

# STRAUMSFJELLET

## PANORAMA

**Innholdsrike selveierleiligheter i nyere bygg.  
Gode kvaliteter og funksjonelle planløsning.  
Enkel adkomst via heis.  
Garasjeplass medfølger.**



## Adkomst

Ta opp Straumfjellsvegen i rundkjøringen ved Sartor Senter. Følg veien forbi Obs Bygg og ta til høyre i neste kryss. Straumfjellet Panorama vil ligge på høyre hånd.

## Bo sentralt og lettvalt, like ved Sartor Storsenter!

Velkommen til Straumfjellet Panorama. Sameiet består av totalt 204 leiligheter med felles garasjeanlegg. Beboere har også tilgang til å leie felles samlingsrom, "Panoramastuen". Her har man et stort oppholdsrom samt kjøkken som passer perfekt til å arrangere til større begivenheter som bursdager, dåp, konfirmasjon osv. Boligene har flott arkitektur med moderne løsninger, og romslige fellesarealer. Foran byggene ligger en flott tilrettelagt felles hage, med gressplen, hagebenker, lekeapparater og stikkveier av betong

## Innhold

Leilighetene ligger meget fint til med trappefri adkomst via heis. Boligene har innbydende inngangsparti med flisbelagte felleskorridorer.

### Leilighet H0102 - snr. 92

1.etg: 4-roms leilighet på 108 kvm i BRA: Entré, stue/kjøkken med utgang til terrasse, bad, vaske-rom med wc og vask, 3 soverom og innvendig bod.

### Leilighet H0302 - snr. 160

3.etg: (leiligheten ligger på terreng/bakkeplan) 4-roms leilighet på 91 kvm i BRA: Entré, stue/kjøkken med utgang til terrasse/balkong, bad, 3 soverom og innvendig bod.

Boligene har privat uteplass som er overbygget slik at man kan nyte frisk luft uansett vær.

### Bod og garasje plass

Leilighetene har egen sportsbod i lukket anlegg. En fast garasje plass i felles lukket garasjeanlegg medfølger leiligheten.

## Standard

Leilighetene har gjennomgående gode kvaliteter med en lys og moderne stil. Den gode takhøyden, samt god planløsning gjør at leilighetene har luftige og funksjonelle rom.

Boligene har balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning som sørger for et godt inneklima. Videre er det rør-i-rør system, og miljøvennlig vannbåren varme. Den vannbårne varmen varmer opp vann til forbruksvann, og går til radiatorer via sentral varmepumpe.

Leilighetene har flott 3-stavs eikeparkett på gulv og malte, slette veggflater. Stuen er åpen og lys med god plass til sofa gruppe og spisebord. De store vindusflatene sørger for godt med naturlig lys i rommet.

Stuen har en funksjonell planløsning, som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Fra stuen er det utgang til en flott uteplass med utsikt mot nærområdet. Terrassen har gulv av betong samt rekkverk av aluminium/glass.

Leilighetens kjøkken er praktisk utformet med flott kjøkkeninnredning fra Sigdal i stilren hvit utførelse med slette fronter. Integreerte hvitevarer som induksjons toppplate, stekeovn, oppvaskmaskin, og kombinert kjøle- og fryseskap.

Badet har fliser på gulv og vegger med varmekabler i gulvet. Flott baderoms innredning fra Sigdal i hvit utførelse med under-skuffer, speil med integrert lys over vask. Gode kvaliteter med vegghengt toalett og dusjhjørne samt downlights i tak. Opplegg for vaskemaskin.

Alle leilighetene har en innvendig bod samt en ekstern sportsbod.

Boligene er klar for overtakelse, boligen har ikke vært i bruk/bebodd.

### **Beliggenhet**

Leilighetene har en meget sentral og god beliggenhet på Straume. Her har man umiddelbar nærhet til Sartor Senter som

tilbyr det meste av fasiliteter og servicetilbud. Noen eksempler som kan nevnes er kino, gokart, restauranter, bar og utallige butikker.

På Straume ligger også Sotra sin hovedbussterminal. I nærområdet er det også Idrettsanlegg som Straume Idrettspark, Bildøyhallen og Sotra Arena.

Sotra Arena er kommunens nye storstue på hele 9200 kvm. Idrettsparken ved areaen har flere utendørs fotballbaner, samt inne i Arenaen er det flere baner for både innendørs fotball og håndball.

I Straume Idrettspark er det også opparbeidet flott turløype i Ebbesvikmarka på totalt 3 km med grusvei og lys-stolper. Turen passer for alle og er en populær tursti langs blant annet Ebbesvikvatnet. En annen tur som virkelig kan anbefales er opp til Liatårnet og Pyttane, en godt markert tur som passer for de fleste med parkeringsmulighet ved Fjell Festning.

Fra toppen av Liatårnet kan du nyte en fantastisk 360 graders utsikt på finværsdage. Er du blant golfentusiastene kan det nevnes at det bare er ca. 7 minutter med bil til Sotra golfklubb (På Kolltveit) med flere golfbaner.

Ved Sotraheimen, ca. 10-15 minutters gange unna, er det en veldig kjent badeplass. Her er det meget fint opparbeidet med strand og brygge, samt at det er flere fine svaberg en kan benytte til soling og bading. Det er flere flotte bademuligheter i området.

Fra leiligheten tar det ca. 20 min med bil til Bergen sentrum og ca. 10 min til Loddefjord. Til Ågotnes er det ca. 15 min kjøretid.



### **Oppvarming**

Lavenergibolig med miljøvennlig vannbåren varme som varmer vann til forbruksvann og radiator via sentral varmepumpe. Det er montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning med

skapaggregat i hver leilighet. Ellers elektrisk gulvvarme på bad/wc/vaskerom. Kun varmekilder som var tilstede på visningen følger boligen.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk til eksternt firma. Det betales etter forbruk, men ikke til sameiet. Ved eierskifte må målerstand avleses og meldes inn til BKK Energitjenester:  
<https://www.bkk.no/energitjenester>

#### **Tomt/Beskaffenhet**

Felles eiet tomt på 12 766 kvm. Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med grøntareal, diverse beplantning, lekeplass og flere benker.  
Gnr. 35 og bnr. 388 i Øygarden kommune.

#### **Parkering**

Til boligen medfølger det en fast plass i lukket garasjeanlegg, det vil også mulig å kjøpe bruksrett til ekstra garasjeplass ved behov. Det er flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Sameiet har vedtatt at det skal legges inn infrastruktur for lademuligheter for el -bil.

Ladeboks må betales av eier.

#### **Reguleringsforhold**

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på prosjektselgers kontor og kan utleveres på forespørsel. Konferer med prosjektselger for å se oversikt over reguleringsmessige forhold. Det skal bygges bolig og næring på tomten mellom Straumsfjellet og Sartor Senter. Adresse Grønamyrsvegen 14,16 og 22.

#### **Energimerking**

Gul A. Energimerking er hentet fra utbyggers måling.

#### **Vann, vei og kloakk**

Privat over i offentlig.

#### **Fellesutgifter**

Felleskostnader dekker garasjeplass (pr. tiden kr. 50,- pr. plass pr. måned), felles strøm og forsikring for bygget, kabel-tv og internett.  
Oppvarming og varmt tappevann i leilighetene er ikke inkludert i felleskostnadene. Dette faktureres etter forbruk via eksternt selskap.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for hver seksjon kommer i tillegg.

Årlige avgifter for 2020:

Snr. 160 kr. 11 390,-

Snr. 95 kr. 12 231,-

Snr. 92 kr. 12 423,-

#### **Diverse**

Denne eiendom selges etter Avhendingslova, boligen selges som i den stand den er ved besiktigelse, jf avhl §3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhl. kapitel 3, enn det som følger direkte av §3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Sameiet består av 204 eierseksjoner.

Dyrehold er tillatt.

**Boligens areal oppgitte areal er BRA. BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.**

Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekttegninger og mindre arealavvik vil kunne forekomme. Se vedlagte tegning med areal i salgsoppgaven.

#### **Utleieforhold**

Boligen kan fritt leies ut til boligformål.

### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter av betong på antatt fast masse. Yttervegger av isolert bindingsverk og betong. Fasader med murpuss/tegl. Innvendig med malt platekledning. Mur mot nabo. Vinduer: 3-lags glass. Flat takkonstruksjon. Antatt tekket med pappfolie e.l. Renner og nedløp av aluminium.

Etasjeskiller av betong. Overflater på innvendige vegger er malt platekledning/betong. Overflater på innvendig himling er betong. Malt platehimling i gang, bad og bod.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre hen-

holdsvis 25 prosent av markedsverdien/kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) For boligen du bor i blir ligningsverdien satt til 25 prosent av antatt markedsverdi. For alle andre boliger du eier (sekundærboliger) skal ligningsverdien settes til 80 prosent av den antatte markedsverdien.

### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

### **Prisantydning og kjøpsomkostninger**

Leilighet H0102 snr. 92 prisantydning kr. 4 590 000,- + omkostninger kr. 13 962,-

Leilighet H0302 snr. 160 prisantydning kr. 3 990 000,- + omkostninger kr. 13 962,-

Dokumentavgift til staten kr 7 620,- (2,5% av tomteverdi)- Oppstarts kapital til Sameiet kr 5 000 Tinglysning av skjøte og pantobligasjon kr 585,- pr. stk. Pantattest kr 172. Totale omkostninger 13 962,- pr. leilighet (NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon)

### **Fellesutgifter**

Leilighet H0102 snr. 92 fellesutgifter pr. mnd. kr. 2 621,-

Leilighet H0302 snr. 160 fellesutgifter pr. mnd. kr. 2 282,-

Salgsoppgaven er produsert 01.09.2020.

Nå er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om overtagelse kan bli påvirket av dette, f.eks. pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos Selger eller hos andre aktører.

## Straumfjellvegen

Adresse	Leilighet nr.	Snr.	Leilighet type	Etasje	Antall rom	BRA	Parkering nr.	Bod nr.	Felleskost.p r.mnd	Pris	Omkostninger	Totalpris inkl. omk.
Straumfjellvegen 7	102	92	I	1	4	108	200	1022	2 621	<b>4 590 000</b>	13962	4 603 962
Straumfjellvegen 9A	302	160	A6	3	4	91	72	3035	2 282	<b>3 990 000</b>	13962	4 003 962
Felleskostnader inkluderer: Felles forsikring, drift og vedlikehold, drift av garasjeanlegg kr. 50,-, tv/internett kr. 493,-												

4 rom

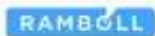
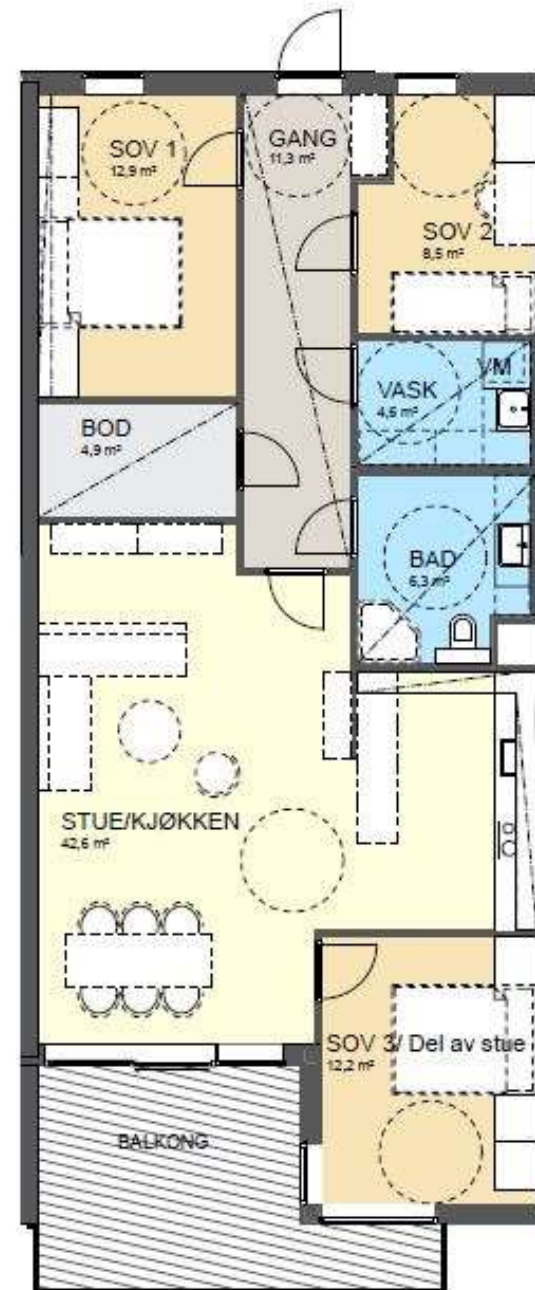
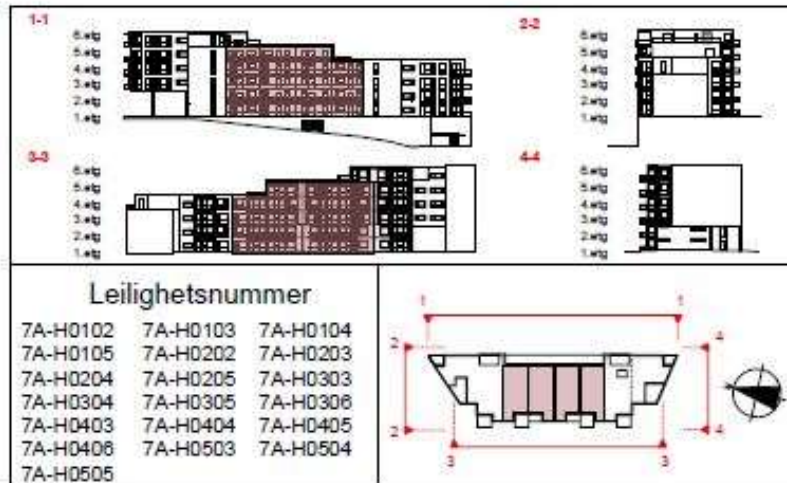
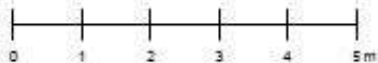
### LEILIGHET TYPE I

4 - rom

Bruksareal (BRA): 108m<sup>2</sup>

Minimum 5m<sup>2</sup> bod på garasjeplan

Balkong varierer fra 8,5m<sup>2</sup>-16m<sup>2</sup>



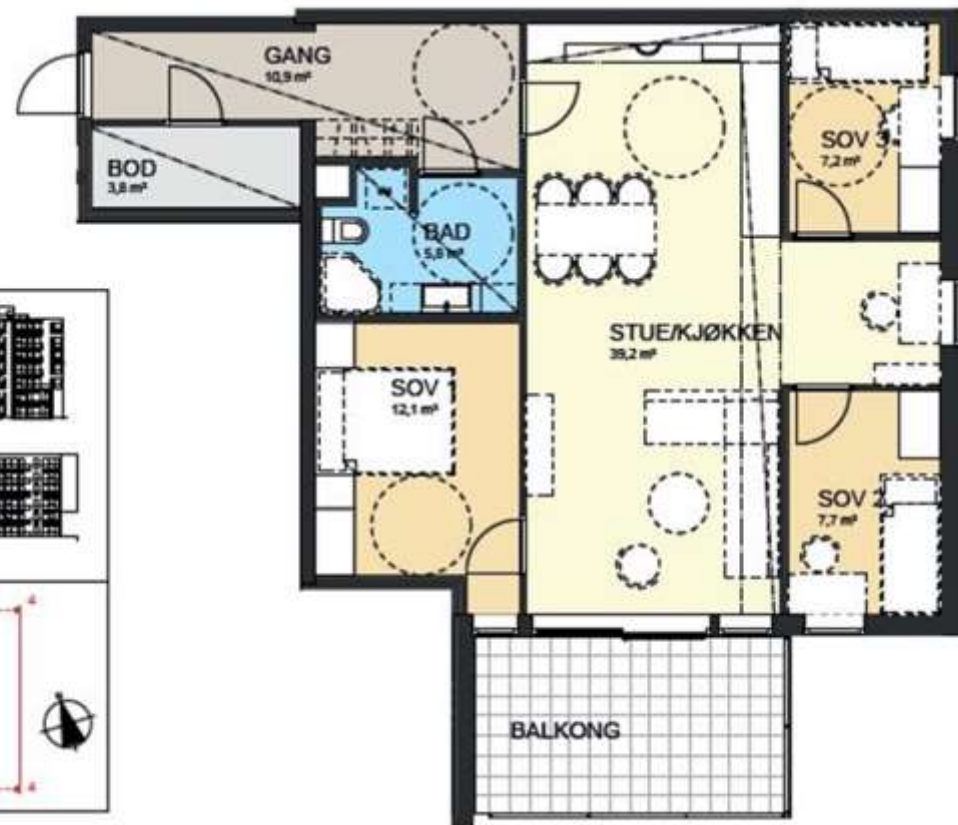
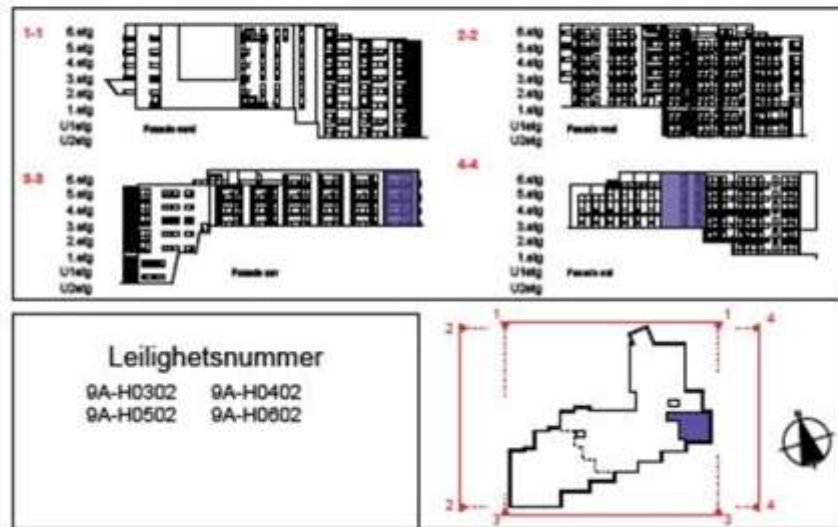
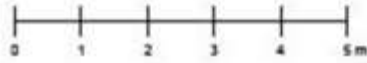
Forbehold om at leilighetstyper, balkonger og rom kan variere i areal alt etter plassering i bygg, og kan finnes i speilvendte varianter. For nøyaktig plantegning for din leilighet se etasjeplaner.

# 4 rom

## LEILIGHET TYPE A6

4 - rom

Bruksareal (BRA): 91m<sup>2</sup>









**SILJE MAURANGSNES**  
Prosjektselger  
T: 977 17 715  
silje.maurangsnes@obos.no



**CATHRINE MØSTER**  
Prosjektselger  
T: 977 01 334  
cathrine.moster@obos.no