




DELEGÅRDEN

**25 nye leiligheter
for gode naboer.**


BOB

Et boligprosjekt fra BOB





Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

BOB bygger fellesskap:
Velkommen til et helt unikt boligprosjekt
på bryggekannten i Damsgårdssundet.



25 nye leiligheter for gode naboer Er du en av dem?

Nå kan du bo midt i byen
og nyte godt av både takterrasse og
en hel etasje med fellesgoder.
Her får du og 24 andre mulighet til å sikre dere
en leilighet i vårt nye byhus på bryggekannten i
Damsgårdssundet. Et godt hjem med fokus på
bærekraft, livskvalitet og det gode naboskapet,
med fellesgoder og møteplasser
utenom det vanlige.

DELE FELLESGODER
DELE SAKER OG TING
DELE OPPLEVELSER
DELE VENNSKAP

VELKOMMEN TIL  **DELEGÅRDEN**



DELEGARDEN



Innhold



- 9** Arkitektens ord
- 10** Nabolaget
- 15** Delegoder
- 33** Leilighetene
- 49** Fasade-, etasje- og plantegninger
- 94** Leveransebeskrivelse
- 98** Meglerinformasjon
- 110** Trygg handel med BOB
- 111** Gunstig boliglån hos Fana Sparebank
- 112** Kontaktinformasjon

25 leiligheter på bryggekannten i Damsgårdssundet



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.





Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Arkitektens ord

Delegården – et byhus med fokus på deling

Delegården er tegnet for mennesker som ønsker seg mer enn bare et sted å bo. Mer i form av fellesskap, muligheter og livskvalitet.

Sammen med BOB har vi i Kaleidoscope° utviklet Delegården som et forbildeprosjekt for fremtidens urbane bolig: Et hus som både rommer fellesskap og åpner seg mot byen. Et hus som tar miljøansvar, og samtidig gir beboerne et rikt og sosialt hverdagsliv.

Delegården blir et byhus. Bak de store, buede vinduene på gateplan ligger utadrettede næringsareal og fellesarealer for beboerne. Etasjen er utformet for å aktivere gaten, invitere nabolaget inn, og skape gode sosiale møteplasser. Det er planlagt for nabolagskafé, sauna og vaskeri i næringsarealene, og aktivitetsrom, hobbyverksted og en gjesteleilighet i fellesarealene. Programmene er foreløpige, og det vil åpnes for innspill fra beboere og leietakere før de endelig fastsettes.

Vi tror folk trenger et naturlig naboskap, med en åpen invitasjon til å bidra, dele og delta. Delegården tilbyr nettopp dette, med løsninger som gjør det enkelt å låne, hjelpe og være en del av noe større. Felles takterrasse, deleveggen og funksjonelle fellesarealer gir en rikere og mer fleksibel hverdag.

Dette er et hjem for dem som er opptatt av bærekraft, som ønsker å leve litt smartere, og samtidig bidra til fellesskapet. Her kan små hverdagsøyeblikk, som en prat i gangen eller en felles middag, gjøre en stor forskjell.

Arkitekturen er inspirert av områdets industrielle arv. Delegården får en særegen fasade i tegl og murbuer, inspirert av de historiske teglbygningene i nabolaget. I tillegg planlegges fasaden med ombrukstegl, dersom tilgjengelig på byggetidspunktet. Tegl har nemlig svært lang holdbarhet, og gir en vakker patina, enten den er ny eller gammel. Også fellesarealene vil designes med noe ombruk, og med gode arkitektoniske detaljer vil dette bli som nytt, bare med litt mer sjell!

Delegården skal bygges for å vare. Fleksible planløsninger, demonterbare vegger og mulighet for endring over tid gir bygget en robusthet som gjør det motstandsdyktig mot både slitasje og skiftende behov.

Som arkitekt håper jeg Delegården blir et hus som inspirerer, til å bo litt annerledes, tenke litt bredere og leve litt rikere. Et hus som styrker byen, og gir noe tilbake til dem som bor i og rundt det.

Med ønske om et levende hus til glede for beboere og naboer.



Med vennlig hilsen,
Silje Klepsvik
Kaleidoscope°



NABOLAGET DELEGÅRDEN

I Damsgårdssundet har BOB lyktes med å bygge et trygt og attraktivt nabolag hvor du har kort vei til restauranter, sjøliv og byens herlige fasiliteter. Det er liv mellom husene med koselige plasser og grønne allmenninger. Bare en kort spasertur unna Delegården ligger blant annet Småpudden og Fløttmannsplassen. På fine dager yrer det av folkeliv her. Nyt en kaffe og bolle i solen på Godt Brød, eller et godt måltid hos Storstuen.

Småpudden tar deg raskt til bykjernen enten du spaserer eller sykler. Rett over på andre siden av broen ligger bystranden, Bergen kaffebrenneri, Cornerteateret og BI.

Det er også flotte turområder i nærheten – enten du rusler langs kaipromenaden, tar en tur i Nygårdsparken eller en treningstur på Løvestien.



Kort spasertur til
Fløttmannsplassen
og Småpudden.



Godt Brød finner du på
Fløttmannsplassen. Hva med
nystekt, økologisk brød
til helgefrokosten?
Eller quiz og pizza på en
onsdagskveld?



Padle i sundet?
Herlig med sjøen
rett utenfor.



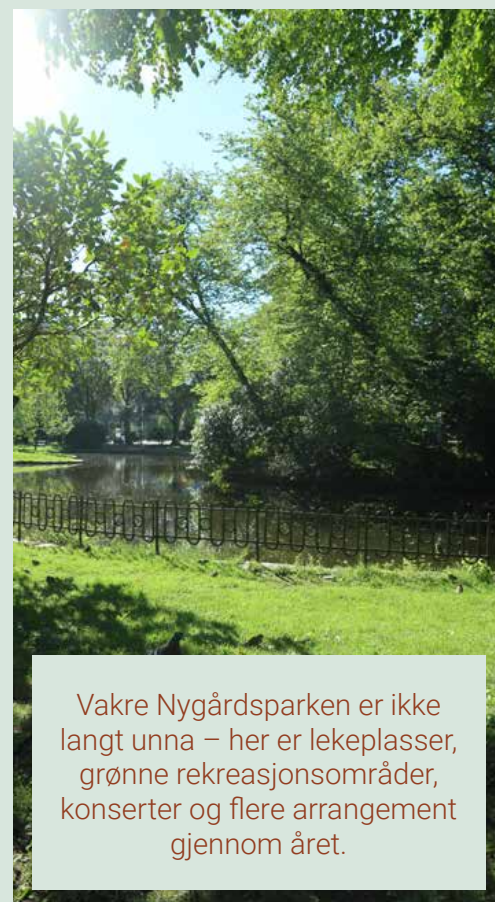
Flere restauranter i nabolaget.
Hos Ostra kan du nyte deilig
mat og drikke i solnedgangen.

Damsgårdssundet

SJØ &
BYLIV



Bystranden på andre
siden av Småpudden.



Vakre Nygårdsparken er ikke
langt unna – her er lekeplasser,
grønne rekreasjonsområder,
konserter og flere arrangement
gjennom året.

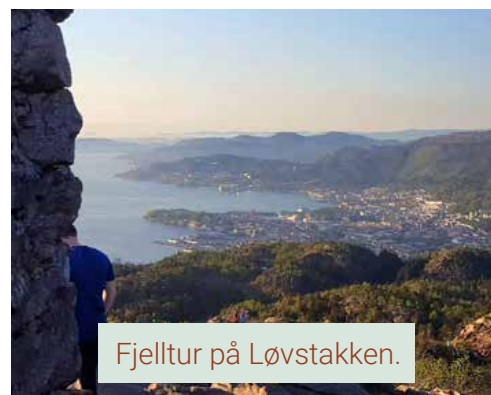


ET RIKT NABOLAG

I Delegården bor du tett på det meste. Her handler du på Bunnpris som ligger i nabobygget rett over gaten. Ved Bunnpris finner du også stasjon for bysykler om du vil komme deg raskt rundt i byen. EVO treningssenter ligger noen meter bort i samme gate.

Det er også et godt utvalg av spisesteder i nærheten, enten du er på jakt etter en god lunsj eller en velsmakende middag:

Godt brød	290 m
Storstuen	350 m
Damsgårdstuene	450 m
Sumo	550 m
Bergen kaffebrenneri	700 m
Uno	700 m
Cornerteateret	750 m
Colonialen Kranen	900 m
Ostra	1000 m
Søtt+salt	1000 m
Nobel Bopel	1000 m









DELEGODER


DELEGARDEN



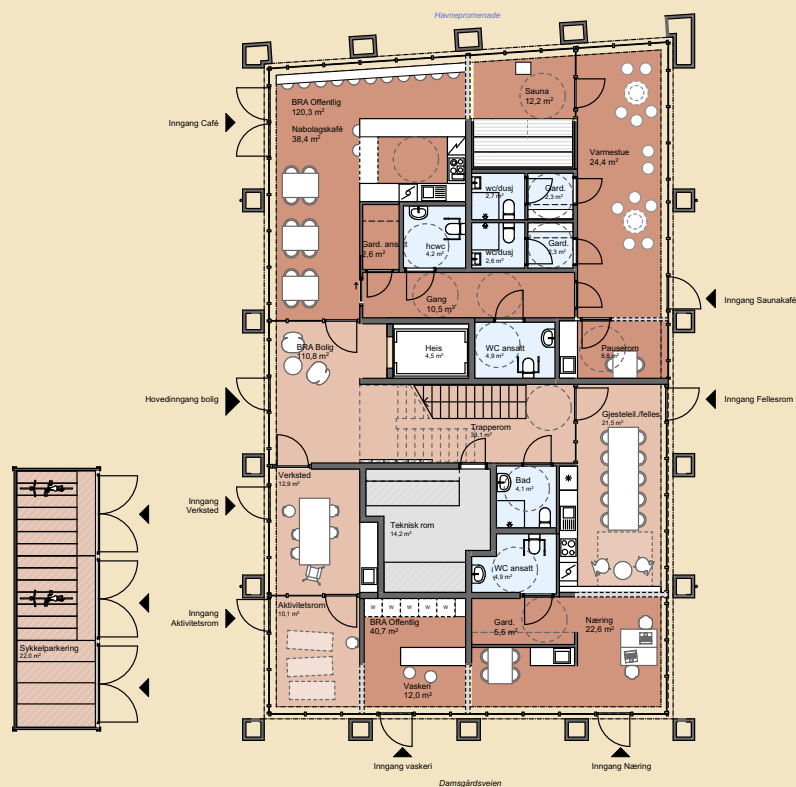
I 85 år har BOB bygget boliger som legger til rette for fellesskap. Delegården er vårt nyeste tilskudd. Her bygger vi videre på vår lange erfaring og er ekstra inspirert av vårt prisenominerte boligprosjekt Liaparken i Åsane.

Hele første etasje i Delegården er satt av til delegoder for beboerne, samt sosiale funksjoner for hele nabolaget.

Bli med og forme delegoder og fellesrom!

Vår drøm er at det skal finnes delegoder og fellesrom som alle beboerne i Delegården trives i. De som kjøper leilighet først vil bli invitert til å være med å påvirke hva flere av rommene skal brukes til – allerede før innflytting. For å lykkes med denne type boform trenger vi deg som ønsker å delta for fellesskapet. Vi i BOB hjelper dere i gang med å finne felles interesser og tilrettelegger for et levende naboskap. Kanskje ønsker dere å starte en badeklubb, dyrke grønnsaker sammen på taket, samles til formiddagskaffe eller se fotballkamp på lørdagen? Eller kanskje du har en idé til noe helt annet?

Se oversikt på neste side over de ulike Delegodene og hvor de er plassert.



Sameiets delegoder:

Gjesterom/fellesrom
Verksted
Aktivitetsrom
Deleveggen
Takterasse
Sykkelbod

Nabolagsgoder som leies ut av BOB:

Planlagt nabolagskafé
Planlagt badstue og varmetue
Fleksible næringslokaler

Planer skissert her er et ønske fra BOB. Det tas forbehold om endelig utforming og valg av leietakere.
Se større etasjeplan for første etasje på side 52.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.

I Delegården har vi tilrettelagt for delegoder som har vist seg å være populære i andre prosjekt. Vi gleder oss til å diskutere disse med deg som skal bo her! Kanskje du har en idé for hva som kunne vært enda mer nyttig? Her er noen av våre forslag:

Delevegg

Fra andre etasje og oppover finner du det som vi har kalt for «Deleveggen». Her er det tilrettelagt med felles hyller/skap hvor dere kan dele utstyr, verktøy, bøker og annet med hverandre. Ved å plassere delegodene så sentralt gjøres huset mer sosialt og det blir lettere å dele og møtes.

Verksted?

Like ved foajéen er det plass til et verksted – et passelig rom for kreative aktiviteter som små maleprosjekter, keramikkarbeid, enkle snekkeroppgaver og mindre reparasjoner. Et annet alternativ kan være oppbevaring av felles sykkelverktøy – praktisk med kort vei til sykkelboden.

Aktivitetsrom?

Ved siden av verkstedet finner du et planlagt aktivitetsrom, godt egnet til aktiviteter som lett trening, yoga, lek og spill. Her kan både store og små boltre seg sammen. Rommet kan leveres med matter, yogaball og ribbevegger. Her kan dere for eksempel lage en aktivitetskrok med bøker, magasiner, diverse leker og gøye brettspill i tillegg.

Sitteskroen i foajéen ved postkassene innbyr også til tilfeldige møter i hverdagen. Herfra er det kort vei inn til både nabolagskaféen, verkstedet og aktivitetsrommet, slik at man lett kan følge med på hvor det skjer noe.



Deleveggen; del saker og ting

I Delegården trenger ikke alle hver sin skru-maskin eller hammer. I tillegg til alle rommene dere deler, kan dere dele saker og ting mellom dere ved hjelp av Deleveggen. Deleveggen består av hyller og skap plassert midt i hver etasje.

Har du utstyr og ting du tenker andre også kan ha glede av – ta det med deg til Delegården, plasser det i Deleveggen og la det bli en del av det dere eier sammen. Dette kan for eksempel være; verktøy, turutstyr, leker eller kanskje en bok du er ferdig å lese.

Hva dere deler og hvordan det plasseres bestemmer dere sammen i sameiet.

ROM FOR
AKTIVITET



Verktøy, symaskin, brettspill og bøker. Har du noe liggende hjemme? Ikke kast det – ta det med og del med dine nye naboer.







Kombinert fellesrom og gjesterom

Et av rommene i Delegården er planlagt som kombinert gjesterom og fellesrom. Et innbydende rom med kjøkken, langbord og skap-seng. Det er praktisk tilgang til bad med dusj like utenfor i gangen, og rommet vil enkelt kunne bookes i sameiets egen dele-app.

Her kan dere som beboere møtes til felles matlaging, måltider, kurs og feiring. Kanskje blir det en tradisjon med felles 17. mai-frokost, pepperkakebaking og hyggelige spillkvelder? Rommet kommer også med prosjektor og lerret. Ingenting er som å samles rundt en god film, fotball-VM eller finalen i Melodi Grand Prix. Fellesrommet er også perfekt å låne til middagsselskap eller barnebursdag.

Leie ut som flerbrukslokale?

Fellesrommet vil hovedsakelig være til bruk for dere som bor her, men sameiet kan også velge å leie det ut som flerbrukslokale om ønskelig.

Tilrettelagte delegoder for deg og dine gjester

Illustrasjonsbilde fra kombinert fellesrom med kjøkken og gjesterom. Avvik vil forekomme.

Perfekt å kunne leie fellesrommet når du får gjester



**Deleterasse på taket med
fantastisk utsikt, utekjøkken
og takhage!**



Illustrasjonsbilde av takterrassen. Avvik vil forekomme.



Tilrettelagte
delegoder
for deg og
dine gjester



På toppen av Delegården finner du en stor, herlig takterrasse med fantastisk utsikt som er tilrettelagt for både matlaging, nabopratt og dyrking av urter.

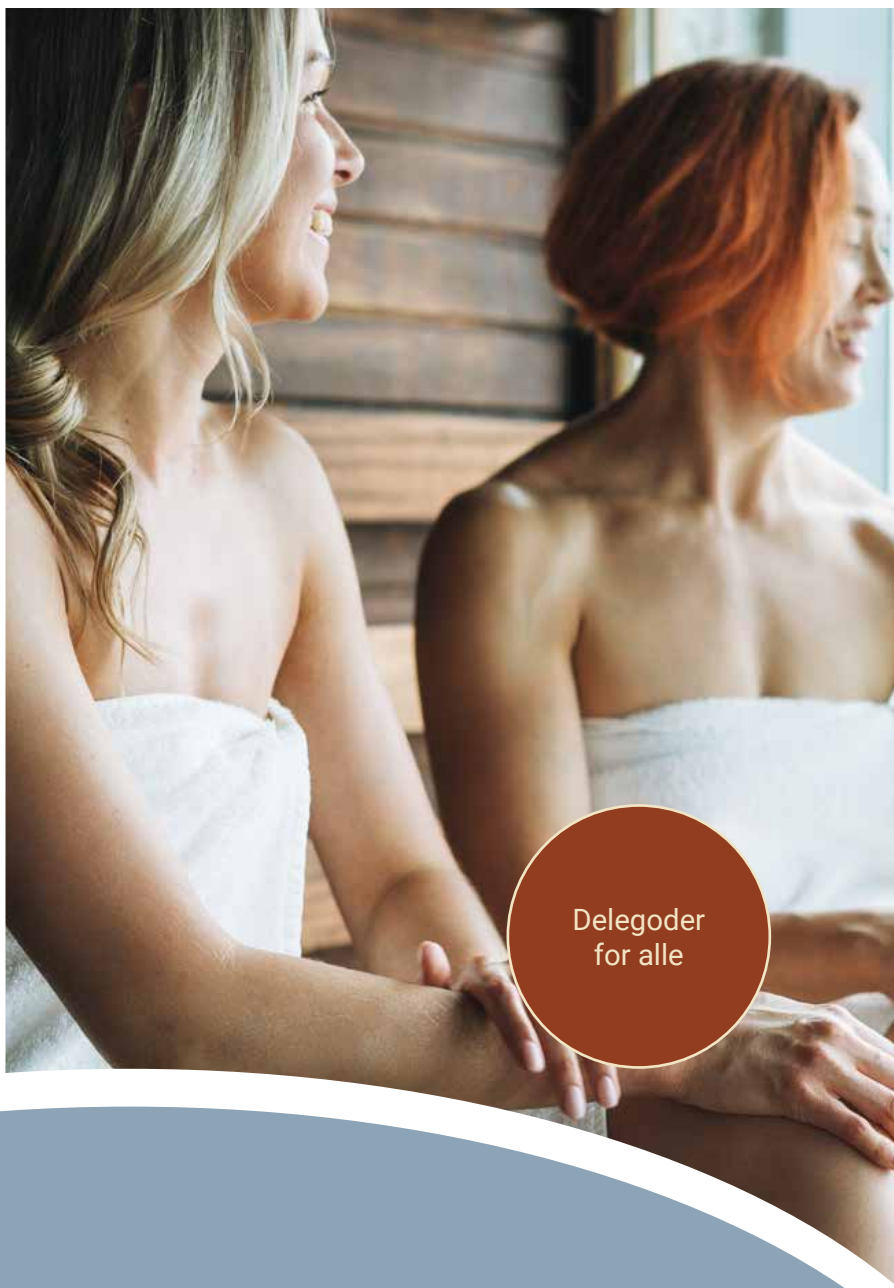
Her kommer det et stort utekjøkken under en pergola. Kjøkkenet får gassgrill, vannkran og benkeplass – herlig å kunne lage mat sammen ute. Utekjøkkenet kombineres med takhage som beplantes og kan tilrettelegges for dyrking. Hva med å anlegge sameiets egen urtehage her? Ingenting er så herlig som kortreiste, ferske urter. Effektiv samling av takvann til vanning i hagen bidrar til Delegårdens bærekraftige tankegang. I tillegg monteres det en spylekran her.

Takterassen har flere ulike soner hvor du kan sitte å lese en bok, sole deg eller nyte utsikten. I tillegg kommer det et langbord ved utekjøkkenet. Her blir det kjekt å samles på varme sommerkvelder. Takhagen leveres med lave busker og trær.

Forbehold om detaljprosjektering og avvik.

SOL & UTSIKT





Delegoder
for alle

Delegoder som også kommer naboene tilgode

I tillegg til alle delegodene som er forbeholdt deg som beboer har BOB lokaler i første etasje som kommer hele nabolaget tilgode!

Planlagt badstue på bryggekannten

I det ene lokalet som vender ut mot havnepromenaden ønsker vi å få til en badstue. Tenk så deilig med et forfriskende morgenbad etterfulgt av varme og ro? Fra den planlagte badstuen har du enkel tilkomst til sjøen. I tilknytning er det også planlagt en varmestue. Herlig å kunne ta en pause mellom øktene. Det vil også være toalett, dusj og garderobefasiliteter, så alt ligger til rette for en behagelig opplevelse.



Planlagt
badstue

Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.

Delegoder
for alle.

Næringslokaler
til leie.

Ønsker du eller noen du kjenner å drifte kafé eller badstue?

Eller hva med å ta med deg bedriften din til Delegården?

BOB har til leie næringslokaler både mot Damsgårdsveien og ut mot sjøen. Lokalene ut mot sjøen er planlagt som nabolagskafé og badstue – mens lokalene mot veien egner seg best som kontor, en liten butikk, pop-up eller kanskje et vaskeri? Om dette er deg eller noen du kjenner – ta kontakt så tar vi en uforpliktende prat!

Den planlagte nabolagskaféen har kjøkken og egner seg for enkel servering. Kanskje kan dette være stedet for morgenkaffen – eller en møteplass om fredagen etter jobb?

Fleksible næringslokaler mot Damsgårdsveien

Næringslokalene mot Damsgårdsveien vil kunne leies ut til ulik bruk. Det kan være kontorplasser, pop-up-lokale, utsalg, kunstutstillinger, forskjellige workshops, vaskeri med mer. Målet er å holde lokalene åpne og aktive, aller helst med en inviterende profil, slik at nabolaget kan få komme inn og delta på ulike aktiviteter. Kanskje kan det holdes bruktmarked, planteutsalg eller tegneverksted her?

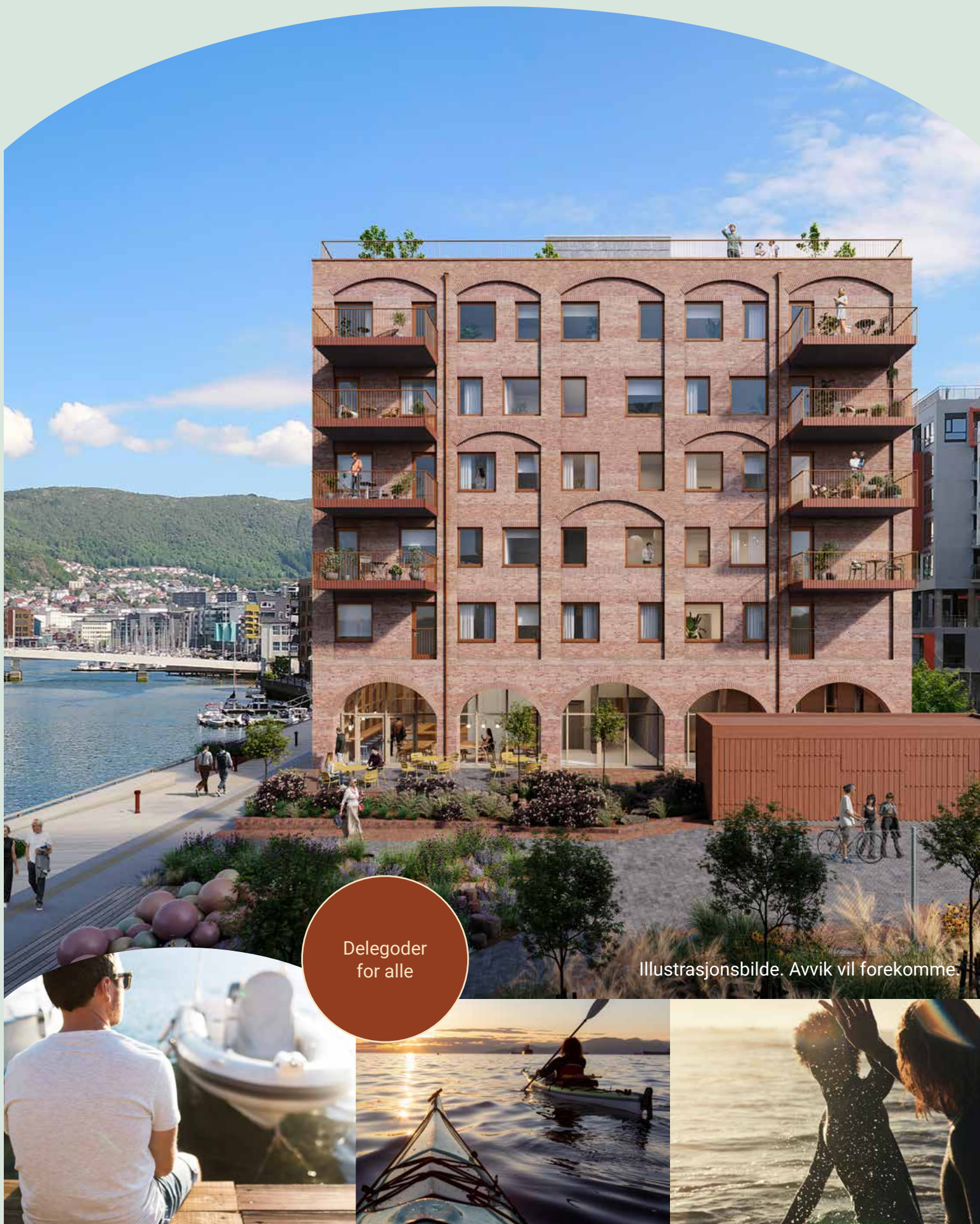
Begge lokalene kan slås sammen til ett lokale om ønskelig. Planer skissert på side 17 er et ønske fra BOB. Det tas forbehold om endeling utforming og valg av leietakere.

Nærings-
lokaler

Illustrasjonsbilde.
Avvik vil forekomme.

SECOND
HAND





Delegoder
for alle

Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.



Livet mellom husene ved sjøen

Mellom husene i Damsgårdssundet er det mange koselige møteplasser og frisoner, både for store og små. Her finner du en spennende kombinasjon av lekeareal og sitteplasser. Store bed, planter og trær danner naturlige skiller mellom lek og roligere soner.

I Delegården bor du tett på sjøen – lettvint for deg som liker å være på eller i vannet. Her kan du padle en kveldstur i solnedgangen, og det er mulig å leie båtplass like i nærheten. Havnepromenaden inviterer til både rolige stunder på bryggekannten og en rask spasertur før middag. Kanskje blir dette din nye favorittplass?

Med bærekraft og ombruk i fokus

BOB er Miljøfyrtårnsertifisert, og arbeider systematisk med miljø og bærekraft. I Delegården har vi lagt vekt på løsninger som står seg over tid, med fokus på ombruk og holdbare materialvalg.

Fasaden kles med tegl. Vi tilrettelegger for en kombinasjon av ombrukstegl og ny tegl, avhengig av hva som er tilgjengelig på byggetidspunktet. Tegl har svært lang holdbarhet, og gir en vakker patina. Ser man bygget i et livsløpsperspektiv, med både byggefase og driftsfase, vil materialer med lavt vedlikeholdsbehov bidra til et lavere samlet CO₂-avtrykk.

Vi har også tilrettelagt for at de rause fellesarealene skal kunne benytte gode ombruksmaterialer eller restpartier. Dette gjelder både gulv, flis og/eller demokjøkken – med forbehold om hva som er tilgjengelig i byggefasen. Fasaden til sykkel-skuret blir i utgangspunktet i treverk, men kan vurderes endret til annet tilgjengelig ombruksmateriale i byggeprosessen.



Illustrasjonsbilde. Avvik vil forekomme.





LEILIGHETENE DELEGÅRDEN

Arealene som rommer livet

I Delegården står livskvalitet i sentrum. Her får du både roen i ditt eget hjem og muligheten til å være en del av et sosialt fellesskap. Du kan bo på få kvadratmetre om du vil, eller boltre deg i en romslig fireroms på 80,2 kvadratmeter.

Delegården består av 25 leiligheter fordelt på andre til sjette etasje, hvor hele 20 av dem er hjørneleiligheter med store vinduer og mye lys. Du kan velge mellom fem leilighetstyper – to-, tre- og fireroms – fra 37 til 80,2 kvadratmeter BRA-i. Hver leilighetstype finnes i alle boligetasjene.

Med fellesareal som kan ivareta både trening, hobbyer, sosiale samlinger, merkedager og til og med overnattingsgjestene, er det enkelt å finne en bolig som passer – ikke bare i dag, men også for årene, og livet, som kommer.

- Ti toromsleiligheter
- Ti treromsleiligheter
- Fem fireromsleiligheter

Les mer om leilighetene og kvalitetene på de neste sidene.

Leiligheter med fleksible romløsninger

Tre- og fireromsleilighetene er utformet med en fleksibel løsning, slik at du kan tilpasse boligen etter hvert som behovene dine endrer seg. På soverommet nærmest stuen kan du velge å ha en fleksibel vegg – som er tilrettelagt for at den kan demonteres og gir deg frihet til å velge et større oppholdsrom i stedet for et soverom.

Se plantegninger fra side 60 og leveransebeskrivelse fra side 94 for hva som er mulig i den leiligheten du ønsker.



Illustrasjonsbilde av leilighet 402.
Avvik vil forekomme.



Lyse leiligheter!

Hele 20 av 25 leiligheter
er hjørneleiligheter.

Alle får god takhøyde i
stue/kjøkken og soverom
– som bidrar til den gode
romfølelsen.





Illustrasjonsbilde av leilighet 402.
Avvik vil forekomme.

To- og treroms- leiligheter for de fleste

Med fellesrom/gjesterom er det enklere å velge leilighet med færre soverom – enten du ønsker å nedskalere, eller er på jakt etter din første bolig.

Ti toromsleiligheter

Du kan velge mellom ti toromsleiligheter, hvorav fem er hjørneleiligheter. Alle har gode oppholdsrom. Det er dør mellom gang og stue/kjøkken, slik at du kan lukke igjen for mer skjerming. I fem av leilighetene har soverommet direkte inngang til innvendig bod – perfekt som ekstra lagringsplass eller kanskje som et praktisk garderobesrom?

Leilighetene er på 37 og 38,2 kvadratmeter BRA-i.

Ti treromsleiligheter

I Delegården finner du også ti treromsleiligheter. Alle er romslige, lyse hjørneleiligheter på 59,3 kvadratmeter BRA-i. De har en fleksibel planløsning som kan gjøres om til toroms med større oppholdsrom. Perfekt for deg som bare trenger ett soverom, men likevel ønsker god plass. Det blir åpen stue- og kjøkkenløsning med mulighet for å lukke igjen ut til gang. Leilighetene har innvendig bod – kjekt med god oppbevaringsplass.



Fem store fireroms- leiligheter

I Delegården finner du fem romslige hjørneleiligheter med tre soverom, store vinduer og lyse oppholdsrom. Trenger du ikke alle soverommene, kan disse leilighetene også gjøres om til en tre-roms med enda større oppholdsrom.

Hovedsoverommet har god størrelse, med plass til både stort klesskap og skrivebord. Perfekt for deg som ønsker en egen kontorplass hjemme. Boligen har også en stor innvendig bod som gir god oppbevaringsplass.

Disse leilighetene er på 80,2 kvadratmeter BRA-i, og gjelder leilighetene 201, 301, 401, 501 og 601.





Illustrasjonsbilde av leilighet 501 .
Avvik vil forekomme.

Sjøutsikt fra balkong/ fransk balkong

Alle leilighetene får enten balkong, fransk balkong eller begge deler. Her blir det deilig å nyte kaffen med utsikt mot fellesområder, sundet, promenaden og byfjellene.

Leilighetene som vender mot sjøen fra tredje til sjette etasje får fransk balkong mot sundet i tillegg til vanlig balkong.

Se plantegning for hva som gjelder for akkurat din leilighet.



Illustrasjonsbilde.
Avvik vil forekomme.



Kvaliteter og fordeler

Delegården bygges etter strenge krav til standard. Uansett hvilken leilighet du velger, får du en bolig med solide kvaliteter og mange fordeler.

Alle får:

- En energivennlig bolig
- Varmtvann oppvarmet via fjernvarmenett fra Eviny Termo
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning
- En elektrisk gjennomstrømningsovn/panelovn plassert på vegg i stue/kjøkken med styring via app (smarthus)
- Bad med varmekabler i gulv
- På bad og entré leveres innfelt spotbelysning
- Listefritt mot taket og rundt vinduer
- God takhøyde i oppholdsrom og soverom – nedsenket på bad, bod, entré og gang
- 1-stavs hvitpigmentert parkett som standard
- Innvendig bod i leilighetene
- Store fliser på bad i 60x60 cm (10x10 cm på gulv i dusjsonen) med tre kostnadsfrie fargevalg
- Lekker baderomsinnredning med svarte detaljer
- Kjøkken fra HTH, Sigdal, Designa eller tilsvarende
- Tilgang til egen dele-app fra BOB
- Fibernett
- Alle leiligheter fullsprinkles
- Porttelefon med video til smarttelefon
- Heis
- Sykkelparkering i sykkelbod
- Bossug – nedgravde containere for papp, plast, glass og matavfall
- Mulighet for å kjøpe parkeringsplass i Krohneviken
Parkering i Damsgårdsveien 40-42 eller
leie parkeringsplass i 1912 i Damsgårdsveien 65

BOB-APPEN

Lett å dele med dele-app

Med tilgang til BOB sin egen app vil det være lett å dele, lage arrangementer og booke blant annet gjesterommet/fellesrommet. Med tilgang til delegodene i sanntid er det lett å være impulsiv – om man plutselig får tid til å henge opp bildene for fruen og trenger en hammer eller drill.



Leilighetene får smarthusfunksjoner!

Som standard leveres alle leilighetene med smarthus-hub, styring av panelovn og to valgfrie lyssoner. Ønsker du flere funksjoner, kan det enkelt utvides i tilvalgsprosessen.



Energivennlige leiligheter
med godt inneklima



Katalogbilde fra Designa som viser eksempel på hvit, slett kjøkkenfront. Bildet er ikke fra Delegården.



Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra HTH, Sigdal, Designa eller tilsvarende. Du får også mulighet til å velge blant flere farger på frontene og benkeplate uten pristillegg.

Hvor mye skaplass trenger du?

Noen elsker å lage mat og har opp til flere kjøkkenmaskiner, men de fleste av oss trenger rom for dagligdagse kjøkkenredskap som tallerkener og gryter. Som standard leveranse leverer vi et basis kjøkken, med muligheter for å utvide i tilvalgsprosessen om du ønsker. Vi har tegnet inn forslag til utvidelse i flere av leilighetene. Spør oss gjerne om mulighetene i akkurat den leiligheten du ønsker.

Inkludert integrerte hvitevarer fra Siemens, Bosch eller tilsvarende

Du får kombinert kjøl- og frys, induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenvifte.



Tidløse baderom
med elegante
svarte detaljer.



Baderoms-
innredning



Servantbatteri



Takdusj

Bad

Badene får en tidløs og moderne utforming, med gjennomførte svarte detaljer som gir et elegant uttrykk. Her blir det store fliser i 60 x 60 cm på vegg og gulv, med 10 x 10 cm fliser på gulvet i dusjsonen. Du kan velge flisfarge blant tre kostnadsfrie alternativer.

Baderomsinnredningen leveres i matt svart utførelse, 60 cm bred, med praktiske skuffer og loddrette ribbede fronter, samt hvit, nedfelt heldekkende servant. Speil med integrert belysning og spotbelysning i tak gir godt og behagelig lys.

Dusjløsningen har innsvingbare glassvegger med svarte detaljer og svart takdusj. Vegghengt toalett i hvit utførelse med soft-close sete gir et ryddig uttrykk, og varmekabler i gulv sørger for god komfort.

Illustrasjonsbilde av leilighet 501.
Avvik vil forekomme.



Personlige valg

Skap drømmeleiligheten

I Delegården kan du være med å sette ditt preg på boligen din. Kjøper du leilighet tidlig i prosessen har du gode muligheter til å gjøre endringer og tilleggsbestillinger. Det kan være alt fra å endre kjøkkenfronter og benkeplate til gulv og veggfarger.



Ønsker du et annet gulv?
Tilvalgsmulighetene er mange.



Fasade-, etasje- og plantegninger

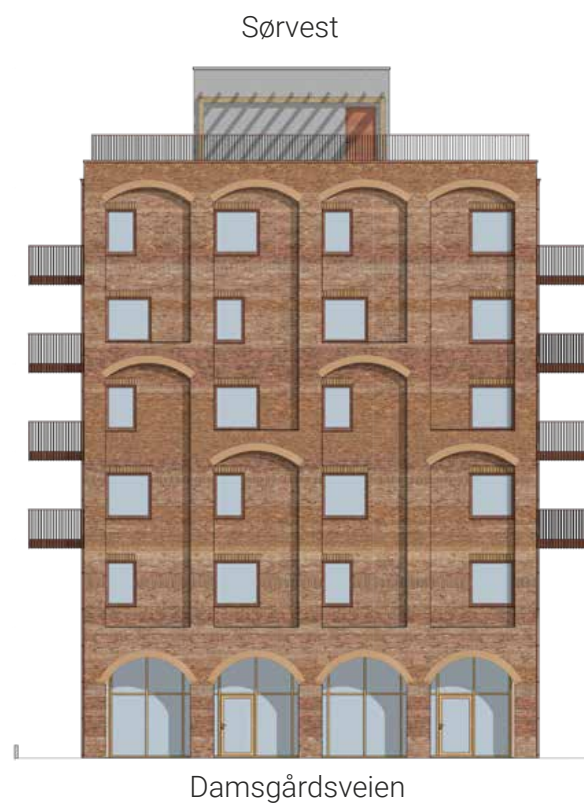
Fasadetegninger

Nordvest



Nordøst

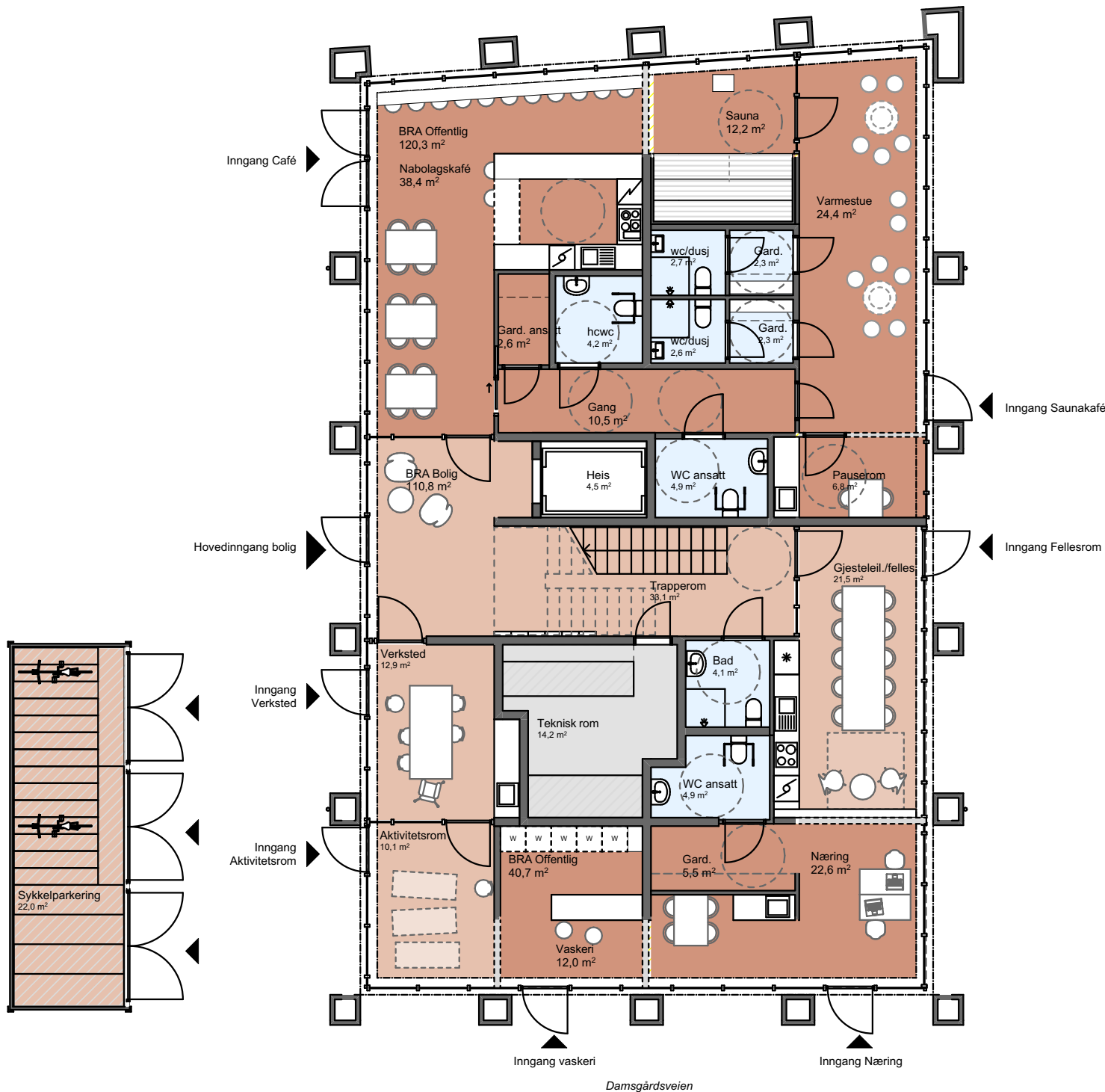




Etasjetegning – første etasje



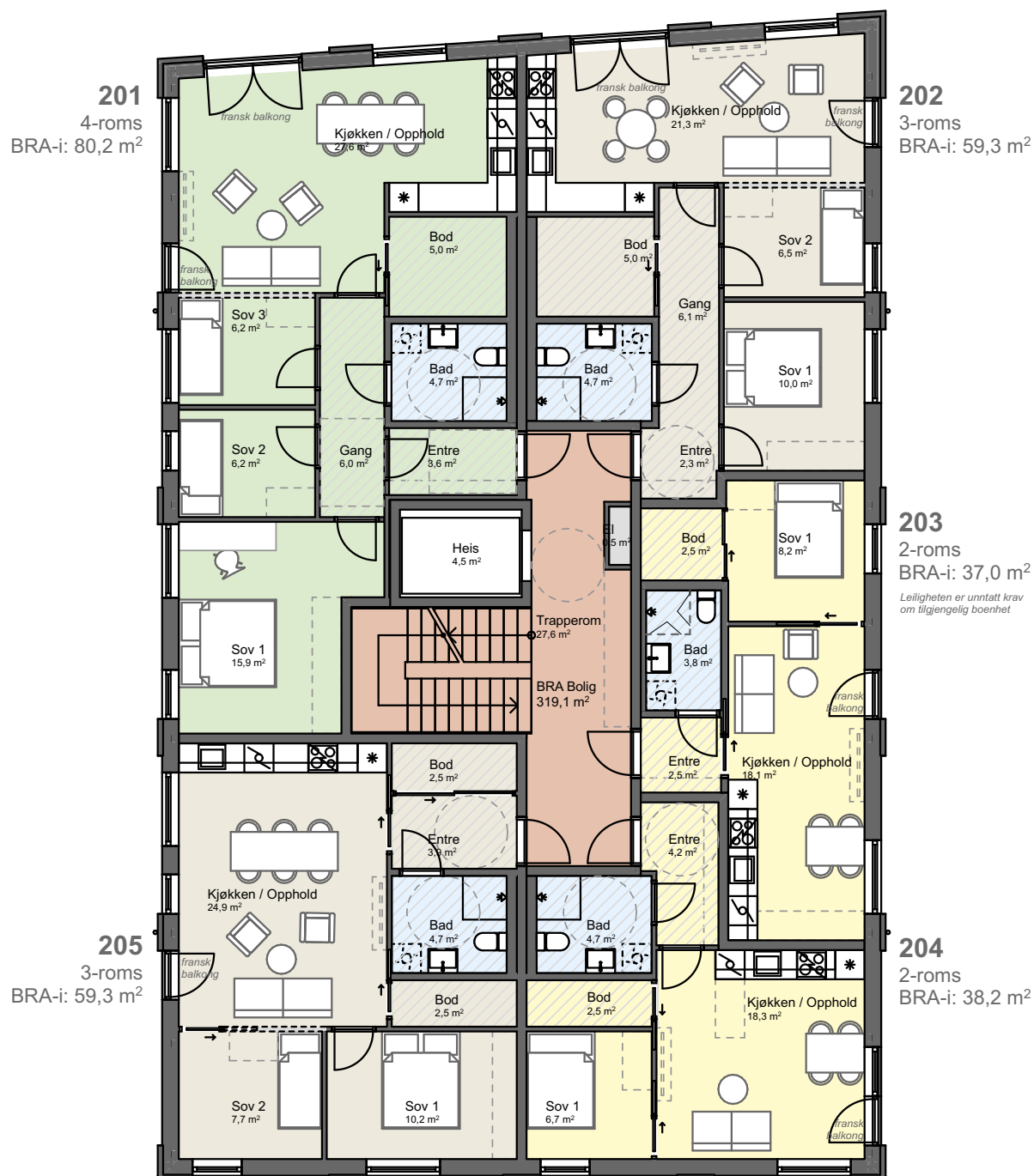
Damsgårdssundet



Etasjetegning – andre etasje



Damsgårdssundet

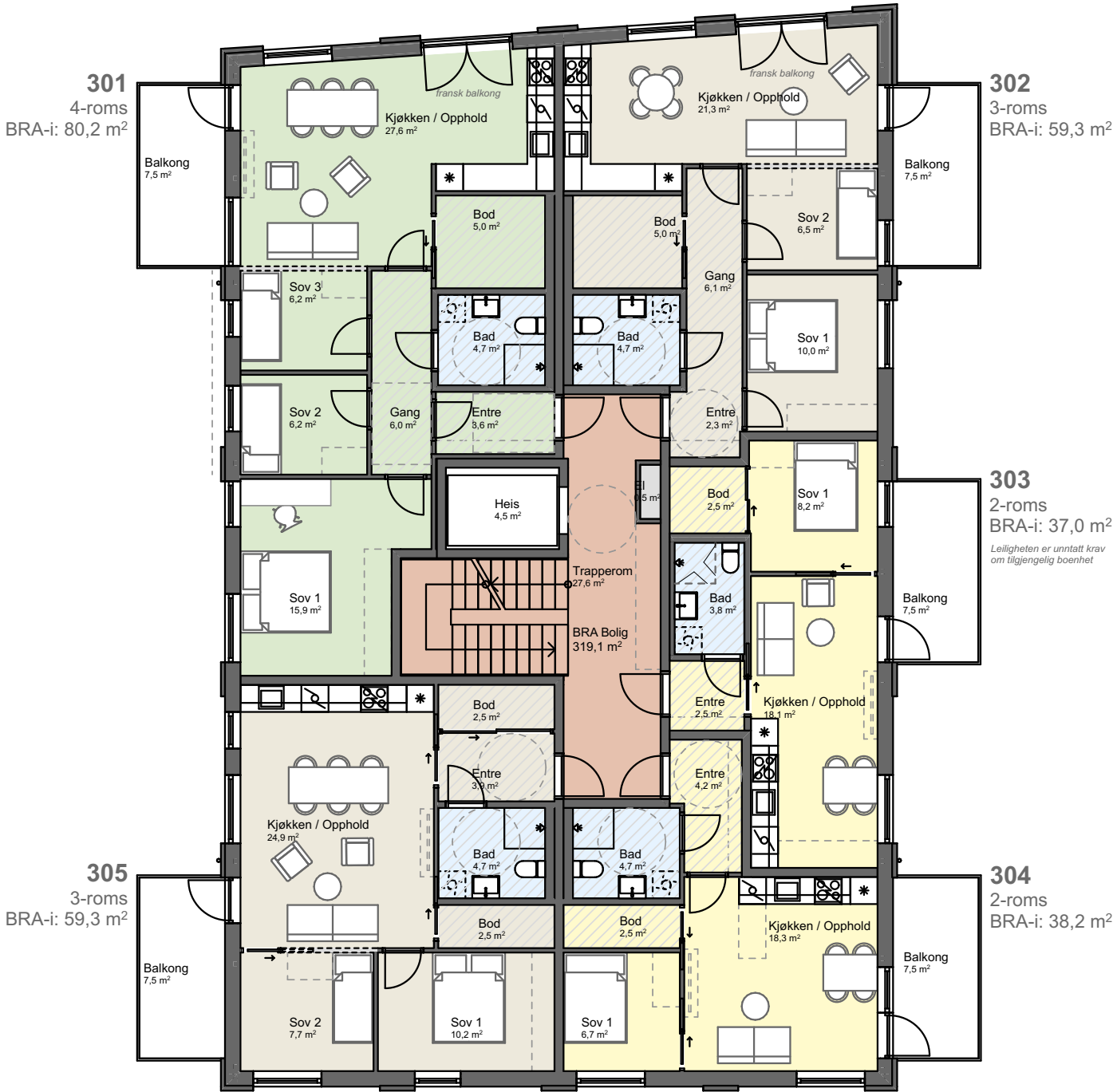


2-roms – type A og B
 3-roms – type C og D
 4-roms – type E

Etasjetegning – tredje etasje



Damsgårdssundet

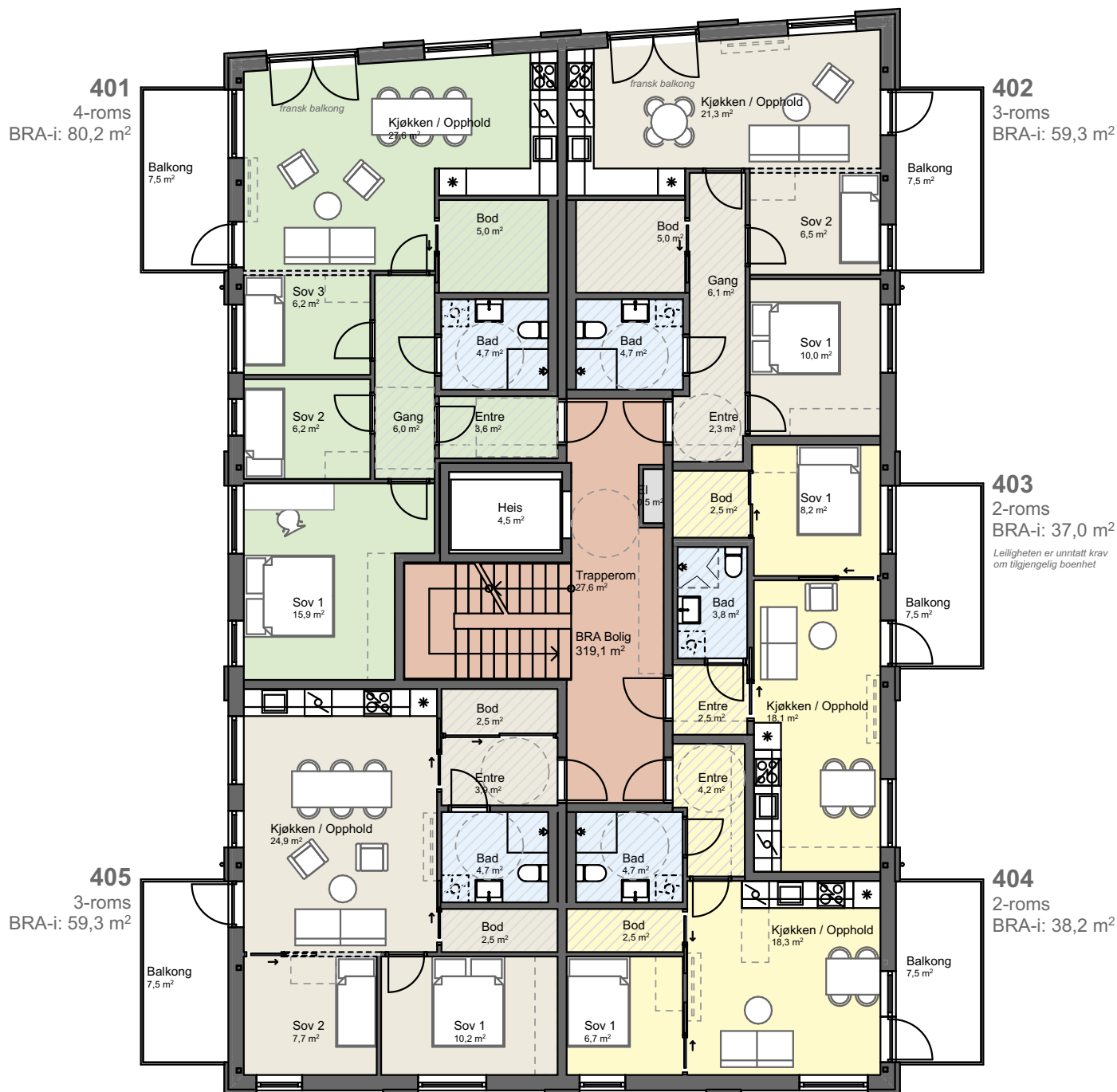


2-roms – type A og B 3-roms – type C og D 4-roms – type E

Etasjetegning – fjerde etasje



Damsgårdssundet



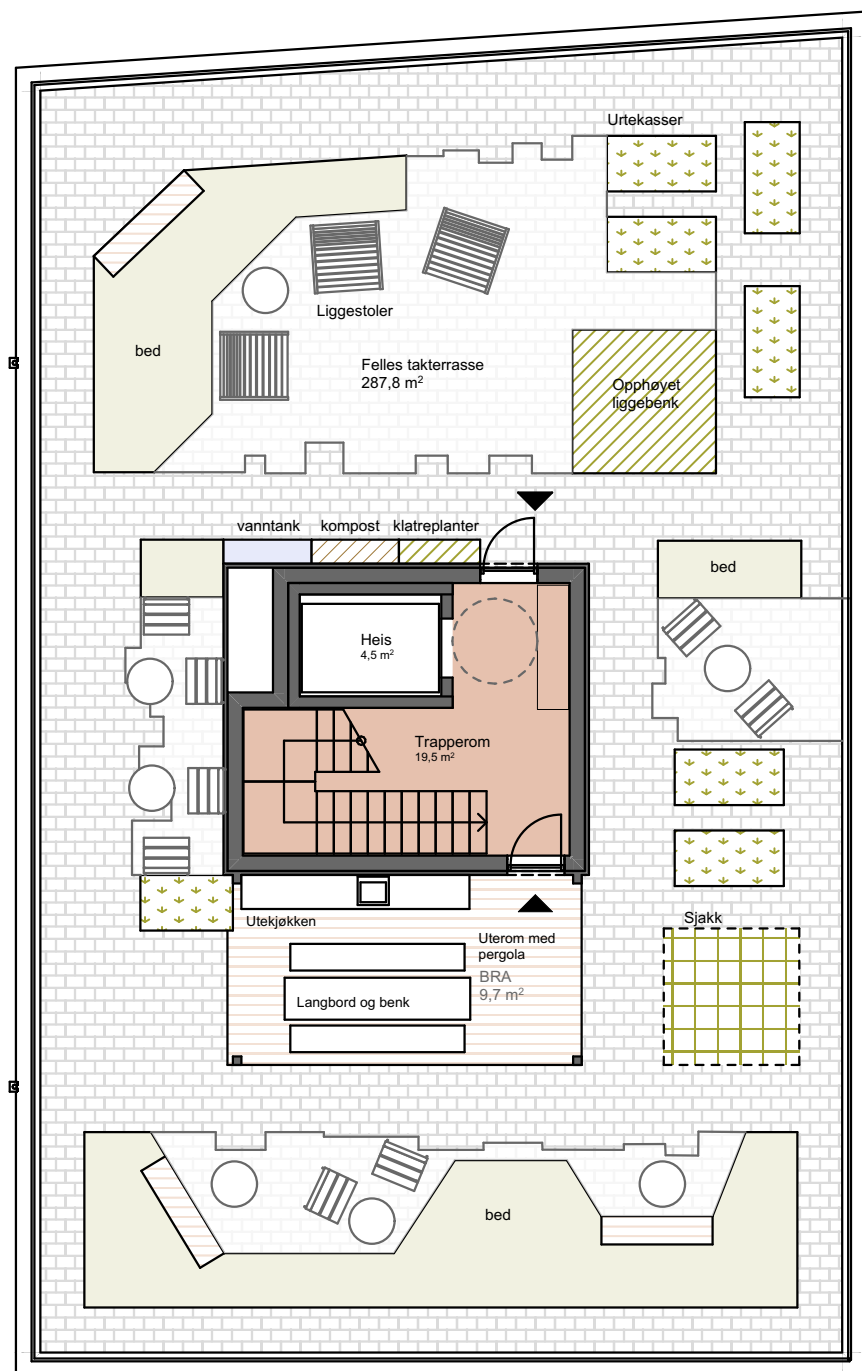
2-roms – type A og B
 3-roms – type C og D
 4-roms – type E





Etasjetegning – takterrasse

Damsgårdssundet





Illustrasjonsbilde av takterrassen. Avvik vil forekomme. Forbehold om endelig utforming.

Plantegninger



På de neste sidene presenteres plantegningene etter de fem leilighetstypene som finnes i Delegården.

Ti toroms

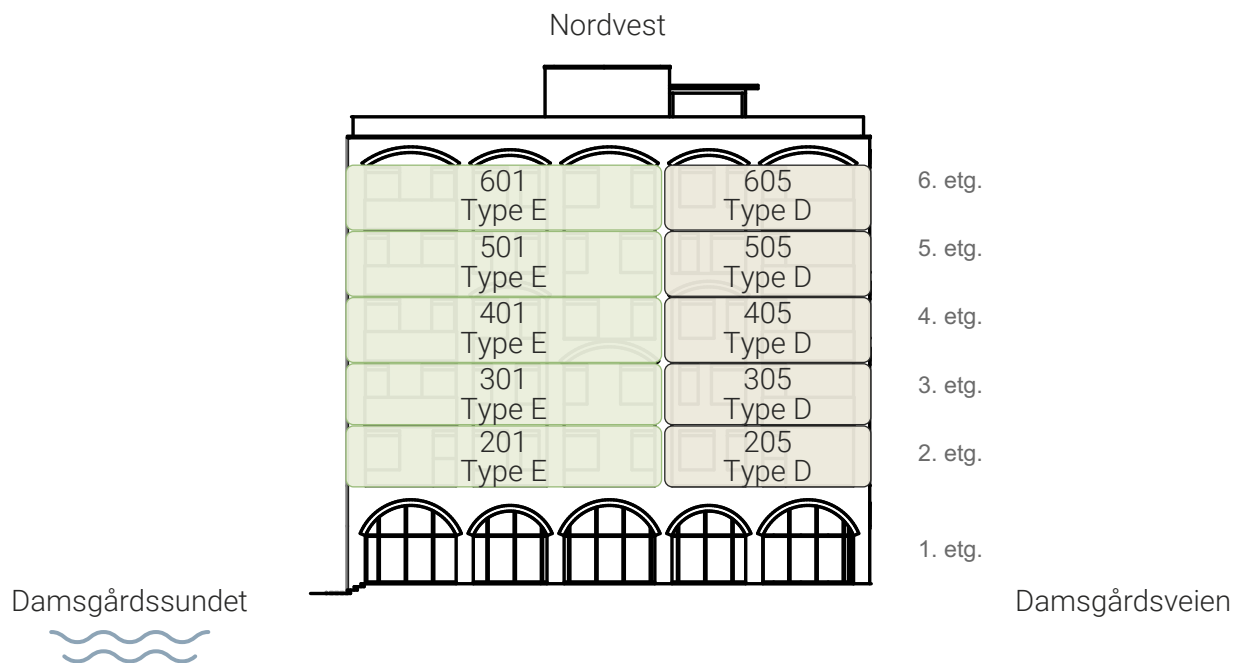
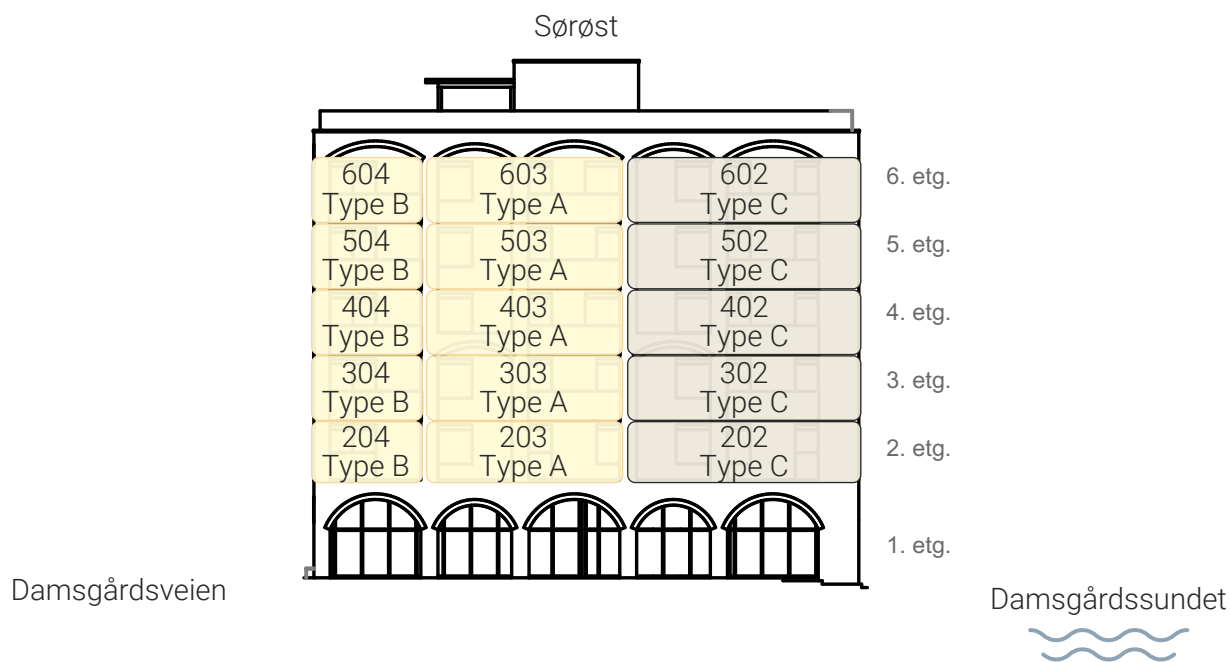
På 37 og 38,2 kvadratmeter BRA-i

Ti treroms

På 59,3 kvadratmeter BRA-i

Fem fireroms

På 80,2 kvadratmeter BRA-i



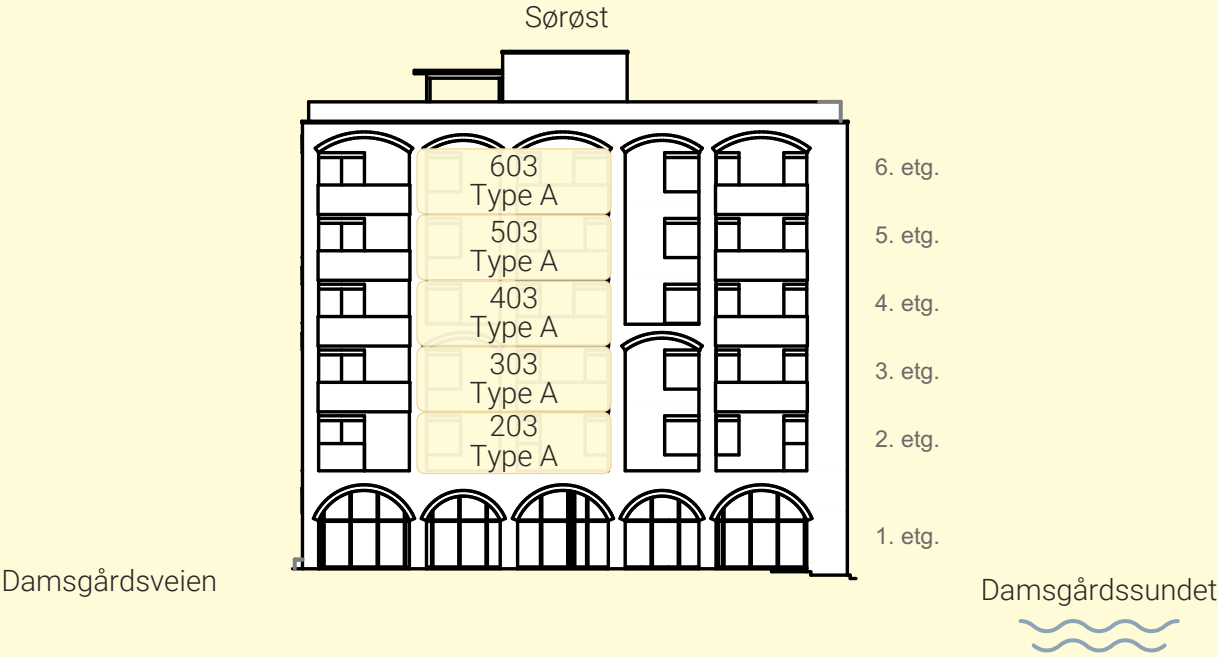
2-roms – type A og B

3-roms – type C og D

4-roms – type E

Leilighetstype A

Toroms



Leilighet 203 – toroms

BRA

2-roms 37,0m²**Leilighet 203****2.ETG**

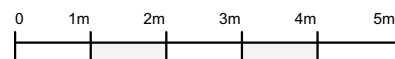
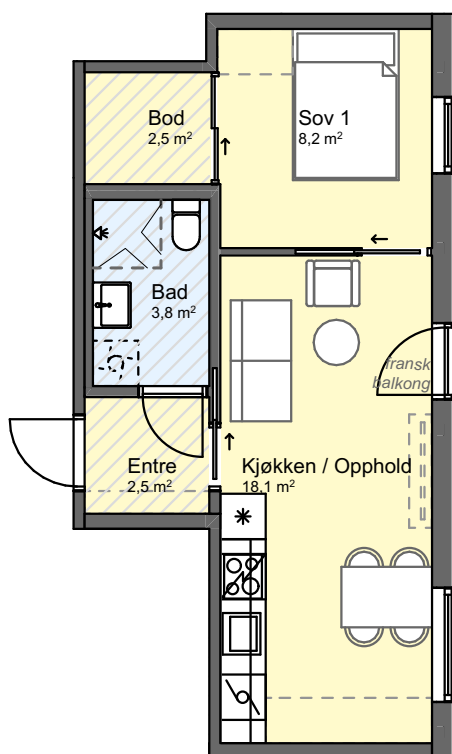
BRA-i

37,0m²

TBA

0,0m²

Leiligheten er unntatt krav
om tilgjengelig boenhet



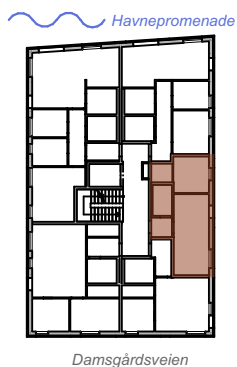
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

Plassering



Plan 2. etasje



Fasade sør-øst



Leilighet 303 – toroms

BRA

2-roms 37,0m²

Leilighet 303

3.ETG

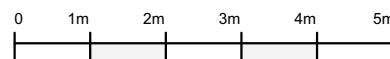
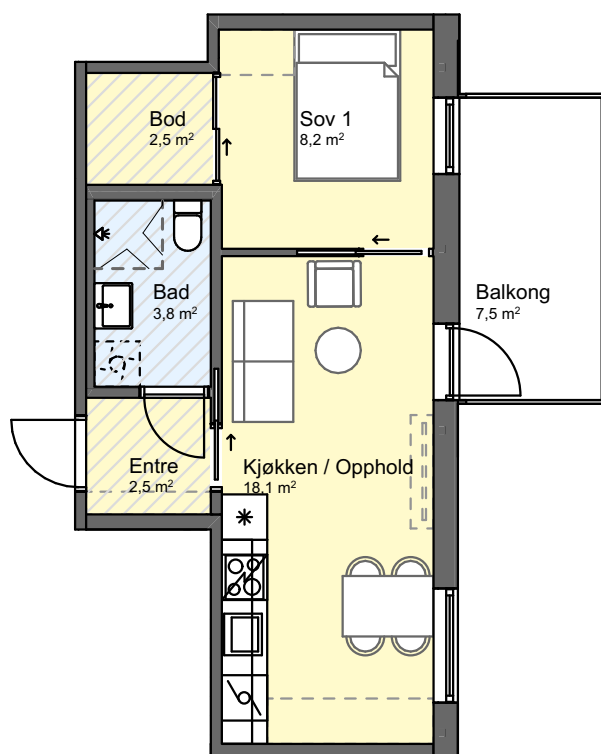
BRA-i

37,0m²

TBA

7,5m²

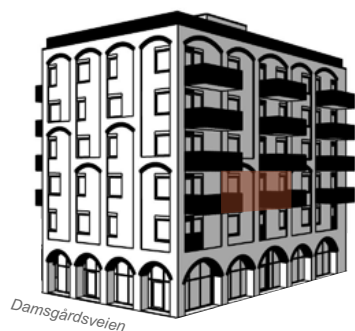
*Leiligheten er unntatt krav
om tilgjengelig boenhet*



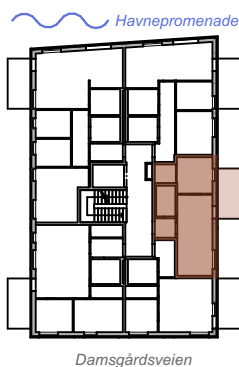
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

Plassering



Plan 3. etasje



Fasade sør-øst



Leilighet 403 – toroms

BRA

2-roms 37,0m²

Leilighet 403

4.ETG

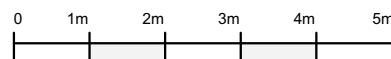
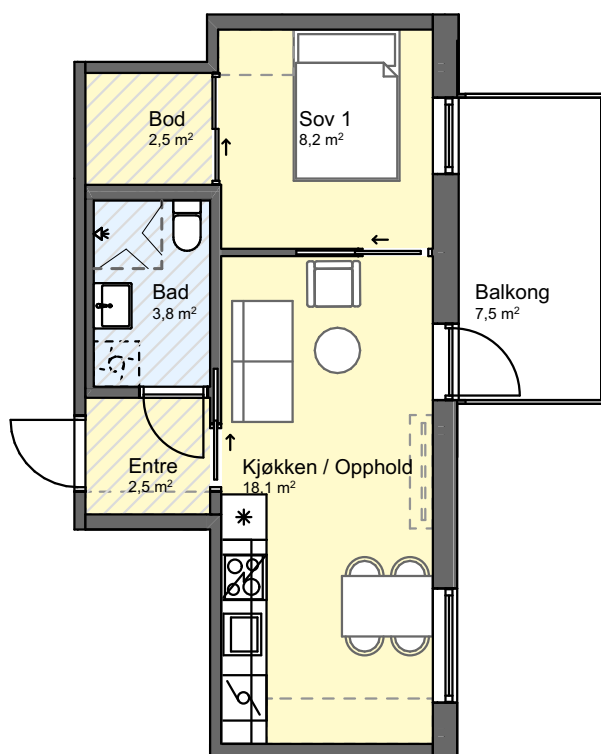
BRA-i

37,0m²

TBA

7,5m²

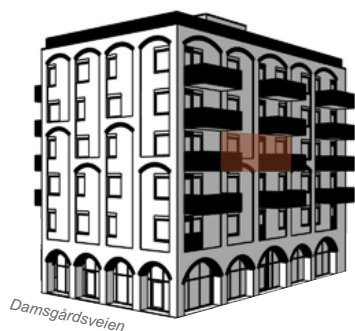
Leiligheten er unntatt krav
om tilgjengelig boenhet



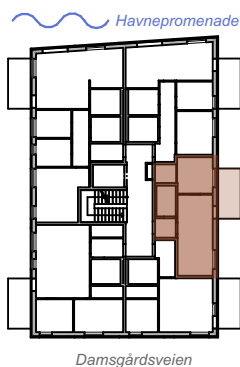
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

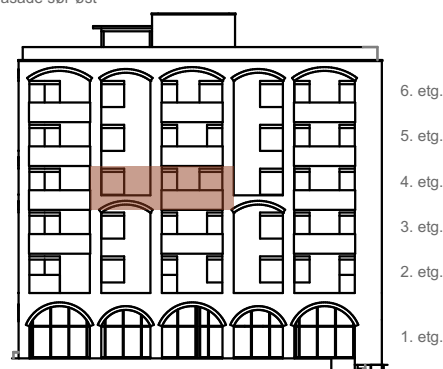
Plassering



Plan 4. etasje



Fasade sør-øst



Leilighet 503 – toroms

BRA

2-roms 37,0m²

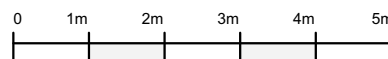
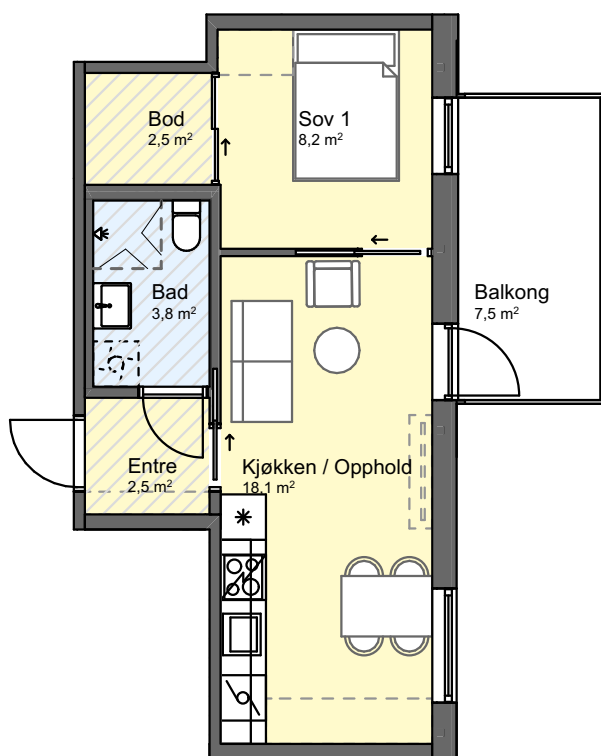
Leilighet 503

5.ETG

BRA-i
TBA

37,0m²
7,5m²

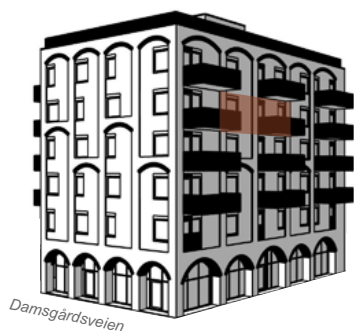
*Leiligheten er unntatt krav
om tilgjengelig boenhet*



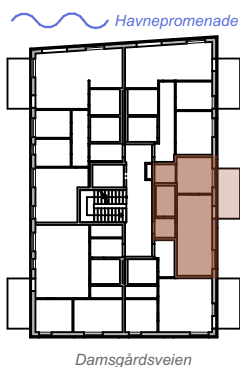
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

Plassering



Plan 5. etasje



Fasade sør-øst



Leilighet 603 – toroms

BRA

2-roms 37,0m²

Leilighet 603

6.ETG

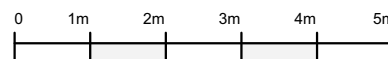
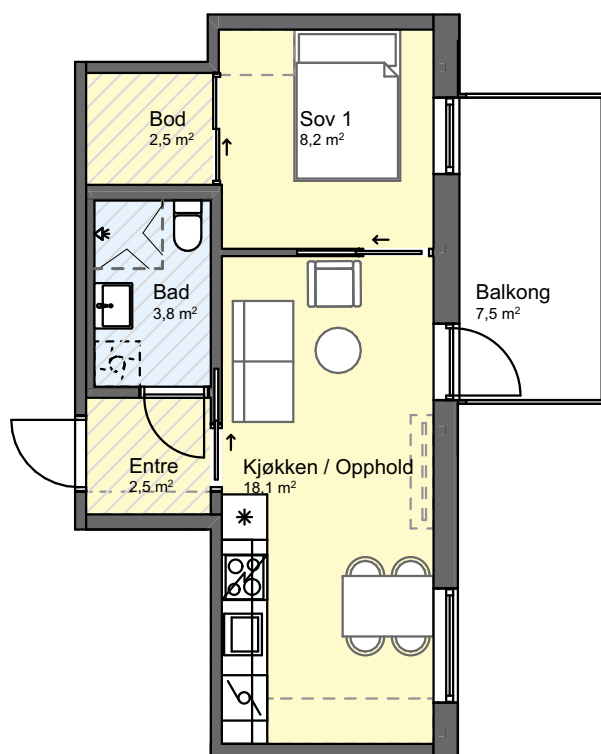
BRA-i

37,0m²

TBA

7,5m²

Leiligheten er unntatt krav
om tilgjengelig boenhet



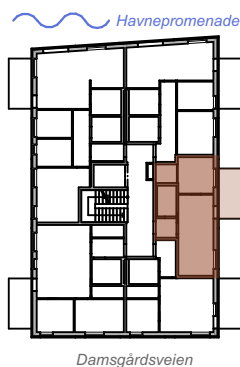
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

Plassering



Plan 6. etasje

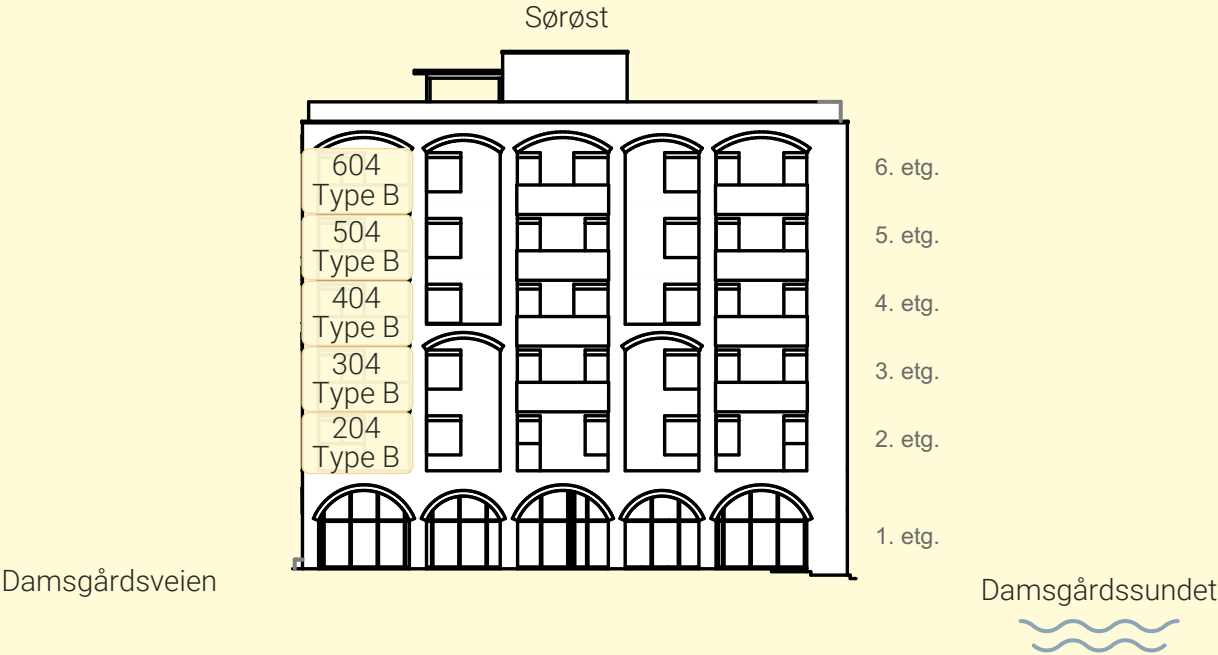


Fasade sør-øst



Leilighetstype B

Toroms



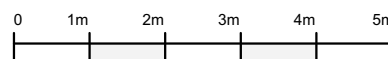
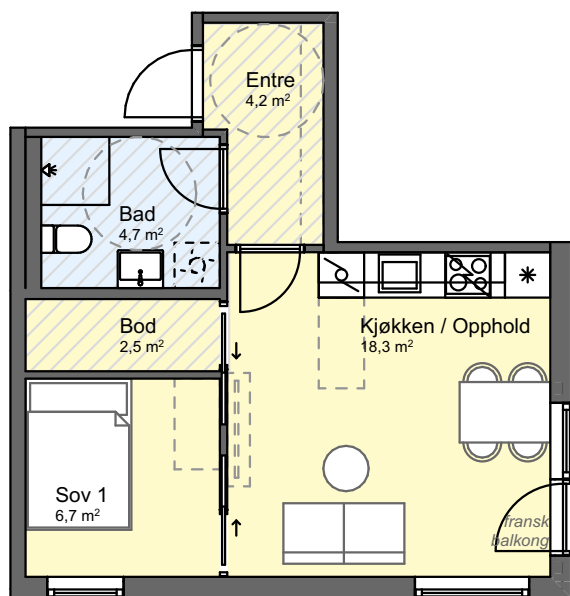
Leilighet 204 – toroms

BRA

2-roms 38,2m²

Leilighet 204
2.ETG

BRA-i
TBA

38,2m²
0,0m²


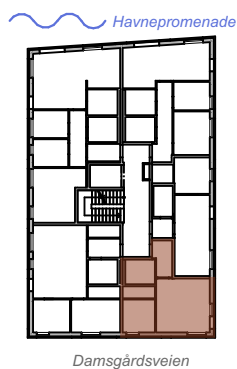
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

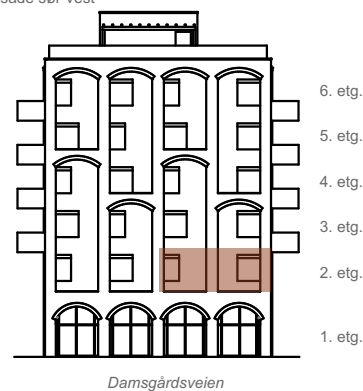
Plassering



Plan 2. etasje



Fasade sør-vest



Leilighet 304 – toroms

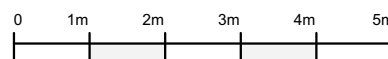
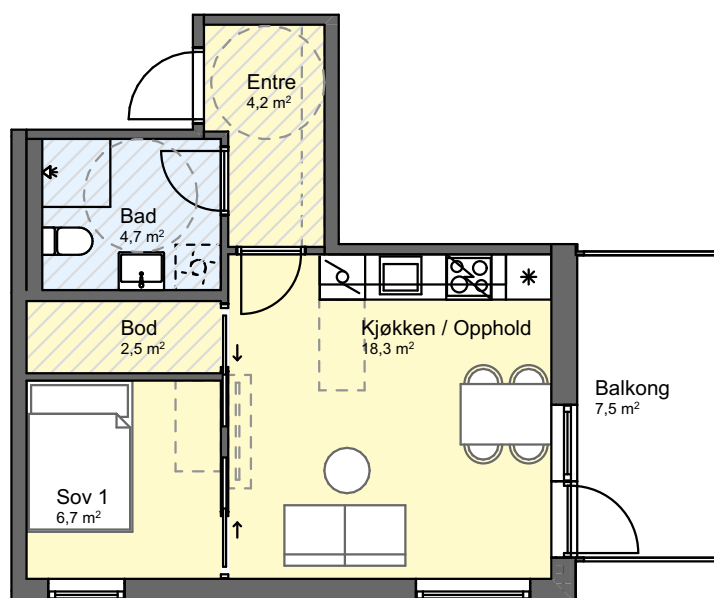
BRA

2-roms 38,2m²

Leilighet 304
3.ETG

BRA-i
TBA

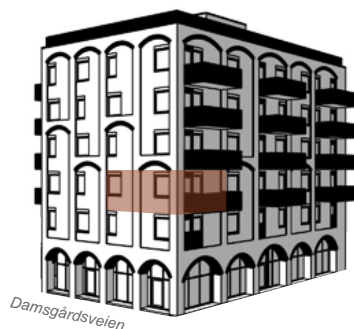
38,2m²
7,5m²



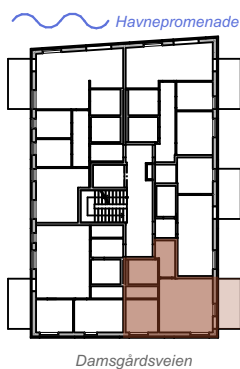
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

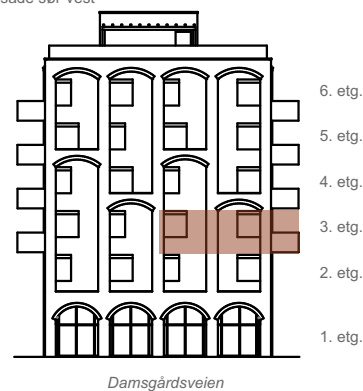
Plassering



Plan 3. etasje



Fasade sør-vest

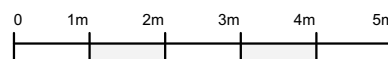
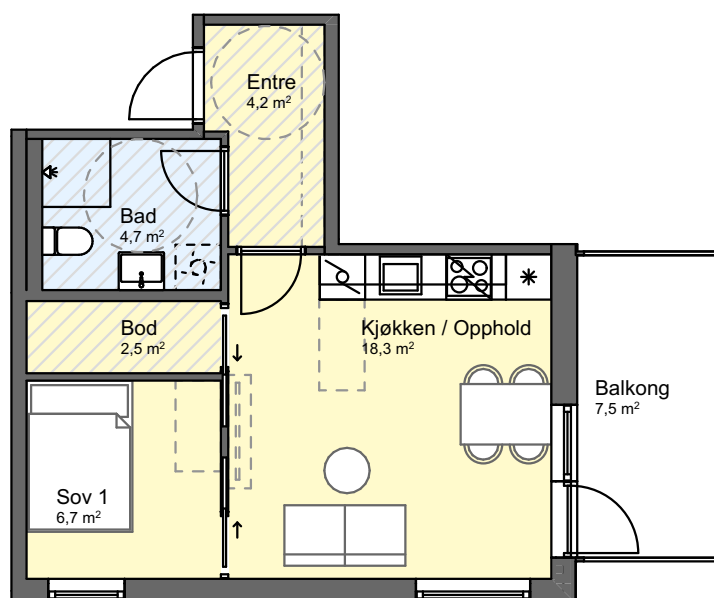


Leilighet 404 – toroms

BRA

2-roms 38,2m²
Leilighet 404
4.ETG

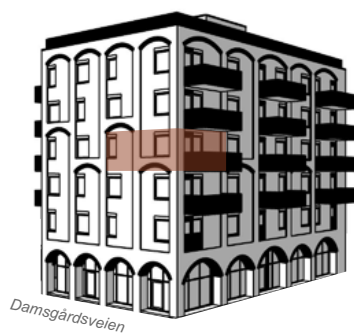
BRA-i
TBA

38,2m²
7,5m²


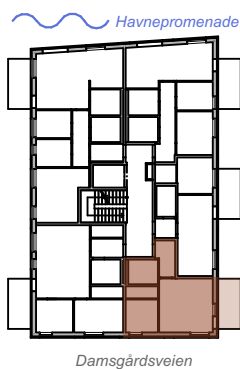
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

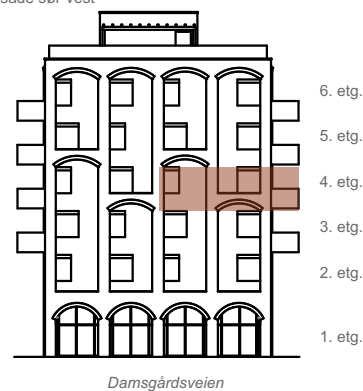
Plassering



Plan 4. etasje



Fasade sør-vest



Leilighet 504 – toroms

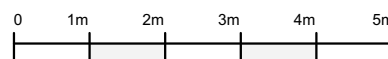
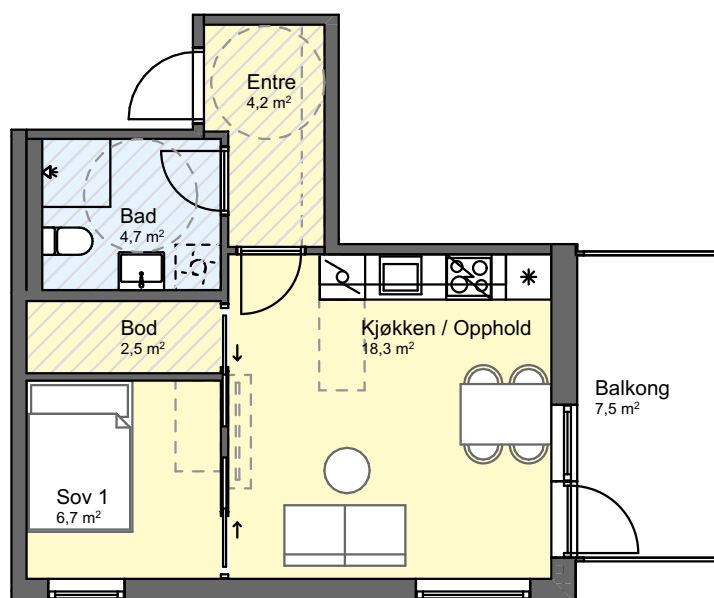
BRA

2-roms 38,2m²

Leilighet 504
5.ETG

BRA-i
TBA

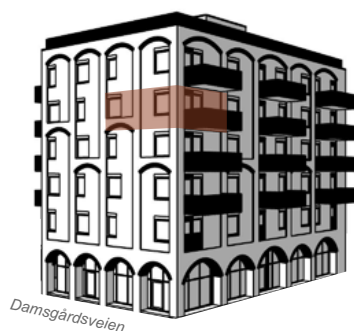
38,2m²
7,5m²



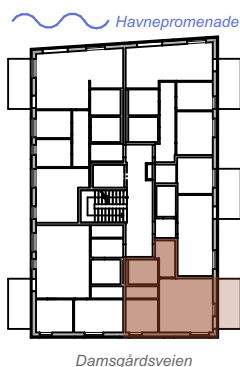
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

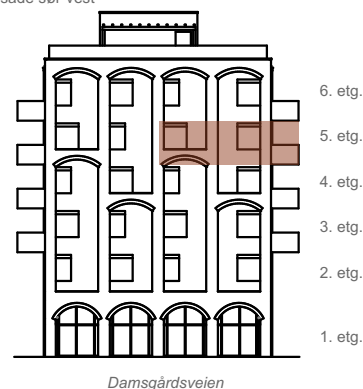
Plassering



Plan 5. etasje



Fasade sør-vest

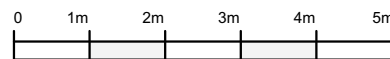
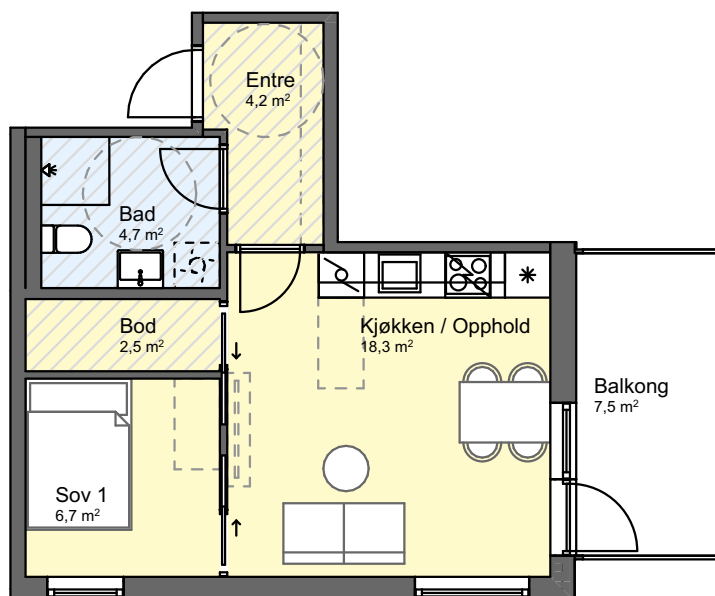


Leilighet 604– toroms

BRA

2-roms 38,2m²
Leilighet 604
6.ETG

BRA-i
TBA

38,2m²
7,5m²


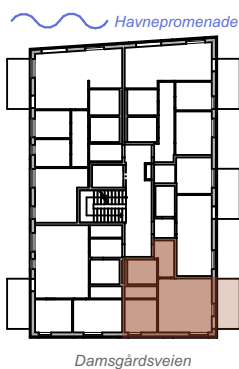
Målestokk 1:100

Nedsenket himling

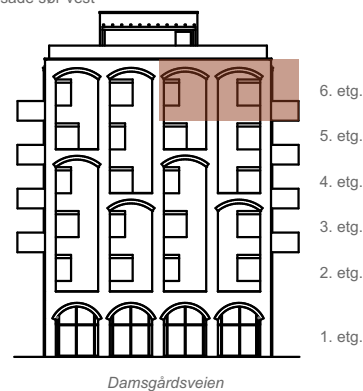
Plassering



Plan 6. etasje

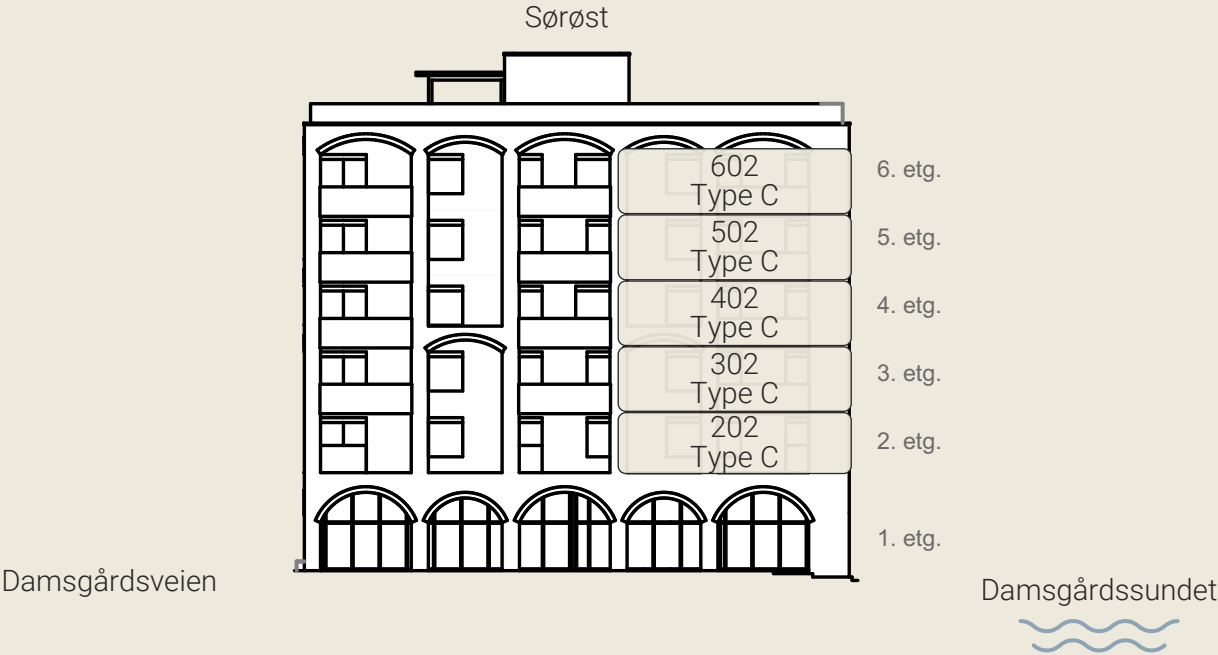


Fasade sør-vest



Leilighetstype C

Treroms

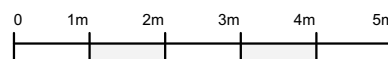
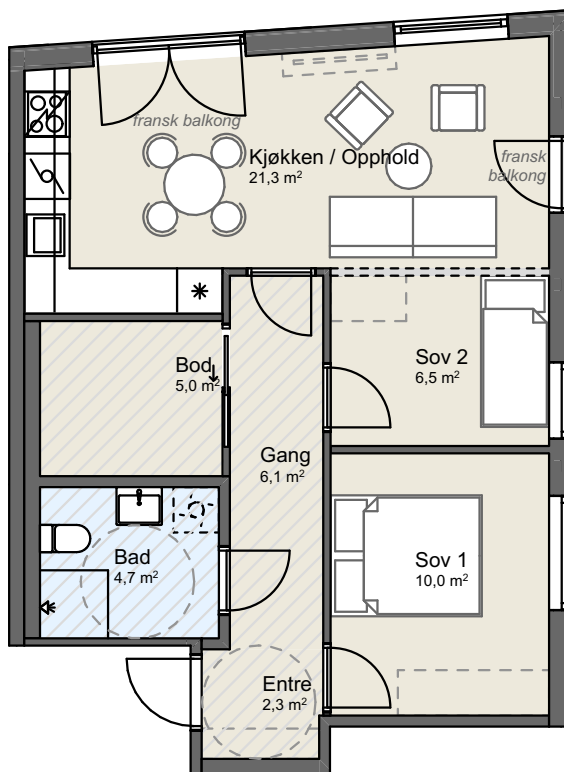


Leilighet 202 – treroms

BRA

3-roms 59,3m²
Leilighet 202
2.ETG

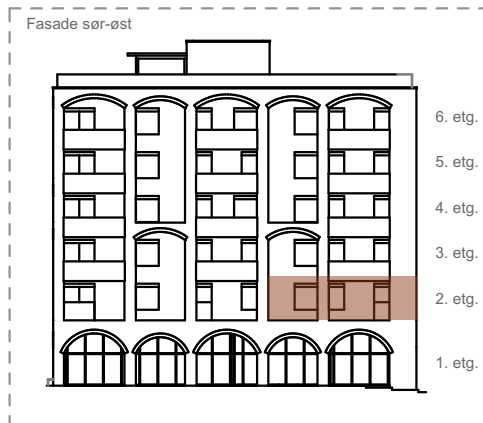
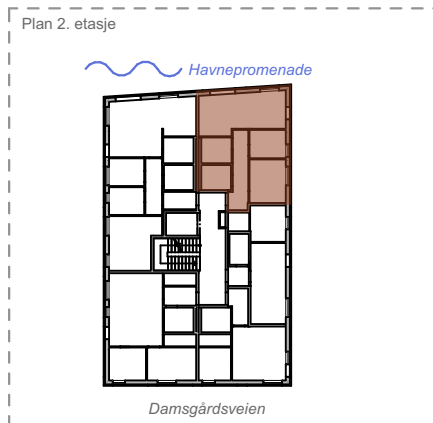
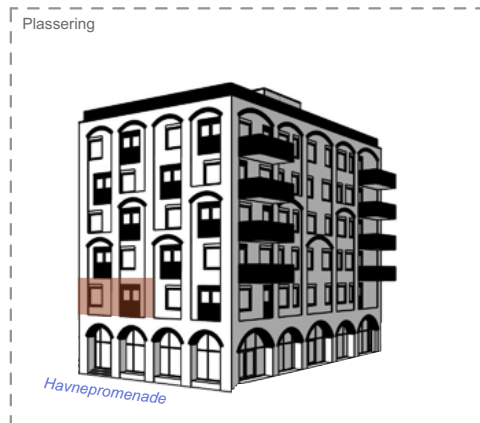
BRA-i
TBA

59,3m²
0,0m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Flexibel vegg (sov 2)



Leilighet 302 – treroms

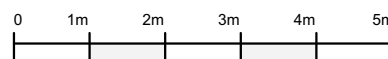
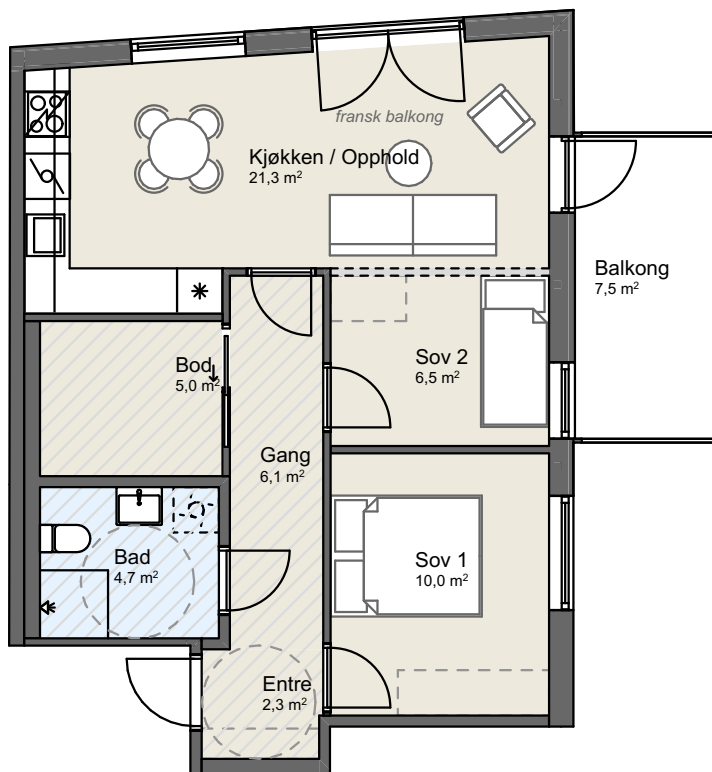
BRA

3-roms 59,3m²

Leilighet 302
3.ETG

BRA-i
TBA

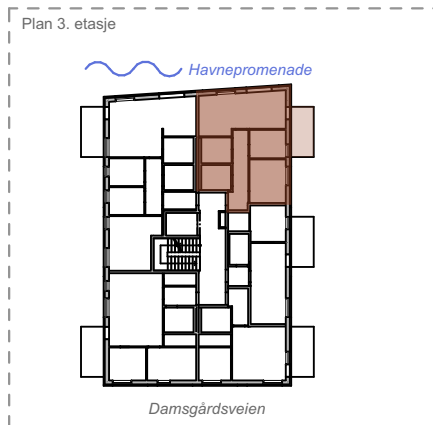
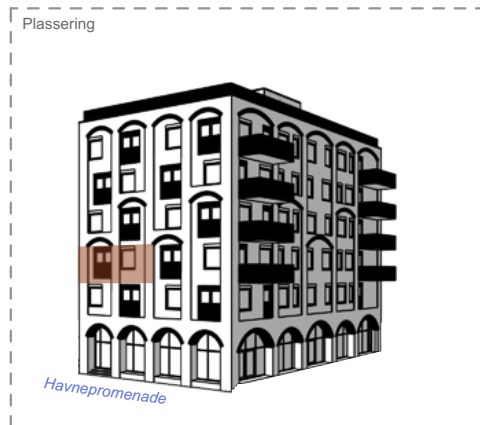
59,3m²
7,5m²



Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Fleksibel vegg (sov 2)

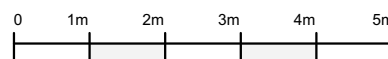
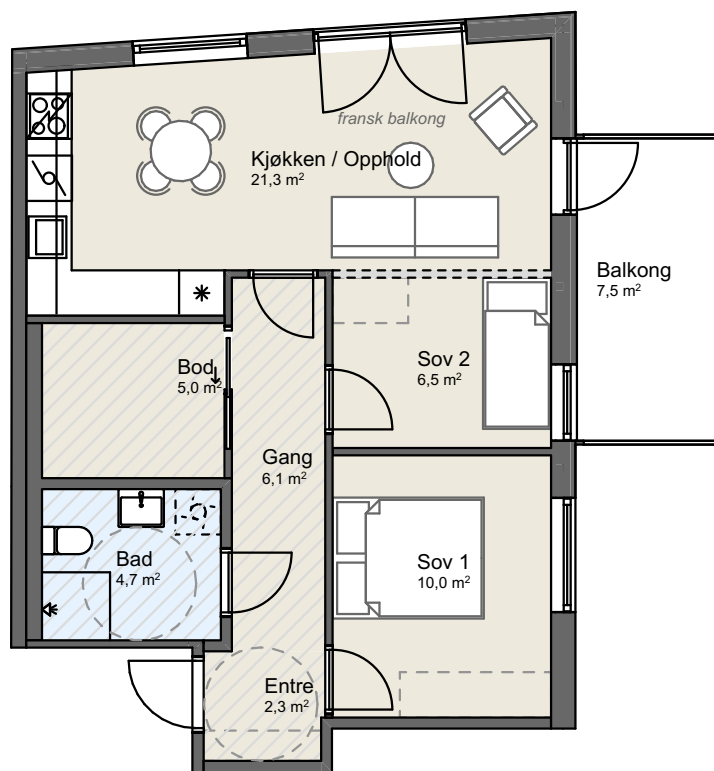


Leilighet 402 – treroms

BRA

3-roms 59,3m²
Leilighet 402
4.ETG

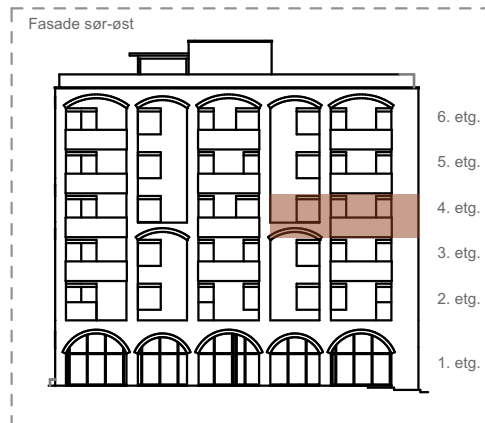
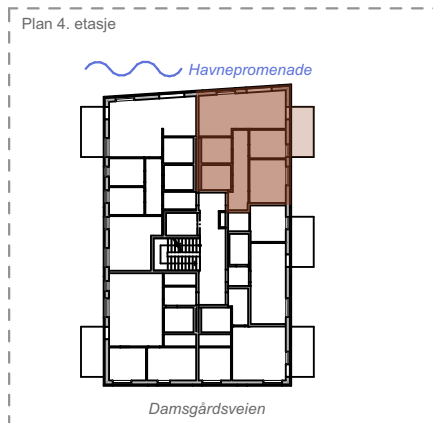
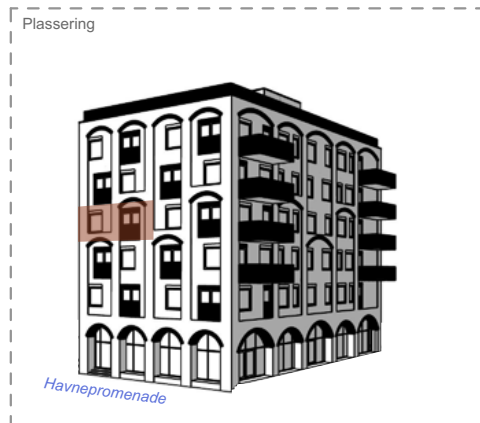
BRA-i
TBA

59,3m²
7,5m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Flexibel vegg (sov 2)



Leilighet 502 – treroms

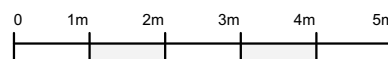
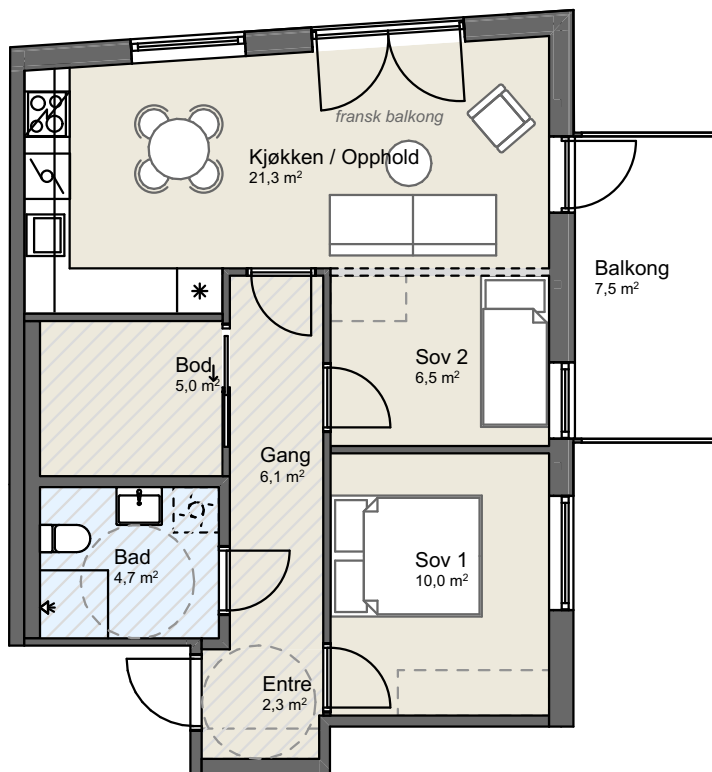
BRA

3-roms 59,3m²

Leilighet 502
5.ETG

BRA-i
TBA

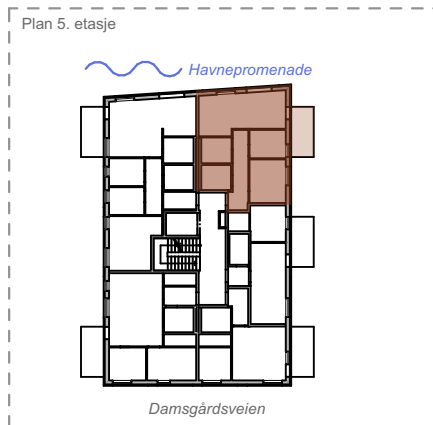
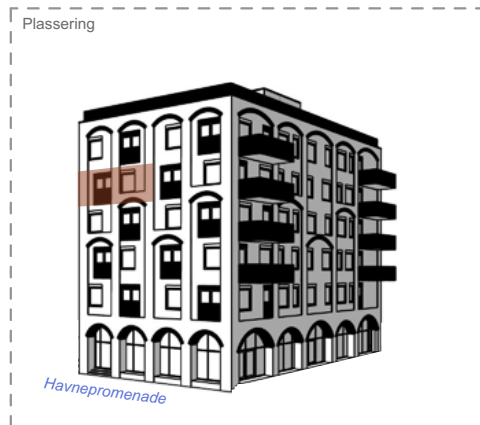
59,3m²
7,5m²



Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Flexibel vegg (sov 2)

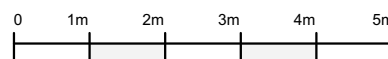
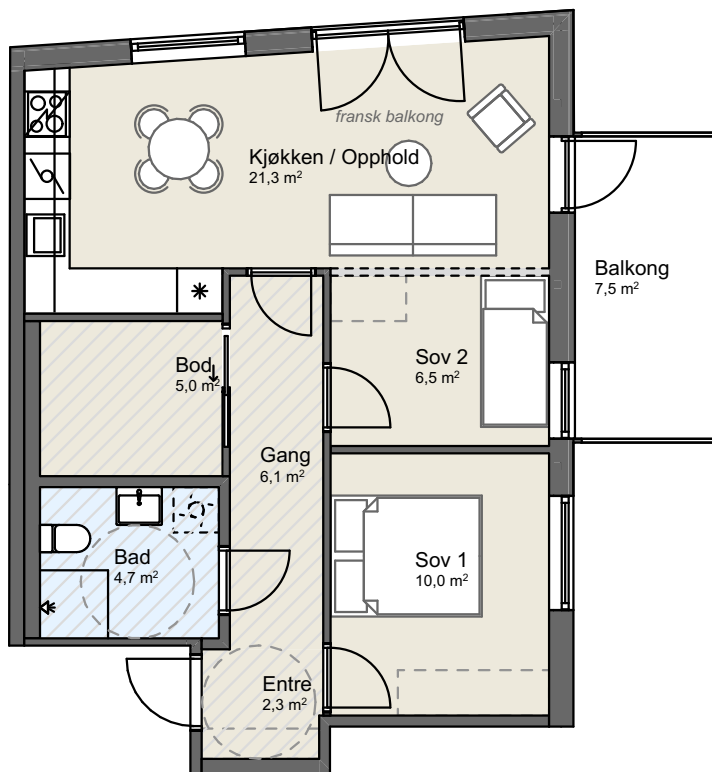


Leilighet 602 – treroms

BRA

3-roms 59,3m²
Leilighet 602
6.ETG

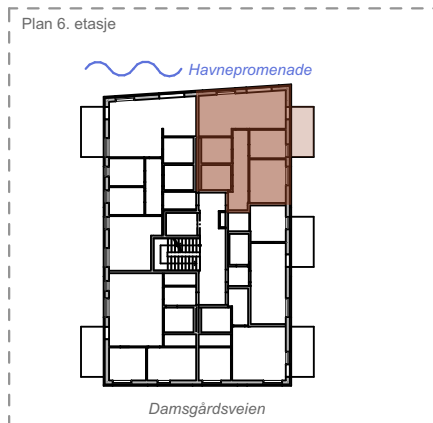
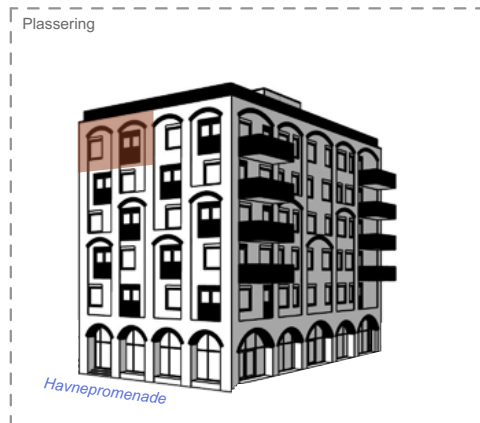
BRA-i
TBA

59,3m²
7,5m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Fleksibel vegg (sov 2)



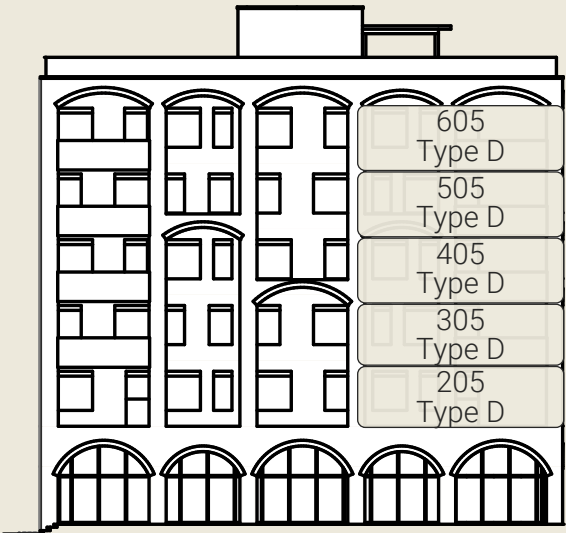
Leilighetstype D

Treroms



Nordvest

Damsgårdssundet



6. etg.

5. etg.

4. etg.

3. etg.

2. etg.

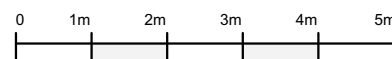
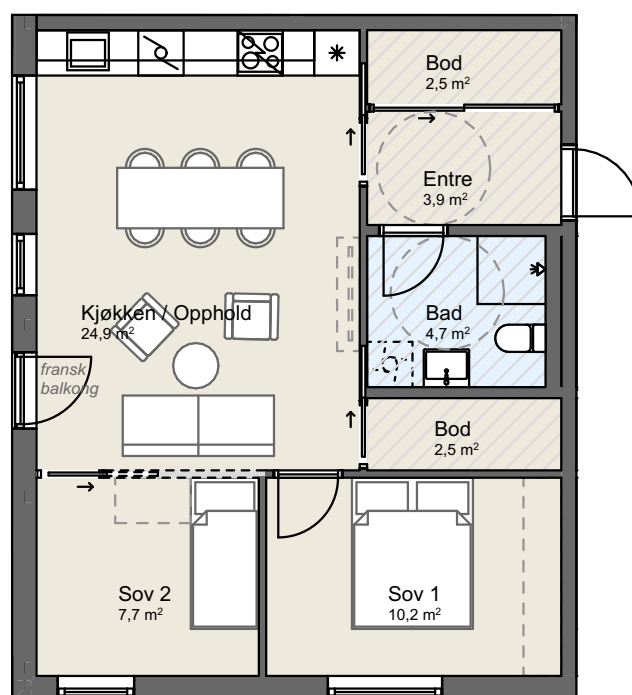
1. etg.

Damsgårdsveien

Leilighet 205 – treroms

BRA

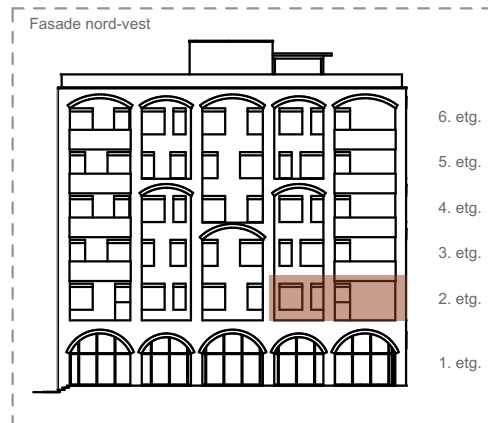
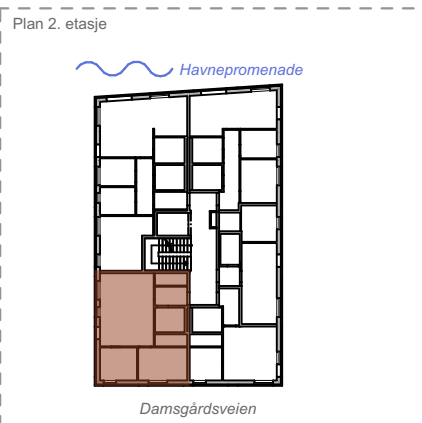
3-roms 59,3m²
Leilighet 205
2.ETG

BRA-i 59,3m²
TBA 0,0m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

- - - - - Fleksibel vegg (sov 2)



Leilighet 305 – treroms

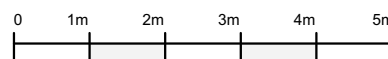
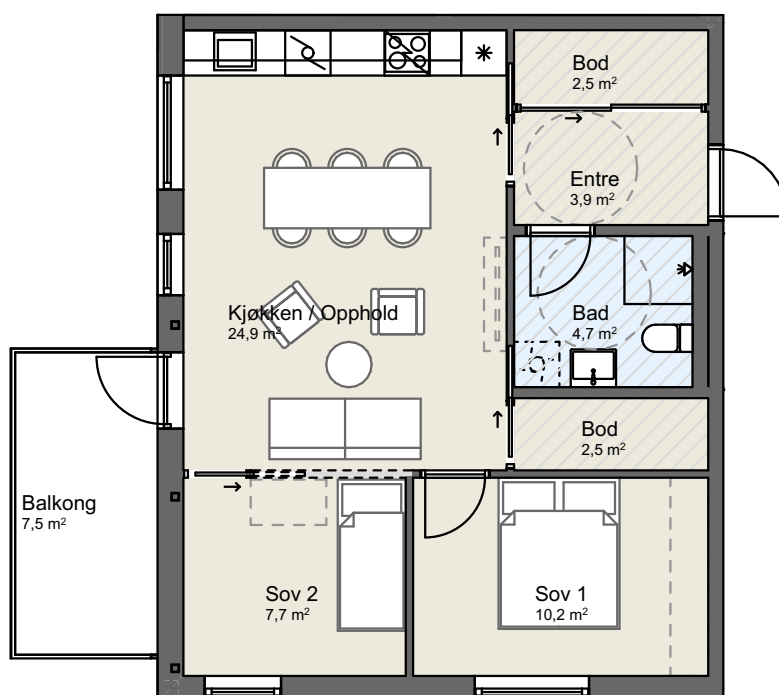
BRA

3-roms 59,3m²

Leilighet 305
3.ETG

BRA-i
TBA

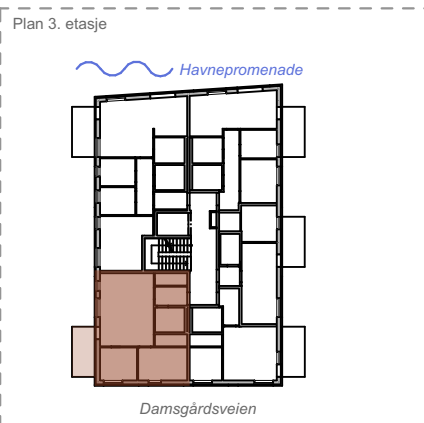
59,3m²
7,5m²



Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Flexibel vegg (sov 2)



Leilighet 405 – treroms

BRA

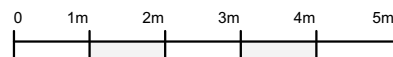
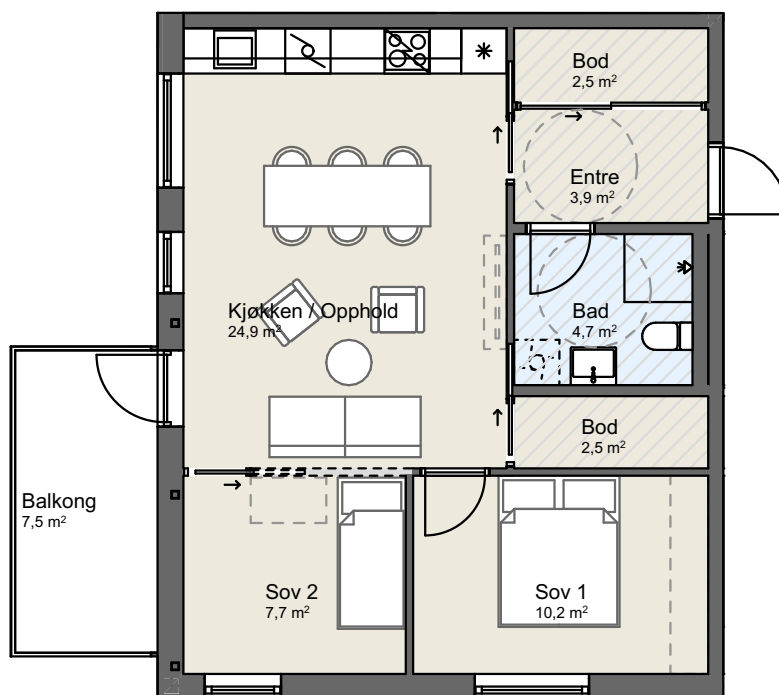
3-roms 59,3m²
Leilighet 405

4.ETG

BRA-i

59,3m²

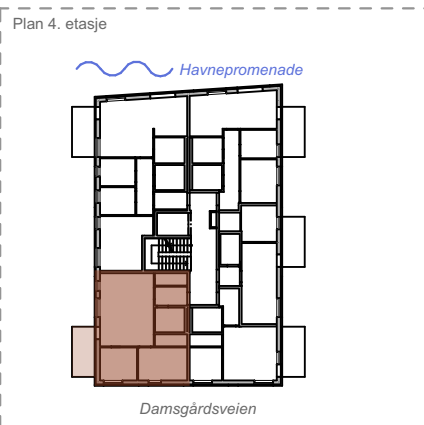
TBA

7,5m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Flexibel vegg (sov 2)



Leilighet 505 – treroms

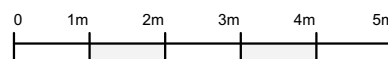
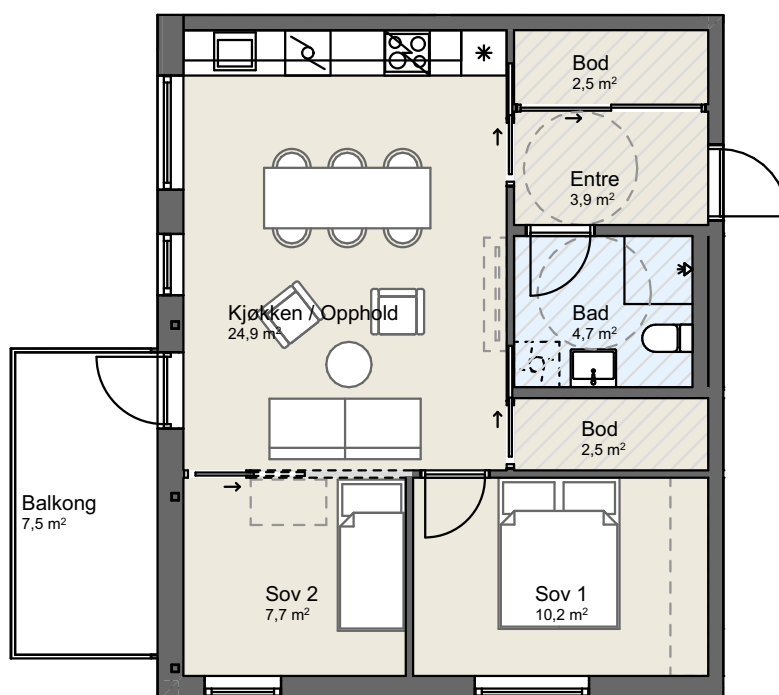
BRA

3-roms 59,3m²

Leilighet 505
5.ETG

BRA-i
TBA

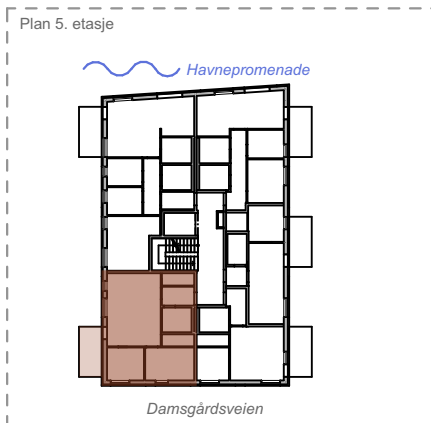
59,3m²
7,5m²



Målestokk 1:100

Nedsenket himling

----- Fleksibel vegg (sov 2)

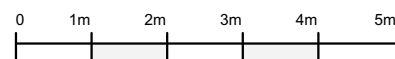
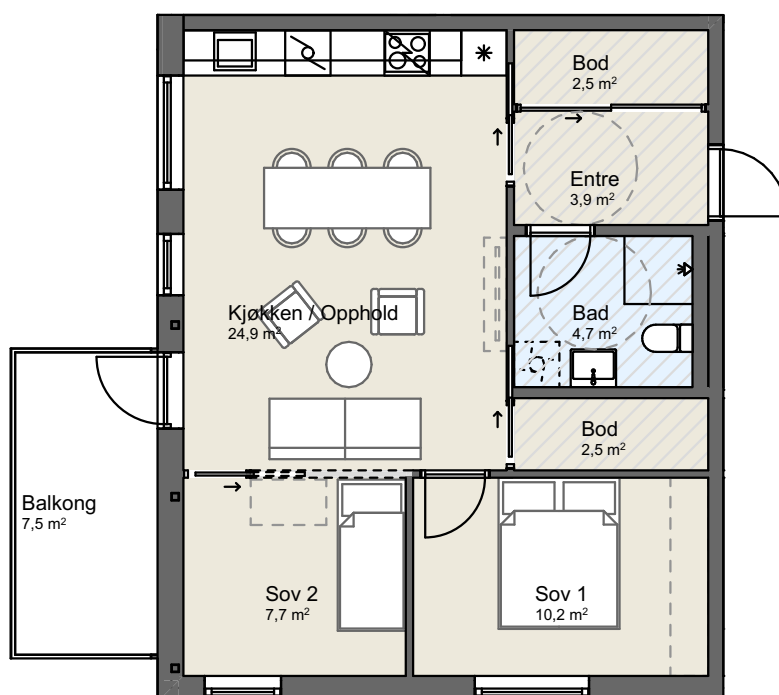


Leilighet 605 – treroms

BRA

3-roms 59,3m²
Leilighet 605
6.ETG

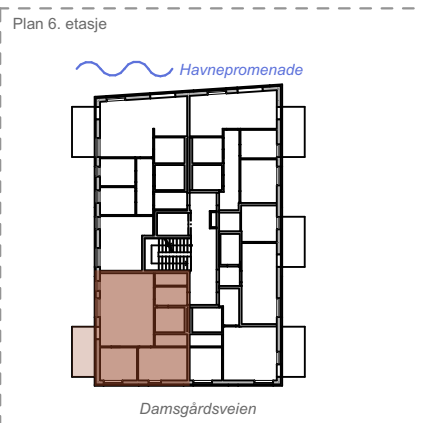
BRA-i
TBA

59,3m²
7,5m²


Målestokk 1:100

Nedsenket himling

- - - - - Fleksibel vegg (sov 2)



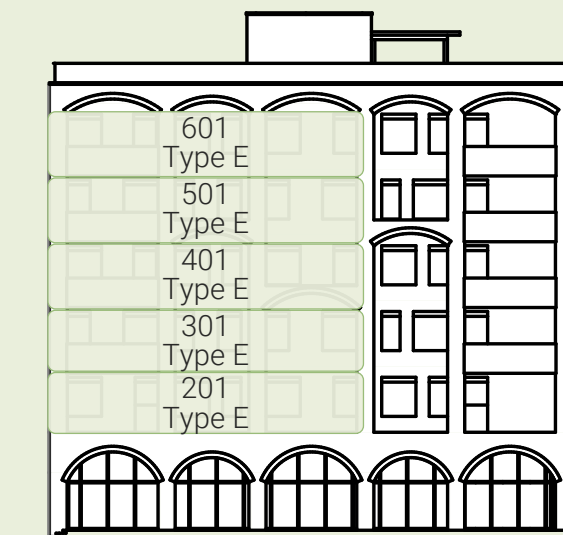
Leilighetstype E

Fireroms



Nordvest

Damsgårdssundet



6. etg.

5. etg.

4. etg.

3. etg.

2. etg.

1. etg.

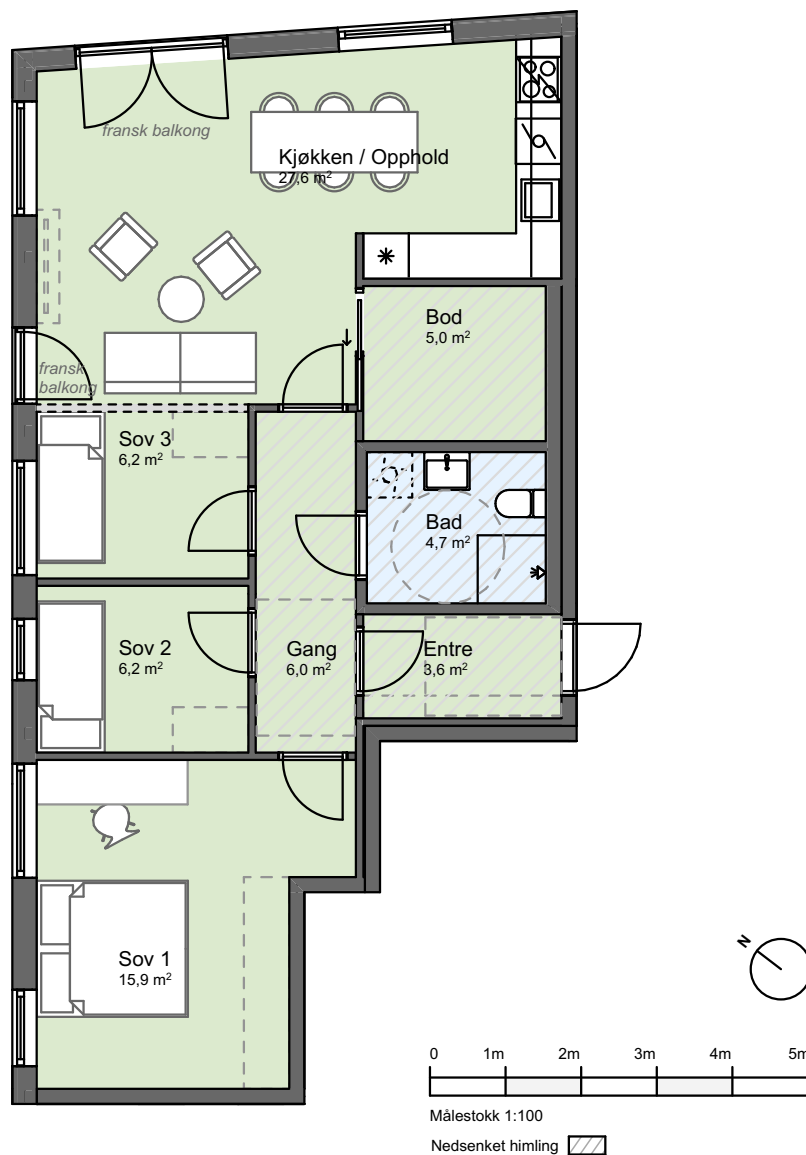
Damsgårdsveien

Leilighet 201 – fireroms

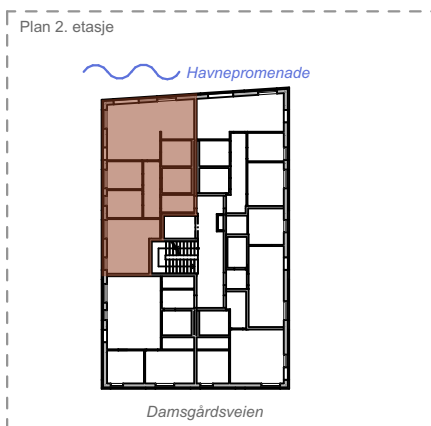
BRA

4-roms 80,2m²
Leilighet 201
2.ETG

BRA-i
TBA

80,2m²
0,0m²


----- Flexibel vegg (sov 3)



Leilighet 301 – fireroms

BRA

4-roms 80,2m²

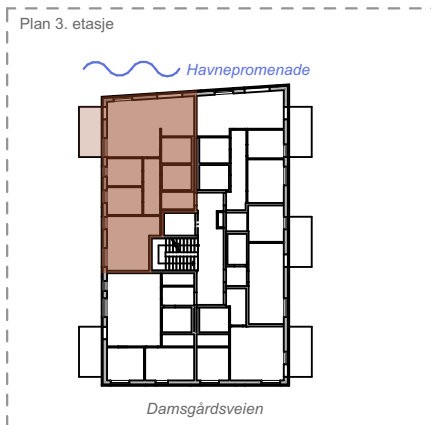
Leilighet 301
3.ETG

BRA-i
TBA

80,2m²
7,5m²



----- Flexibel vegg (sov 3)



Leilighet 401 – fireroms

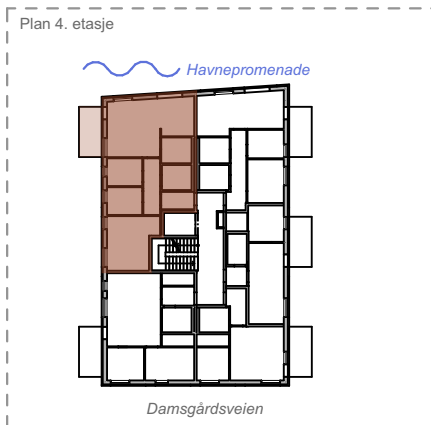
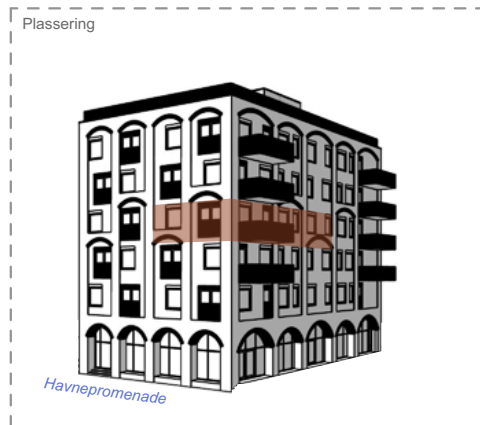
BRA

4-roms 80,2m²
Leilighet 401
4.ETG

BRA-i
TBA

80,2m²
7,5m²


----- Fleksibel vegg (sov 3)



Leilighet 501 – fireroms

BRA

4-roms 80,2m²

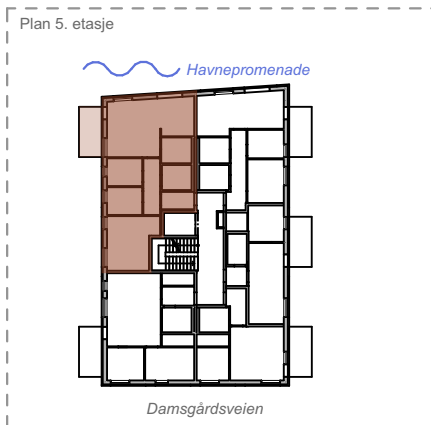
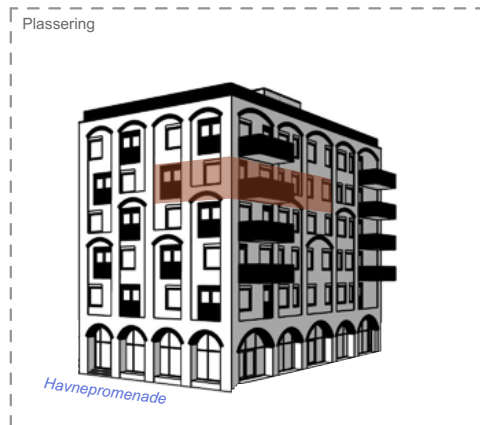
Leilighet 501
5.ETG

BRA-i
TBA

80,2m²
7,5m²



----- Fleksibel vegg (sov 3)



Leilighet 601 – fireroms

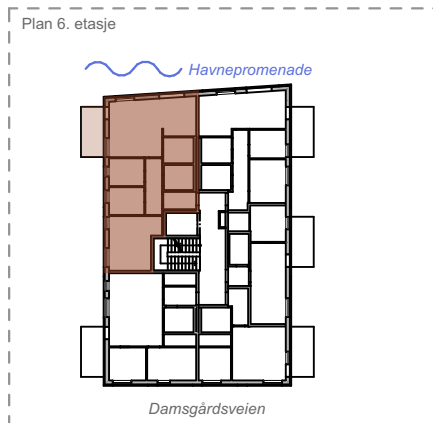
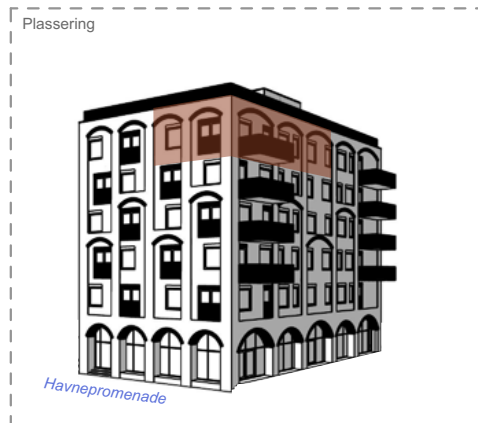
BRA

4-roms 80,2m²
Leilighet 601
6.ETG

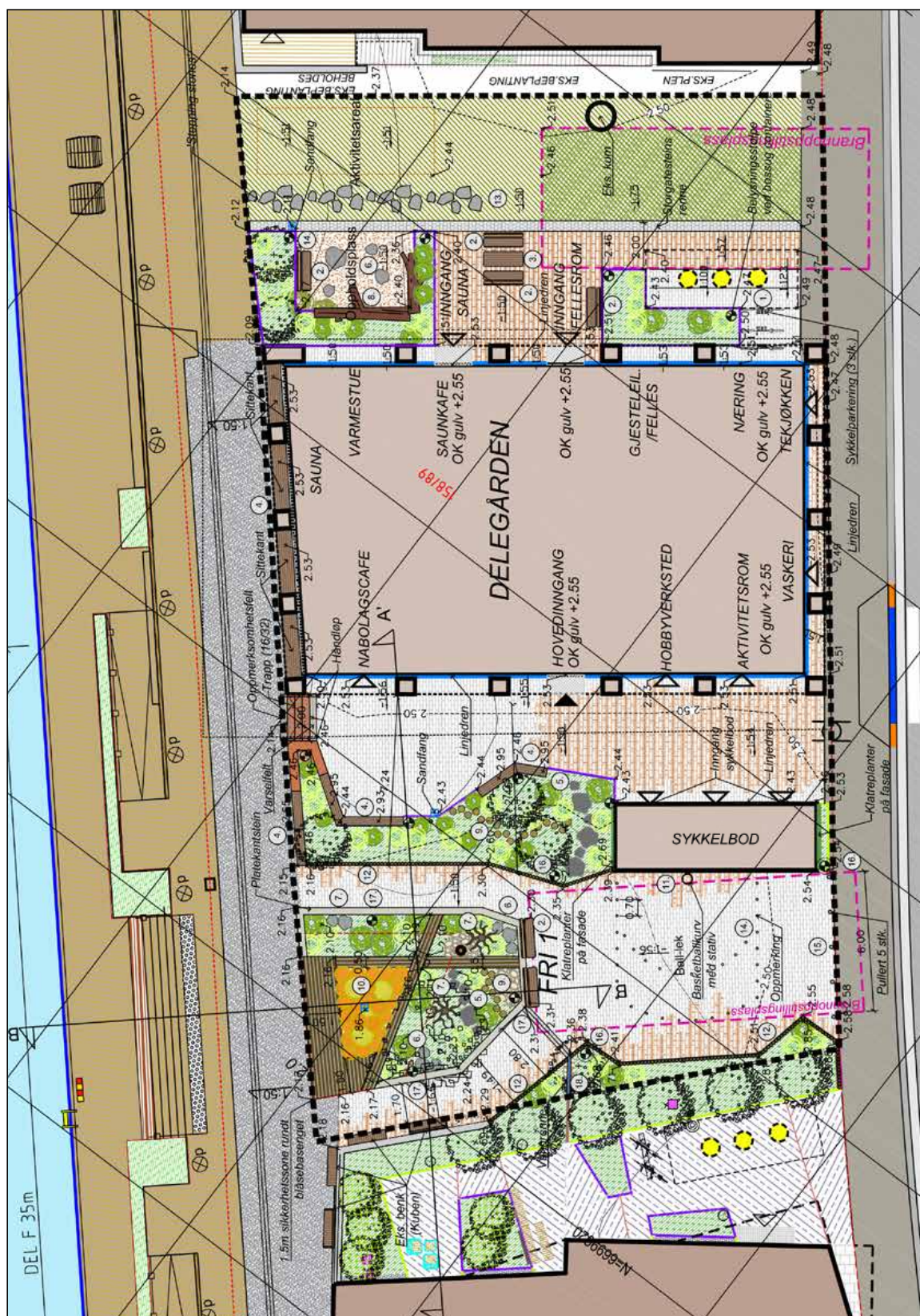
BRA-i
TBA

80,2m²
7,5m²


----- Fleksibel vegg (sov 3)



Utomhusplan



Tegnforklaring

	Prosjektavgrensning/ Byggegrense
	Bygg/takoverbygg
	Prosjektert høyde
	Prosjektert fall
	Hovedinngang/ Biinngang
	Møbler
	Basketballkurv med stativ
	'Stepping stones'
	Kampstein
	Trestamme med røtter
	Trestamme liggende
	Rundstokk i 3 høyder d=0,15m
	Stubbe i 1 høyde d=0,2-0,3m
	Blåse
	Tråkkheller/bruddheller
	Fotskraperist
	Betong
	Stauder og buskefelt
	Plen
	Forsterket gress

	Nytt tre
	Busker
	Klatreplanter (på fasade)
	Vannrenne (storgatestein)
	Platekantstein i granitt (20x30cm)
	Gummikant ved leke/blåseelement
	Sikkerhetssone
	Oppmerking (støpejern d=100mm)
	Håndløp i 2 høyder (ved trapp mot promenade)
	Trapp (teglstein)
	Varselfelt/ oppmerksomhetsf. i grar
	Eks. kum
	Overkjørbar pullert
	Bossug containere
	Lysmast/pullert ('Plaza' fra GH form) tilsv (som på Fløtmanns plass)
	Overløp/sluk (se tegning 6H05)
	Sandfang (se teanina 6H05)

Tegnforklaring gjennbruk (opsirkulering)

	Brostein
	Marktegl
	Grus av tegl
	Tredekke
	Mur (teglstein)
	Plassbygd benk (basis av teglstein/festet til stålkasse)
	Stålkant 8mm 5cm VIS

Forbehold om mulige endringer.

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Utbygger

BOB Eiendomsutvikling AS

Hjemmelshaver

BOB Eiendomsutvikling AS

Arkitekt

Kaleidoscope Nordic arkitekter.

Reguleringsplan er vedtatt av Bergen kommune.
Rammetillatelse foreligger.

Planlagt byggestart: 2. kvartal 2026, forutsatt at forbehold er innfridd, se meglerinformasjon.

EiendomsMegler1 Nybygg Bergen er engasjert til å selge prosjektet. Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 Servicesenter Nybygg.

Prosjektet består av 25 leiligheter. Det er fellesarealer og næringsarealer i plan 1. Egen utvendig sykkelbod.

Denne beskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, organisering av boliger, næringsarealer, fellesarealer og parkering, samt vilkår for kjøp.

TEK 17 er lagt til grunn og stedlige bestemmelser, med anbefalte toleranseklasser vist i NBI-byggdetaljblad «520.008 Toleranser». Anbefalte toleranser til ferdige overflater for utførelse» for de enkelte konstruksjoner. Det tas forbehold om offentlige krav som måtte komme ifm nødvendige tillatelser.

Leiligheter unntatt krav om tilgjengelighet

En tilgjengelig boenhet er en bolig der planløsningen er tilrettelagt for enkel fremkommelighet, trinnfrihet, frie passasjer og mulighet til å snu en rullestol.

I Delegården er leilighet 203, 303, 403, 503 og 603 unntatt fra krav om tilgjengelighet. Det innebærer at disse leilighetene ikke har krav til snusirkel for rullestol, dørbredder eller plassforhold tilsvarende øvrige tilgjengelige boenheter.

Salgstegningene for de øvrige leilighetene viser illustrativ møblering, og ikke nødvendigvis en møblering som oppfyller tilgjengelighetskravene i TEK17. Arkitekt har utarbeidet alternative planløsninger som dokumenterer

at boligene kan innredes på en måte som tilfredsstiller alle gjeldende forskriftskrav. Disse alternative planene inngår som teknisk dokumentasjon, men benyttes ikke i salgsmateriell, da de i mindre grad gjenspeiler boligens praktiske og mest attraktive innredningsmuligheter.

Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører og annet. Det må videre kunne påregnes innkassinger ved tak i leilighetene for å skjule tekniske føringer/anlegg. Slike innkassinger er ikke vist på salgstegningene. Justeringer som er beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mht rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Tegninger

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Tegningene kan vise eksempler på møbler og skap som ikke omfattes av standardleveransen, men som er tatt med av illustrasjonshensyn. Det er kun det som er beskrevet nedenfor som inngår i standardleveransen.

Arealdefinisjoner

Leilighetsarealet i denne presentasjonen er oppgitt som salgbart bruksareal, benevnt «BRA-i», og definert som innvendig areal målt innenfor leilighetens omsluttende vegger (inkludert innvendige vegger og sjakter og kasser).

I tillegg kommer balkong, terrasser og fellesareal.

BYGNINGSMESSIGE KONSTRUKSJONER

Fundamentering

Byggene fundamenteres ved bruk av stålkjernepeler til fjell med heldekkende bunnplate i betong.

Byggets bærekonstruksjon

Bygningens bærekonstruksjon etableres som plasstøpt betong og betongelementer med søyler av stål og betong.

Fasade / yttervegger

Byggets yttervegger utføres i bindingsverk isolert med mineralull. Værhud leveres som tegl. Materiale ute vil bestå av tegl, glass og treverk. Innside yttervegger er kledd med gipsplater.

Balkonger/private uteplasser

Balkonger leveres i ubehandlet betong.

Takterrasse

Takterrasse tekkes med to lag tekking og en kombinasjon av tretremmegulv og miljø heller fra ASAK eller tilsvarende kvalitet.

Takkonstruksjon / tekking

Yttertak tekkes med papp/folie. På takene vil det enkelte steder forekomme oppbygginger og innkassinger av tekniske installasjoner. Størrelse og omfang er foreløpig ikke avklart.

FELLESAREALER

Adkomst

Prosjektet får adkomst fra Damsgårdsveien. Alle boligene får adkomst fra fellesarealer.

Felles inngangspartier

Innvendig får felles inngangsparti sokkel- og gulvfliser i plan 1, utvendig nedsenket fotskraperist. Vegger leveres sparklet og malt med nedsenket systemhimling.

Postkasser

Det leveres en postkasse til hver leilighet som plasseres i inngangsparti plan 1.

Porttelefon

Bygget leveres med et IP-basert callinganlegg ved hovedinngang. Anlegget skal gi besøkende mulighet til å ringe opp ønsket leilighet fra hovedinngang. Anropet skal overføres til beboers smarttelefon via app, med mulighet for tale, bilde, og fjernåpning av hovedinngang. Egen skjerm i leilighet kan leveres som tilvalg.

Felles trapperom / korridor

Innvendige trapp i trappehus leveres som malte prefabrikkerte betongtrapper med flis. Teppeflis/keramisk flis på gulv i korridor og rekkverk i metall spiler. Vegger og himlinger males, evt. leveres systemhimling i tak.

Heis

Bygget leveres med heis i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Felles sykkelparkering

Det etableres egen utvendig sykkelbod samt tre utvendige plasser. Sykkelparkering er felles for bolig og næring.

Boder

Hver leilighet får egen innvendig bod; ca. 2,5kvm for leiligheter under 50kvm og ca.5 kvm for leiligheter over 50kvm.

Renovasjon

Prosjektet tilkobles mobilt bossug anlegg for restavfall med nedkast mellom Delegården og Kranen Sameie. Nedgravde containere for plast, papp, glass, metall og matavfall er plassert mellom Alumen Sameie og Portalen Sameie. Det vil bli inngått felles avtale med ekstern aktør om drift og vedlikehold av bossuganlegget, med 15 års bindingstid. Anlegget er felles for sameiene Campbells, Kranen, Delegården, Kuben og Alumen. Driftskostnad fordeles mellom nevnte sameier.

Parkering

Parkering for leiligheter i Damsgårdssundet skjer i innendørs felles parkeringsanlegg. Kjøpere av leiligheter i Delegården Sameie vil kunne kjøpe plass i Krohnaviken Parkering i Damsgårdsveien 40-42. Parkeringsanlegget er et halvautomatisk parkeringsanlegg av typen MULTIPARK TRENDVARIO 4300. Anlegget har 167 biloppstillingsplasser, og er et felles parkeringsanlegg for flere boligprosjekter i Damsgårdssundet. Parkeringsanlegget er en egen seksjon i Krohnaviken sameie, og organiseres som et eget tingrettslig sameie (med eget styre). Det vil bli inngått egen kontrakt på kjøp av bruksrett til biloppstillingsplass i anlegget. Bruksretten er fritt omsettelig innenfor de begrensninger som fremgår av vedtektene til parkeringsanlegget. Priser og betingelser fremgår av prisliste. Kjøpere av leiligheter i Delegården Sameie vil også kunne leie parkeringsplass i parkeringsanlegget i 1912 i Damsgårdsveien 65 på de til enhver tid gjeldende vilkår. Delegården Sameie har tinglyst rett til å leie opp til 9 parkeringsplasser i Damsgårdsveien 65. Dette er et anlegg åpent for offentligheten. I tillegg er det tinglyst 1 stk HC parkering i Kranen Sameie som skal benyttes av Delegården Sameie. Sameiet har kostnader forbundet med drift og vedlikehold av HC-plassen.

Fellesrom

Gjesteleilighet/Fellesrom leveres med kjøkkeninnredning, bord, stoler og skapseng med tilgang til badrom.

I de øvrige fellesrommene leveres det slette vegger, egnet gulv (betong, flis, slitesterkt belegget eller annet) og enten synlige føringer i tak eller systemhimling.

Det blir opplegg for fiber (internett). Oppvarming via vannbåren varme.

Utomhusanlegg

Det vises til utomhusplan og plan for takterrasse, planene er å betrakte som orienterende, samt foreløpig og kan bli endret. Takhagene vil utformes med ulike

soner, parsellhager, samt områder for sittegrupper. Endelig utforming vil bli avklart i forbindelse med detaljprosjektering. Alle busker og trær er lave planter. Det leveres utvendig spylekran på takterrasser og fellesområder. Antall bestemmes under detaljprosjektering.

LEILIGHETENE

Generelt

I leiligheten vil det forekomme vertikale og horisontale innkassinger for avdekking av tekniske føringer for rør og kanaler.

Gulv

Stue, kjøkken, soverom, bod og entre belegges med 14mm eik lys 1-stavs parkett som standard. I tilvalgsmeny kan en velge fritt mellom 1 stav eik lys og nøttebrun eik. Bad leveres med keramiske fliser. Type flis avklares under detaljprosjektering. Størrelse på flis 60x60 på gulv og 10x10 i dusjsone. 3 kostnadsfrie fargealternativer på flis.

Vegger

Alle vegger, med unntak av på bad, leveres med malt overflate. Veggene vil dels være oppført i betong eller gipslatekledd bindingsverk. På bad leveres keramiske fliser. Type flis og størrelse avklares under detaljprosjektering. Størrelse på flis 60x60 på vegg. 3 kostnadsfrie fargealternativer på flis. Det leveres listefri løsning rundt vinduer.

Fleksibel vegg

For tre- og fireromsleiligheter vil det være mulig å velge mellom et ekstra soverom eller et større stue/kjøkken. Det vises til salgstegninger i salgsoppgaven. Som standard leveres det en fast vegg, men kjøper skal kunne velge å fjerne denne eller få levert en fleksibel vegg. Med fleksibel vegg menes en vegg uten tekniske installasjoner, som vil kunne fjernes dersom ønsker eller behov endrer seg over tid. Dette kan velges kostnadsfritt i tilvalgsprosessen. Det må påregnes merker i himling og gulv etter demontering.

Tak og himling

Stue/kjøkken og soverom leveres som sparklet og malt betong. Entre, gang, bad og bod leveres som nedsenket sparklet og malt gipsplatehimling. Generell innvendig takhøyde er ca. 2,5m der himling ikke er nedsenket for tekniske føringer, og minimum 2,2m der det er nedsenket. Det leveres listefri utførelse mot tak.

Dører

Innvendige dører leveres som Stable eller tilsvarende kvalitet, inngangsdør leveres med glatte hvite dørblad. Ferdigbehandlede karmen fra produsent. Tilsvarende utførelse legges til grunn for utføringer og listverk generelt hvor disse forekommer. Listverk leveres med synlige stift.

Dører i fellesarealer leveres som aluminium eller stål.

Vinduer

Vinduer leveres i ferdig overflatebehandlet treverk med værhud av aluminium på utside. Innvendig leveres vinduer i sort farge etter anvisning av arkitekt.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra HTH, Sigdal, Designa eller tilsvarende leverandør. Dette er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Med kjøkkenet følger integrerte hvitevarer fra Siemens, Bosch eller tilsvarende leverandør og inkluderer induksjonskoketopp, avtrekksvifte med plasma filter, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Garderobe

Det leveres IKKE garderober. I leilighetstype D leveres det skyvedører som vegg mellom entré og bod, og i leilighetstype A leveres skyvedører mellom soverom og bod.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon

Hver leilighet/boenhet utstyres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. I hovedsak monteres ventilasjonsaggregat i himling i bod eller i entre.

Elektro

Det leveres sikringsskap i hver leilighet. Strømmåler til hver leilighet leveres og monteres i felles underfordeling montert i nisjer i fellesareal. Elektrisk anlegg leveres generelt skjult. Enkelte steder kan det bli utenpåliggende kabel frem til utenpåliggende stikkontakt dersom dette ikke kan løses skjult (betongvegger, brann/lydvegger). Installasjoner er medtatt iht. NEK400 / Bolignormen. Det er medregnet fasadebelysning som punktbelysning ved inngangsdører samt belysning og stikkontakt på balkonger. Parkbelysning utvendig og på takterrasser inngår som del av utomhusarbeider. Det er medregnet automatisk brannalarmanlegg til hele bygget med avstillingsbryter i hver etasje for å hindre / begrense falsk alarmering i bygget. På bad og i entré leveres innfelt spotbelysning.

Leilighetene blir levert med en grunnpakke for smarthus. Leveransen består av HUB, smart justering av panelovn og to lyssoner. I tilvalgsprosessen er det mulighet for å utvide anlegget med flere smarte valg.

Energimerke

Leilighetene vil få energimerke B eller bedre.

Bad / sanitær / wc

På bad leveres servantskap 60 cm i sort utførelse med heldekkende servant og sort servantbatteri.

Over servant leveres speil med lys og stikkontakt. Det leveres veggengt toalett i hvit utførelse, med sete og dempet lokk. Det leveres sort dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegger med sorte detaljer leveres. Det er avsatt plass for vaskesøyle med vaskemaskin og kondenstørketrommel på bad.

Brannslukking

Alle leiligheter fullsprinkles. Sprinkler kan plasseres i tak og på vegg. Endelig utførelse bestemmes i detaljprosjektering. I tillegg leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat.

Varmtvann / oppvarming

Varmtvann er basert på fjernvarme fra Eviny Termo. Hver leilighet utstyres med energimåler som måler individuelt forbruk. Elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovn. Det leveres 1 panelovn per leilighet. Det vil bli inngått avtale med Eviny Termo om fjernavlesing av forbruk i den enkelte leilighet, med separat fakturering. Årlig kostnad for denne tjenesten er p.t. ca kr 1.200 pr leilighet pr år.

Svakstrøm og signal

Det etableres fiberanlegg for TV og datasignaler. Det leveres 1 uttak til tv. Selger vil inngå fellesavtale med Telenor eller tilsvarende om levering av TV og internettjenester. Det vil bli inngått kollektiv avtale med signalleverandør om grunnpakke, med 3 års bindingstid. Månedskostnad for Frihet M pakken er p.t kr 499,- pr leilighet.

Tilvalg og endringer

I samsvar med Bustadoppføringslova vil det bli gitt muligheter til å gjøre individuelle tilpasninger i den enkelte leilighet, både kostnadsfritt og mot pristillegg. Samtlige boligkjøpere vil i første del av byggeperioden bli orientert om de muligheter de vil kunne oppnå i dette prosjektet med hensyn til eventuelle endringer. Avhengig av byggearbeidenes fremdrift vil den enkelte kjøper gis mulighet til å variere standarden i sin leilighet, etter en på forhånd priset tilvalgsliste. Det vil være frister for muligheter for tilvalg i forhold til fremdrift i produksjonen.

Rubus vil brukes som kommunikasjonsplattform av selger og totalentreprenør, både under tilvalgsprosessen og i den løpende kommunikasjonen med kjøperne.

Forbehold/viktig informasjon

På alle illustrasjonsfoto, 3D-illustrasjoner, i film, modell, skisser, «møblerte» plantegninger, inntegnet utstyr/inventar m.m vil det fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen fra selger. Disse er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og

markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Det kan forekomme endringer innenfor rammen av det selger anser som hensiktsmessig og nødvendig, uten at den generelle standarden forringes. Selgers forpliktende leveranse fremkommer av kjøpekontrakten og dens bilag. Det tas forbehold om trykkfeil.

Bergen, 04. mars 2026

Meglerinformasjon

SELGER

BOB Eiendomsutvikling AS Nygårdsgaten 13,
5072 BERGEN
Org.nr: 990260826

BELIGGENHET/OMRÅDET

Bo sentralt og maritimt i Damsgårdssundet!
Et nabolag i historiske omgivelser hvor du enkelt når byens herlige fasiliteter. Her bor du tett på sjøen med kort vei til både restauranter, båtliv og ikke minst byens sentrum. Det er liv mellom husene med koselige plasser og grønne allmenninger. Bare en kort spasertur unna Delegården ligger blant annet Småpudden og Fløttmannsplassen.

Småpudden tar deg raskt til bykjernen enten du spaserer eller sykler. Rett over på andre siden av broen ligger bystranden, Bergen kaffebrenneri, Cornerteateret og Bl.

Det er også flotte turområder i nærheten – enten du rusler langs kaipromenaden, tar en tur i Nygårdsparken eller en treningstur på Løvstien.

I Damsgårdssundet har BOB lyktes med å skape en ny og attraktiv bydel og et nabolag du kan glede deg over å bo i. Det fine med å bo i Damsgårdssundet er at du bor tett på det meste, spesielt nærheten til sjøen og kun få meter til stor kaipromenade. Ønsker du å komme deg kjapt rundt i området finner du flere bysykkel-stasjoner.

Dagligvarer kan du kjøpe på Bunnpris som ligger rett over veien for Delegården, eller på Kiwi i 1912. Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet EVO kun 2 minutter unna.

Vil du ut og ta en matbit er det et godt utvalg av serveringssteder i området. På fine dager yrer det av folkeliv her. Nyt en kaffe og bolle i solen på Godt Brød.

Dersom du ønsker å bo sentrumsnært og maritimt – helt fremst på bryggekannten – så tror vi Delegården er det rette stedet for deg!

OM PROSJEKTET

Delegården består av 25 selveierleiligheter. Det er felles-arealer og næringsarealer i 1.etasje og boligene ligger i 2-6.etasje. Stor felles takterrasse på toppen. Egen utvendig sykkelbod.

ADRESSE

Damsgårdsveien 87, 5058 BERGEN
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

REGISTERBETEGNELSE

Prosjektet Delegården skal oppføres på gnr. 158, bnr. 882 i Bergen kommune.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Boligene selges til fastpris. I forbindelse med forhånds-salget til BOB BBL medlemmer er det medlems-ansiennitet som avgjør. Etter forhåndssalget er avsluttet, vil det være førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 545,-
Oppstartskapital til sameiet kr 50 pr m² BRA-i.
Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. Pt. er tomteverdien antatt å være NOK 4066,- per kvm BRA-i for boligene.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10% av kjøpesummen ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova 12. Garantiene bestilles først ved vedtak om byggestart.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12.

All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Bergen kommune den 03.02.2025.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- åpning av byggelån
- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det inngås kjøpekontrakter for minst åtte leiligheter
- Formelt styrevedtak for igangsetting og oppstart

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.09.2026.

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

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av krigen i Ukraina kan føre til eventuelle hindringer som ikke er tatt i betraktning og at disse hindringene kan føre til forsinket overtagelse. Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Prosjektet planlegges ferdigstilt i løpet av perioden 4. kvartal 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 2. kvartal 2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimater er basert på en byggetid på ca. 18 måneder med byggestart 2. kvartal 2026. Estimert byggetid er ikke bindende da det kan oppstå forhold som forlenger byggetiden.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

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

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

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillingsdato.

AREALANGIVELSE

BRA og BRA-i fra:
37 kvm til 80,2 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger i salgsoppgaven på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD/BYGGEMÅTE

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1-3

EIERFORM

Selveier

BOLIGTYPE

Prosjektert selveier leilighet

SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEÅR

Estimert ferdigstilling 4. kvartal 2027.

TOMT

Tomteareal er ca. 543 m² på eiet tomt. Tomten er felleseiet i sameiet. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Sameiet har ikke parkering på egen eiendom. Parkering for leiligheter i Damsgårdssundet skjer i innendørs felles parkeringsanlegg. Kjøpere av leiligheter i Delegården Sameie vil kunne kjøpe plass i Krohnaviken Parkering i Damsgårdsveien 40-42. Parkeringsanlegget er et halv-automatisk parkeringsanlegg av typen MULTIPARK TRENDVARIO 4300. Anlegget har 167 biloppstillingsplasser, og er et felles parkeringsanlegg for flere boligprosjekter i Damsgårdssundet.

Parkeringsanlegget er en egen seksjon i Krohnaviken sameie, og organiseres som et eget tingrettslig sameie (med eget styre). En parkeringsplass utgjør 1/167 av gnr. 158, bnr. 66, snr. 105 i Bergen kommune. Det vil bli inngått egen kontrakt på kjøp av bruksrett til biloppstillingsplass i anlegget. Bruksretten er fritt omsettelig innenfor de begrensninger som fremgår av vedtektene til parkeringsanlegget. Priser og betingelser fremgår av prisliste.

Det er avsatt 9 parkeringsplasser for leie (tinglyst leierett) i parkeringsanlegg i 1912 Sameie i Damsgårdsveien 65, gnr. 158 bnr. 850 seksjon 116 i Bergen kommune. Dette er et anlegg åpent for offentligheten. Eier av parkeringsanlegget administrer og fastsetter leiepris og øvrige vilkår for parkeringsplassene i anlegget. Utleie av Delegården Sameie sine parkeringsplasser i anlegget er kun tillatt til seksjonseiere av boligseksjoner i Delegården sameie. Styret tildeler rett til å leie og tildelingen skjer etter ansiennitet i Delegården Sameie. Ansienniteten beregnes fra kjøpsdatoen for den enkelte seksjon. Dersom to eller flere seksjonseiere har lik ansiennitet, så avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

Det er i tillegg avsatt 1 HC-parkeringsplass (tinglyst bruksrett) i Kranen Sameie (gnr. 158, bnr. 881 i Bergen kommune som skal benyttes av Delegården Sameie. Styret i sameiet administrerer og tildeler utleie av parkeringsplassen i Kranen Sameie. Utleie er kun tillatt til seksjonseiere av boligseksjoner i Delegården sameie. Plassen er reservert for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassen skal i første omgang tildeles til de som har nedsatt funksjonsevne og har et dokumentert behov på HC-plass. Retten til å leie HC-plassen varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Hvis sameiet ikke har seksjonseiere med dokumentert behov på HC-plass, så kan andre seksjonseiere leie denne plassen.

Tildeling av plassen skjer da etter ansiennitet i Delegården Sameie. Ansienniteten beregnes fra kjøpsdatoen for den enkelte seksjon. Dersom to eller flere seksjonseiere har lik ansiennitet, så avgjøres tildelingen ved loddtrekning. Hvis det i ettertid flytter inn noen med et dokumentert behov på HC-plass så må andre seksjonseiere gi fra seg plassen til den som har slikt behov. Den som til enhver tid bruker plassen må betale leiepris for denne tilsvarende beløpet som sameiet betaler for plassen til Kranen Sameie, dette blir fakturert månedlig og blir lagt på egen linje på faktura for felleskostnader.

Delegården Sameie har kostnader forbundet med drift og vedlikehold av HC-plassen i Kranen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i utkast til vedtekter i vedleggshefte for mer informasjon.

BODER/SYKKELPARKERING

Det etableres egen utvendig sykkelbod samt tre utvendige plasser. Sykkelparkeringen er for både bolig og næring og fordeles iht. vedtekter. Hver leilighet har egen innvendig bod i leiligheten, det leveres ikke ekstern sportsbod i tillegg.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

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

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten. Kostnader for alle avtalte tilvalg innbetales til meglers klientkonto 5 dager før overtakelse.

Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør. Entreprenør har et 15% påslag på alle tilvalg. Entreprenøren forbeholder seg muligheten til å ta betalt for de kostnader som påløper ved forespørsel om endringer av tegning/prosjektering eller lignende selv om kjøper ikke velger å foreta disse forespurte endringene.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Sameiet består av 25 boligseksjoner og (2 eller 3) næringsseksjoner.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i utkast til vedtekter i vedleggshefte for mer informasjon. Selger vil på vegne av sameiet inngå bindende forretningsføreravtale med BOB BBL.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader bæres likevel felles, eller kun av boligseksjonene eller kun av næringsseksjonene, avhengig av nytte og bruk. Vedtektene angir i tillegg enkelte kostnader som kun gjelder for boligseksjonene og enkelte som kun gjelder for næringsseksjonene. Dette gjelder der kostnadene naturlig knytter seg til funksjoner eller arealer som bare én type seksjon benytter. For komplett kostnadsfordeling vises det til utkast til vedtektene i vedleggsheftet.

Det er vedtektsfestet forkjøpsrett til BOB sine medlemmer ved videresalg av leilighetene. Dette gjelder også ved salg av kontraktsposisjon før ferdigstillelse.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

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

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglende. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca. kr 35-40 pr. kvm BRA-i pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygningsmassen, strøm og oppvarming i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og renhold er inkludert. Listen er ikke uttømmende. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Kostnader forbundet med Bredbånd/internett er pt. 499,- pr. mnd og det kommer i tillegg til estimerte fellesutgifter.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med oppvarming av leiligheten, eget strømforbruk, samt kostnader til fjernavlesning og forbruk på varmtvann/oppvarming.
- Innboforsikring for den enkelte sameier
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (faktureres direkte fra Bergen kommune til den enkelte sameier).

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

RENOVASJON

Prosjektet tilkobles mobilt bossug anlegg for restavfall med nedkast mellom Delegården og Kranen Sameie. Nedgravde containere for plast, papp, glass, metall og matavfall er plassert mellom Alumen Sameie og Portalen Sameie. Det vil bli inngått felles avtale med ekstern aktør om drift og vedlikehold av bossuganlegget, med 15 års bindingstid. Anlegget er felles for sameiene Campbells, Kranen, Delegården, Kuben og Alumen. Driftskostnad fordeles mellom nevnte sameier og er estimert til ca kr 100 pr mnd for den enkelte leilighet.

REGULERINGSFORHOLD

Utdrag fra planinformasjon for gnr. 158 bnr. 882, utlistet fra Bergen kommune den 27.01.2026:

REGULERINGSPLAN PÅ GRUNNEN:

Planid: 17150000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97
Status: 3 – Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt: 15.10.2007
Saksnr: 200212136
Dekningsgrad: 100,0 %
Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
Boliger – Dekningsgrad 99,9 %
Annet kombinert formål – 0,1% Park - 0,1%
Gangvei har dekningsgrad på under 0,1%.

KOMMUNEPLAN:

Planid 65270000 med plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
Arealformål: 1130 – Sentrumsformål - 99,9%
Beskrivelse: Byfortettingssone
Arealformål: 3001 - Grønnstruktur - 0,1%

HENSYNSSONER I KOMMUNEPLANEN:

Kulturmiljø: Historiske veifar (dekningsgrad 0,1%)
Faresone: Luftkvalitet gul sone (dekningsgrad 100%), Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred (dekningsgrad 100%)
Sikringssone: Forurenset sjøbunn (dekningsgrad 16,3%)
Gul støy: Veistøy – gul sone (dekningsgrad 28,5%)
Rød støy: Veistøy – rød sone (dekningsgrad 10,6%)

KOMMUNEDELPLAN(ER):

Planid: 17330000
Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN
DAMSGÅRDSUNDET
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt: 31.05.2010

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål: Framtidig boligområder (dekningsgrad 65,4%) og fremtidig veiareal (dekningsgrad 34,6%)

Restriksjonsområder: Krav om reguleringsplan 100%

PLANER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN:

Planid: 71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planid: 17150003 31 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD
Planid: 71460000 34 BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR
Planid: 410000 30 ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN
Planid: 11190000 30 ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL
Planid: 120000 30 ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)

Planid: 10250000 30 ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS
Planid: 60860000 35 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3
Planid: 4040100 30 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99
Planid: 4040002 31 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82
Planid: 11480000 30 ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i planinformasjon fra Bergen kommune som ligger vedlagt i eget vedleggshefte til prospektet.

LEGALPANT

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

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

HEFTELSE I EIENDOMSRETT: 4601/158/882:

02.02.1878 - Dokumentnr: 900067 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Bestemmelse om felles vannverk/ledning Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver Damsgårdsv. 92. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1878 - Dokumentnr: 900068 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Damsgårdsv. 92
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1879 - Dokumentnr: 900084 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett til felles elv for Damsgårdsv. 95. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1886 - Dokumentnr: 901051 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Damsgårdsv. 92 og 95. Gnr. 59 bnr. 8 Stranden.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1896 - Dokumentnr: 900221 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1898 - Dokumentnr: 901207 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Damsgårdsv. 82.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1918 - Dokumentnr: 900930 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kai, m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1925 - Dokumentnr: 901285 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Rettighetshaver Gnr. 59 bnr. 9 Granbakken.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1933 - Dokumentnr: 901265 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1939 - Dokumentnr: 4938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kai, m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1942 - Dokumentnr: 50068 - Bestemmelse om gjerde Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1958 - Dokumentnr: 6837 - Bestemmelse om bebyggelse
Best. om å fjerne garasje på bygningsrådets ønske.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1985 - Dokumentnr: 5895 - Bestemmelse om bebyggelse
Plikt til å fjerne ekspedisjonsbygning på bygningsrådets forlangende.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2004 - Dokumentnr: 43705 - Erklæring/avtale
OPSJON FOR BOB TIL Å ERVERVE EIENDOMMEN
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89 Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2013 - Dokumentnr: 249510 - Urådighet
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder ikke pantsettelse.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89

GRUNNDATA:

14.04.2021 - Dokumentnr: 430378 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:89

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

14.04.2021 - Dokumentnr: 431198 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:884
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:896
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2021 - Dokumentnr: 1147150 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:881 Snr:39

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2023 - Dokumentnr: 200181 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:850 Snr:116
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531

24.09.2024 - Dokumentnr: 1992766 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:850 Snr:116

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Det vil før ferdigstilling av prosjektet tinglyses en heftelse på alle seksjonene om at det er forkjøpsrett til BOB-medlemmer ved videresalg. Rettighetshaver til heftelsen blir BOB BBL.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 100 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av utfordringer med leveranser på grunn av krigføring i Ukraina, 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 illustrasjonsmaterieil som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Krymping i betong, tre, etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/ krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige over flate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/ sammen-slåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme i detaljprosjektering og på byggeplass.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

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

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger i vedlagt prospekt.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Felles uteoppholdsareal Damsgård

I reguleringsplanen er det bestemt at uteoppholdsarealene Fe1 (gnr. 158 bnr. 896) og Fe2 (gnr. 158 bnr. 884) skal være felles for feltene F1-1 (gnr. 158 bnr. 92, Alumen sameie), F1-2 (gnr. 158 bnr. 89, Kuben sameie), F2-1 (gnr. 158 bnr. 882, Delegården sameie) og F2-2 (gnr. 158 bnr. 881, Kranen sameie). Eiendommene er merket på kart i vedleggsheftet. Dette kan gjennomføres ved at det enkelte sameies eiendom (hovedeiendommene) får overført en sameieandel i de to uteoppholdsarealene som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 2. ledd bokstav d), såkalt realsameie.

Overtakelse av felles uteoppholdsareal medfører at drift og vedlikeholdsansvar av uteoppholdsarealene overtas av hovedsameiene. Det er naturlig at hovedsameiene får eierandel på ¼ hver i de to eiendommene hvor uteoppholdsarealene ligger og at kostnader til drift og vedlikehold fordeles iht. samme brøk.

MEGLERS VEDERLAG

Selger dekker meglers honorar.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen.

Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen.

Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

OPPVARMING

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det etableres fiberanlegg for TV og datasignaler. Det leveres 1 uttak til tv. Selger vil inngå fellesavtale med Telenor eller tilsvarende om levering av TV og internettjenester. Det vil bli inngått kollektiv avtale med signalleverandør om grunnpakke, med 3 års bindingstid. Månedskostnad for dette vil faktureres gjennom felleskostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp vil bli tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Det er tegnet en datadelingsavtale mellom utbygger/ selger og megler. Det innebærer at personopplysninger om interessenter og kjøpere vil bli delt mellom megler og utbygger/selger. For å oppfylle avtalen påberopes berettiget interesse, jfr lov om behandling av personopplysninger kap. 9, § 34 punkt 40. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger/megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerfore-

taket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

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

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

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

VEDLEGG

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prislister datert 10.02.2026 eller senere
2. Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
3. Plantegning (vedlagt prospekt)
4. Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
5. Utomhusplan (vedlagt prospekt)
6. Utkast sameievedtekter
(eget vedleggshefte til prospekt)
7. Utkast budsjett (eget vedleggshefte til prospekt)
8. Salgsprospekt datert februar 2026
9. Reguleringsplan m/bestemmelser
(eget vedleggshefte til prospekt)
10. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
(kan fås ved henvendelse til megler)
11. Bustadoppføringslova
(kan lastes ned på www.lovdata.no).

OPPDRAKSANSVARLIG

Ansvarlig megler:

Therese Fimland Salgsleder / Eiendomsmegler

EiendomsMegler 1 Nybygg Bergen og omegn
Adresse: Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN
Org.nr.: 958427700
www.eiendomsmegler1.no

SALG VED

Therese Fimland, M: 977 24 706
Therese.fimland@em1sr.no

Thor-Kristian Johannessen, M: 916 88 655
Thor-kristian.johannessen@em1sr.no

Salgstøtte Steffen Lyngtu, M: 481 432 797
Steffen.lyngtu@em1sornorge.no

Oppgjøret tas av EiendomsMegler 1 Servicesenter Nybygg
Postboks 250
4068 Stavanger
Tlf: 915 02 070
E-post: nybyggoppgjor@em1sr.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2706255032
Oppdatert dato: 10.02.2026

Kjøper du ny bolig hos BOB gjør du en trygg handel

Vi bygger boliger med kvalitet, funksjonalitet og gode bomiljø, og er opptatt av løsninger som fungerer i hverdagen. Boligene våre er bygget for å stå seg over tid både teknisk, estetisk og økonomisk.

En BOB-bolig kjennetegnes av gjennomtenkte planløsninger, energieffektive løsninger og materialvalg som er tilpasset det vestlandske klimaet. Vi bruker robuste og værbestandige materialer som gir varig kvalitet. Er du tidlig ute i kjøpsprosessen, får du også mulighet til å gjøre tilvalg og endringer, slik at du kan sette ditt eget preg på ditt nye hjem.

For oss handler boligbygging om mer enn selve boligen. Vi utvikler prosjekter med vekt på gode bomiljø og livet mellom husene. Trygge og grønne uteoppholdsarealer, møteplasser og deleløsninger bidrar til trivsel og godt naboskap. I BOB bygger vi ikke bare boliger, vi bygger fellesskap.

Som boligbygger med lokal forankring og en lange historie tar vi ansvar i alle ledd av prosessen. For deg som boligkjøper betyr det forutsigbarhet, trygghet og et hjem som er bygget for å vare.

Vi er der også etter at du har flyttet inn

Når du har overtatt din nye bolig og hverdagen starter, er BOB fortsatt en viktig støttespiller. Som forretningsfører bistår vi styret i borettslaget eller sameiet med en rekke oppgaver knyttet til drift og forvaltning. Våre rådgivere har solid kompetanse på

styrearbeid og ansvar som følger med, og vårt driftspersonell kan bidra med drift og vedlikehold av bygget. Slik legger vi til rette for trygge og velfungerende borettslag og sameier.

85 år med stolt historie

BOB er Vestlandets største boligbyggelag, med over 84 000 medlemmer. Vi er en engasjert og profesjonell by- og områdeutvikler, og har bygget boliger for våre medlemmer helt siden 1941.

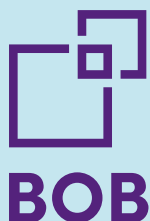
BOB er et samvirke, eid av medlemmene våre. Vi betaler ikke utbytte og overskuddet vi skaper går tilbake til utvikling av nye boliger.

Forkjøpsrett er den største medlemsfordelen i BOB. Våre medlemmer har forkjøpsrett til boligene vi bygger, og ansienniteten din avgjør hvor i boligkøen du står.

Som medlem får du også tilgang til en rekke andre fordeler som kan være viktige for deg som boligeier. Vi anbefaler spesielt å sette deg inn i medlemsbetingelsene hos Fana Sparebank, Gjensidige og Fjordkraft.



Full oversikt over alle medlemsfordelene finner du på bob.no.





Gunstige boliglån hos Fana Sparebank for deg som er BOB-medlem

Som BOB-medlem får du svært gode rentebetingelser hos vår samarbeidsbank Fana Sparebank. Det tilbys tre ulike boliglån.

BOB Startlån – for førstegangskjøpere mellom 18 og 34 år

Som førstegangskjøper kan mangel på egenkapital gjøre det vanskelig å kjøpe sin første bolig. BOB og Fana Sparebank ønsker å hjelpe deg med det. Gjennom vårt samarbeid BOB Startlån kan unge voksne mellom 18 og 34 år søke boliglån i Fana Sparebank, for kjøp av både ny og brukt bolig. Dette uavhengig av om man har mye eller lite egenkapital. BOB Startlån kan være løsningen hvis du mangler egenkapital, men har høy nok inntekt.

BOB boliglån ung – for deg mellom 18 og 34 år

Er du under 34 år tilbyr vi et eget boliglån med en svært konkurransedyktig rente. Du kan låne inntil 85 prosent av boligens verdi. Det er også mulig å få 100 prosent finansiering, dersom du kan stille sikkerhet for eksempel i foreldre sin bolig.

Du beholder den gode renten etter at du fyller 34 år, og du kan søke lånet flere ganger. Hvis dere er to som søker sammen, er det alderen til den yngste som teller.

BOB boliglån – for deg over 34 år

Er du over 34 år og trenger et boliglån, tilbyr Fana Sparebank sammen med BOB en av markedets beste rentebetingelser.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Fana Sparebank sine rådgivere for å få gode råd og hjelp til å kjøpe ditt drømmehjem.

Se renteeksempler og les mer på:

www.fanasparebank.no/bob/

Velkommen til



DELEGÅRDEN

EiendomsMegler **1**



Therese Fimland

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF Nybygg

Mobil: 97 72 47 06

E-post: therese.fimland@em1sr.no



Thor-Kristian Johannessen

Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF Nybygg

Mobil: 91 68 86 55

E-post: thor-kristian.johannessen@em1sr.no

Forbehold

På alle illustrasjonsfoto, film, 3D-illustrasjoner, modell, skisser, «møblerte» plantegninger, inntegnet utstyr/inventar m.m. vil det fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen fra selger. Disse er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter.

Det kan forekomme endringer innenfor rammen av det selger anser som hensiktsmessig og nødvendig, uten at den generelle standarden forringes.

For eksempel størrelse og form på vindu vil derfor kunne avvike fra tegning som viser minstemål mtp. lysåpning. Det betyr i praksis at vinduene kan noen ganger være litt større enn det som vises på tegningene.

Kjøper gjøres oppmerksom på at møblering og illustrasjoner i prospektet er veiledende og kan avvike faktisk innredningsmulighet dersom boligen møbleres i henhold til tilgjengelighetskrav.

Selgers forpliktende leveranse fremkommer av kjøpekontrakten og dens bilag. Det tas forbehold om trykkfeil.

Bergen, 04. mars 2026



www.bob.no

