



NYBYGG

HYLKJEVEGEN 129B

Hylkje

Nydelig funksisbolig med godkjent utleiedel, dobbelt garasje, takterrasse på 32,5 kvm. Solrik beliggenhet og flott sjøutsikt!
Eiendommen har sjølinje på ca. 20 meter. Ingen forskudd!



Eiendomsmegler
Vest

Nøkkelinformasjon

ADRESSE

Hylkjevegen 129
5109 Hylkje

OMKOSTNINGER

Kr 86.170,-

PRIS FRA

Kr 12.990.000,-

TOTALPRIS INKL. OMK. FRA

Kr. 13.076.170,-

Felleskostnader inkluderer:

Ca kr. 1000,- til 1500,- velforening /
veilag per år.

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning. Inkluderer prisantydning, fellesgjeld og omkostninger.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.



BOLIGTYPE

Enebolig med godkjent utleiedel



P-ROM/BRA

233m² / 256 m²



EIERFORM

Eiet



ANTALL SOVEROM

5 soverom***



TOMT

Cirka 1226 m². (Areal kan avvike)



BYGGEÅR

2023



PARKERING

Parkering i dobbelt garasje og ellers på biloppstillingsplass på egen tomt.

Innholdsfortegnelse

Om Prosjektet	18
Leveransebeskrivelse	18
Standard	19
Område	20
Økonomi	20
Kjøpsbetingelser	22
Øvrige kjøpsforhold	23
Kontakt	25
Nabolaget	26
Kjøpetilbud	65



Lækker og moderne enebolig med dobbelt garasje og takterrasse (Illustrasjon vil avvike)



Boligen har en fantastisk beliggenhet med sjøutsikt, takterrasse og meget gode kvaliteter - Området er barnevennlig i enden av blindvei (Illustrasjon vil avvike)



Her ligger alt til rette for å nyte varme solskinnsdage med gode solforhold fra morgen til sen kveld midtsommers! Takterrassen har plass til hagemøbler, grill og solseng (Illustrasjon vil avvike)



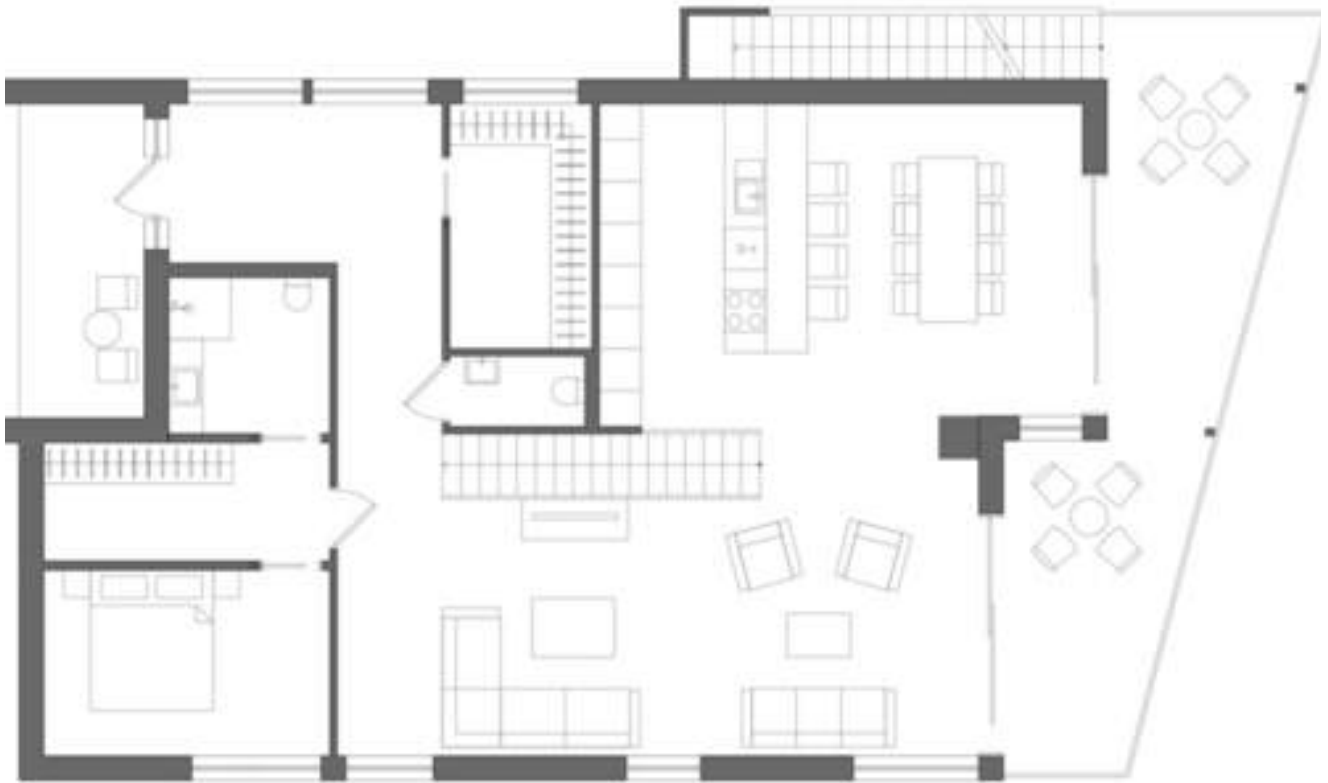
Det blir levert lekker kjøkkeninnredning fra Sigdal. Her er mulighet å tilpasse kjøkken etter eget ønske i tilvalgsprosess (Illustrasjon vil avvike)



Store vinduer gir rikelig med lysinnslipp og en god romfølelse. Det er god plass til både sittegruppe og tv-krok. (Illustrasjon vil avvike)



Baderommet vil få fliser på gulv og vegger, dusjhjørne, servant, wc og vannbåren varme i gulv. (Illustrasjon vil avvike)



Plantegning 1. etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Plantegning U-etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Det du må vite

Om Prosjektet

PROSJEKTET

Hylkjevegen 129B er planlagt med en enebolig med godkjent utleieleilighet.

Utbygger og selger er Aarvik Eiendomsutvikling AS, org.nr.: 917111545.

PROSJEKTNAVN:

Hylkjevegen 129B

OM PROSJEKTET

Eiendomsmegler Vest inviterer deg til å oppleve luksusen ved Hylkjevegen 129.

Her skal det bygges en eksklusiv enebolig med godkjent 3-roms utleieleilighet. Nå har du muligheten til å eie en bolig med imponerende sjøutsikt, kvaliteter og cirka 20 meter sjølinje. Boligen har en flott beliggenhet på Hylkje i Åsane, med kort avstand til dagligvarebutikk og bussholdeplass. Forøvrig ligger alt av servicetilbud en kort kjøretur unna.

Det foreligger rammetillatelse og grunnarbeidet og grunnmur er ferdig på tomten. Estimert byggetid er cirka 8 til 10 måneder fra vedtak om byggestart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulk.

Dette nybygget leverer alt du drømmer om – fra en stor og luksuriøs master bedroom med walk-in-closet og eget bad, til en stor stue og kjøkken med god plass til spisebord i hovedetasjen. I tillegg er det utgang til solrik terrasse på 25 kvm og stor takterrasse på ca 32 kvm med rikelig plass til hagemøbler, grill og solseng. I underetasjen finner du en gang, tv-stue, 2 soverom, bad, vaskerom og en praktisk bod. Fra u-etg har du direkte utgang til hagen.

Utleieleiligheten består av entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, og gir deg muligheten til å generere ekstra inntekter.

Eiendommen bygges iht. TEK17 med høye kvaliteter og leveres nøkkelferdig, slik at du kan begynne å nyte livet i din drømmebolig med en gang!

GENERELL ORIENTERING

Boligen leveres nøkkelferdig. Kjøper har etter bustadoppføringsloven rett til å gjøre tilvalg. Tilvalg gjøres i samråd direkte med selger. Det gjøres oppmerksom på at selger uansett ikke er forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommens adresse er i dag Hylkjevegen 129B. Adressen kan bli endret.

Bergen kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

EIERFORM

Eiet

KJØPESUM

Fastpris kr. 12 990 000,- + omkostninger.

AREAL

Bra: 256 m²

P-rom: 233 m²

Bra per etasje:

U-etg: 73 kvm

1-etg: 126 kvm

Utleiedel: 57 kvm

Terrasse på ca 25 kvm og takterrasse på ca 32,5 kvm.

Arealberegninger

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper. P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc.

Arealene er ikke kontrollert av megler.

Leveransebeskrivelse

Byggemåte

Boligen oppføres ihht TEK17, se leveranse beskrivelse vedlagt i salgsoppgave for mer informasjon.

Standard

Boligens areal:
P-rom: 233 kvm
Bra: 256 kvm

BRA per etasje:
U-etg: 73 kvm
1-etg: 126 kvm
Utleiedel: 57 kvm

Innhold:

1. etasje: Entrè, garderobe, wc-rom, master bedroom med tilhørende walk-in-closet og eget bad, stor stue og kjøkken/ spisestue.

U. etasje: Gang/ trapp, tv-stue, 2 stk soverom, bad, vaskerom og innvendig bod. Fra tv-stue er det utgang til hage.

Utleieleilighet: Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, to stk soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.

Dobbelt garasje på 31 kvm og med to stk sportsboder.

Litt om kvaliteter:

Entrè/ gang med rikelig plass til avheng for sko og ytterklær. Egen innbydende garderobe på 7 kvm med god lagringsplass. Fliser på gulv i størrelse 30 x 60 cm.

Stue

Hovedetasjen har stor stue og kjøkken på hele 76 kvm med god plass til både tv-krok, sittegruppe, kjøkken og spisebord. Store vinduer gir rikelig med lysinnslipp og en god romfølelse. Det er nydelig sjøutsikt mot Sør fjorden fra stue og spisestue. Det er også takvindu som gir godt lysinnslipp ved tv-krok og trapp til u-etg. U-etg har en praktisk tv-stue for både store og små eget bad, vaskerom og romslig vaskerom med plass til innredning og tekniske installasjoner.

Kjøkken

Det blir levert flott kjøkken fra Sigdal til verdi begrenset oppad til kr. 180.000,- inkl montering. Beløp inkluderer hvitevarer som stekeovn, platetopp, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ fys. in Den flotte barstol løsningen gir et naturlig samlingspunkt i en travel hverdag. Det er plass til gjestfritt spisebord ved kjøkken med nydelig utsikt. Fra kjøkken er det utgang til terrasse på 25 kvm med sjøutsikt og takterrassen på hele 32,5 kvm. Her kan varme solskinnsdager nytes til det fulle!

Soverom

Hoveddelen har totalt 3 stk soverom i hoveddel på hhv. 11 kvm, 7,0 kvm og 7,0 kvm. Master bedroom har tilhørende walk-in-closet med plass til garderobeinnredning og eget bad, vaskerom. Forøvrig er det god plass til både seng og garderobeskap på soverom.

Baderom/ wc

Baderom leveres helfliset med 30x 30 cm på gulv og 30x60 cm fliser på vegger. På bad tilknyttet master bedroom blir det levert vegghengt wc, baderommøblement, dusjhjørne. Bad i u-etg vil få vegghengt wc, badekar fra Laufen med tilhørende dusjarmatur og baderommøblement. Det er eget praktisk gjestetoalett i 1. etg med servant og vegghengt wc, samt fliser på gulv og gips på vegg.

Vaskerom

Det blir et stort og romslig vaskerom på ca 11 kvm med fliser på gulv, plass til tekniske installasjoner, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv/ sokkel i størrelse 30 x 30 cm.

Oppvarming:

Boligen blir levert med vannbåren varme i gulv på oppholdsrom (luft til vann varmepumpe), Balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Innvendige overflater:

Overflater leveres ferdig sparklet og malt. Flott enstavs parkett begrenset oppad til kr. 600,- per kvm inkl. mva i hoveddel. (kr. 400,- inkl mva per kvm i utleiedel).

En lekker trapp blir levert av Stryn trappa, type Foss med åpne trinn eller lignende.

Andre kvaliteter:

- Listfritt i overgang mellom tak og vegger
- 3-lags energiglass på vinduer
- Akustikkplater i himling kjøkken og stue (ca 15 kvm)
- Kledning, malmfuru behandlet med jernvitrol
- Vannbåren varme med luft til vann varmepumpe

Utleiedel på 57 kvm BRA:

Det er godkjent 3-roms utleiedel i boligen på 57 kvm med egen inngang i deler av boligen. Her er mulighet for gode leieinntekter og selger har estimert leieinntekt til kr. 11-12.000,- per mnd.

Utleiedel inneholder følgende:

Entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, to stk soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.

Det blir levert gjennomgående gode kvaliteter i utleieleilighet med valgfritt kjøkken m/ hvitevarer begrenset oppad til kr. 40.000,- inkl. montering og helfliset bad, vaskerom m.m.

Se leveransebeskrivelse for mer informasjon.

Kontakt megler Andreas Tveit, tlf. 908 25 130 for mer informasjon eller visning. Det vil være mulig å se tilsvarende hus på nabotomten etter nærmere avtale.

ENERGIMERKING

Før overtagelse vil kjøper motta energitattest for boligen. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Eiendomsbetegnelse

Hylkjevegen 129B føres opp på gnr.: 198, bnr.: 366 eller fraskilt del av denne/disse i Bergen kommune. Tomtens totale areal utgjør ca. 1226 kvm. Det endelige matrikelnummeret vil være klart når eiendommen(e) er seksjonert/delt/sammenføyet.

DIVERSE

Utenomhusplan er kun ment som illustrasjon. Kjøper må selv opparbeid uteareal for egen kostnad.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil få pliktig medlemskap i velforening/ veilag. Det vil påløpe årlige avgifter for dette.

Område

TOMT

1226 m² – Eiertomt. Tomten blir ikke opparbeidet utover gruset biloppstillingsplass. Kjøper må selv opparbeide utomhus areal. Tomteareal er stipulert og avvik kan forekomme.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via privat til offentlig vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Private anlegg frem til offentlig tilknytning/Privat anlegg ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det pliktig medlemskap i velforening/ veilag. Se pkt. diverse for mer informasjon.

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Hylkje i Åsane. Fra boligen er det kort vei til flere dagligvarebutikk som Spar og Kiwi. Dersom man ønsker seg flere valgmuligheter er det ca 10 minutters kjørtid til Åsane senter, Horisont eller Knarvik med bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Bergen sentrum og Knarvik. Det er kort vei til barnehage like ved og barneskole på Hordvik og Haukås. Ungdomsskole og videregående skole i Åsane. På Haukås ligger også idrettsanlegget Leikvang med flere fotballbaner, utendørs løpebane og ikke minst en imponerende friidrettshall. For den turglade er det kort

vei til flott turterreng med bl.a. Sættregården, Veten og den Trondhjemske postvei. Det er gangavstand til badeplass i Mynteviken/ hylkje kai og marina ved Hordvikhavn båtlag.

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

GARASJE / PARKERING

Dobbelt garasje med plass til to biler. Mulighet for el-lader som tilvalg. Ellers parkering på egen tomt.

Sportsboder

Boligen har 2 stk boder i garasje på ca 5 kvm. (En med innvendig adkomst og en utvendig adkomst). Forøvrig er det innvendig bod.

REGULERINGSFORHOLD

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 8160000

Plannavn: Åsane. Gnr. 171, 173 og 198, Hylkje industri område.

Reguleringsformål: Boliger, annet spesialområde, felles avkjørsel, friluftsområde i sjø/ vassdrag og felles gangareal.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018

Arealformål: Bebyggelse og anlegg og friluftsområde.

Det foreligger godkjente planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Kopi av areal- og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det foreligger rammetillatelse datert 23.02.21 vedr. nybygg bolig. Rammetillatelse kan sees hos megler.

Økonomi

FAST KOSTNADER

Kabel-tv, internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, utvendig byggforsikring, innboforsikring og evt. utvendig vedlikehold.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen når boligene er ferdig oppført, og betales av den enkelte eier direkte til kommunen.

Eiendomsskatt utgjør p.t kr. 1218,- per år av tomteverdi. Eiendomsskatt er ikke stipulert for bolig da bygget ikke

er oppført. Det kan forventes kostnader til dette. Kfr. Bergen Kommune for mer informasjon.

Servitutter/rettigheter

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

4601/198/366:

21.04.2021 - Dokumentnr: 462060 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2021 - Dokumentnr: 500387 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:198 Bnr:107

11.10.2021 - Dokumentnr: 1264090 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om solidaransvar

03.05.2013 - Dokumentnr: 354895 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:198 Bnr:107

01.01.2020 - Dokumentnr: 637538 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:198 Bnr:366

12.01.2021 - Dokumentnr: 39928 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:198 Bnr:365

Elektronisk innsendt

Eiendommens rettigheter på andre eiendommer:

2017/707806-1/200 30.06.2017 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 171 BNR: 199

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og

vedlikehold av ledningsnett GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/707806-2/200 30.06.2017 21:00

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 171 BNR: 199

Bestemmelse om solidarisk ansvar for drift og

vedlikehold av ledningsnett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1124751-1/200 12.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 96

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1124751-2/200 12.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 96

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/235443-1/200 25.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 140
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/235472-1/200 25.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 257

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/235624-1/200 25.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 375

Gjelder denne registerenheten med flere.

2021/235663-1/200 25.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 171 BNR: 199

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/235723-1/200 25.02.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 124

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/462060-2/200 21.04.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 124

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 140

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 257

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/500326-1/200 29.04.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 107

2021/1264090-1/200 11.10.2021 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 107

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN

KOMMUNE

ORG.NR: 964 338 531

2021/1264090-2/200 11.10.2021 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 198 BNR: 107

Rett til å koble seg på pumpestasjon og felles

ledningsnett

Rett til å ha ledninger

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BERGEN

KOMMUNE

ORG.NR: 964 338 531

Attest kan fås ved henvendelse hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli/kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.
Boligene er selveiende og kan fritt leies ut/leies ut i henhold til eventuelle bestemmelser inntatt i vedtektene til sameiet.

FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Velforening

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil få pliktig medlemskap i velforening/ veilag. Årlig kostnad for medlemskap utgjør cirka 850,- per år. Dette dekker utgifter som inkluderer: Evt. avsetning til vedlikehold og snømåking privat vei. Hver bruker av veien skal stille på dugnadsarbeid inntil 5 timer pr. år etter behov i veilaget.

Kjøpsbetingelser

PRISER

Boligen selges til fastpris. Se gjeldene prisliste for mer informasjon.

Selv om leilighetene selges til faste priser leverer kjøper inn et «kjøpetilbud». Forskrift om eiendomsmegling §§ 6-2 og 6-3 regulerer hvordan budgivning skal foregå. Særlig viktig for deg som forbruker er § 6-3 (4) som bestemmer at megler kun kan «...formidle bud, akseptere og avslag som er gitt skriftlig. Oppdragstaker skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud formidles.». Kjøpetilbudet skal, om ikke annet er særskilt avtalt, gis ved at man fyller ut

Eiendomsmegler Vest AS sitt kjøpetilbud. Megleren må alltid varsles på telefon før bud sendes inn.

Budgiver er kjent med at meglerforetaket er adressert for selger og at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er innlevert meglerforetaket. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet

Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av tomteverdi nyoppført bolig
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 585,-
For prisantydning kr. 12.990.000,- utgjør dette samlet kr. 86.170,-.

Totalpris inkl. omkostninger: kr. 13.076.170,-

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

FINANSIERING

Finansiering i Sparebanken Vest etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring tlf: 91505555.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Vest formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Vest.

FINANSIERINGSBEVIS

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

TILVALG/ENDRINGER

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysning av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer boligens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell

fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom entreprenør/leverandør/utbygger går konkurs.

Megler anbefaler kjøper ikke å betale leverandør/utbygger før overtagelse av boligen og hjemmelsovergang finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

BETALINGSBETINGELSER

Ingen forskuddsbetaling. Innbetaling av fullt oppgjør til meglers klientkonto 2 dager før overtalelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overtagelse/innflytting.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

Øvrige kjøpsforhold

VISNING

Se boligavisen eller internett: www.emvest.no eller www.finn.no. Ellers etter avtale med megler.

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med utbygger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Ønsker kjøper å selge kjøpekontrakten (boligen) videre før prosjektet er ferdigbygget og kjøper har overtatt boligen, forbeholder selger seg retten til å godkjenne enhver overdragelse. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 150.000,- inkl. mva. til selger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 150.000,- Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er inntatt i som vedlegg til prospektet.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Estimert byggetid er cirka 6 til 8 mnd fra vedtak om oppstart. 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 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

VIKTIG INFORMASJON

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst. Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises

for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, 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. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at garderobeskap på soverom ikke medfølger handelen.

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

Det gjøres oppmerksom på at kjøper må selv påregne kostnader for opparbeidelse av utenomhusareal.

Særlige forbehold

Utbygger tar forbehold om godkjent ramme- og igangsettingstillatelse.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, leverandører og/eller i konstruksjoner og/eller tomtetilpasning uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelse samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

LOVGRUNNLAG

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll, plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen.

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr.: 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

EIENDOMSMEGLER VEST

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest, avd. Nybygg, org.nr. 940 434 254, som ble etablert som egen eiendomsavdeling i Sparebanken Vest i 1974. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane. Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannede meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst – så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler utgjør fastpris pr. solgte enhet. Utlegg og markedsføring kommer i tillegg.

Kontakt

EIER

Aarvik Eiendomsutvikling AS

ANSVARLIG MEGLER

Andreas Tveit

Eiendomsmegler/ Prosjektmegler

Tlf 908 25 130

Mail: andreas.tveit@emvest.no

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, økonomiske og juridiske forhold.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Vedlegg

Byggebeskrivelse HUS TEK 17



Navn	
Tlf.	
E-post	
Adr.	Hylkjevegen 129
Gnr/Bnr	198/366
Prosjektnavn	Hylkje. Hus B
Prosjektnr.	

1 Innledning

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen av Byggmester Kjell Aarvik A/S franchisetaker av Norgeshus.

Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Boliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17), med siste endringer av 11. juni 2018 nr. 854.

For oppføring av boliger reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og tilhørende byggblanketter.

Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebeskrivelsen gjelder for alle våre boliger. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Norgeshus forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

I enkelte kommuner kan det på grunn av spesielle klimaforhold være behov for annen utførelse enn angitt i denne byggebeskrivelsen. Dette kan medføre prisendringer.



- 2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER
- 3.0 BLIKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER
- 4.0 RØR- OG SANITÆRINSTALLASJONER
- 5.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 6.0 MALERARBEIDER
- 7.0 KONSULENTHJELP

Beskrivelse av arbeid:

2.0 TØMRER- OG SNEKKERARBEIDER.

2.1 Yttervegger.

2.1.1 På murkrone leveres:

Fugemasse under svillmembran

Svillmembran

48 x 198 mm svill.

Svillen forankres forskriftsmessig til mur sammen med kantplate/bjelke.

2.1.2 Yttervegg fra innside til ytterside:

13 mm gipsplate

70 mm isolasjon kvalitet 34

48 x 68 mm innvendig påforing

0,20 mm diffusjonstett plastfolie

200 mm isolasjon kvalitet 34

48 x 198mm bindingsverk

9 mm storm gipsplate

Museband

23 x 48 mm luftelekt

16 x 48 mm klemleker

Kledning , malmfuru behandlet med jernvitrol.

2.1.4 Påforet grunnmur:

Yttervegg av mur påfores innv. kun der dette er inntegnet.

Påforingen består av:

48 x 48/98 mm bindingsverk.

50-100 mm isolasjon kvalitet 34 avhengig av type mur og varmetapsberegninger.

13 mm gipsplate. På våtrom benyttes tilsvarende plate fuktbestandig, samt 0,20 mm diffusjonstett plastfolie der det er påkrevd.

2.2 Innervegger.

2.2.1 Bærende innervegger:

48 x 98/148/198 mm bindingsverk.

70 mm isolasjon kvalitet 34.

13 mm gips på begge sider. På våtrom benyttes rupanel og 13mm gipsplate.

(I henhold til romplan)

Spikers der kunden måtte ønske

2.2.2 Ikke bærende innervegger:

48 x 98 mm bindingsverk.

70 mm isolasjon kvalitet 34.

13 mm gipsplater på begge sider. 13mm gipsplate.

2.3 Etasjeskiller/bjelkelag.

2.3.1 Etasjeskiller over 1 etg :

Bjelkelag i henhold til forskrifter

200mm isolasjon

48 x 48 mm nedforingslekt.

1x13mm gips.

Felt i stue og kjøkken på til sammen 15m² med akustikkplater i himling.

2.4 Takkonstruksjon.

2.4.1 Generelt:

De fleste tak bygges opp av prefabrikkerte takstoler eller taksperre. Påføring av takkonstruksjonen bestemmes av varmeisolasjonen iht. energiberegninger. Takkonstruksjoner og tilhørende limtredragere/ståldragere dimensjoneres etter gjeldende tekniske forskrifter, og etter stedlige krav til snølast.

2.4.2 Takteking Takstein Zanda Minster

<https://www.zanda.no/takprodukter/betongtakstein/zanda-minster.html>

[farge etter kunden ønske](#)

Undertak av taktro/plate 18mm asfalt plater

Vindtett duk

48x48mm luftelekter

18mm Osb

takpapp

Feder 30x48 lekter

Lekter for takstein 30x48

Nødvendig skråstag og gaffelanker

Prefabrikkert selvbærende taksper

Snøfangere i henhold iht gjeldene krav

2.4.3 Innredet loft:

Snitt 350 mm isolasjon kvalitet 35 iht. varmetapsberegninger.

0,20 mm diffusjonstett plastfolie.

48x48mm

13mm gipsplater

<http://knaufdanoline.no/product-post/designpanel/>

2.4.4 Takutstikk:

Gesimskassen I henhold til fasade

2.4.6 Limtredragere/ståldragere:

Nødvendige limtredragere leveres i glatthøvlet gran.

Limtredragere under åpen balkong/terrasse og utvendige

limtresøyler leveres impregnert.

Synlige ståldragere og søyler innvendig kles inn.

2.5 Balkong/terrasse.

2.5.1 Generelt:

Balkonger leveres der dette er vist på tegning.

Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter gjeldende tekniske forskrifter og stedlige krav til snølast. Rekkverk utføres i en høyde på minimum 90 cm.

Fundamenter, betongsøyler og innstøpte søylesko inngår i standard leveranse.

Rekkverk i henhold til fasade

2.5.2 Til balkonger leveres:

Nødvendige limtreddragere og søyler.

Impregnerte golvbjelker dimensjonert etter gjeldende lover og forskrifter.

28 x 120 mm Royal impregnert terrassebord.

Rekkverk i henhold til fasade

2.6 Vinduer.

2.6.1 Med aluminium utvendig

Vinduer i trevegg leveres med beslag og belistning og tettes med fuge.

Vinduer i murvegg plugges fast. Disse leveres med foring og belistning så fram rom skal innredes til boligrom.

2.6.2 Vinduer i boligrom:

Alle vinduer i boligrom leveres med minimum 3 lags Energiglass med isolert karm. Disse leveres behandlet på begge sider, grunnet hvit fra fabrikk (NCS S0502Y). U-verdi 0.85

2.7 Ytterdører og porter.

2.7.1 Hoveddør:

Hoveddør og biinngangsdør leveres som hvitmalt. Disse leveres i henhold til fasadetegninger.

Alle hoveddører er standard 100 cm og utadslående. Disse leveres med sylindrelås og vrider.

Inntegnede sidefelt inngår i leveransen.

<https://www.swedoor.no/produkter/ytterdorer/character/character-drop-eco-ytterdorer>

2.7.2 Balkongdør:

3 lags Energiglass. Balkongdører for boligrom leveres behandlet, tilsvarende som vinduer.

2.8 Innerdører.

2.8.1 Hele huset:

Innerdører leveres som formpresset fabrikkmalt i hvit.

Dørvriderne inngår.

Formpresset hvit type Stable fra Swedoor med dempest

<https://www.swedoor.no/produkter/innerdorer/stable/stable-gw-innerdorer>

ved endring av farge på dørblad og karm så blir de et tillegg på 1500 inkl mva pr dør

2.8.2 Garasjeport

Port fra NPV til kr 40 000,-

Garasjeport LOBAS Modern-Sort

2.10 Innvendige trapper.

2.10.1

Generelt:

Trapper leveres etter mål tatt på stedet.

Alle trapper er åpne (uten stusstrinn) og leveres utenfor- og bak-kantlist.

Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde.

Returgelender leveres som enkelt spilegelender.

2.10.2

Hovedtrapp:

Trapper mellom innredede plan leveres i malt furu med eiketrinn

2.11 Foringer og belistning.

2.11.1

Generelt:

Foringer til dør og vindu leveres hvitmalt

Listverk til vinduer og dører, samt listverk til gulv og tak, leveres i malt furu.

Vindu/dørlist 12x58 ferdig malt

Gulvlist 12x58 ferdig malt

Samme gjelder utvendig med klosser på hver side av vinduer og dører

2.12 Diverse.

2.12.1 Ikke medtatte leveranser:

Følgende leveranser inngår ikke, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet.

- Badstueinnredning (ovn og benker)
- Kjølehjørne
- Kjølerominnredning (hyller, aggregat og kjøleromsdør)
- Stiplede vegger
- Stiplede innredninger
- Vaskerom- og baderomskap
- Garderobeskap i hall, soverom eller VF

3.0 BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSARBEIDER

3.1 Blikkenslager.

3.1.1 Takrenner og nedløp:

Nedløpsrør avsluttes ca. 150 mm nedenfor underkant av kledning i
Nødvendig renner til tak samt overgangsbeslag vegg/tak leveres.

Beslag rundt vinduer/dører

Beslag under og over vannbord

Gesims beslag

3.2 Ventilasjon m.m.

3.2.1 Balansert ventilasjon:Flexit

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og
monteres i hovedhus og leilighet . Synlige kanaler innkasses.

Gulvstøp.

Det som inngår i støp er følgende

50 mm grovstøp

Radon duk inkl radon brønn

300 mm isopor

80mm finstøp maskinglattet

K 139 armeringsmatter til vannboren varme

4.0 RØRLEGGER

Gulvvarme for betong.

Varmeanlegg med varmepumpe Luft/Vann

1 STK Thermia Calibra Eco 8 kW Varmepumpe.

Installasjoner m/ magnetittfilter, luftutskiller, sirk. pumper, og resterende for en komplett

Leveranse

1 STK Fordelerskap 12 m/dør og ramme for gulvvarme til plan 01

Tilhørende ca 125 m² gulvvarme inndelet i 12 separate kurser

Komplett med trådløst styringssystem for samtlige 12 stk rom.

1 STK Fordelerskap 9 m/dør og ramme for gulvvarme til plan 02

Tilhørende ca 125 m² gulvvarme inndelet i 9 separate kurser

Komplett med trådløst styringssystem for inndeling i 7 soner

(kjøkken(spisestue/stue))

Utstyrsleveranse og montering

Innv. Sanitærinstallasjoner

Bad

1 STK TECE Innb. systerne m/ NOW Betjeningsplate – Hvit

m/ sealing bag for montering uavhengig av membranutførelse i forkant.

1 STK O'Novo Vegghengt WC m/ sete i hardplast m/ SoftClose – Hvit

1 STK 120 cm Baderomsmøbel m/ 2 skuffer - Hvit Høyglans

Inkl. heldekkende servant og 120 cm speil og lys.

1 STK Oras Saga Servantbatteri

1 STK Trakt og vannkrane for vaskemaskin

1 STK Dusjhjørne 90x90 - Slagdører - Klart glass / Alu profiler

1 STK Oras Oramix Dusjarmatur

1 STK Oras Apollo Dusjgarnityr

1 STK Sluk – Standard rund.

Kjøkken

1 STK Oras Saga Kjøkkenarmatur m/ høy tut. Inkl. krane til oppvaskmaskin.

1 STK Magnetventil m/ sensorledning

Bad

- 1 STK OSO 200 liter Saga Varmtvannsbereder - 2 kW 1 x 230V
- 1 STK Fordelerskap 8 m/dør og ramme hvit aluminium
- 1 STK Sluk – Standard rund.

Hovedboenhet

Plan 1

Vaskerom/ teknisk rom

- 1 STK OSO 200 liter Saga Varmtvannsbereder - 2 kW 1 x 230V
- 1 STK Fordelerskap 8 m/dør og ramme hvit aluminium
- 1 STK VK 50 Skyllekar - Veggmontert
- 1 STK Vegghengt armatur for skyllekar m/ krane for vaskemaskin
- 1 STK Utv. spylekran
- 1 STK Sluk – Standard rund.

Bad

- 1 STK TECE Innb. systerne m/ NOW Betjeningsplate – Hvit m/ sealing bag for montering uavhengig av membranutførelse i forkant.
- 1 STK O'Novo Vegghengt WC m/ sete i hardplast m/ SoftClose – Hvit
- 1 STK 120 cm Baderomsmøbel m/ 2 skuffer - Hvit Høyglans Inkl. heldekkende servant og 120 cm speil og lys. .
- 1 STK Oras Saga Servantbatteri
- 1 STK Dusjhjørne 90x90 - Slagdører - Klart glass / Alu profiler
- 1 STK Oras Oramix Dusjarmatur
- 1 STK Oras Apollo Dusjgarnityr
- 1 STK Sluk – Standard rund.
- 1 STK Vikingbad Kvadrat 160x70 Badekar m/ paneler
- 1 STK Oras Oramix veggmontert badekarsarmatur
- 1 STK Sluk – Standard rund.

Plan 2

Bad

- 1 STK TECE Innb. sisterne m/ NOW Betjeningsplate – Hvit
m/ sealing bag for montering uavhengig av membranutførelse i forkant.
- 1 STK O'Novo Vegghengt WC m/ sete i hardplast m/ SoftClose – Hvit
- 1 STK 120 cm Baderomsmøbel m/ 2 skuffer - Hvit Høyglans
Inkl. heldekkende servant og 120 cm speil og lys.
- 1 STK Oras Saga Servantbatteri
- 1 STK Dusjhjørne 90x90 - Slagdører - Klart glass / Alu profiler
- 1 STK Oras Oramix Dusjarmatur
- 1 STK Oras Apollo Dusjgarnityr
- 1 STK Sluk – Standard rund.

WC-rom

- 1 STK TECE Innb. sisterne m/ NOW Betjeningsplate – Hvit
m/ sealing bag for montering uavhengig av membranutførelse i forkant.
- 1 STK O'Novo Vegghengt WC m/ sete i hardplast m/ SoftClose – Hvit
- 1 STK Veggmontert servant m/ speil m/ intgr. lys.
- 1 STK Oras Saga Servantbatteri
- 1 STK Gulvsensor tilknyttet magnetventil

Kjøkken

- 1 STK Oras Saga Kjøkkenarmatur m/ høy tut. Inkl. krane til oppvaskmaskin.
- 1 STK Gulvsensor tilknyttet magnetventil

5.0 Elektroleveranse:

Se eget vedlegg fra Østerbø.

6.0 Malerleveranse

Arbeidsbeskrivelse tak:

- 3 x sparkling med papirrems
- slip/prep
- maling
- flikk
- Maling

Arbeidsbeskrivelse vegg:

- 3 x sparkling med papirrems
- slip/prep
- maling
- flikk
- Maling

Ingen behandling vegger våtrom

Ingen behandling på lister

Tilbudet inkluderer 4 farger på vegg og en takfarge.

Ingen behandling i garasje og boder.

Det vil bli benyttet materialer fra Jotuns Jotaproffserie.

Vi leverer i estetisk krav K2.

Estetisk klasse	Tabell T3: Bruksområder	Behandlinger		Underlag
		Vegger	Himlinger	
K3	Egnet for overflater som vil bli utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende, og der de estetiske kravene til overflaten vektlegges høyt. Klassen anbefales for alle malte flater i primære rom i bolig og fritidsbolig, for eksempel stue, kjøkken, soverom, entre/gang.	Alternativ 1: Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Heldekkende sparkelbehandling og overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Heldekkende sparkelbehandling samt dekkende malebehandling.	Klassen betinger at gipsplate underlag har forsenkede platekanter i alle plateskjøter.
K2	Egnet for overflater som ikke blir utsatt for slepelys gjennom vindusflater og lignende.	Alternativ 1: Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling. Alternativ 2: Skjøt- og flekksparkling, heldekkende overmalingsprodukt samt dekkende malebehandling.	Skjøt- og flekksparkling samt dekkende malebehandling.	
K1	Egnet for overflater i boder, tekniske rom, oppbevaringsrom, garasjeanlegg og lignende.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	Enkel sparkel- og/eller malingsutførelse.	

Estetiske avvik	Tillates i estetisk klasse		
	K1	K2	K3
Fremmedlegemer, grader, riper og sig	Nei	Nei	Nei
Blærer, gjennomblødninger, porer, groper	Ja	Nei	Nei
Innsynk i skjøtsparkling	IR ^e	Nei	Nei
Synlige skjøter ved bruk av overmalingsprodukt	IR ^e	Ja ^a	Ja ^a
Strukturforskjeller ^b kun synlig i slepelys på overflater som er helparklet	IR ^e	IR ^e	Ja
Strukturforskjeller ^b i overflater som ikke er helparklet	Ja	Ja	IR ^e
Forhøyninger over gipsplateskjøter, generelt ^c	IR ^e	Ja	Nei
Forhøyninger over gipsplateskjøter på flater inntil 600 mm høyde over og under "åpninger" ^d	IR ^e	Ja	Ja
Forhøyninger fra innsparklet delprodukt på gipsplater (for eksempel forsterkning av gips hjørner).	Ja	Ja	Ja
Synlige skadeutbedringer (for eksempel flekking)	Ja	Nei	Nei
<p>MERKNAD 1: Overflaten til gipsplater kan ha en produksjonsstruktur som kan bli synlig dersom overflaten ikke helparkles eller ikke har overmalingsprodukt med struktur.</p> <p>MERKNAD 2: Forhøyninger over gipsplateskjøter med forsenkede platekanter kan likevel forekomme som følge av produksjonsvariasjoner for gipsplatene.</p> <p>^a Skjøter i overmalingsprodukt kan bli synlige avhengig av lysforhold og type overmalingsprodukt.</p> <p>^b Synlig forskjell i overflatestrukturen etter malebehandling som skyldes underlagets struktur, valg av verktøy, påføringsmetode og malingsprodukt.</p> <p>^c For estetisk klasse K3 for behandling på gipsplater (TB4) må alle plateskjøter være utført med forsenkede platekanter.</p> <p>^d Tillates også i klasse K3 for å imøtekomme krav til redusert avfallsmengde på byggeplass.</p> <p>^e Ikke relevant.</p>			

Det malerentreprenørens utførelse ikke forårsaker av mangler, f.eks setningssprekker, krypsprekker/ svinnsprekker/riss, **er ikke å anse som mangel.**

Slepelys, setningssprekker, riss og bevegelse sprekker:

- Ved valg av ledlys skinner/spotter langs tak/vegg og sollys inn vinduer vil slepelys forårsake at sparkelskjøter og overflater på gipsplater blir veldig synlige og oppfattes som «bulker» på vegg og tak. Dette blir og ekstra forsterket ved valg av **mørke** farger.
- Overflater kan og over tid forandre seg og gi setningssprekker, riss og bevegelse sprekker i spesielt kroker og høye vegger som i f.eks trappehull der gipsplater blir skjøtet i høyden.

Dette er helt normalt da hus vil sette seg og bevege seg etter årstider og temperatur forskjeller etter innflytting.

Vi leverer i estetisk krav K2.

Derfor vil ikke dette medføre reklamasjon.

Vil kunden utbedre dette så må kunden sjøl ta kostnaden for arbeidet.

Murerleveranse:

Entre /Garderobe 30x60cm flis gulv	20m ²
Bad u-etg 30x30cm flis gulv	5,3m ²
Bad u-etg 30x60cm flis vegg	22,4m ²
Vaskerom 30x30cm flis gulv	11,6m ²
Vaskerom sokkel	15,6m ²
Bad 1-etg 30x30cm flis gulv	5,9m ²
Bad 1-etg 30x60cm flis vegg	24m ²
Bad 1-etg 30x30cm flis gulv	6,5m ²
Bad 1-etg 30x60cm flis vegg	25,2m ²
Flis ink svinn a kr 400.-m ²	150m ²
Stålpipes med startboks	
Montere stålpipes med startboks	

Kjøkkenleveranse:

Hovedkjøkken kr 180 000,-

Utleiekjøkken kr 40 000,-



Garantier

Som garanti for leveransen skal Norgeshusforhandler stille sikkerhet fra bank eller annen finansinstitusjon i henhold til bustadoppføringslova.

Forsikring

Norgeshusforandler tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden.

7.0 KONSULENTHJELP

7.1 Generelt

I samråd med tiltakshavers (byggherrens) ønsker og behov, bidrar vi med faglig hjelp og støtte

Norgeshus bygges av anerkjente bygg- og tømrmestere.
Vi har faglærte og ansvarsbevisste medarbeidere på alle plan.

Tiltakshaver:

Adresse:

Tlf. privat :

Leverandør: Byggmester Kjell Aarvik AS

Adresse: Industrivegen 51

ved representant: Bjarte Aarvik

For levering av hustype: arkitekttegnet

Leveringsform: Total entreprise

Byggested: Hylkjevegen 129, 5109 Hylkje

g.nr 198, b.nr 366

Kommune: Bergen

....., den/.....

Tiltakshaver (Byggherre)

Leverandør

.....

.....
Byggmester Kjell Aarvik AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

Tilbud nr.:	5641
Prosjekt:	Hylkjevegen 129
Anlegg:	Enebolig m/Leilighet
Tilbud ihht.:	Tegninger

Tilbudet er utarbeidet med grunnlag i mottatte tegninger og beskrivelse.(se forslag i vedlagt romskjema)

Dette tilbud, med opsjonspriser, er utarbeidet i den hensikt å gi en mest mulig komplett og funksjonell installasjon, som beskrevet under.

Dette tilbudet er gitt etter retningslinjer i forskrift for elektriske installasjoner. (NEK 400:2022 og NEK700 med hensyn til nye krav om antall punkter, komfyrvakt og inntaksska.)

- Dersom det er store områder med "gulv til tak" vinduer som gjør det vanskelig å oppfylle kravet/forskriftene med antall stikkontakter må det gjøres spesielle tiltak som f.eks gulvbokser,
- Alle veggbokser til dobbelte stikkontakter på vegg blir levert som 1 1/2 boks - Oval.
- Installasjonsmateriell av typen SG Install - HVIT
- Stikkontakter blir Levert som standard med opsjon mot LAV.
- Det er ikke prosjektert inn antenne anlegg for TV, dette regnes at det går via Fiber.
- Brannetting er ikke medtatt i tilbudet.
- Brannbokser for Brannvegger/isopor er ikke inkludert i tilbudet
- Grøfte arbeid utvendig er ikke medtatt, samt legging av trekkerør
- Det må lages fast vegg ved/TV i stue for plassering av stikk. Samt på tak terrasse.

obs! Det er viktig at utbygger sjekker med f.eks Bergenfiber hvor fiberrør skal legges for på kobling av fiber/internett/TV

Det er ikke medtatt jorfelautomat med LYSBUEVERN. Det er anbefalt å installere Lysbuevern på kurssikringer som forsyner rom med sovende personer.

Pris for oppgradering pr. Automat m/Lysbuevern Kr 1890,- eks

Tilbudet omfatter følgende leveranse av utstyr og arbeid:

Leveranse ihht. NEK400:2022:

Gjelder BOLIG

Punkter: **136 Stk.**

Stikk/Brytere/Lyspunkt/Data/Antenne/Ringeanlegg/Framlegg røykmeldere/Etc.

Se romskjema for beskrivelse av punkter som er medtatt i leveransen

Komfyrvakt: **1 Stk.**

For Platetopp, sensor (Opp til 1.8m) og styreenhet i farge sølv. Evt, Tillegg for avstillingsknapp v/ Tak montering.

Sikringsskap: **1 stk**

Komplett med Overbelastningsvern 40A. 13stk kurssikringer som jordfeilautomater. 1stk Jordfeilautomat m/Lysbuevern for soverom. Trafo for dørklokke. Heldekkende avdekking ihht. forskriften, IP30. Sikringsskapet blir levert som "NEK700" med del for nettverkselektronikk med 3stk stikkontakter og dør med plastfelt. Mål på skap: BxHxD: 55x124x15 cm

Tilknytningsskap: **1 stk**

Ihht. NEK399:2022. Inntakssikringer, måler og grensesnitt for EKOM(tele/fiber)

Plasseres utvendig på bolig/garasje, kabel og rør ihht. forskrift mellom innvendig og utvendig skap inkludert. farge Sort. Er medtatt 10m kabel mellom sikringsskap og TKS

Det er medtatt varsling for defekt overspenningsvern i TKS

Røykvarslere: **6 stk**

Elotec Ajax - Røykvarsleranlegg - Utført i Hvitt inkludert. Avstillingsknapp for utløst Alarm.

Jording: **1 stk**

25qmm wire til fundament/ringmur. Monteres fortrinnsvis av Østerbø Maskin AS.

Det må nevnes viktigheten av fundamentjord for å oppfylle krav i forskriftene.

Dette er et punkt som lett kan oversees i tidlig byggefase, det er derfor viktig at **byggleder** følger dette opp. Gjelder 1stk oppmøte

Stikkledning: **20 meter**

Fra grense for offentlig nett, forlagt i rør. Inkluderer også rør for fiber, uten kabel. Dette fordi ukjent kabeltype leveres av nettselskap. Type: TFXP 4G50mm² AL

Gjelder 1stk oppmøte for legging og trekking

Se opsjon pris for lengre stikkledning.

Tilrettelegging Lading av EL BIL:

Det er medtatt trekkerør fra sikringsskap frem til garasje

Varmepumpe:

Tilkobling av innvendig Varmepumpe for Vannvarme. Sikring 4x25A

Det er medtatt stikk for 3stk fordelerskap. 1stk utvendig tempføler.

Belysning			
Rom	Type	Antall	Dimmesoner
Belysning (se romskjema for forslag til plassering)			
U.ETG			
Bad	Downlight Hvit LED	4	1
1.ETG			
Entre	Downlight Hvit LED	5	1
WC	Downlight Hvit LED	2	1
Bad	Downlight Hvit LED	4	1
Stue/kjøkken	Downlight Hvit LED	14	2
Utvendig			
Inngang	Downlight Sort LED	3	1
1.ETG Terrasse	Downlight Sort LED	6	1
U.ETG	SG ARTES Sort	1	
Garasje	SG ARTES Sort	2	
Garasje			
Garasje	SG Arena Eco	2	
Sportsbod	SG Etne Sensor	1	
Sportsbod	SG Etne Sensor	1	

Leveranse ihht. NEK400:2022:

Gjelder Leilighet

Punkter: **64 Stk.**

Stikk/Brytere/Lyspunkt/Data/Antenne/Ringeanlegg/Framlegg røykmeldere/Etc.

Se romskjema for beskrivelse av punkter som er medtatt i leveransen

Komfyrvakt: **1 Stk.**

For Platetopp, sensor (Opp til 1.8m) og styreenhet i farge sølv. Evt, Tillegg for avstillingsknapp v/ Tak montering.

Sikringsskap: **1 stk**

Komplett med Overbelastningsvern 25A. 8stk kurssikringer som jordfeilautomater. 1stk Jordfeilautomat m/Lysbuevern for soverom. Trafo for dørklokke. Heldekkende avdekking ihht. forskriften, IP30. Sikringsskapet blir levert som "NEK700" med del for nettverkselektronikk med 3stk stikkontakter og dør med plastfelt. Mål på skap: BxHxD: 55x95x15 cm

Tilknytningsskap: **1 stk**

Ihht. NEK399:2022. Inntakssikringer, måler og grensesnitt for EKOM(tele/fiber)
Plasseres utvendig på bolig/Garasje, kabel og rør ihht. forskrift mellom innvendig og utvendig skap inkludert. farge Sort. Er medtatt 10m kabel mellom sikringsskap og TKS
Det er medtatt varsling for defekt overspenningsvern i TKS

Røykvarslere: **3 stk**

Elotec Ajax - Røykvarsleranlegg - Utført i Hvitt
inkludert. Avstillingsknapp for utløst Alarm.

Jording: **1 stk**

25qmm wire til fundament/ringmur. Monteres fortrinnsvis av Østerbø Maskin AS.

Det må nevnes viktigheten av fundamentjord for å oppfylle krav i forskriftene.

Dette er et punkt som lett kan oversees i tidlig byggefase, det er derfor viktig at **byggleder** følger dette opp. Gjelder 1stk oppmøte

Stikkledning: **20 meter**

kabeltype leveres av nettselskap. Type: TFXP 4G50mm² AL

Gjelder 1stk oppmøte for legging og trekking

Se opsjon pris for lengre stikkledning.

Tilrettelegging Lading av EL BIL:

Det er medtatt trekkerør fra sikringsskap frem til oppstillingsplass

Belysning			
Rom	Type	Antall	Dimmesoner
Belysning (se romskjema for forslag til plassering)			
Innvendig			
Bad	Downlight Hvit LED	4	1
Utvendig			
Inngang	SG Artes Sort	1	
Hage	SG Artes Sort	1	

Entreprenør:

Aarvik Eiendomsutvikling AS

Kontaktperson entreprenør:

Endre Brandttun

Prosjekt:

Hylkjevegen 129

Type anlegg:

Enebolig m/Leilighet

Sted:

HYLKJE

Dato:

14.02.2023

Romtype	Areal (kvm)	Type anlegg:										Kommentar				
		Lyspunkt	Downlights	Dobbel Downlights	Stikkontakt Standard	TV-Stikk	Stikk Tak	Bryter	Dimmebryter	Fremlegg V.k Flis	Fremlegg V.k Parkett/Laminat		Varmebehov 120W/kvm	Varmebehov 60W/kvm	Røykvarsler	TV/Data 1xCat6

U.ETG - BOLIG

Vaskerom	11,6	1			6			1					0	0	1	1			2	VVB, Stikk VM, TT, SS og vannskap, Vent. VP
Gang/Trapp	19,7	2			3			2					0	0	1					
Bod	3	1			1			1					0	0						
Bad	6,5	1	4		1			1	1				0	0						
Soverom 1	7	1			3			1					0	0		1				
Soverom 2	7	1			3			1					0	0	1	1				
TV-Stue	14,9	1			4	1		2					0	0		1				
													0	0						
													0	0						
													0	0						
													0	0						
													0	0						
													0	0						
Sum		8	4	0	21	3	0	9	1	0	0		0	0	3	4	0	0	2	

1.ETG - BOLIG

Entre	12,9		5		2			2	1				0	0			1			
Garderobe	7,2	1			1			1					0	0						
WC	1,9		2		1				1				0	0						
WIC	7,1	1			1			1					0	0	1					
Soverom 3	11,2	1			3			1					0	0		1				
Bad	5,3	1	4		1			1	1				0	0						
Stue/Kjøkken	76,3	3	14		24	1		4	2				0	0	2	1			1	Trykkvakt
													0	0						
													0	0						
Garasje	31,1				3		1	1					0	0					1	
Sp.Bod	5	1			1								0	0						
Sp.Bod Leie	5	1											0	0						
													0	0						
													0	0						
Sum		9	25	0	37	3	1	11	5	0	0		0	0	3	2	1	1	1	

LEILIGHET

Entre	3,5	1			1			1	1				0	0			1			
Stue/Kjøkken	24,3	2			13	1	1	2					0	0	1	1			1	Trykkvakt
Gang	4,5	1			1			1					0	0	1					
Soverom 1	6,3	1			3			1					0	0		1				
Soverom 2	7,5	1			3								0	0		1				
Bad	5,9	1	4		4			1	1				0	0						VM, TT og stikk vannskap
Bod	2,2	1			2			1					0	0	1	1			1	VVB og Vent
													0	0						
													0	0						
													0	0						
Utvendig hage		1			1								0	0						
Utvendig inngang		1			1								0	0			1	1		
													0	0						
													0	0						
Sum		10	4	0	29	3	1	7	2	0			0	0	3	4	2	1	2	

Utvendig - Bolig

1.ETG inngang			3		1												1			
1.ETG Terrasse		1	6		1															
U.etg		1			1															
Takterrasse					1															Obs! Krever fast vegg for stikkontakt
Utvendig Garasje		2																		
Diverse																	1		2	Tjømemeuffe - Tempføler
Sum utvendig		4	9	0	4	0	0	0	0	0	0		0	0	1	0	2			
Sum		31	42	0	91	9	2	27	8	0	0		9	10	4	2	7			
Sum total		200																		



Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Vår referanse: BYGG-2022/17783-17
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 02.01.2023

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom : Gnr 198 Bnr 365
Adresse : Hylkjevegen 129
Tiltakshaver : Aarvik Eiendomsutvikling AS
Tiltaket : Fasadeendring

Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 02.01.2023.

1. Søknaden gjelder

Endring av rammetillatelse datert 23.02.21 til oppføring av to eneboliger med sekundærleilighet, samt utomhusplan med murer og garasje. Endringen gjelder hus B.

Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

- flytte takterrasse fra bakre del av boligen til fremre del av boligen
- bygge ny veranda i front av huset på fasade mot nord ca. 25,5 m² BRA.
- flytte trapp til takterrasse fra inngangsparti til vestsiden av huset og knytte trapp til ny terrasse i front
- flytting av vindu på nordvest fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23
- nye vinduer på sørøst fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23
- endring av vinduer på nordøst fasaden i henhold til tegninger 02.01.23.
- fasadeendring på sørøst fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23.

Det er tidligere gitt tillatelse til endring den 27.04.2022 på hus A som omhandlet ny altan i front av huset og nytt takvindu, og 05.10.2022 som omhandlet flytting av garasje 1 meter mot sørvest tilhørende hus A.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av rammetillatelse datert 23.02.21. Endringen omhandler hus B.

- flytte takterrasse fra bakre del av boligen til fremre del av boligen
- bygge ny veranda i front av huset på fasade mot nord ca. 25,5 m² BRA.

- flytte trapp til takterrasse fra inngangsparti til vestsiden av huset og knytte trapp til ny terrasse i front
- flytting av vindu på nordvest fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23
- nye vinduer på sørøst fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23
- endring av vinduer på nordøst fasaden i henhold til tegninger 02.01.23.
- fasadeendring på sørøst fasaden i henhold til tegninger datert 02.01.23

2.1. Plassering på eiendommen

Tiltakene som omsøkes i endringen er utenfor den funksjonelle strandsonen og påvirker ikke uteoppholdsarealene noe mer enn allerede godkjente tiltak. Både areal over og under veranda vil kunne brukes til uteoppholdsareal med gode kvaliteter.

2.2. Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

2.3. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder rammetillatelse datert 23.02.21, og tillatelse til endring datert 27.04.22 og 05.10.22.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 65270000, Åsane Hylkje industriområde, stadfestet 26.09.1994 og er regulert til eksisterende boliger felt BE1 / naust.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som øvrig byggesone og den ligger innenfor hensynssonene funksjonell strandsone.

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

3.3. Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS	992238755	Ansvarlig søker –	
LINDÅS RØR & SANITÆR AS	935347920	Ansvarlig prosjekterende –	Innvendig og utvendig rørleggerarbeid
NORDAVIND ARKITEKTUR AS	924489235	Ansvarlig prosjekterende –	Bygningsutforming og plassering av hus

VESTLANDSKE LIMTREINDUSTRI AS	967004340	Ansvarlig prosjekterende –	Prosjektering av konstruksjonsikkerhet og bygningsfysikk
MJELDE BYGG AS	977071003	Ansvarlig utførende –	Tømrerarbeid
LINDÅS RØR & SANITÆR AS	935347920	Ansvarlig utførende –	Innvendig og utvendig rørleggerarbeid
GRUNN & BETONG AS	916058942	Ansvarlig utførende –	Grunnarbeid og riving
LEKVEN BYGG OG EIENDOM AS	917388504	Ansvarlig utførende –	Betongarbeid
MURMESTER ROY STENEHJEM AS	998011841	Ansvarlig utførende –	Muring
BYGGADMINISTRASJO N HARALD BJØRNDAL AS	992238755	Ansvarlig kontrollerende –	Uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4. Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Endringen innebærer flytting av takterrasse fra bakre del av huset til fremre del av huset, trappen opp til takterrassen flyttes fra inngangspartiet og knyttes sammen med den nye verandaen i front av huset. Fasadeendringen som følge av dette gjør at huset fremstår mer helhetlig, og de forskjellige elementene som trapp, terrasse, vinduer og veranda gir et ryddig og mer harmonisk uttrykk. Takterrassens gelender skifter materialitet fra glass til trespiler og spiller bedre på lag med resten av boligen.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth

Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Aarvik Eiendomsutvikling AS, Industrivegen 51, 5210 OS



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 198/366

Utlistet 12.11.2021

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til arealkvalitet og eventuelle arealmerknader knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
454942067	Grunneiendom	0	Ja	1381,6 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

Dekningsgrad

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8160000	30	ÅSANE. GNR 171, 173 OG 198, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.09.1994	199703107	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8160000	110 - Boliger	87,5 %
8160000	699 - Annet spesialområde	12,1 %
8160000	710 - Felles avkjørsel	0,4 %
8160000	614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag	< 0,1 % (0,0 m ²)
8160000	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer .

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	96,9 %
65270000	1 - Nåværende	6700 - Friluftsområde	Friluftsområder	F	3,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	27,7 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
6120000	21	KOMMUNEDELPLAN ARNA OG ÅSANE E16/E39 ARNA-VÅGSBOTN-KLAUVANESET, RINGVEG ØST	201820326
8160013	31	ÅSANE. GNR 173 BNR 201 MFL., HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE, DEL AV FELT I4	200819791
8160012	31	ÅSANE. GNR 198 BNR 135, 139, HYLKJELIA	200806044
8160008	31	ÅSANE. GNR 171, 173 OG 198, HYLKJE INDUSTRIOMRÅDE DEL 2	200209382

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
171/168	23640627-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	02.11.2016	201337376
198/107	300853419	-	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	02.11.2021	202028258
198/107	300853426	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.11.2021	202028258
198/124	172927777-1	Tilbygg	Enebolig	Tatt i bruk	10.02.1998	943129
198/124	172927777-2	Tilbygg	Enebolig	Tatt i bruk	18.11.2003	200310769
198/124	172927777-3	Tilbygg	Enebolig	Tatt i bruk	01.01.2016	201118874
198/124	172927777-4	Underbygg	Enebolig	Ferdigattest	22.09.2020	202012017
198/128	172927688-1	Tilbygg	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	04.05.2005	200414826
198/140	172927785	-	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bygning godkjent for riving/brenning	03.04.2013	201312663
198/140	300498745	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.05.2015	201513139



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.11.2021

Gnr/Bnr/Fnr: 198/366/0/0

Adresse: Hylkjevegen 129B m.fl.



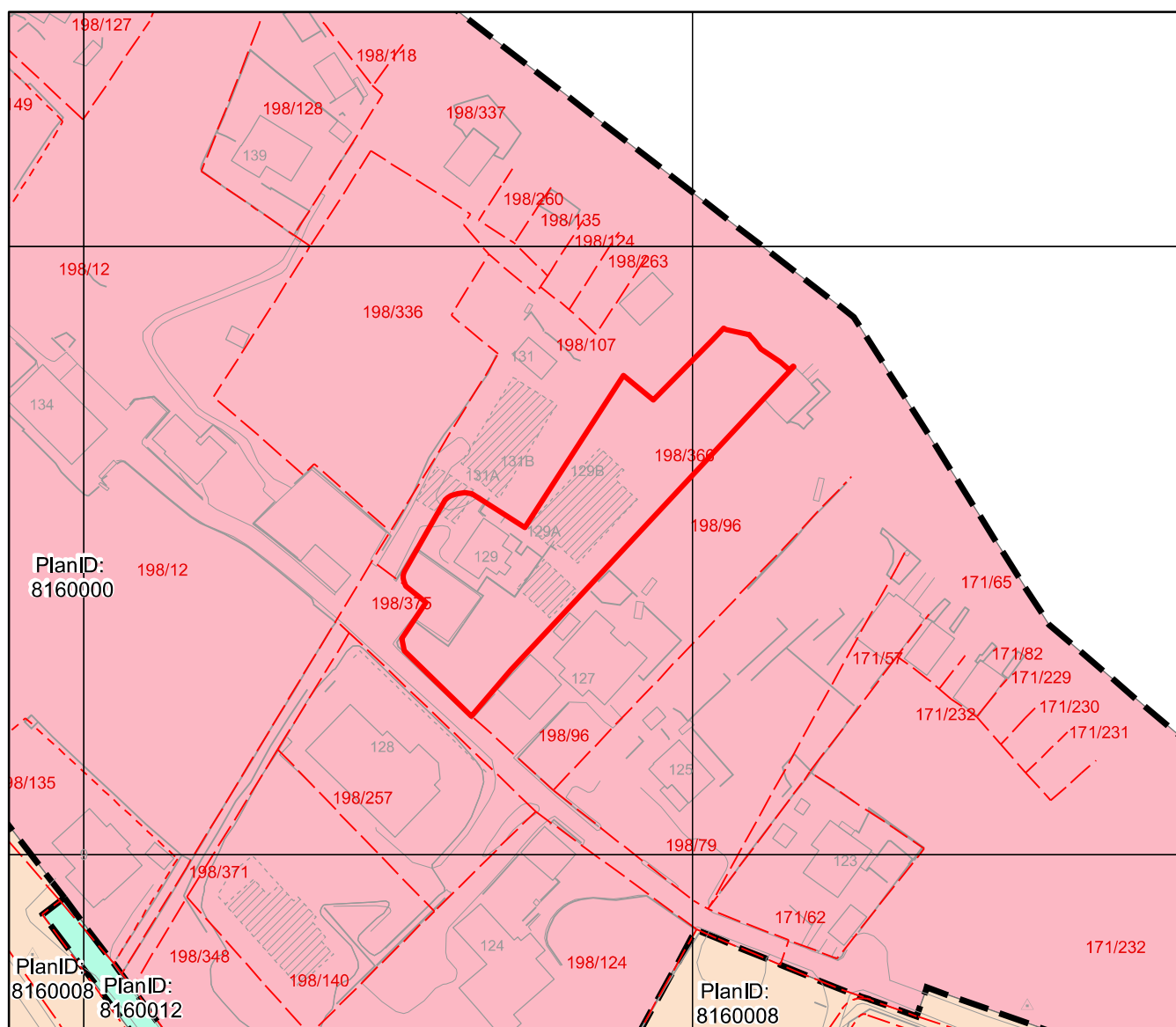
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

8160000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.11.2021


Gnr/Bnr/Fnr: 198/366/0/0

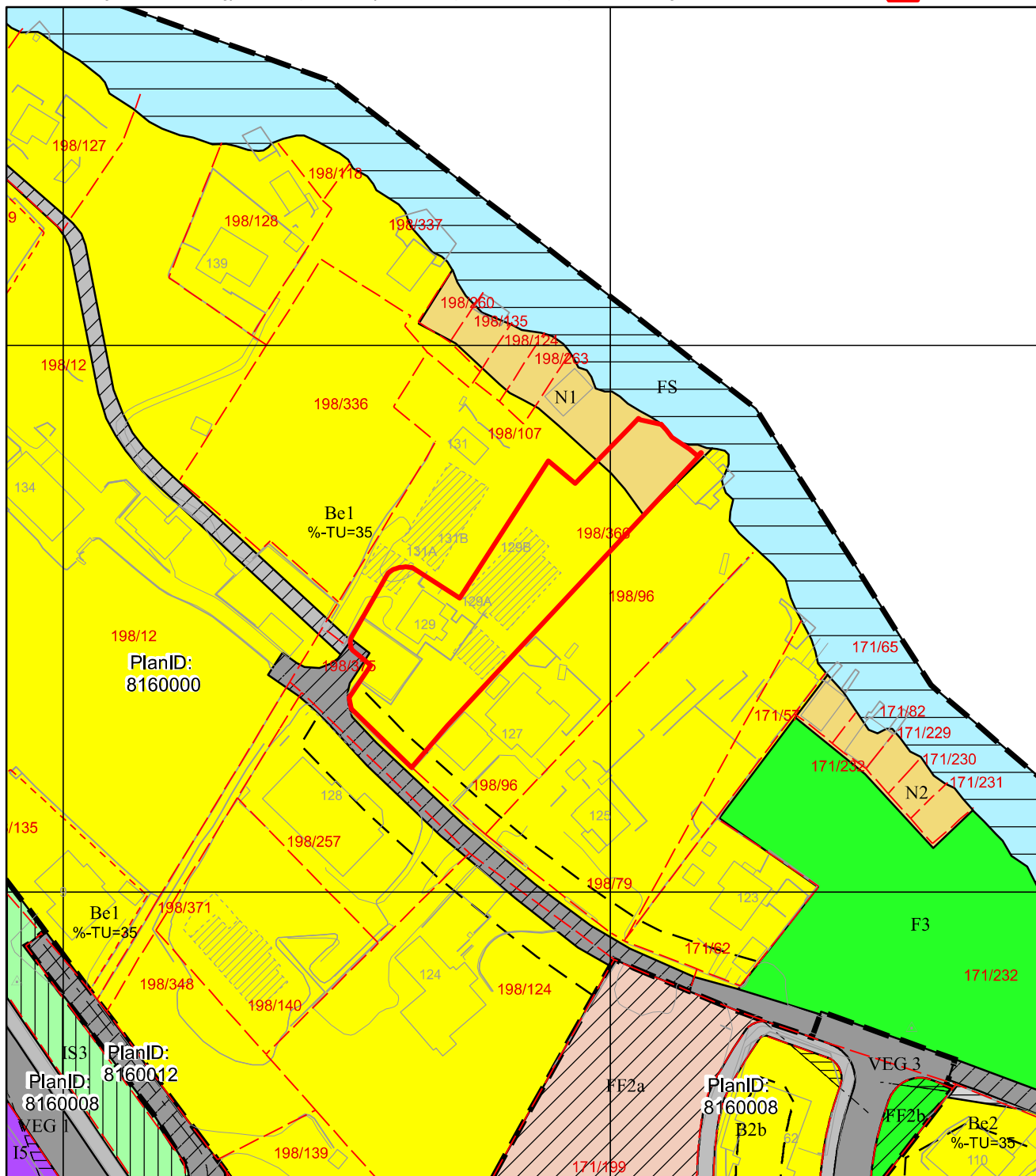
Adresse: Hylkjevegen 129B m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arenplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking





Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

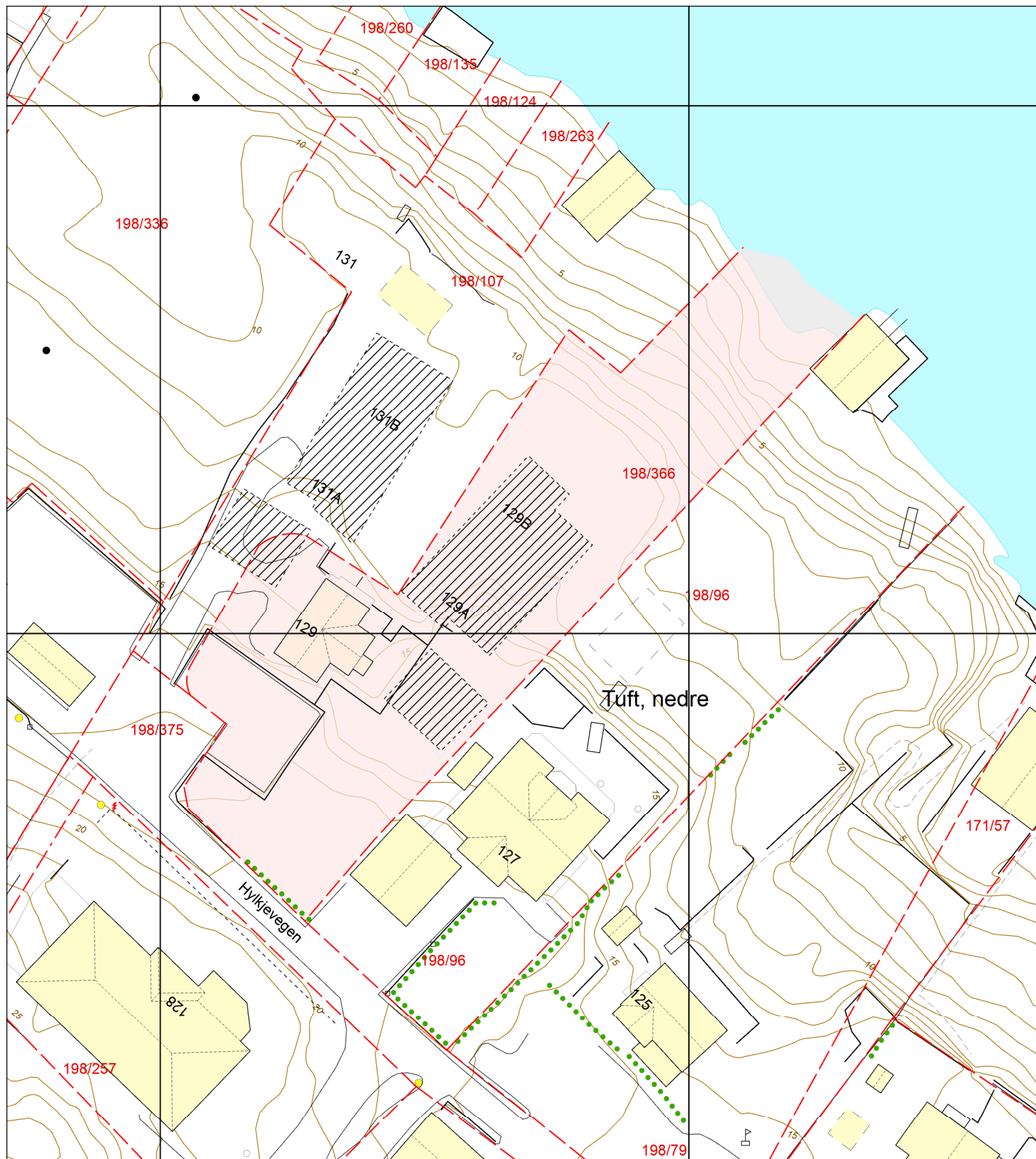
Dato: 12.11.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/366/0/0

Adresse: <adresse>



BERGEN
KOMMUNE



— Eiendomsgrense - sikker

- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

--- Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.11.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 198/366/0/0

Adresse: Hylkjevegen 129B, 5109 HYLKJE



BERGEN
KOMMUNE



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Bindende bekreftelse på kjøp

Kjøp av	Adresse	HYLKJEVEGEN 129B, 5109 HYLKJE	Bolig nummer	81215042
Boligene skal oppføres på del av gårdsnummer	GNR	198	bruksnummer	BNR 366
i kommune	Postnummer	5109	Kommune	BERGEN

Jeg/vi legger herved inn et bud på norske kroner:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+off.gebyrer, øvrige omkostninger samt evt. andel fellesgjeld i henhold til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kont.pers., tlf):	Kr
------------------------------	----

Kjøper er kjent med at avtalen er bindende for kjøper når denne er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse. Ved forbrukerkjøp reguleres avtalen av bestemmelsene i "Bustadoppføringslova". Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakt basert på "Bustadoppføringslovas" bestemmelser når denne blir fremlagt for underskrift. Dersom kjøper ikke skal benytte boligen selv, eller kjøper er et selskap eller en organisasjon, selges boligene etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer prospekt, prisliste, tegninger og selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet i salget.

Eventuelle betingelser/forbehold:

--

Kryss av dersom du ønsker: Ønsker finansieringstilbud fra Sparebanken Vest Ønsker gratis og uforpliktende MeglerTakst fra Eiendomsmegler Vest

Kjøper 1	Adresse	
Fødselsnummer (11 siffer)	Postnummer	Sted
Kjøper 2	Telefonnummer	
Fødselsnummer (11 siffer)	E-post	

Kjøper 1 signatur

Sted/Dato

Kjøper 2 signatur

Sted/Dato

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Her gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, akseptfrist, finansieringsplan, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker nansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på ere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe ere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

HVA MENES MED UNDERSØKELSESPLIKT?

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med en bygningskyndig person. Boligen selges i forevist stand, og etter at bud er akseptert vil salget bli markedsført.



SNAKK MED OSS

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Vest finner du dedikerte, dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansiering av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av rådgiverne for en hyggelig boliglånsprat!



Reidun Abrahamsen
reidun.abrahamsen@spv.no
Mobil: 906 66 696



Benedicte Evensen
benedicte.evensen@spv.no
Tlf.: 485 14 960

 SparebankenVest



Andreas Tveit

Eiendomsmegler MNEF

908 25 130
andreas.tveit@emvest.no

Eiendomsmegler Vest
Eiendomsmegler Vest
Nybygg Bergen

Jonsvollsgaten 2
5020 Bergen
Org.nr: 940 434 254



Eiendomsmegler
Vest