil det bli utarbeidet en bruksplan som viser fordelingen av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører vil føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de enkelte plassene.

Ovennevnte beskriver den planlagte organiseringen av garasjeanlegget. Endelig organisering er imidlertid ikke fastsatt, og Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer. Garasjeanlegget kan alternativt organiseres ved at parkeringsplasser og boder etableres som tilleggsdeler til boligseksjonene, som én eller flere næringsseksjoner, som egen eiendom eller som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tildele midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og eventuelt bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når den enkelte parkeringsplass eller bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført og selv om ikke alle parkeringsplasser eller boder er overdratt. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser. Disse kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet eller til sameiet selv. Utleie av parkeringsplasser kan i utgangspunktet bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet, men styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

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

Selger forbeholder seg rett til fritt å fordele parkeringsplasser og boder.

ØKONOMI

Kjøpesum og omkostninger
Gjeldende prisliste med oversikt over priser, omkostninger og salgsform er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside:
www.heimtunstraume.no

Prislisten kan også fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å justere priser på usolgte boliger, bilparkeringsplasser og MC-plasser i løpet av salgsprosessen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert 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 og prosjektets hjemmeside

Betalingsplan
Ved salg til forbruker forfaller 10% av kjøpesummen ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet. Restkjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg/endringsbestillinger betales innen dato for overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R (Rettsgebyr). 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.

Ved salg til andre enn forbruker, reguleres kjøpet etter avhendingsloven og hele kjøpesummen gjøres opp innen dato for overtagelse.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektene. Månedlige felleskostnader for første driftsår er stipulert av forretningsfører og fremgår av prislisten, hvor det er lagt til grunn at blant annet TV/Internett (*), Heime (**), forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, varme for fellesarealer og umålt energi fra felles lokal varmesentral, styre- og revisorhonorar, forretningsførsel og diverse avsetning til drift- og vedlikehold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

*) Det er inngått avtale med Telenor som leverer TV og internett, med en bindingstid på 5 år. Inkludert i felleskostnadene er pakken «Full frihet M». Dersom det er ønskelig med en oppgradering, vil ekstrakostnaden bli fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

**) Selger har inngått avtale med Heime Proptech AS for felles servicetjenester som skal sikre gode boforhold. Se selgers prospekt for mer informasjon om hvilke tjenester Heime leverer. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtagelse av den første boligen. Deretter forlenges avtalen automatisk med 5 nye år, med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av den inneværende 5 års perioden.
Selger står fritt til å inngå serviceavtaler og

vaktmester-/gartneravtaler for sameiet med virkning for de første driftsårene, for å hjelpe sameiet i gang med nødvendige oppgaver som kan skape bedre bomiljø.

Driftskostnader til garasjeanlegget er satt til kr 200,- per bilparkeringsplass og kr 100,- per MC/moped per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Ved el-bil lading kommer det i tillegg abonnement og strømkostnader.

2) Kommunale avgifter
Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Vann og avløp:
Årsgebyr for vann og avløp består av to deler: et fast abonnentsgebyr og et variabelt forbruksgebyr. Abonnentsgebyret koster kr 3 884 per boenhet. Forbruksgebyret beregnes på grunnlag av målt forbruk fra felles vannmåler på sameiets hovedinntak. Det samlede forbruksgebyret fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk. Ettersom gebyret avhenger av faktisk forbruk, kan kostnaden ikke forhåndsberegnes.

Renovasjon:
Det etableres felles renovasjonsløsning med nedgravde avfallscontainere som vist på landskapsplan/utomhusplan. Det betales et fast grunngebyr på kr 4 046 per boenhet. I tillegg påløper et variabelt gebyr for restavfall på kr 5 per kg, basert på faktisk vekt ved tømming.
Denne kostnaden fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk. Det variable gebyret fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk. Ettersom gebyret avhenger av faktisk avfallsmengde, kan kostnaden ikke forhåndsberegnes.

Ovennevnte tall er hentet fra kommunen og ØyVAR sin hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt per 2026. Det tas forbehold om at kommunen kan innføre eiendomsskatt før overtagelse.

Serviceavtale for vedlikehold
Hver seksjonseier har et personlig ansvarlig for å bytte filter i ventilasjonsanlegg og sørge for at teknisk skap i leiligheten blir vedlikeholdt. Tekniske installasjoner knyttet til vannbåren varme krever regelmessig ettersyn. For å sikre optimal drift, bør hver seksjonseier inngå og bekoste en årlig serviceavtale.

Selger forbeholder seg retten til å kunne inngå en felles serviceavtale på vegne av sameiet for de første fem årene. Hver seksjonseier må i tilfellet dekke sin del av fellesutgiften gjennom de månedlige felleskostnadene.

Forsikring
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil bygningsmassen være dekket av sameiets felles bygningsforsikring. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

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.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. 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. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av Detaljregulering for Heimtun, gnr. 35/534 og 637 m. fl. - Straume, sist revidert 18.12.2025. Området er regulert til blokkbebyggelse, kommunalteknisk anlegg (nedgravd avfallshåndteringssystem) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som kjøreveg, gangveg/gangareal og annen veggrunn.

Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone for bilstøy. Som et støyskjermingstiltak er det planlagt etablert støyskjerm mot fylkesvegen.

Rammetillatelse for prosjektet er søkt om og ligger til behandling hos kommunen. Det er søkt om dispensasjon fra regulert arealformål «anna veggrunn – grøntareal» for etablering av gangvei til fortau langs Bildøyvegen, samt fra regulert byggegrense mot fylkesveg for plassering av støyskjermen.

Det er søkt om rammetillatelse for flere bygg samlet. Dette innebærer at ferdigattest først vil bli utstedt etter at det siste bygget er ferdigstilt. Overtagelser kan derfor skje på grunnlag av midlertidig brukstillatelse.

Utvikling og planlagte tiltak i nærområdet:
Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av kombinert bolig- og næringsbebyggelse på eiendommene gnr. 35 bnr. 658 og 659. Det er også søkt om rammetillatelse for oppføring av hotell på eiendommene gnr. 35 bnr. 297 og 684. Søknadene er på salgstidspunktet ikke ferdigbehandlet, og det er derfor ikke kjent om tiltakene vil bli godkjent eller når en eventuell utbygging vil bli gjennomført.

Området rundt Straume sentrum og Thon Senter Sartor har gjennomgått betydelig utvikling de senere årene. Kjøpere må påregne at det også fremover vil skje videre utbygging og utviklingsarbeider i nærområdet.

Ferdigattest eller midlertidig 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst over privat vei, med videre utkjøring til offentlig vei. Selger har ansvar for at alle forhold rundt veirett er avklart innen overtagelse.

Vann og avløp tilknyttes det offentlige ledningsnettet via private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
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:

15.04.2010 – Dokumentnr. 268551 – Bestemmelse om veg
Dokumentet gir gnr. 35 bnr. 637 rett til å anlegge og bruke tilkomstvei over gnr. 35 bnr. 357 og gnr. 35 bnr. 534. De berørte eiendommene inngår i det samlede utbyggingsområdet for prosjektet.

09.05.2007 – Dokumentnr. 383049 -
Erklæring/Avtale
Rettighetshaver: Knr: 4626 Gnr: 35 Bnr: 626
Det er tinglyst en avtale som gir eiendommen gnr. 35 bnr. 626 veirett over gnr. 35 bnr. 534. Veiretten er vist på kart vedlagt dokumentet.

Nedenfor gjengis utvalgte heftelser tinglyst på avgivereiendommen gnr. 35 bnr. 11, som prosjekteiendommen tidligere har vært en del av, og som etter sin art kan tenkes å berøre eiendommen:

15.10.1960 - Dokumentnr: 4069 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:87
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Dokumentet gjelder skylddeling av en parsell fra gnr. 35 bnr. 16, senere gitt bnr. 87. Parsellen har rett til å benytte hovedbrukets veier til og fra eiendommen. Eiendommen gnr 35 bnr 11 ble sammenslått med bnr 16 den 24.04.1985.

01.02.1980 - Dokumentnr: 933 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:298
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Dokumentet gir veirett over hovedbruket gnr. 35 bnr. 11, med videre rett til å legge vann- og kloakkledning i veggrunnen så langt det er nødvendig for å kunne knytte til offentlig ledningsnett.

02.11.1993 - Dokumentnr: 12380 -
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:35 Bnr:428
Dokumentet gir rettighetshaver veirett over gnr. 35 bnr. 11 til gnr. 35 bnr. 428.

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.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten Selgers skriftlige samtykke. 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 direkte-overskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før et 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.

Særskilte bestemmelser
Tegninger og illustrasjoner er utarbeidet på grunnlag av det til enhver tid foreliggende prosjekteringsunderlag og er veiledende. Prosjektet er under videre detaljprosjektering, og det tas derfor forbehold om avvik og justeringer som er nødvendige eller hensiktsmessige som følge av detaljprosjektering, tekniske løsninger og endelig utførelse.

Det kan blant annet forekomme avvik i oppgitte arealer og mål, samt justeringer av planløsning, vegg- og dørplasseringer. Plassering og størrelse på sjakter, innkassinger, bæresøyler og andre konstruktive bygningsdeler, nedforede himlinger, føringsveier, tekniske installasjoner og andre bygningsmessige eller tekniske løsninger kan bli endret som følge av den videre detaljprosjekteringen. Det kan også bli behov for bæresøyler, sjakter, innkassinger og andre konstruktive eller tekniske føringer som ikke er vist på salgstegningene.

Kjøkkenløsninger og annen fast innredning kan bli justert som følge av detaljprosjektering og endelige leverandørtegninger. Illustrert møblering, garderober, løst inventar og øvrig innredning er kun ment som illustrasjon, med mindre annet uttrykkelig fremgår av leveransebeskrivelsen.

Oppgitte romarealer er omtrentlige og basert på foreliggende tegningsgrunnlag. Endelig areal og utforming fastsettes på grunnlag av ferdig prosjektert og oppført bolig. For den avtalte leveransen vises det til kjøpekontrakt med vedlegg, leveranse-/byggebeskrivelse og øvrige dokumenter som inngår i avtalegrunnlaget.

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. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

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.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet og forbeholder seg retten til å foreta endringer av byggene og seksjonene, herunder eventuell deling eller sammenslåing av usolgte seksjoner. Slike endringer kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Endringene kan gjennomføres uten samtykke fra styret eller årsmøtet frem til seksjonene i det aktuelle bygget har fått ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper må akseptere og medvirke til nødvendig reseksjonering av seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller solgt.

Selger tar forbehold om at følgende punkter ikke utgjør en mangel etter overtagelse, og at selger/entreprenør ikke har plikt til å utbedre disse:

- Sprekkdannelser i tapet, maling eller andre overflater som oppstår som en naturlig endring eller krymping i materialet fra byggeperioden.
- Reparasjoner som inngår i vanlig vedlikehold.
- Feil og skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av eiendommen.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Slike kre kan komme seg inn via emballasje, flyttekasser og materialer.

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. Kjøper må påregne at tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse kan variere mellom boligene.

Utleie
Hele boligseksjonen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er imidlertid ikke tillatt, jf. Eierseksjonslovens § 24 (7). 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.

Utleie av boligseksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking
Leilighetene forventes å oppnå en energikarakter A og B, men noen kan likevel få energimerke C. Før ferdigstillelse vil Selger energimerke leilighetene.

Lovverket
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.

Dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker etter bustadoppføringslova § 2, herunder fordi kjøpet hovedsakelig gjøres som ledd i næringsvirksomhet eller Kjøper er en juridisk person, reguleres kjøpet av lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93.

Dersom boligen er ferdigstilt ved avtaleinngåelsen, reguleres kjøpet av avhendingslova.

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 tilsiktet art.

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag (betales av Selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500 per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250 i oppgjørstjenester og kr 5 000 for rådgivning, fag og analyse per enhet. Det er i tillegg avtalt følgende om bonus: Vederlag kr 250 000 dersom oppnådd 50% solgte enheter innen 4 mnd etter salgsstart første byggetrinn. Vederlag kr 200 000 dersom prosjektet er sluttsolgt innen utstedelse av brukstillatelse.

Finansiering
1) **DNB:**
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.

Prosjektet kvalifiserer for DNB Grønt Boliglån for energieffektive nybygg med energimerke A eller B. Med Grønt Boliglån får du til enhver tid DNBs beste ordinære boliglånsrente innenfor 85% belåning. DNB tilbyr også finansieringsbevis som er gyldig frem til ferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse. Ta kontakt med megler dersom du ønsker å bli satt i kontakt med en rådgiver for Grønt Boliglån. Skal du selge dagens bolig, ordner selvfølgelig DNB Eiendom gratis verdivurdering.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

2) **Husbanken:**
Det er planlagt å søke om finansiering i Husbanken etter at rammetillatelse foreligger. Eventuell Husbankfinansiering for den enkelte leilighet forutsetter at prosjektet og leiligheten godkjennes av Husbanken. Nærmere informasjon om mulig lånebeløp og gjeldende betingelser vil bli gitt når slik godkjenning eventuelt foreligger. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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. 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.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1) Prisliste

2) Salgsoppgave, som inkluderer
- Eiendommen fra A til Å
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Etasjetegninger
- Landskapsplan/Utomhusplan

3) Plantegning for den enkelte bolig

4) Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt, som inkluderer:
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Utkast garasjevedtekter
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser

For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Er det motsetninger mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Plantegningen gjelder foran etasjeteg-

ninger i salgsoppgaven. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato:
09.11.2026

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 og prosjektets hjemmeside: **www.heimtunstraume.no**

FORBUKERINFORMASJON 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.



Illustrasjonsbilde av Heimtun. Avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde B1-207. Avvik kan forekomme.



DNB Eiendom

Grønt boliglån

For energieffektive nybygg med energimerke A eller B

Å kjøpe grønt nybygg er ikke det samme som å kjøpe brukt bolig

- Vi vet at tid er avgjørende, derfor garanterer vi deg rask avklaring på finansiering, sånn at du får akkurat den leiligheten du ønsker.
- Hos oss får du en spesialisert nybyggrådgiver som er med hele veien og finner den løsningen som passer din situasjon best.
- Med Grønt Boliglån så får du til enhver tid DNB's beste ordinære boliglånsrente innenfor 85% belåning.
- Jo lenger det er til ferdigstillelse, jo mer usikkerhet. Vi vet at mye kan skje i din livssituasjon den neste tiden, men de fleste banker gir deg bare bekreftelse for tre måneder. Hos oss får du finansieringsbevis som er gyldig frem tilferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse.

Ønsker du tilbud og gode løsninger på finansiering, ta kontakt med din eiendomsmegler som setter deg i kontakt med en rådgiver for Grønt boliglån. Skal du selge dagens bolig, ordner selvfølgelig DNB Eiendom en gratis verdivurdering.

Notater

Kontakt våre meglere

Har du spørsmål om leilighetene, kjøp, salg eller finansiering?
Våre meglere står klar for å hjelpe deg. Ta kontakt med oss!



Jan Erik Guldbrandsen

Markedsansvarlig / Prosjektmegler

Telefon: +47 924 12 356
E-post: jan.erik.guldbrandsen@dnbeiendom.no



Elin Merete Stormo

Prosjektmegler

Telefon: +47 950 03 934
E-post: elin.stormo@dnbeiendom.no

DNB Eiendom
Nybygg

Forbehold:
3D-illustrasjoner er kun ment som stemningsbilder og kan avvike fra endelig utførelse. Illustrasjoner er utviklet av Mistrol AS. Øvrige illustrasjonsfoto er hentet fra Adobe Stock. Foto av Trude Brun Wilhelmsen.
Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feil i oppgitte opplysninger.

HEIMTUN

Lev urbant på Straume