

Austre Vardane 23D

Velkommen til
din nye bolig





- Velkommen til Austre Vardane 23D, og ditt nye hjem, her presentert av Emera v/Erlend Stokmo -



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

7.490.000,-

BYGGEÅR

2026

OMKOSTNINGER

21.790,-

TOTALPRIS

7.521.790,-

BRA-I/BRA TOTAL

189,5 kvm

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

ANTALL SOVEROM

4

TOMTEAREAL

678.9 m² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde, med skreddersydd rådgivning, tilgjengelighet og konkrete resultater.

Jeg legger stor vekt på god forberedelse, tydelig kommunikasjon og riktig strategi – enten det gjelder klargjøring før foto og visning eller selve budrunden. Det gir resultater.

Tilbakemeldinger fra tidligere kunder:

"Erlend hadde stålkontroll fra start til slutt. Han kom med mange gode innspill før foto og visning, og jeg følte meg trygg på hele prosessen. Leiligheten ble solgt over prisantydning etter første visning."

– Kjetil, oktober 2024

"Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd! Erlend leverte på hvert eneste punkt vi hadde forventninger til. Han er effektiv, tilgjengelig og faglig sterk. Hele prosessen var sømløs, og vi fikk gode råd også i forbindelse med kjøp av ny bolig. Vi anbefaler ham uten å nøle."

– Benedicte & Jon, oktober 2024

Mitt mål er at du skal føle deg ivaretatt, informert og trygg – hele veien fra første møte til overtakelse. Jeg er stolt av tilliten kundene mine viser meg, og jeg jobber hardt for å fortjene den – hver eneste gang.



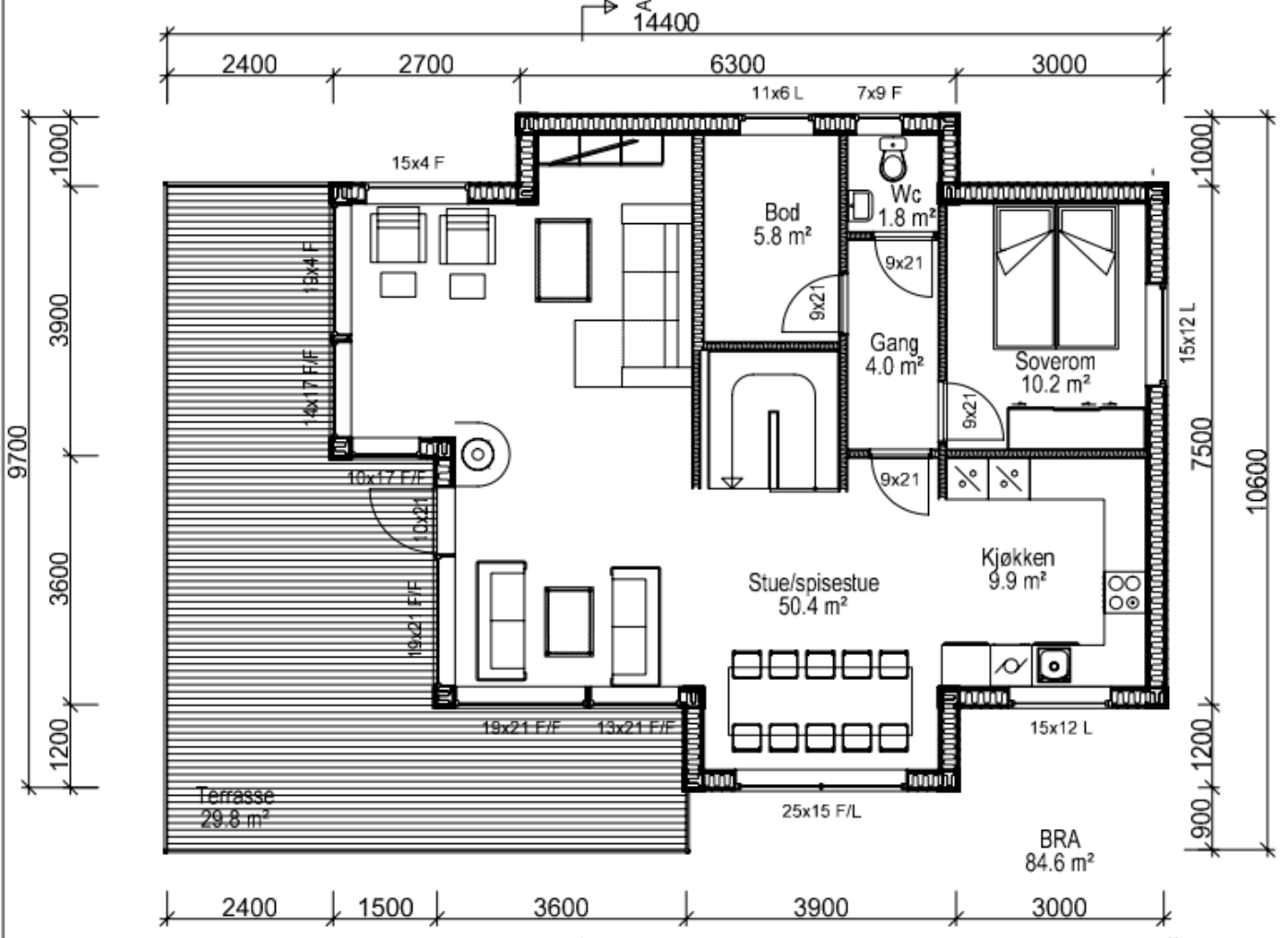
Nyoppført, moderne enebolig med gode kvaliteter, fantastisk utsikt og solrik terrasse!

Prosjektet består av kun en enebolig. Boligen oppføres på gnr 4, bnr 1193 i Askøy kommune. Eiendommens tomteareal er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 678,9 kvm. Eiendommen kan bli grensejustert og selger tar forbehold om det endelige tomtearealet. Tomten leveres med pukk/grus/steinmasser.

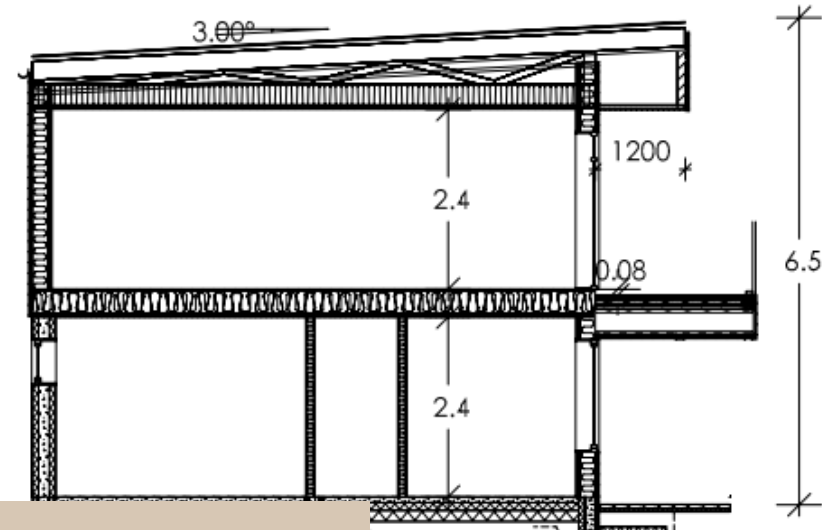


PLANTEGNING



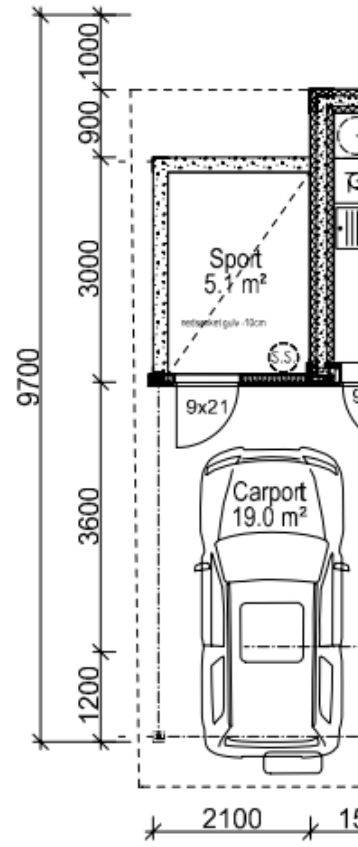


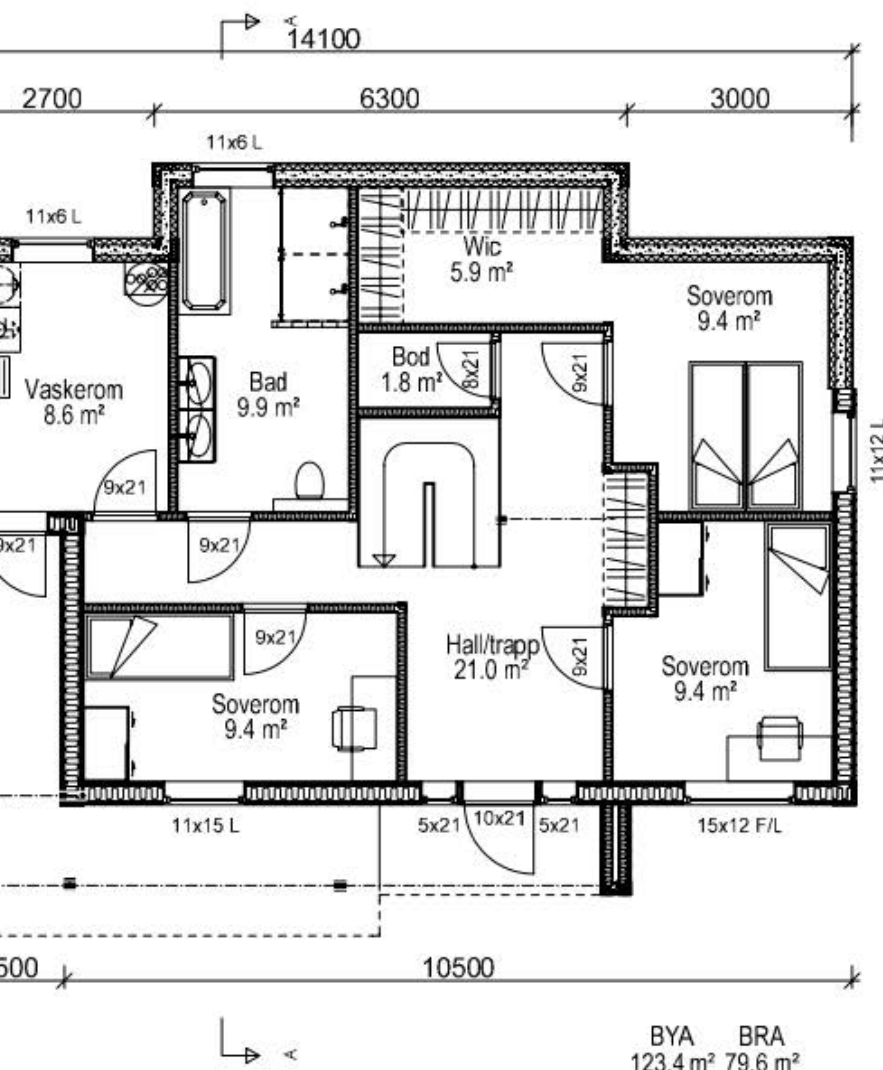
PLAN 1.ETG



- Boligen går over to plan, med en smart og veltenkt planløsning -

PLAN 0.ETG





BYA BRA
123.4 m² 79.6 m²

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940.

Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer og høyder i mindre grad.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm			Sum BRA
	Pr etasje	Ulyendig bod/garasje	Åpent overbygg areal (terrasse)	
Underetasje	80.2	5.1	19.0	104.3
1. etasje	85.2	0.0	0.0	85.2
SUM :	165.4	5.1	19.0	189.5
BYA :	124.0	0.0	0.0	124.0

1	03.05.2021	Bad		TS	
Rev	Dato	Tekst		Tegn	Kontr.

Dato:	Arkitekt:	Index
29.04.2021	NHB/HR	

Tegn.: TS

Forhandler: 

Tiltakshaver:
Lind Daniel og Michelle Mary
Austre varane 23c
Askøy
Gnr:4 Bnr:1193

Type	Prosjekt nr.
SETI A	21224


BOLIGSYSTEM AS
STIKLESTADVEIEN 3, 7041 TRONDHEIM
tel.: 73874650, fax.: 73874659, www.nhb.no

PLAN OG SNITT

Målestokk	Tegnings nr.	Index
1: 100		



- Illustrasjon kjøkken perspektiv 2 -

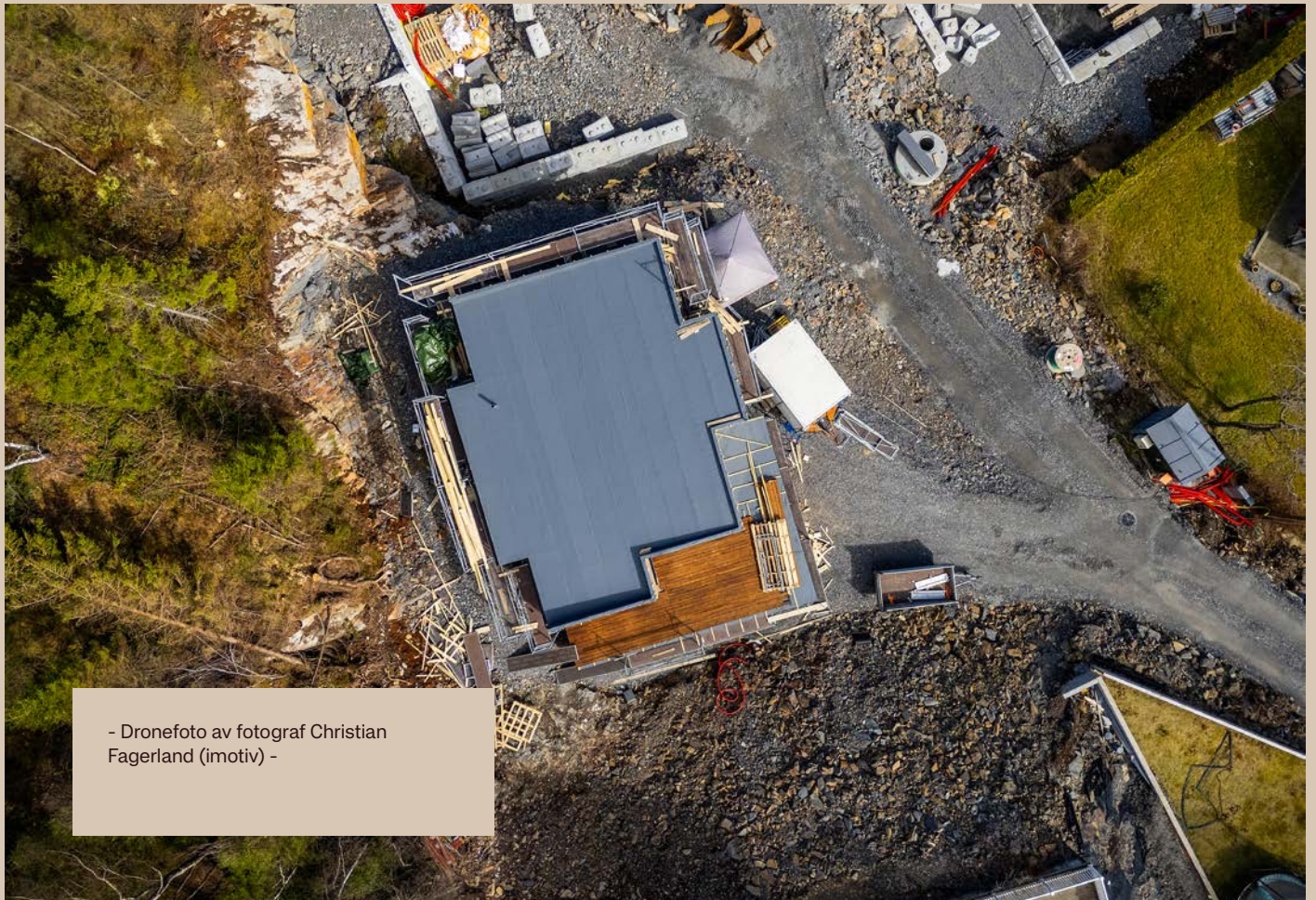






- Illustrasjon kjøkken perspektiv 3 -





- Dronefoto av fotograf Christian Fagerland (imotiv) -



- Boligen ligger i naturskjønne omgivelser med enkel tilkomst og umiddelbar nærhet til natur -



- Feltet er under oppbygging og vil bli meget familievennlig når ferdigstilt -



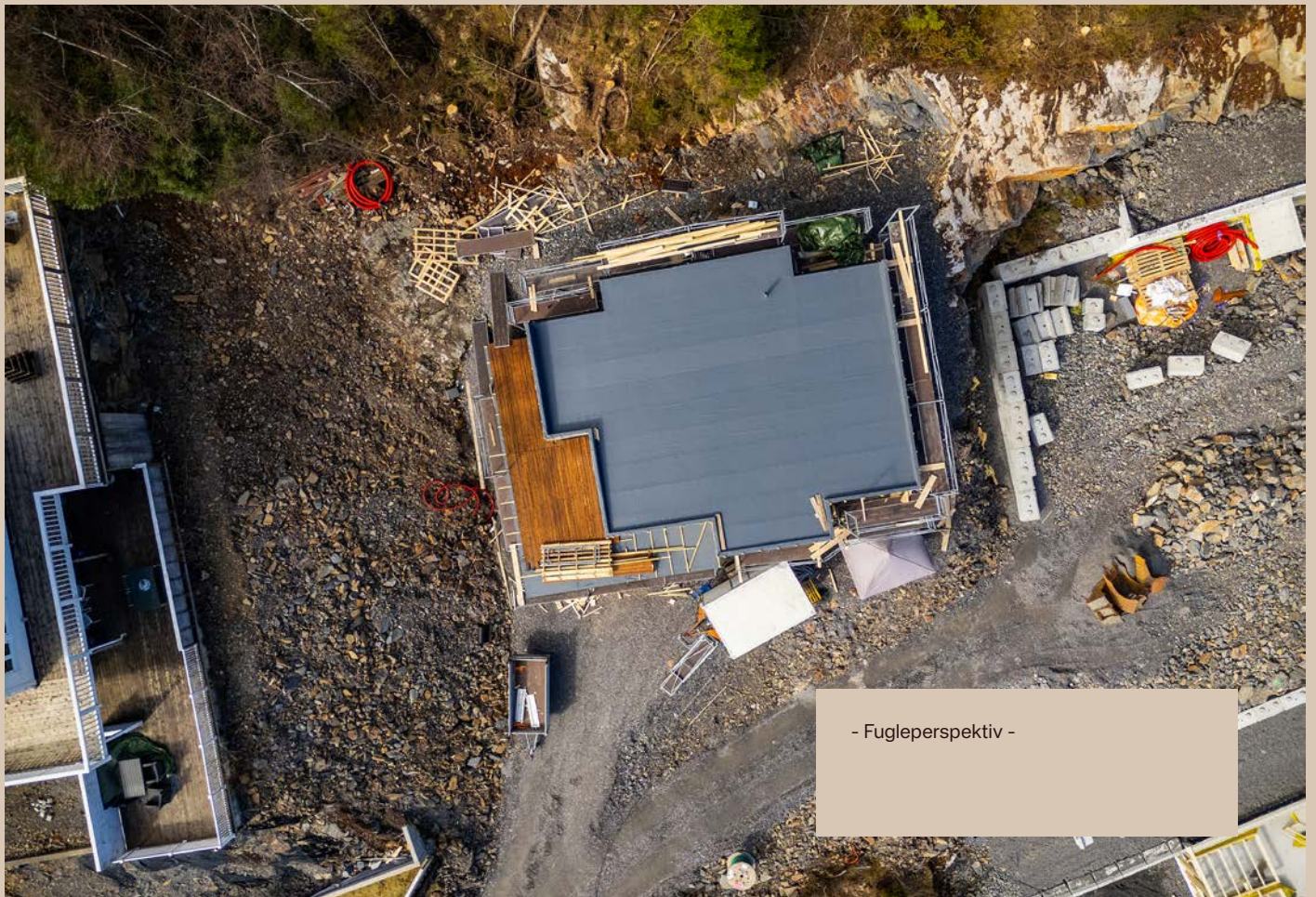
- Boligen er under oppføring og vil stå innflyttingsklar August/September -26 -



- Utsikten fra boligen er fantastisk! -



- Fasade mot utsikt består av mye glass og balkong -



- Fugleperspektiv -







- Balkong til venstre i front, spisestue i midten og kjøkkenvindu til høyre -



- Under balkongen lages det carport og klargjøres til lading av elbil -



- Bildene ble tatt like før påske, og allerede har det skjedd mye -

AUSTRE VARDANE 23D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Eiendomsskatt

Da boligen ikke er oppført enda foreligger det ikke kommunale avgifter eller eiendomsskatt for denne. Konferer med Askøy kommune for mer informasjon.

Kommunale avgifter

Informasjon: Da boligen ikke er oppført enda foreligger det ikke kommunale avgifter eller eiendomsskatt for denne. Konferer med Askøy kommune for mer informasjon.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Erdal, med nærhet til sjø og de gleder det medfølger. Her får du den unike kombinasjonen av landlig beliggenhet, men likevel sentralt med kort vei til det du skulle trenge av servicetilbud.

Fra eiendommen er det 5 min kjøring til Kiwi Storebotn og 6 min kjøring til Bunnpris Florvåg. Kleppestø senter,

som er det nærmeste kjøpesenteret, ligger en 10 minutters kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud som blant annet apotek, vinmonopol, klesbutikker, kafé og legesenter.

Skoler og barnehager

12 min gange til Preg barnehager Askøy
19 min gange til Erdal barnehage
5 min kjøring til Furuly barnehage
17 min gange til Erdal barneskole
18 min gange til Erdal ungdomsskole
6 min kjøring til Hop videregående skole
11 min kjøring til Askøy videregående skole

Nærmeste busstopp "Djupamyr" ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Ellers er det gode buss- og båtforbindelser til Bergen sentrum fra Kleppestø kai. Det tar rett i overkant av 20 minutter å kjøre til sentrum.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 678.9 m²

Opparbeidelse av hage og beplantning inngår ikke i standardleveransen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av

boligen. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Innhold

Areal

Se vedlagte plantegninger med mål.

Kjøkken

Kjøkken leveres av Optimera, fra model Sense. Se illustrasjonsbilder i annonse. Alle hvitevarer leveres integrert.

Bad

Bad vil bli levert med dobbel dusj, dobbel baderoms møbel med vask, wc og fliset gulv og vegg.

Hovedbad:

120 cm dobbel baderomsinnredning med speil og lys-Linn Bad, Hilde. Vegghengt WC fra Laufen/Geberit 90 cm dusjdør, klart glass og blank profil Dobbelt dusj med 2 stk dusjgarnityr fra Hansgrohe Røropplegg klargjort for badekar.

WC i 2. etg: Vegghengt WC fra Laufen/Geberit 1 stk baderomsinnredning med speil og lys

Konstruksjon

Yttervegg med liggende kledning. 23x48mm stående leker. Vindtette plater. Bindingsverk 48x198mm. 20cm glava, plast og utforing 48x48 med 5cm Glava.. Innvendig bærevegg med lyd/brannkrav utføres i henhold til teknisk forskrift. Beslag: Luftehatt på taket, vannbrettbeslag, vannbordbeslag gavli og dørbeslag leveres i godkjent materiale.

Fasade

Kledning leveres med kledning dobbelfals Kebony.

Vindu leveres i vedlikeholdsfri dempet sort, make til ytterdør.

Yttertak

Lufting over tak. 40 cm isolasjon og xfiner belagt med duk.

Balkong

Balkong utføres i Møre Royal brun. Balkongrekkverk skal ha en høyde på 100cm og utføres som fasadetegningen viser. Søylar leveres sammenslått av 2 stk impregnert 48x98mm med 19x123mm bord på sidene.. Balkong leveres i åpen utførelse, med spaltegulv av impregnerte 28x120mm terrassebord.

Dører og vinduer

Slette hvite innerdører fra Swedoor med eik terskel og ytterdør i dempet sort.

3 lags vindu og balkongdør fra Gilje. Dør og vindusforinger leveres fabrikkbeiset hvit. Profilerte karmlister, gulvlister og taklister leveres fabrikkbeiset hvit i fallende lengder. Det leveres ikke lister til kjeller, bodet og kott. Listverk beises før montering og vil derfor ha synlige stift og spikerhull etter montering.

Utvendig omramming av dører og vindu leveres med

bord.

Alle utvendige dører leveres isolert og er utadslående.
Hoveddør leveres hvitmalt, med sylindrelås og dørvrider.
Karmene leveres fabrikkbeiset hvit.

Kjellerdør/boddør leveres hvitmalt.

Overflater innvendig

Det vil bli listefritt innvendig, og flate hvite lister rundt dører og gulv.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Til hovedstrekket leveres spiro-rør eller lignende.
Avtrekksventiler fra wc, bad, vaskerom og kjøkken.
Friskluft til kjøkken, stue og soverommene.

Trapp

Innvendig trapp fra Vestlandstrappen

Øvrig informasjon

Adresse

Austre Vardane 23D, 5306 ERDAL

Gnr. 4, bnr. 1193, ideell andel 1/1
i Askøy kommune.

Selger

Osvaag Eiendomsselskap AS

Energiklasse

Ikke angitt

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmekabler på alle gulv i 1. etasje utenom i bod.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i Kommuneplanens arealdel 2012-1013, datert 13.12.2012, avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Deler av eiendommen (27m²) er avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Planid: 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Eiendommen selges fri for panteheftelser.

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og

eiendomsskatt. På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter

som følger eiendommen ved overskjøting.

Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til

prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil

ligge til grunn for avtalen:

2022/316437-1/200 22.03.2022: Bestemmelse om veg.
Rettigheten sikrer eier av eiendommen veirett til boligen.

2006/513224-1/200 25.10.2006: Registrering av grunn.
Gjelder utskillelse av tomt fra gnr 4, bnr 786.

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

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Boligene tilknyttes offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan fritt leies ut.

Diverse

Det leveres røykvarsler til hver etasje, samt ett brannslukningsapparat.

Kontraks- grunnlag

Lovanvendelse

Når en privatperson inngår avtale med en utbygger om oppføring av ny bolig, vil dette normalt omfattes av reglene i bustadoppføringslova. Dette regelverket sikrer blant annet at kjøperen får garanti for at selgeren oppfylder sine forpliktelser, jf. bustadoppføringslova § 12.

Med en forbruker menes i denne sammenhengen en fysisk person som handler for personlig bruk, og ikke som en del av næringsvirksomhet.

Dersom kjøperen ikke oppfylder kriteriene for å være forbruker, for eksempel ved at kjøpet skjer som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avhendingsloven legges til grunn for avtalen i stedet.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller telefon til megler. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, 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. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. 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. For mer informasjon ta kontakt med megler.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

20.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

AUSTRE VARDANE 23D

VEDLEGG



Standard beskrivelse 1-2019

Oversikt over hovedpostene i beskrivelsen

Hovedpost a	Grunnmur og betongarbeid	Side	2
Hovedpost b	Byggesett	Side	4
Hovedpost c	Tømrer og snekkerarbeid	Side	9
Hovedpost d	Rørleggerarbeid	Side	9
Hovedpost e	Elektriske innstallasjoner	Side	10
Hovedpost f	Blikkenslagerarbeid	Side	11
Hovedpost g	Malerarbeid med gulvbelegg	Side	11
Generelle opplysninger		Side	12

Leveransens omfang

Til hus levert som byggesett leveres følgende som standard:

1. REISVERK OG TAKKONSTRUKSJON I TRE
2. VINDUER.
3. UTVENDIGE OG INNVENDIGE DØRER.
4. KJØKKEN- OG BADEROMSINNREDNING.
5. INNVENDIGE TRAPPER.
6. TAKRENNER, BESLAG OG VANNBRETTBESLAG.
7. TAKTEKKING.
8. VENTILASJON OG SENTRALSTØVSUGER.
9. ISOLASJON.
10. INNVENDIGE OG UTVENDIGE PLATER OG KLEDNING
11. KJELLERINNREDNINGER I FØLGE SPESIFIKASJON
12. GARANTI OG FORSIKRING.

Norske hus kan leveres som byggesett i precut eller element. Husene leveres i ferdigstillingsgrad etter eget ønske, fra tett råbygg til nøkkelferdig.

Utstyr som ikke er nevnt i beskrivelsen er ikke inklusiv i leveransen.

Eventuelle tillegg/ endringer skal være spesifisert i kontrakten eller vedlegg til denne.

Våre forhandlere er behjelpelig med utfylling og innsendelse av alle søknader og skjemaer til kommunen. **Dette vil bli fakturert etter medgått tid.**

Norske hus oppføres til enhver tid etter gjeldende teknisk forskrift. Der hvor intet annet er nevnt i våre beskrivelser, tegninger eller detaljer, gjelder teknisk forskrift.

Norske hus forbeholder seg retten til uten forvarsel å foreta endringer i konstruksjoner og / eller i materialvalg som ikke forringer kvaliteten, eller vil føre til pristillegg for tiltakshaveren.

Denne beskrivelsen skal signeres av tiltakshaver og leverandør, og være bilag til kontrakt.

Hovedpost A: mur, betong og grunnarbeid

A-1 Generelt

- 1.1 Når ikke annet er avtalt skal tiltakshaveren selv sørge for å få utført mur, betong og grunnarbeid.
- 1.2 Ansvarlig utførende på betong og grunnarbeid, må selv stå ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering av disse arbeidene.
- 1.3 Huset må plasseres og høyden på plate må være stukket ut av ansvarlig utførende før gravingen finner sted.
- 1.4 Før det igangsettes graving på tomta, må tiltakshaveren ta kontakt med televerket, elverket og teknisk kontor for å få påvist ledningsnett og tilknytningspunkter for strøm, telefon, vann, og kloakk.
- 1.5 Tiltakshaver er ansvarlig for at nødvendig sikring mot radon utføres. Dette må sjekkes med lokale bygningsmyndigheter.
- 1.6 Før 1. Leveranse skal det være bygd vei for semitrailer frem til grunnmuren. Det skal være planert og gruset vei rundt huset.
- 1.7 Oppstikkende stein innenfor planlagt planeringsområde (situasjonsplan) må fjernes. (krav fra arbeidstilsynet.)
- 1.8 Det skal også være planert med muligheter for god lagringsplass for materialene, og oppstillingsplass for arbeidsbrakke.
- 1.9 Tiltakshaver er ansvarlig for at bygget og byggetomt blir regelmessig ryddet. Dette gjelder både for egne og andres arbeid. Dette gjelder også snørydding.
- 1.10 Fjerning av bygningsavfall er tiltakshaverens ansvar.
- 1.11 Det skal monteres strømskap med 1- og 3-faset kontakter for bruk av elektrisk verktøy til byggearbeidene og varmeovner til uttørring av bygget. Dersom det er fremlagt 400 v til tomta, må tilsvarende strømskap og utstyr fremskaffes. Dette besørges av tiltakshaveren.
- 1.12 Tiltakshaver skal sørge for at utvendig røropplegg legges slik at arbeidsbrakke kan tilkobles vann og avløp. Dette avtales med byggeleder.
- 1.13 Norske hus og ansvarlige entreprenører kan henge opp byggeplassskilt på byggetomt i hele byggeperioden.
- 1.14 Norske hus og enetreprenøren kan bruke bilder av bygget i sin fremtidige markedsføring.

A-2 Graving

- 2.1. Ved graving må byggegraven utgraves med minst 1 m klaring rundt de oppgitte mål for grunnmuren. Tiltakshaver må også sørge for at kloakk og drenerør får tilstrekkelig fall.
- 2.2. Fundamenter, banketter og søylepunkt bør støpes av armert betong. Kontakt ansvarlig utførende eller prosjekterende for riktig utførelse. Fundamenter for pipe og innvendige bærevegger støpes i henhold til grunnmurstegninger.

A-3 Kjellergulv

- 3.1 Gulv i kjellerrom isoleres og støpes i henhold til gjeldende forskrifter.
- 3.2 Alle støpte gulv skal isoleres med minimum 300mm isolasjon med gjennomsnitt u-verdi på 0,10 w/m²k
- 3.3 Pussing av gulvet må skje på et så tidlig tidspunkt som mulig, slik at fremdriften på byggeplass kan foregå uhindret.
- 3.4 Påstøp av innvendige gulv må skje etter at fuktsperre på alle vegger og himlinger er ferdig montert.
- 3.5 Drensløsninger legges i henhold til tegning planlagt av rørlegger/grunnentreprenør. Ved støpt plate på mark, vises til egne detaljtegninger.

A-4 Grunnmur

- 4.1 Tykkelse og nøyaktighet ved høydenivellering skal overholdes.
- 4.2 Det må utvises stor nøyaktighet ved utmåling av dør- og vindusåpninger.
- 4.3 Grunnmuren kan utføres av blokker eller betong. Det må her påregnes utvendig isolering. Tiltakshaveren må konferere med ansvarlig utførende eller prosjekterende.
- 4.4 Ved muring med blokker anbefales at produsentenes spesialbrosjyrer følges med nøyaktighet.
- 4.5 Unøyaktig utførelse av grunnmuren kan føre til komplikasjoner for den videre byggingen av huset. Dette fører igjen til ekstra arbeid som faktureres tiltakshaveren.
- 4.6 Det benyttes ekspansjonsbolter og beslag til festing av svill. Beslagene festes på stender, c/c 120cm. På avrettet murkrona tillates maksimalt avvik på +0/- 3mm.
- 4.7 Innvendige murvegger settes opp i henhold til grunnmurstegningene. Eventuelle dragere som ligger på grunnmur, er ikke med i leveransen, men kan bestilles særskilt. Tykkelse på innvendige murvegger må ikke avvike de mål som er påført tegningen.

A-5 Tilbakefylling

- 5.1 Tilbakefylling innenfor grunnmur koordineres med byggeleder/ rørlegger /elektriker. Tilbakefyllingen rundt utvendig grunnmur skal være ferdig før oppsettingen av huset starter. Hvis ikke kan dette føre til ekstrakostnader for snekkene, som vil bli belastet tiltakshaver.
- 5.2 Behandlingen av grunnmur under terreng er forskjellig avhengig av hvilket grunnmursmateriale som er benyttet. Her anbefales å følge produsentenes spesialbrosjyrer. Tilbakefylling må skje med forsiktighet, slik at ikke grunnmuren skades. Terrengnet bør planeres med et fall på min 1:50 ut fra husveggen.

- 5.3 Ved ringmur for hus med stubbloft skal krypehøyde være minimum 60cm og det må på forhånd legges diffusjonstett plastfolie. Denne legges innvendig på kullaget med tette skjøter. Dette forutsettes besørget av tiltakshaveren.

A-6 Diverse

- 6.1 Utvendig på grunnmurselement, brukes grunnmursplast under jordbandet, mens elementene pusses etter anvisning fra leverandør, på de delene som stikker over bakken.
- 6.2 Innvendige murlflater skal pusses hvis ikke annet er avtalt. Pussing må skje på et så tidlig tidspunkt som mulig, før platekledning og annet innvendig snekkerarbeide. Dette på grunn av at det tilføres store fuktmengder ved puss og støpearbeider
- 6.3 Ved bygging av kjellerløse hus kan fundamentering skje direkte på grunnen. Her vil grunnforholdene spille en viss rolle, og tiltakshaver må konferere med de ansvarlig utførende eller prosjekterende. Det vises forøvrig til materialprodusentenes spesialbrosjyrer.

A-7 Pipe/ skorstein

- 7.1 Pipe settes opp når takstolene er satt på plass. Brannmur og murpipe må pusses på alle sider fra topp til bunn, inkl gjennomføringer og mot vegger.
- 7.2 Muring av brannmur må utføres i henhold til byggeforskriftenes krav.
- 7.3 Pipe er ikke inkludert byggesettet.

Hovedpost B, Byggesett

B-1 Generelt

Tilførte materialer som ikke medgår til ferdigstillelse av bygget i henhold til tegning og beskrivelse, forblir leverandørens eiendom. Overflødig materialer skal returneres til leverandør eller forhandler.

B-2 Yttervegger med liggende kledning

- Liggende dobbelfalskledning 19x148mm
- 23x48mm stående lekter
- Vindtett plater
- Bindingsverk. 36x148mm
- 150mm isolasjon
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm
- Krysslått innlekting 48x48mm
- 50mm isolasjon
- 13mm gips

B-3 Yttervegger med stående kledning

- Stående dobbelfalskledning 19x148mm
- 23x48mm stående lekter

Standard beskrivelse 2019

Side 3 av 10

- 36x48mm liggende lekter
- Vindtett plater
- Bindingsverk 36x148mm
- 150mm isolasjon
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm
- Krysslått innlekting 48x48mm
- 50mm isolasjon
- 13mm gips

B-4 Gulv/ bjelkelag/ etasjeskille

Bjelkelaget leveres som plattformgulv.

4.1 Etasjeskiller over kjeller

På avrettet murkrone legges svillemembran

- 22mm sponplater
- Bjelkelag i henhold til bjelkelagstabeller
- 200mm isolasjon
- 48x48mm elektrikerlekter
- Gips

4.2 Lydisolert bjelkelag for hybelleilighet

- 13mm Gulv gipsplate
- 36mm trinnlydplate
- 36mm kantforsterkning langs alle vegger
- 22mm gulvspanplate
- Bjelkelag i henhold til bjelkelagstabeller
- Isolasjon
- Lydbøyler
- 36x48mm lekter
- 13mm gips

4.3 Etasjeskiller mot innredet loft.

- 22mm sponplater i beboelsesrom (det leveres ikke sponplater/golv bak knevegg på loft)
- Bjelkelag/selvbærende takstol
- 150mm isolasjon
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm
- 48x48mm elektrikerlekt
- 13mm gips

4.4 Våtromsgulv på bjelkelag:

Bjelkelag er dimensjonert med nedsenket bjelkelag.

4.5 Etasjeskiller mot uinnredet loft:

- Bjelkelag/selvbærende takstol
- Isolasjon
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm
- 48x48mm elektrikerlekt
- 13mm gips

5.1 Gulvoverflater

Gulvoverflater som parkett og lignende, som tiltakshaver er ansvarlig for, skal tildekkes i sin helhet. Skader som følge av dårlig tildekking erstattes ikke av entreprenøren eller evt. Underentreprenør.

B-5 Takverk og himlinger

5.1 Generelt:

Dimensjonering av takstoler/ limtrekonstruksjoner for snølast inntil 4,5 kn pr.m2 beregnes etter



gjeldende forskrifter.

Takstoler og takteking leveres byggeplass. Eventuell heising på tak med kranbil kan avtales i hvert enkelt tilfelle. Utgifter i forbindelse med dette vil bli etterfakturert.

5.2 Saltak / valmtak – (kalde loft):

- Betong takstein
- 36x48mm steinlekt
- 36x48mm sløyflekt
- Førenklet undertak
- Selvbærende takstol, eller taksperrer med nødvendig limtredragere
- Nødvendige snøfangere

5.3 Saltak / valmtak i hus med innredet loft og hus med mønet himling:

- Taktekking og undertak som post 5.2
- Isolasjon
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm
- 48x48mm lekt
- 13mm gips
- Nødvendige snøfangere

5.4 Kompaktekking:

- Diffusjonstett plastfolie 0,2mm
- 22mm sponplater
- Taksperrer
- 48x48mm lekt
- 13mm gips

5.5 Takutstikk og vindskier:

- Som vindskier brukes 2stk bord vindskibeslag på toppen. Utførelsen av takutstikk og vindskier varierer.
- Ved raft brukes forkantbord. Spillblekk, takrenner og nedløp leveres.

5.6 Innvendige dragere

Synlige limtredragere i boligrom leveres i gran malingskvalitet.

5.7 Takstige/feieplattform/snøfangere

- Snøfangere leveres når takteking leveres i takstein eller profilerte takplater og etter gjeldende krav fra tek17.
- Takstige og feieplattform leveres ikke.

B-6 Innvendige vegger

5.6 Innvendige vegger

Innvendige vegger består av min 98mm bindingsverk kledd med gips på begge sider, samt 70mm isolasjon. På bad brukes tro og gips.

5.7 Innvendige bærevegger

Innvendige bærevegger består av min 98mm bindingsverk, gips på begge sider, samt 100mm isolasjon. Innvendig bærevegg med lyd/brannkrav utføres i henhold til teknisk forskrift.

5.8 Yttervegg av mur

Det leveres ikke materialer til murvegger, heller ikke listverk.

Standard beskrivelse 2019

Side 4 av 10

5.9 Innervegger av mur.

Det leveres ikke materialer til murvegger, heller ikke listverk.

5.10 Innvendig påføring av mur/betongvegger

Tilfredsstill ikke murene byggforskriftenes krav om isolasjon (av boligrom) kan påføring av yttervegg i henhold til forskriftenes krav, leveres mot pristillegg. Dette gjelder også påføring av innvendige murvegger.

B-7 Belistning, innvendige foringer til dører og vinduer.

Nb! Alle malte produkter må påregnes å flikkes av tiltakshaver etter montering.

7.1 Foringer:

Dør- og vindusforinger leveres fabrikkbeiset hvit. Bredden varierer med veggykkelsen.

7.2 Listverk:

Profilerte karmplater, gulvplater og takplater leveres fabrikkbeiset hvit i fallende lengder. Det leveres ikke plater til kjeller, bod og kott. Hjørneplater kan leveres mot pristillegg. Listverk beises før montering og vil derfor ha synlige stift og spikerhull etter montering.

7.3 Overflatebehandling

Innvendig belistning er basert på at tiltakshaver maler og legger tapet etter at ansvarlig utførende har ferdigstilt all belistning, unntatt gulv. Ønsker tiltakshaver at disse arbeidene gjøres etter maling og legging av tapet er ferdigstilt må dette avtales særskilt. Ansvarlig utførende er da ikke ansvarlig for rift og merker i tapet og lignende. Alle rom som skal listes må være klar ved oppstart av disse arbeidene. På de rom som eventuelt ikke er klar, vil det leveres/legges lister/foringer igjen i hvert enkelt rom. Tiltakshaver er da selv ansvarlig for slutføringen av dette arbeidet.

7.4 Utvendig belistning

Utvendig omramming av dører og vindu leveres med bord.

B-8 Dører

Nb! Alle malte produkter må påregnes å flikkes av tiltakshaver etter montering.

8.1 Utvendige dører:

Alle utvendige dører leveres isolert og er utadslående. Montering av vrider og vriderskilt inngår i monteringsprisen.

8.2 Hoveddør:

Leveres hvitmalt, med sylindrelås og dørvrider i henhold til spesifikasjon. Karmene leveres fabrikkbeiset hvit.

8.3 Balkongdør/ terrassedør:



Leveres hvitmalt med espagnolettvrider.

8.4 Utvendig kjellerdør/ boddør:

Leveres hvitmalt, i henhold til spesifikasjon.

8.5 Heve/ skyvedør:

Leveres hvitmalt, i samsvar med spesifikasjon.

8.6 Garasjeport:

Leveres som tett, leddet, isolert stålport med fylling og i hvit utførelse.

8.7 Innvendige dører:

Innvendige dører leveres med hvit dørblad og fabrikkbeiset dørkarm, med eik terskel. Evt inntegnede bueganger er ikke med i leveransen.

8.8 Dørvidere

Leveres til alle innvendige dører.

8.9 Diverse

Dører inntegnet i murvegger, forutsettes å pusses inn i åpningen. Dette besørges av tiltakshaveren. Listverk og foringer er ikke inkludert til disse dørene

B-9 Vinduer:

Nb! Alle malte produkter må påregnes å flikkes av tiltakshaver etter montering.

9.1 Overflatebehandling

Alle vinduer fabrikkbeiset hvit, med vacuumimpregnert karm og ramme. Det går frem av 1:100 kontraktstegning hvilke vinduer som er lukkevinduer (glidehengslet), og hvilke som har faste karmen.

9.2 Isoleringsevne

Vinduer leveres med isoleringsevne som tilfredsstillende kravene til boligbygging i teknisk forskrift

9.3 Utenpåliggende vindussprosser

Leveres i vedlikeholdsfri hvittlakkert, i samsvar med tegning.

9.4 Vinduer/dører i boder og kjellerrom

Vindu i murvegger, forutsettes å pusses inn. Her leveres ikke belistning, beslag og foringer.

9.5 Takvindu

Inntegnede takvindu leveres i hvitmalt i vedlikeholdsfri utførelse, med fabrikkbeiset hvite foringer og innvendig listverk. Vinduene leveres midthengslet. Stiplede takvinduer på tegning leveres mot tillegg.

B-10 Trapper

10.1 Innvendige trapper

Leveres i samsvar med tegning. Trappen leveres med hvitgrunnede vanger og gelender, med beisede furutrinn. Andre materialer og farger kan leveres mot pristillegg. Alle trapper leveres i åpen utførelse med barnesikring.

10.2 Stusstrinn/ tett trapp

Leveres når det er tegnet bod under trappen. Stiplet bod er ikke inkludert i leveransen, men kan leveres mot pristillegg.

10.3 Måltaking

Trapper leveres etter at mål tatt av produsentens egne montører. Måltaking gjøres etter at gulv og vegger er ferdig.

10.4 Montering

Trapp monteres på byggeplass av leverandørens egne montører.

10.5 Diverse

Trappetrinn er ikke beregnet med belegg eller eikeneser. Trapp kan leveres i forskjellige modeller, mot endring i pris.

10.6 Utvendige trapper

Utvendige trapper inngår ikke i leveransene om dette ikke er spesifisert i tilbud og spesifikasjon. Utvendige trapper kan leveres mot pristillegg.

B-11 Kjøkken

11.1 Kjøkkeninnredning

Leveres til en fast sum.

B-12 Bad

12.1 Baderomsinnredning

Leveres til en fast sum.

12.2 Diverse

Eventuelle inntegnede skap eller møbler i hall, vaskerom, stue, boder, garasje eller andre rom leveres ikke.

B-13 Ventilasjon

13.1 Balansert ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Til hovedstrekket leveres spiro-rør eller lignende. Forgreninger leveres som spiro-rør eller lignende. Avtrekksventiler fra wc, bad, vaskerom og kjøkken. Friskluft til kjøkken, stue og soverommene. Montering av ovennevnte, samt vvs-arbeider kan medføre utlekting av vegger, nedføring av tak eller innkassing av rør. Dette kan medføre at gulvareal og/eller takhøyde reduseres. Ventilator må tilpasses.

13.2 Bilelligheter

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Til hovedstrekket leveres spiro-rør eller lignende. Forgreninger leveres som spiro-rør eller lignende. Avtrekksventiler fra wc, bad, vaskerom og kjøkken. Friskluft til kjøkken, stue og soverommene. Montering av ovennevnte, samt vvs-arbeider kan medføre utlekting av vegger, nedføring av tak eller innkassing av rør. Dette kan medføre at gulvareal og/eller takhøyde reduseres. Ventilator må tilpasses.

13.3 Kjøkkenventilator

På grunn av tette boliger og høy kapasitet til kjøkkenventilator må det påregnes å åpne vindu eller dør for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel for å oppnå avtrekk til kjøkkenventilator. Til luft fra balansert ventilasjon er ikke tilstrekkelig.

B-14 Sentralstøvsuger

14.1 Sentralstøvsuger

Det leveres med komplett sentralstøvsuger- anlegg med 1 uttak i hver innredet etasje i hovedleilighet.

14.2 Bileiligheter

Det leveres ikke sentralstøvsuger til bileiligheter.

B-15 Balkong

15.1 Balkong

Inntegnet balkong med rekkverk i hovedetasje, leveres til hus med kjeller/underetasje. Inntegnet balkong/terrasse med rekkverk i hovedetasje, leveres ikke til hus uten kjeller/underetasje. Balkong/terrasse på terreng kan leveres mot tillegg i pris. Det er tiltakshavers ansvar å påse at nok høyde fra topp grunnmur til terreng, (50cm) når det leveres balkong 1etg.

15.2 Inngangsparti

For boliger beregnet for støpt plate på mark, inngår ikke plattning ved inngangsparti, kun inntegnet rekkverk.

15.3 Utførelse

Balkong utføres i trykkimpregnert trevirke. Balkongrekkverk skal ha en høyde på 100cm og utføres som fasadetegningen viser. Søylar leveres sammenslått av 2 stk impregnert 48x98mm med 19x123mm bord på sidene. Søylar kan leveres i limtre der dette er nødvendig. Fundamenter og søylesko inngår ikke i leveransen.

15.4 Balkonggulv

Balkong leveres i åpen utførelse, med spaltegulv av impregnerte 28x120mm terrassebord. Tett dekke kan leveres mot pristillegg.

B-16 Badstu/ kjølerom

16.1 Diverse

Rom som er merket kjølerom eller badstu leveres som vanlig bod.

B-17 Diverse

17.1 Byggeforsikring

Bygg og anleggforsikring som dekker tap og/ eller skade på byggesett i hele byggeperioden er inkludert i byggesettkontrakt.

17.2 Festemateriell

Det leveres ikke festemateriell, ut over det som er nødvendig for innfesting av medsendte beslag.

Festemateriell inngår i kontrakt med forhandler om ikke annet er beskrevet i denne.

17.3 Takrenner

Takrenner med nedløp leveres i sort utførelse. Nedløpsrør føres til 30cm over terreng.

17.4 Beslag

Luftehatt på taket, vannbrettbeslag, vannbordbeslag gavli og dørbeslag leveres i godkjent materiale.

17.5 Brannsikkerhet

Det leveres med 1 stk 6kg brannslukningsapparat for hver leilighet.

17.6 Garasjehimling inn mot boligrom

Leveres med 13 mm gips i himling, og samtlige tilslutninger gasstettes(fuges). Garasjer over 50 m2 må brannsikres.

B-18 Boliger forberedt for loft

18.1 Leveransen til loft på boliger forberedt for loft, leveres uten:

- Innvendige vegger
- Himlinger
- Innvendige påforinger av yttervegger
- Platekledninger
- Innvendige dører og inspeksjonsluker
- Listverk og foringer
- Trapp opp til loft

18.2 Leveransen til loft på boliger forberedt for loft, leveres med:

- 150mm isolasjon i etasjeskille
- 300mm isolasjon i overgurt fra raft til møne
- 150mm isolasjon i knevegg
- 150mm isolasjon i hanebjelke
- Fuktsperre i himling mot etasjeskille
- Fuktsperre mot yttertak, hanebjelke og knevegg
- Gulvspon på loft mellom knevegger

18.3 Etasjeskille mot disponibelt loft og loftsetasje med stiplede vegger, leveres med:

- Bjelkelag/selvbærende takstol.
- 150mm isolasjon.
- Diffusjonstett plastfolie 0,15mm.
- 48x48mm lekt.
- Ferdigbehandlede himlingsplater.
- Som adkomst er det beregnet loftsluke med stige.

B-19 Boliger med sokkelleilighet

Leiligheter ferdiggjøres etter samme beskrivelse som hovedleiligheten med følgende unntak:
- det leveres ikke sentralstøvsuger til bileiligheter.

B-20 Tegninger

20.1 Avvik

Det vil kunne forekomme avvik på de gulvarealer

som er påført katalogtegning, kontraktstegninger og arkitekttegning i 1:100 samt arbeidstegninger i 1:50. Årsak til avvik kan være utføring av vegger og tak, innkassing av tekniske installasjoner, lydvegger og lignende.

20.2 Endringer i areal

Endring i areal på bakgrunn av punkt B 20.1 Avvik, er ikke grunnlag for noen form for kompensasjon.

20.3 Stiplede elementer

Stiplede elementer som vegger, dører, vinduer, tilbygg eller trapper er ikke med i leveransen.

20.4 Innvendige påføringer

Innvendig påføring av kjellervegger er ikke inkludert i leveransen. Det leveres heller ikke listverk eller foringer til slike vegger.

B-21 Trykktesting

21.1 Test av ferdig bygg

Bygget trykktestes før overlevering av ferdig bygg. Testen skjer etter at alle entreprenører er ferdig med arbeid som har innvirkning på tettheten i konstruksjonen. Dette betyr at trapp, kjøkken og listverk ikke trenger å være på plass. Utbedring av eventuelle lekkasjer utbedres av ansvarlig utførende. Påløper det merarbeid og ekstra kostnader i forbindelse med avdekking og tetting av lekkasjer, vil dette bli belastet ansvarlig utførende. Ved godkjent bygg utstedes det et tetthetssertifikat på bygget.

Hovedpost C: Tømrer og snekkerarbeid

C-1 Generelt

- 1.1 Byggesettet leveres som precut, (pakket) og merket for montering etter medsendt tegning og monteringsbeskrivelse.
- 1.2 Tømrer og snekkerarbeider inngår i levering "ferdig oppsatt over grunnmur". Dette omfatter alle tømrerarbeider på huset i henhold til de materialer som leveres og beskrives i hovedpost B, byggesett.
- 1.3 Tømrerarbeidene utføres fagmessig og iflg. Gjeldende byggeforskrifter.

C-2 Tiltakshavers arbeider

Før snekkerarbeidet startes opp, skal følgende forhold ordnes og bekostes av tiltakshaveren:

2.1 Vedlikehold og eventuell snørydding av veien

Vegen holdes fremkommelig under hele byggeperioden.

2.2 Oppvarming og uttørring av huset

Dersom det må skaffes til veie bygg tørker eller avfukter, blir leieutgifter og fyringsutgifter belastet tiltakshaveren.

C-3 Fremdrift

Standard beskrivelse 2019

Side 7 av 10

- 3.1 Byggearbeidene forventes startet etter framdriftsplan utarbeidet i samarbeid med tiltakshaveren.
- 3.2 Før tømrerarbeidene starter, skal det være tilbakefylt og gruset rundt grunnmuren.

Hovedpost D: Rørleggerarbeid

D-1 Generelt

Leveres som rør i rør.

- 1.1 Sanitæranlegget er beregnet fra ferdig støpt kjellergulv (innvendig stoppekran) med nedstøpte sluk og nødvendige fordelingsledninger og avløpsrør. I kjellerløse hus er anlegget regnet fra vann- og avløpsledninger opplagt fra oppstikk i ferdig støpt gulv på grunn. Ved stubbloft er anlegget regnet fra vann- og avløpsledninger opplagt fra oppstikk over gulv i bjelkelag.
- 1.2 Alle vannledninger legges av plast i varerør.
- 1.3 Tiltakshaveren må besørge legging av avløpsledninger for kloakk, takvann og overvann, samt dretningsledninger rundt huset for tilkobling til offentlig avløp eller annet godkjent tilkoblingssted.
- 1.4 Alt sanitærutstyr er beregnet i hvit utførelse. Farget utstyr kan leveres mot pristillegg. Alle armaturer er ettgreps, i krom utførelse.

D-2 Diverse

- 2.1 Det monteres 1. Stk hagevanningskran med innvendig avstenging pr hus. Maks innvendig rørlengde 3m
- 2.2 Det monteres 1 stk. Varmtvannsbereider 200 liter pr boenhet
- 2.3 Det leveres danfoss automatventil eller tilsvarende, ved hovedstoppekran
- 2.4 Tilbakeslagsventil monteres i forbindelse med vannmåler eller innvendig stoppekran

D-3 Rørleggerleveranse

- 3.1 Utstyr leveres i henhold til rørlegger-spesifikasjon til hver enkelt hustype

D-4 Utstyr som ikke inngår i leveransen

- 4.1 Dusjkabinett og/eller dusjvegger leveres ikke, selv om dette kan være inntegnet.
- 4.2 Sanitærutstyr som ikke er medtatt i "spesifikasjon rørlegger" leveres ikke. Dette gjelder enten utstyr er inntegnet, stiplede eller ikke tegnet.
- 4.3 De tillegg/endringer som tiltakshaveren ønsker, kan bestilles mot pristillegg.
- 4.4 Reduksjonsventil ved for høyt vanntrykk må tiltakshaveren selv besørge (> 6kg)
- 4.5 Vannmåler



Hovedpost E: Elektrikerarbeid

E-1 Elektriker

- 1.1 De elektriske installasjonene utføres i henhold til gjeldende NEK.
- 1.2 Det elektriske anlegget utføres som skjult anlegg, unntatt i lyd/brannvegg / himling der anlegget må legges åpent.
- 1.3 Installasjon utføres etter produkt og elektrisitetstilsynets forskrifter for elektriske anlegg. Materialet er beregnet i hvit utførelse.
- 1.4 Alle kurser leveres med kombinerte automatsikringer/ jordfeilbrytere.
- 1.5 Alle sikringsskap leveres med overspenningsvern
- 1.6 Lys og varmeutstyr, inngår ikke i standard leveranse.
- 1.7 Installasjonene er beregnet komplett fra og med sikringsskap og fram til lamper, stikk-kontakter etc.
- 1.8 Tiltakshaveren må selv ta kostnadene med inntaksboks og kabel fra denne til sikringsskapet, samt jording.
- 1.9 Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hverboenhet. Det elektriske anlegget i husene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterasser utrustes med 1 dobbel stikk.
- 1.10 Husene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til gjeldende NEK. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt man inngår i lampepunktet.
- 1.11 Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.
- 1.12 Kjøper vil igjennom detaljprosjekteringen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter. Måler for strømforbruk leveres slik at hver enkelt boenhet har egen måler, -denne plasseres i teknisk rom i kjeller, eller annet egnet sted. Sikringsskap for betjening av hver enkelt boenhet plasseres hovedsakelig i bod eller i annet underordnet rom. I de mindre boenheter vil sikringsskap plasseres i tilknytning til entre/gang.

E-2 Diverse:

- a) Det leveres 1 stk ringeanlegg for hver leilighet.
- b) Data/tele og antennepunkt brukes av tildelte punkter.
- c) Bestilling av strøm og tilkobling til nettet koordineres av elektriker.
- d) De tillegg/endringer som tiltakshaveren ønsker, kan bestilles mot pristillegg.
- e) Abonnement for kabel-tv og telefon bestilles av tiltakshaver.

E-3 Elektriske punkt

Som elektriske punkt regnes følgende:

- a) Framlegg til bryter.
- b) Framlegg til lyspunkt.
- c) Framlegg til vannvarmer, varmegjenvinner og sentralstøvsuger.
- d) Framlegg til ovner og varmekabler.
- e) Komfyrvakt
- f) Ringeanlegg komplett.
- g) Svakstrømspunkt med rør/dekklokk og trekkråd monteret.
- h) Framlegg til fastmontert apparat med innebygd betjeningsenhet.
- i) Antall lampepunkt, brytere og stikk-kontakter beregnes etter gjeldende krav. Prisen på installasjonen vil bli justert i henhold til disse kravene.

Hovedpost F: Blikkenslagerarbeid

F-1 Blikkenslagerarbeid

Blikkenslagerarbeid utføres i henhold til gjeldende bestemmelser, og inngår i tømrer- og snekkerarbeidene for de varer som leveransen omfatter.

F-3 Pipe

Tetting av undertak mot pipe, pipetekking og pipebeslag inngår ikke.

Hovedpost G: Malerarbeid/gulvbelegg

G-1 Gulvbelegg og maler/tapetseringsarbeid

Er ikke medregnet i standard leveranse. Arbeidet kan utføres etter nærmere avtale mot pristillegg.

G-2 Parkett/ laminatgulv og flis med tilbehør

Parkett/laminat og flis inngår ikke i standard leveranse. Dersom tiltakshaveren velger å levere/montere dette, er det også tiltakshaverens ansvar å sørge for nødvendig tildekking i byggeperioden. Tildeckingsmaterialer skal være robust nok til å hindre skader på parkett/laminatgulvet.

Generelle opplysninger:

Leverandøren fraskriver seg alt ansvar angående konvertering hvis forandringer er gjort utover standard beskrivelse f.eks. For husbankbelånte boliger eller for krav til bolig som har fått tilskudd eller finansiering fra enova eller lignende. Leverandøren overleverer fdv-dokumentasjon iht tek17 §4-1.

Følgende arbeider og materialer inngår ikke i vår standard leveranse om ikke annet er avtalt.

1. Overvannsledninger og dreneringer med kummer og avløp.
2. Grunnmurarbeider, bunnledning til innvendig stoppekran, samt trekkør for strøm og signalkabler.
3. Grunnmur, grovstøp og finstøp til gulv i underetasje eller kjeller.
4. Mur og betongvegger, inklusive forblendinger i mur og stein.
5. Pussearbeid, ut og innvendig herunder innstøping av gulvvarme.
6. Murpipe/ pipebeslag/ brannmur/ ovn/vannbåren varme med tilbehør. (av tek 17 § 14-4 er det krav til energiforsyning)
7. Feleplatå/ pipeplattform.
8. Opparbeidelse av plass for materialer.
9. Heising av takstoler og takstein på tak.
10. Snørydding og nødvendig strøing av adkomstveier og lagringsplass.
11. Strøm for elektrisk verktøy, oppvarming og uttørring av bygg.
12. Stålbjelker/ limtrebjelker på grunnmur, leveres ikke når opplagret på mur på begge sider. Søylesko inngår ikke i leveransen. Innkassing av ståldragere inngår ikke i kjeller.
13. Kjølerroms-aggregat og innredning.
14. Kjøkken ventilator.
15. Badstudør, badstuovn og innredning.
16. Garderobeskap og innredninger i garderoberoom.
17. Innredninger i vaskerom, hall eller boder.
18. Dusjkabinett.
19. Varmeovner, varmekabler og tørkeskap.
20. Tilrettelegging for trinnfritt inngangsparti ved krav om tilgjengelig boenhet. (ref. Tek 17)
21. Overflatebehandling utvendig og innvendig (beis, maling, golvbelegg etc.)
22. Alle innredninger og utstyr som er stiplede på tegning, samt hvitevarer og brunevarer.
23. Utvendige og innvendige bueganger.
24. Malerarbeid og gulvleggingsarbeid, samt membran til våtrom.
25. Reduksjonsventil ved for høyt vanntrykk og montering av evt. Nødvendig vannmåler.
26. Materialer til utlekting, isolering og platekledning av murvegger i kjeller/sokkel.
27. linoleumslister (vaskelister) eller andre spesiallister.
28. Hovedledning og stigeledning for elektriske anlegg, samt elektrisk inntak.
29. Utvendige trapper/ ramper.
30. Det leveres ikke innvendige materialer til rom kalt disp./disponibelt, fremt./fremtidig og lignende.
31. Container for bortkjøring av bygningsavfall, samt utvasking av bolig.
32. Kostnader i forbindelse med utstikking av tomt og bygninger, kontroll av plassering, samt innmelding til de stedlige myndigheter.
33. Opparbeidelse av hage og beplantning.
34. Oppgradering av strømtilførsel, vann og kloakk ved omdisponering av tomt, til bruk på flere enheter.
35. Arbeider i forbindelse med søknad om deling og dispensasjoner.
36. Utvasking hus før innflytting.
37. Låsesylindere til balkongdører.
38. Tilkoblingsavgifter for vei, vann, avløp, elektrisitet og kommunale/andre gebyrer.
39. Øvrige materialer som ikke er beskrevet i denne beskrivelsen eller kontrakts- vedlegg.
40. Kostnader og arbeid med byggesøknad og regulering.
41. Kostnader med uavhengig kontroll.
42. Gipshjørner.
43. Sprenging i forbindelse med opparbeidelse av tomt.

Sted:

Dato:

Underskrift kjøper

Underskrift selger

Standard betalingsplan 2021 NHB Vest AS.

1. Byggesett:

- 2 % av kontraktsummen betales ved signering av kontrakt iht Norsk Standard.
- 58% av kontraktsummen ved 1. leveranse.
- 30% ved 2. leveranse samt prisstigning.
- 10% ved sluttleveranse.

2. «Nøkkelferdig utførelse»:

- 2 % av kontraktsummen betales ved signering av kontrakt NS3425.
- 38% av kontraktsummen betales ved 1. leveranse byggesett(trematriel) på byggeplassen.
- 30% av kontraktsummen betales når tak, vinduer, utvendige vegger, og balkong dører er montert. Dog kan hoveddørene gjenstå.
- 20% av kontraktsummen samt prisstigning betales når innvendige dele / bærevegger er beslått. Dog kan snekkerarbeider ifb. med innsetting av innvendige dører, hoveddører, utforing, belistning av gerikter, tak, gulver og den endelige avslutningen av bygget gjenstå (kjøkken og garderobe).
- 10% av kontraktsummen betales ved overtagelsesforretningen.

3. Nøkkelferdig utførelse inkl. grunnmur/plate, flislegger, parkett, maler osv.

- 2 % av kontraktsummen betales ved signering av kontrakt NS3425.
- 13% av kontraktsummen betales ved 1. leveranse på byggeplassen. Grunnmur betongarbeider, etc. er levert byggeplass/under arbeid.
- 20% av kontraktsummen betales når 1.leveranse byggesett(trematriel) er levert byggeplass.
- 25% av kontraktsummen betales når tak, vinduer, utvendige vegger, og balkong dører er montert. Dog kan hoveddørene gjenstå.
- 20% av kontraktsummen samt prisstigning betales når innvendige dele / bærevegger er beslått. Dog kan arbeider ifb. med innsetting av innvendige dører, hoveddører, utforing, belistning av gerikter, tak, gulver og den endelige avslutningen av bygget gjenstå (kjøkken og garderobe).
- 10% av kontraktsummen betales når flisarbeider, kjøkken, dører, lister, parketter er levert/utført byggeplass. Dog kan annet arbeid/ matriel som er avtalt innvendig gjenstå.
- 10% av kontraktsummen betales ved overtagelsesforretningen.

Betalingsbetingelser:

10 dager.

Tilleggsleveranser faktureres etter leveranse / arbeid har funnet sted.

Økonomiske forhold:

Det tegnes kontrakt mellom byggherre og leverandør.

Kontraktbeløpet er endelig og bindende og justeres etter gjeldende prisindeks frem til den 15. i leveringsmåneden. Det beregnes ingen prisstigning under husets oppførelse, så sant byggearbeiderne ikke blir forhindret av årsaker som ikke kan legges Bo Plan Entreprenør AS til last. Betalingsplanen kan avvike og faktura kan utstedes såfremt annet materiell/ arbeid/verdi er tilført prosjektet. Endringen avtales.

Kjøpers garanti:

Det henvises til kontraktsformular.

Forsikringsforhold og kjøpers garanti:

Det henvises til Norsk Standard (NS) formularet.

Betalingsplan akseptert av Tiltakshaver.

.....
Sign for NHB Vest AS

.....
Sign. Tiltakshaver.

Daniel Lind

NHB Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ
Tlf.nr : 73800195 / Fax.nr :
www.nhb.no
postvest@nhb.no

Isdalstø 16.06.2021

Tilbud på Enebolig Seti fra vår Hus brosjyre NHB Vest AS

Grunnarbeider og betongarbeider er ikke med i pris, og må innhentes eget anbud på.

Pris Komplette over betong gulv 1. etasje Kr 3.586 800,- inkl. mva.

- 1 Fliser på gulv og vegg på 1bad.
- 2 Fliser på gulv i Hall u etg.
- 3 Gipsplater på alle vegger levers kart for Sparkling og maling.
- 4 Gipsplater i alle himlinger leveres klart for Sparkling og maling.
- 5 Enkel Ståpipe fra stuen til over tak.
- 6 Grunnet kledning utvendig og kvitmalt vinduer
- 7 Til taktetting leveres takpapp
- 8 Dører fra Swedoor type Easy innv. og Michigane utv.
- 9 Kjøkkenleveranse verdi kr 100 000,- (uttrekkspris kr 65 000,-)
- 10 Rørlegger og baderomsmøbler. Egen spesifikasjon.
- 11 Elektriker etter norsk standard. NEK 400.
- 12 Malt listverk og foringer.
- 13 Balansert ventilasjon Varmegjenvinner.
- 14 Sentralstøvsuger er ikke med i leveranse. (10.000.-)
- 15 Varmekabler hele 1 etasje (uten bod) samt bad 2. etasje. 6 rom
- 16 Boligen levers liste fritt mellom tak og vegger i alle tørre rom.
Vinduer levers liste fritt klart for Sparkling og maling i alle rom.
- 17 Fratrekke endringer 09.03.2021 (58.818,- inkl. mva) er medtatt i pristilbudet her.
- 18 Maler arbeide er ikke er medtatt i pristilbudet og er ikke en del av leveransen.
- 19 Parkett er medtatt i pristilbudet. lhht. romskjema. Standard parkett 3. Stavs.

Prisene på dette tilbudet er beregnet pr. 15.03.2021
Tilbudet er gyldig til 15.05.2021

Med vennlig hilsen
NHB Vest AS



Lasse W. Kristiansen

Aksept/Sign Kunde



Dato: 17.06.2021

ROMSKJEMA og leveransebeskrivelse for:

Tiltakshaver: Daniel Lind

Hustype: Seti

Utearealer	Gulv/Terreg	Vegger	Tak	Elektro	Annet
Inngangside	Leveres intet	Grunnet			
Balkong	Impregnerte materialer	Glass rekkverk som tegning viser med stopler.		Lampekant og en stikkontakt	
Gavler	Leveres intet	Grunnet			
Vinduer					Hvitmalt fra NATRE Vindu
Balkongdører	Terrassedør				Hvitmalt fra NATRE Vindu
Hoveddør	Michigan Swedoor				Michigan Swedoor Hvitmalt
Sport	Intet	Ikke plateslått	Ikke plateslått		Barens u/glass

Standard for våre boliger

Innvendige dører	Swedoor "EASY"	
Utvendige dører	Swedoor Michigan & Barens	
Balkongdører	Hvitmalt fra Natre	
Vinduer	Hvitmalt fra Natre	
Taklister	Profil Kvitmalt	
Gulvlister	Profil Kvitmalt	
Vinduslister	Profil Kvitmalt	
Dørhenger	Profil Kvitmalt	
Foringer vindu og dører	Kvitmalt	
Overflater veggplater	Ubehandlede plater	
Overflater takplater	Ferdigmalt	
Ventilasjon	Varmegjenvinning	Høyeffektiv
Elektro	150 el pt	
Oppvarming	Varmekabler i u etg (ikke bod 1,8m2)	
Rørlegger	Rør i rør	



Nhb Vest As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Vår ref. 22/12607	Saksbehandler Louis Amiand / 56 15 82 13	Deres ref.	Dato 28.12.2022
----------------------	---	------------	--------------------

Saksnr.	Utvalg
1718/22	Delegert plan- og byggesaker

Gbnr 4/1193 - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr: 4/1193
Tiltakshaver: Daniel Lind
Ansvarlig søker: Nhb Vest As

1. VEDTAK

I medhold av pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om Enebolig på 4/1193, mottatt 14.07.2022, komplett 06.12.2022, på følgende vilkår:

1.1. Øvrige merknader/vilkår

- a) Byggeteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn.
- b) Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:
 - i. Registreringsskjema for VA må være innsendt.
 - ii. Saksbehandlingsgebyr må være betalt.
- c) Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest sendes kommunen når tiltaket er ferdig, jf. pbl. § 21-10.
- d) Gebyr for tilknytning til offentlig vann- og avløp må innbetales før fysiske arbeider igangsettes. Ta kontakt med Vann og avløp på telefon 56 15 80 80 eller epost postmottak@askoy.kommune.no for faktura.
- e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd

1.2. Dispensasjon

Postadresse Klampavikvegen 1 5300 Kleppstø	Telefon + 47 56 15 80 00	Kontonr 6515.06.05509 Org.nr 964 338 442	E-post postmottak@askoy.kommune.no Internett www.askoy.kommune.no
--	-----------------------------	---	--

I medhold av pbl. § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens § 29-4, 2. ledd, slik at atkomstveg kan fremføres inntil 0 m fra nabogrense mot bnr. 33 og 1024. Som begrunnelse for dispensasjon vises det til vurderingen nedenfor.

1.3. Utvendige vann- og avløpsledninger

Det vises til forhåndsuttale vedrørende tilkobling til offentlig VA-ledningsnett fra Vann og avløp, datert 14.01.2022, arkivsak 2022399.

Arbeidene må utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17), Normalreglement for sanitæranlegg, tekniske og administrative bestemmelser og VA/Miljø Blad.

1.4. Plassering

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	LØPENR.
Situasjonskart	26.08.2021	18.03.2022	21581/2022
Fasadetegninger	29.04.2021	18.03.2022	21581/2022
Plantegninger	29.04.2021	18.03.2022	21581/2022
Snittegninger	29.04.2021	18.03.2022	21581/2022
Terrengprofiler	17.01.2022	18.03.2022	21581/2022

Byggeavstand til nabogrense må være minimum 4,0 meter.

1.5. Ansvarshavende

Følgende foretak har erklært ansvarsretter etter plan- og bygningsloven kap. 23 i forbindelse med denne søknaden:

	FAGOMRÅDE	T	FIRMANAVN – ORGANISASJONSNUMMER
SØK	Ansvarlig søker	1	Nhb Vest As - 913601742
PRO	Arkitekturprosjektering	1	NORSKE HUS BOLIGSYSTEM – 976960823
	Betongarbeider, Radonarbeider	1	BETONGENTREPRENØREN SUNDT & MORSTØL AS - 997475240
	Oppmålingsteknisk prosjektering	1	GEOFORM AS – 918883568
	Prosjektering av bærende trekonstruksjoner	1	OPTIMERA AS - 967013056
	VA-ledninger og sanitærinstallasjoner	1	LINDÅS RØR & SANITÆR AS - 935347920
UTF	Betongarbeider, Radonarbeider	1	BETONGENTREPRENØREN SUNDT & MORSTØL AS - 997475240
	Grunn- og terrengarbeider	1	AS HANØY RIGGBORING - 939746412
	Plassering i marken samt kontrollinmåling	1	GEOFORM AS – 918883568
	Tømmerarbeid	1	NHB VEST AS - 913601742
	VA-ledninger og sanitærinstallasjoner	1	LINDÅS RØR & SANITÆR AS - 935347920

	Våtromsarbeider	1	FLIS & MUR MURMESTERFORRETNING AS - 977533236
KTR	Våtrom og lufttetthet	1	BERGEN OG OMLAND EIENDOMSTAKSERING AS - 997891732

T = Tiltaksklasse

Foretakene har med erklæringen bekreftet at det innehar de nødvendige og relevante kvalifikasjoner for å gjennomføre tiltaket i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven, TEK17 og annet relevant regelverk.

Andre foretak som eventuelt skal være ansvarshavende, kan ikke igangsette sine arbeidere før erklæring om ansvar for fagområdet er sendt til kommunen.

2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

2.1. Planstatus

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, *boligbebyggelse nåværende*.

2.2. Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til tiltaket fra eier av gnr. 4, bnr. 33, 1024, 1 og 1194.

Merknad fra gnr. 4, bnr. 1

«Jeg viser til mottatt nabovarsel, gnr.4, bnr.1193.

Jeg er eier av naboeiendommen, gnr. 4, bnr.1.

Bnr. 1193 (tidligere del av bnr. 171) ble utskilt fra bnr.1 den 21. juli 1931. Bnr. 1 forbeholdt seg den gang vegrett over den utskilte parsellen. Jeg viser i den forbindelse til skjøte på parsellen, der det er inntatt følgende bestemmelse (se filvedlegg):

"Det bemerkes at selgeren skal ha ret til vei over parsellen samt over kjøperens tidligere eiendom bruks nr. 33 og 40 av samme gaard."

Dersom bnr. 1193 nå skal bebygges, må denne vegretten hensynstas, slik at bnr. 1 sin adkomstrett til egen eiendom ikke hindres eller på annen måte vanskeliggjøres.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Merknad fra nabo på gnr. 4 bnr. 1 går på å sikre at veiretten han har over gnr. 4 bnr. 1193 og frem til gnr. 4 bnr. 1 blir ivaretatt. Dette er svart opp på, og et alternativ som alle parter er enig om er skissert.»

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Vi anser merknadsstillers bekymringer for å være tilfredsstillende besvart av ansvarlig søker. Nabomerknaden tas ikke til følge.

Merknad fra gnr. 4, bnr. 1024

«Jeg grenser til bruksnr 1193 og veien må gå forbi min grense så jeg ønsker tett gjerde på grensen pga innsyn og støy. Det må også sprenge og drenere for vann som kommer ned

dalsiden, vannet kan dreneres til nordsiden av min tomt. Ellers er det greit med vei forbi min tomt.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Merknad fra nabo på gnr. 4 bnr. 1024 går på at han ønsker tett gjerde for å hindre innsyn og begrense støy fra tilkomstvei, samt drenering kan legges nordsiden av hans tomt. Når det gjelder gjerde kan det hende at det må settes opp et gjerde som sikring om støttemur til veien blir høy. Når det gjelder drenering skal dette løses inne på tomten til tiltakshaver.»

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Oppføring av gjerde i nabogrensen er ikke omfattet av inneværende søknad om tillatelse til tiltak. Vi vurderer at merknaden er besvart på tilfredsstillende vis av ansvarlig søker. Nabomerknad tas ikke til følge.

Merknad fra gnr. 4, bnr. 33

«Viser til tidligere korrespondanse i saken. Veien til tomten er fremdeles tegnet over min eiendom og langs mitt bed i min hage. Dette kommer ikke til å bli akseptert. Som jeg har opplyst både selger og kjøper av tomten må en evt vei plasseres over eiendommen til de som har solgt tomten. Ikke min. Krav til veiens bredde vil uansett ikke kunne oppfylles ved å legge den over min tomt og i min hage. Har vært i kontakt med dere flere ganger om dette, men savner tilbakemelding. Fint om dere kan bekrefte at disse opplysningene er mottatt og blir tatt med i vurderingen.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknaden:

«Merknad fra gnr. 4 bnr. 33 går på at han mener veien er tegnet innpå hans eiendom, og at veien ikke kan legges der den er planlagt da det ikke er tilstrekkelig bredde for å kunne anlegge vei der. Ansvarlig for oppmålingsteknisk prosjektering har laget profiltegninger som viser at vi til enhver tid er innen for bredden som kreves her, som er 3 meter, uten å komme inn på hans eiendom. Vi ser at det er knapt med plass for anlegning av veien, men det er eneste alternativet for tilkomst til tomten, og da tomtene gnr. 4 bnr. 1192 og 1193 ble utskilt fra gnr. 4 bnr. 786 ble det i fradelingssøknaden skissert tilkomstvei der vi nå har planlagt den. Pr i dag ligger det en vei der som er anlagt for å få tilkomst til en transformatoriosk som ligger inne på gnr. 4 bnr. 786. Se redegjørelsesbilde nr. 1. Det er gitt tillatelse fra Samferdselsavd. i Askøy kommune til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det er gitt tillatelse til søknad om vann og avløp fra teknisk avdeling i Askøy kommune.»

Bygningsmyndighetenes vurdering

I henhold til innsendt prosjekteringsgrunnlag kan ikke bygningsmyndighetene se at vegen er plassert over grensen mot gnr. 4, bnr. 33. Profiltegnningene viser at vegen vil etableres i nabogrensen, og at bredden oppfyller krav til 3 meters bredde. Nabomerknaden tas ikke til følge.

2.3. Dispensasjon

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Planer og bestemmelser er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper blir hørt. Derfor skal det mye til før man kan fravike planer og bestemmelser ved dispensasjon. Det må foreligge særegne forhold som skiller seg fra normaltifellene. Personlige forhold er normalt ikke hensyn som skal vektlegges i vurdering av om dispensasjon kan gis.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger.

I dispensasjonsbestemmelsen fremkommer det at ved dispensasjoner skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved dispensasjon fra plan, skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Det er også slik at kommunen ikke bør dispensere der en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søkers begrunnelse:

«Tilkomstvei er en del av tiltaket. Da omsøkte eiendom ble fradelt gnr.4 bnr. 786 ble det skissert en tilkomstvei langs østlig eiendomsgrense på gnr. 4 bnr. 786. Fradeling ble av Askøy kommune godkjent med dette forslaget. I søknad om tiltak er tilkomstvei skissert på samme plass som det ble skissert ved fradeling i 2006. Tilkomstvei vil da ligge helt inn til eiendomsgrense til gnr. 4 bnr. 33. Det søkes derfor dispensasjon fra PBL § 29.4 - Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Omsøkte eiendom ligger "inneklemt" mellom andre bebygde eiendommer bortsett fra mot nordvest der det er LNF-området. Det er uaktuelt å legge vei på nordvestlig side av eiendommen da det er LNF-område og vil generere store terrenginngrep. Dvs. at tilkomstvei til gnr. 4 bnr. 1193 kan ikke etableres andre steder enn over gnr. 4 bnr. 786. Noe som er i samsvar med skissene som brukt i godkjent fradeling av eiendommen i 2006. Gnr. 4 bnr. 786, 33 og 1024 var bebygde da fradelingen av gnr. 4 bnr. 1193 og 1194 ble godkjent.

Fordeler ved å gi dispensasjon: Tiltakshaver får vei til sin bolig. Da gnr. 1. 4 bnr. 1193 ble søkt fradelt i 2006 ble det lagt ved en skisse som viste tilkomstvei. Den skisserte tilkomstveien er den samme veien som vi nå søker om å få tillatelse til å etablere.

2. Den planlagte veien er utvilsomt det alternativet til vei som gir minst terrenginngrep da det allerede er opparbeidet en vei på samme plass som det søkes om. Denne ble etablert for å få tilkomst til transformatoriosk som ligger inne på gnr. 4 bnr. 786. Når en ser på eksisterende bebyggelse på gnr. 4 bnr. 786 med tilhørende vei og mur vil det bli store terrenginngrep om veien skal plasseres andre steder over gnr. 4 bnr. 786. Om ikke dette blir godkjent vil i realiteten gnr. 4 bnr. 1193 ikke ha mulighet for tilkomstvei. 3. Må veien flyttes lengre inn på gnr. 4 bnr. 786 vil terrenginngrepene bli veldig store, men trafikk og innsyn hos gnr. 4 bnr. 33 vil fortsatt bli det samme.

Ulemper ved å gi dispensasjon: 1. Nabo på gnr. 4 bnr. 33 vil få tilkomstvei til gnr. 4 bnr. 1193 i nabogrense. Det kan føre til noe støy og innsyn. Da det kun er en boenhet som skal bruke denne tilkomstveien vil trafikkmengde og innsyn være minimal. Eier av gnr. 4 bnr. 33 burde ha visst om at det lå en ubebygde tomt der tilkomstvei var skissert like i eiendomsgrensen deres. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til tiltaket da dette er den eneste muligheten for å kunne få tilkomstvei inn til gnr. 4 bnr. 1193.»

Uttale fra andre myndigheter:

Søknaden er ikke sendt på uttale til andre myndigheter, da vi vurderer at deres interesser ikke blir berørt.

Dispensasjon fra avstand til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4

Vår vurdering av hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra:

Avstandsbestemmelsen er historisk begrunnet i branntekniske hensyn. Den ivaretar imidlertid også hensynet til bokvaliteter for tilstøtende eiendommer, herunder hensyn til utsikt, lys, sol, innsyn, luft mellom eiendommene og visuell påvirkning.

Det er her tale om en veg inn til en bolig. Selv om de som benytter seg av atkomstvegen til og fra boligen, vil ha økt innsyn på nabotomten, vurderer bygningsmyndighetene at dette ikke er av et slikt omfang og karakter at det går ut over hva man må forvente i et tettbygd strøk hvor naboene oppholder seg på uteområdet på naboeeiendommen. Øvrige hensyn bak regelen kan ikke ses å bli påvirket, og vi vurderer at hensynene bak regelen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon her.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av hensynene som er angitt i loven:

Lovens formålsbestemmelse angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Omsøkt bolig er avhengig av en atkomstveg, og den omsøkte løsningen gir god arealutnyttelse i området. Vi vurderer at hensynene bak formålsbestemmelsen i loven ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vurdering av regionale og nasjonale interesser:

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige

prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Atkomstvegen vurderes ikke å ha noen negativ miljøeffekt for området. Søknaden er videre ikke sendt på uttale til berørte myndigheter, da vi vurderer at nasjonale og regionale interesser ikke berøres av dispensasjon for et tilfelle som dette.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår vurdering av fordelene ved dispensasjon opp mot ulempene:

Det er en klar fordel at tomten som ligger i et område som er avsatt til boligbygging får realisert sitt potensiale, og at atkomstvegen blir lagt der den forutsetter minst mulig terrenginngrep. Det legges herunder vekt på at det allerede eksisterer en veg/forutsetninger om en veg i valgt trase, og at man med dispensasjon for valgt plassering, unngår å gripe inn med tiltak i urørte områder og endre på etablerte tilstander for flere naboer enn nødvendig. Ulempen er at bnr. 33 får atkomstveger på flere sider av sin eiendom og at bnr. 786 må tåle å ha en adkomstveg over sin eiendom. Vi vurderer likevel at fordelene med å plassere atkomstvegen slik den her er plassert innebærer fordeler som klart overstiger ulempene etter en helhetsvurdering.

Vi vurderer at vilkåret er oppfylt.

Vår konklusjon:

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Loven åpner da for at vi kan gi dispensasjon, og vi velger i dette tilfellet å gi dispensasjon.

Ønsker dere å klage på vedtaket?

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Klepppestø.

Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saksnummer for denne saken er 22/12607. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.

Opplysninger om byggesaken

Søknad uten større mangler: 06.12.2022

Tillegg for retting av mindre mangler: 0 dager

Behandlingsfrist: 12 uker

Antall mangelskriv: 2

Rabatter:

Digital søknad: Nei

Komplett søknad: Nei

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
leder byggesak og private planer

Louis Amiand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Daniel Lind

Ture Nermans vei 45

5143

FYLLINGSDALEN

Vedlegg

Gbnr 4_1193 - Fasadetegninger

Gbnr 4_1193 - Situasjonsplan

Gbnr 4_1193 - Snitt- og plantegninger

Gbnr 4_1193 - Terrengprofiler

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Statsforvaltaren i Vestland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes per epost til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen utløp skal i utgangspunktet bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan ikke påklages videre. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan som utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens Dokumentsenter dersom du ønsker innsyn i saken. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

Byggesak

Ing Asbjørn Danielsen As
Fabrikkgaten 5
5059 Bergen

Vår ref. 22/12607	Saksbehandler Mats Hammer Østang / 56 15 81 04	Deres ref.	Dato 27.06.2025
----------------------	---	------------	--------------------

Saksnr.	Utvalg
477/25	Delegert Plan og bygg - Byggesaker

Gbnr 4/1193 - Endringsvedtak

Tiltak:	Enebolig
Byggested:	Gbnr: 4/1193
Tiltakshaver:	Osvaag Eiendomsselskap As
Ansvarlig søker:	Ing Asbjørn Danielsen As

Søknad mottatt: 08.04.25

Klar for behandling: 17.06.25

Behandlingsfrist: 12 uker

Vi viser til søknad om endring av tillatelse for enebolig med utomhusanlegg på gnr. 4 , bnr. 1193.

1. Vedtak

Vi godkjenner søknad om endring av tillatelse for enebolig med utomhusanlegg på gnr. 4, bnr. 1193.

Endring innebærer at korte deler av mur blir 3 meter høy, hvor vi vurderte at ansvarsområdet for mur måtte settes i tiltaksklasse 2. En entreprenør har i e-post av 17.06.2025, JpID 25/103108 gitt tilsvaret og argumentert for hvorfor mur fortsatt bør høre innunder tiltaksklasse 1. Vi legger denne vurderingen til grunn, og har ingen innvendinger til denne. Vi viser til vurdering av tiltaksklasse under punkt 3 i vedtaket.

Foruten dette vedtaket, er tillatelsen til tiltak av 28.12.2022, DS 1718/22 med tilhørende vilkår, gjeldende.

Postadresse
Postboks 33
5321 Kleppstø

Telefon
+ 47 56 15 80 00

Kontonr
6515.06.05509
Org.nr
964 338 442

E-post
postmottak@askoy.kommune.no
Internett
www.askoy.kommune.no

2. Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er gitt tillatelse til oppføring av enebolig med utomhusanlegg i vedtak av 28.12.2022, DS 1718/22. Tiltaket innebærer en oppgradering av en eldre grusveg opp mot tomten, og i forbindelse med arbeidet er det oppdaget at høyspentledning og fiberkabel er lagt i eksisterende veg med samme trase som ny veg til godkjent bolig. Dermed må murer flyttes og justeres i omfang, og det søkes derfor om endring av gitt tillatelse.

Plangrunnlag for eiendommen

Tiltaket søkes plassert i et område som i kommuneplanen er avsatt til *Boligbebyggelse*.

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet fordi søker har vurdert at tiltaket ikke berører interessene til naboer og gjenboere jamfør plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Vi har ingen innvendinger til vurderingen.

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden er ikke oversendt andre offentlige myndigheter for uttale da vi vurderer at deres interesser ikke blir berørt av denne søknaden.

Ansvarlig søkers redegjørelse

«I forbindelse med arbeider med godkjent vei er det behov for å gjøre noen endringer. Det er oppdaget at høyspentkabel og fiberkabel er lagt i eksisterende veg som går på samme trase som ny prosjektert veg til godkjent bolig.

«Endringene innebærer at murer flyttes til å stå i grense mot naboer i stedet for langs vegen som opprinnelig inntegnet. Det er nødvendig å flytte murer på grunn av kabler i grunnen og særlig høyspentkabel som ikke lar seg flytte. Denne går i vegen og til trafobrygg på gbnr 4/786.»

3. Byggesak sin vurdering av søknaden

Vurdering av plangrunnlaget

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, *Boligbebyggelse*.

Vurdering av tiltaksklasse

Endring innebærer at korte deler av mur blir 3 meter høy, og vi vurderte at ansvarsområdet for mur måtte settes i tiltaksklasse 2 for funksjonene PRO og UTF, jf. SAK10 § 13-5 tredje ledd bokstav c.2. På bakgrunn av mangelbrev av 06.06.2025, hvor vi ba om oppdatert

gjennomføringsplan og ansvarsretter med riktig tiltaksklasse, har en betongentreprenør gitt tilsvar i e-post av 17.06.2025, JpID 25/103108, og argumentert for hvorfor mur fortsatt bør høre innunder tiltaksklasse 1. Vi viser til e-posten i sin helhet:

«Viser til brev om tilleggsinformasjon datert 06.06.25.

Det er riktig, som saksbehandler skriver i brevet, at muren er ca. 3 meter på det høyeste og muren samsvarer da med beskrivelse av tiltak i tiltaksklasse 2, som beskrevet i SAK10 §13-5, tredje ledd bokstav c.2.

Vi mener likevel at det er riktig å plassere den aktuelle muren i tiltaksklasse 1, fordi størsteparten og gjennomsnittlig høyde, ligger under 2 meter. Det er kun en mindre del av muren som har økt høyde og det aktuelle strekket er delvis fastholdt av knekkpunkter i muren. Knekkpunktene gir bedre stabilitet, slik at man ikke trenger å øke armeringsmengde eller fjellbolter. Både prosjektering og utførelse er derfor ikke vesentlig endret for den høye delen av muren, og vi mener tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, tross høyden på dette strekket.

Grunnforhold er enkle og oversiktlige (mye fjell i dagen) og samsvarer derfor med pålitelighetsklasse 1 for fundamenteringsarbeid, jf. NS-EN 1990:2002 Tabell NA.A1 (901).

Opprettholder derfor vår vurdering om at dette tiltaket faller inn under tiltaksklasse 1 og ber kommunen om å revurdere krav om retting av tiltaksklasse.

Endring fra tiltaksklasse 1 til 2 vil påføre tiltakshaver en unødvendig kostnad med krav om uavhengig kontroll også.»

Vi legger denne vurderingen til grunn, da vi vurderer den som faglig begrunnet og oppklarer forholdene rundt sikkerhet og kompleksitetsgrad. Vi har dermed ingen innvendinger til vurderingen, og godtar at tiltaksklassen for mur forblir i klasse 1.

Vurdering av tiltaket

Tiltakets arkitektoniske kvaliteter

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak etter samme lov prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og til dets bygde og naturlige omgivelser og terreng.

Vi vurderer at kravene i bestemmelsene er oppfylt.

Godkjente tegninger og kart

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger:

TYPE	DATERT	MOTTATT	JOURNALPOST
Situasjonskart / basiskart veg	17.03.2025	08.04.2025	25/38733
Snittegninger	04.04.2025 07.04.2025	08.04.2025	25/38733

Avstand til nabogrense nærmere enn 4 meter

Vi godkjenner at tiltaket plasseres 0 meter fra nabogrense mot bnr.33 og 1024, jamfør erklæringer datert 19.03.2025. Hjemmel for godkjenning av plassering er plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd, bokstav a.

Tiltaket må utføres med branntekniske tiltak som stiller naboeiendom i samme situasjon som om avstandskravet overholdes.

Vår konklusjon på søknaden

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

4. Vilkår for tillatelsen

Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest

- Vilkårene slik de fremgår av tillatelse til tiltak i vedtak av 28.12.2022, DS 1718/22, er gjeldende.
- Saksbehandlingsgebyr må være betalt.

5. Aktuelle bestemmelser for vedtaket

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4.

6. Alminnelige bestemmelser

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken foreligger.

Krav til utførelse av tiltaket

Tiltaket skal utføres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

7. Klageadgang

Du finner informasjon om klagerett, klagefrist med mer på siste side i dette dokumentet.

8. Faktura

Faktura med gebyr for saksbehandling vil bli sendt ut i etterkant av vedtaket. Faktura sendes pr. post eller som efaktura i nettbanken for de som har valgt det. Du må betale faktura selv om du har klaget på vedtaket eller søkt om nedsettelse av gebyr. Dersom du får innvilget

nedsettelse av gebyr vil ev. mellomværende bli tilbakebetalt. Kommunens gjeldende gebyrregulativ finner du her: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-organisasjon/>

9. Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål i saken, kan du kontakte saksbehandler. Kontaktinformasjon finner du øverst i vedtaket.

Du kan også ringe vår servicetelefon på 56 15 82 99. Åpningstider finner du på våre hjemmesider **Error! Hyperlink reference not valid.** www.askoy.kommune.no. Ha saksnummeret klart når du tar kontakt med oss. Saksnummeret for saken finner du øverst i vedtaket under «vår ref.».

Ønsker du å kontakte oss skriftlig, gjør du det ved å benytte en av følgende adresser under:
Epost: postmottak@askoy.kommune.no

Postadresse: Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø.
Husk å påføre saksnummer på henvendelsen din.

Med hilsen

Iris Bjørnseth
leder Byggesak

Mats Hammer Østang
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Osvaag Eiendomsselskap Nygårdsvikveien 59 5165 Laksevåg
As

Vedlegg
Situasjonsplan / basiskart med veg
Snitt murer rev. B
Snitt - vegprofiler rev. B

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
Når har jeg rett til å klage?	Dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du må klage innen 3 uker fra du har mottatt eller fått informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klager som kommer etter fristen blir i utgangspunktet avvist. Vi kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Du må derfor opplyse om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av statsforvaltaren kan du ikke klage på. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 31.
Hvor sender jeg klagen?	Du må adressere klagen til Statsforvaltaren i Vestland, men sende den til Askøy kommune. Du kan sende klagen per e-post til postmottak@askoy.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Postboks 33, 5321 Kleppestø. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 28.
Kan jeg kreve at kommunen begrunner vedtaket?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er utløpt. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dato begrunnelsen er kommet frem til deg. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 24 og 25.
Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på, og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig (den som opptrer på vegne av deg). Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 32.
Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks. Det gjelder selv om klagefristen ikke er utløpt, og selv om vedtaket er påklaget. Du kan imidlertid be om at arbeidene ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og statsforvaltaren kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven §§ 31 og 42.
Kan jeg få se saksdokumenter og få veiledning?	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ønsker du innsyn i saken eller enkelt dokumenter må du sende skriftlig forespørsel, merket INNSYN, til vårt dokumentcenter. Forespørselen kan sendes pr post til Askøy kommune, Postboks 33, 5321 Kleppestø eller e-post til postmottak@askoy.kommune.no . Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette. Nærmere regler om kommunens veiledningsplikt finner du i forvaltningsloven § 11.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen?	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll. Nærmere regler om dette finner du i forvaltningsloven § 36.

Nabolagsprofil

Austre Vardane 23D - Nabolaget Stenrusten/Vardane - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Olufsen Linje 484, 485, 495, 499	11 min 0.9 km
Ravnanger terminal Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	9 min 6.4 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	11 min 6.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 22.1 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Erdal barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	6 min 4 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	11 min 6.5 km

«Godt nabolag med et mangfold av gode mennesker:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

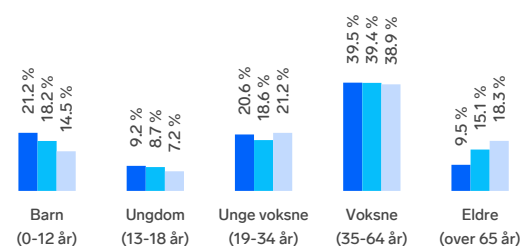
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenrusten/Vardane	1 618	603
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Askøy (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km
Erdal barnehage (1-5 år) 70 barn	20 min 1.7 km
Furuly barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Storebotn	5 min
Bunnpris Florvåg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 3.8 km



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået


Lite støynivå 89/100





Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

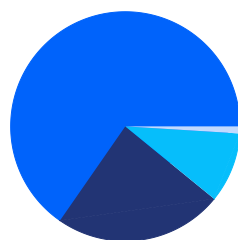
 Åsen Ballbinge 21 min 
Ballspill 1.7 km

 Erdal kunstgressbane 20 min 
Fotball 1.7 km

 Pro Padel Askøy 5 min 

 Storebotn Gym 6 min 

Boligmasse



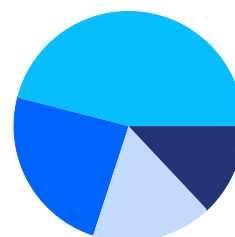
■ 66% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 1% blokk
■ 24% annet

Varer/Tjenester

 Kleppestø Senter 10 min 

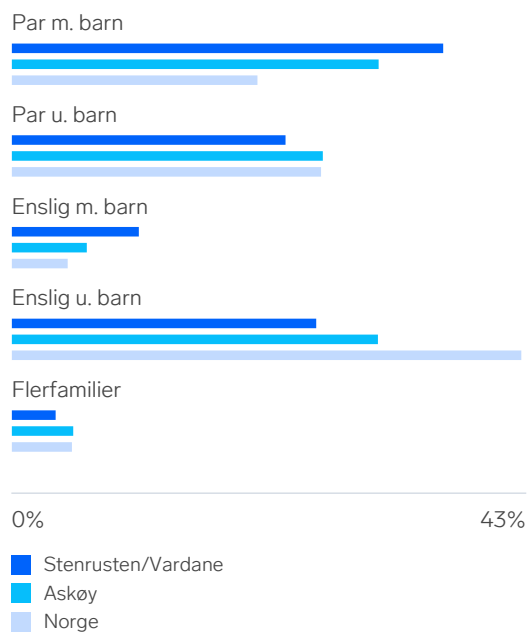
 Apotek 1 Kleppestø 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

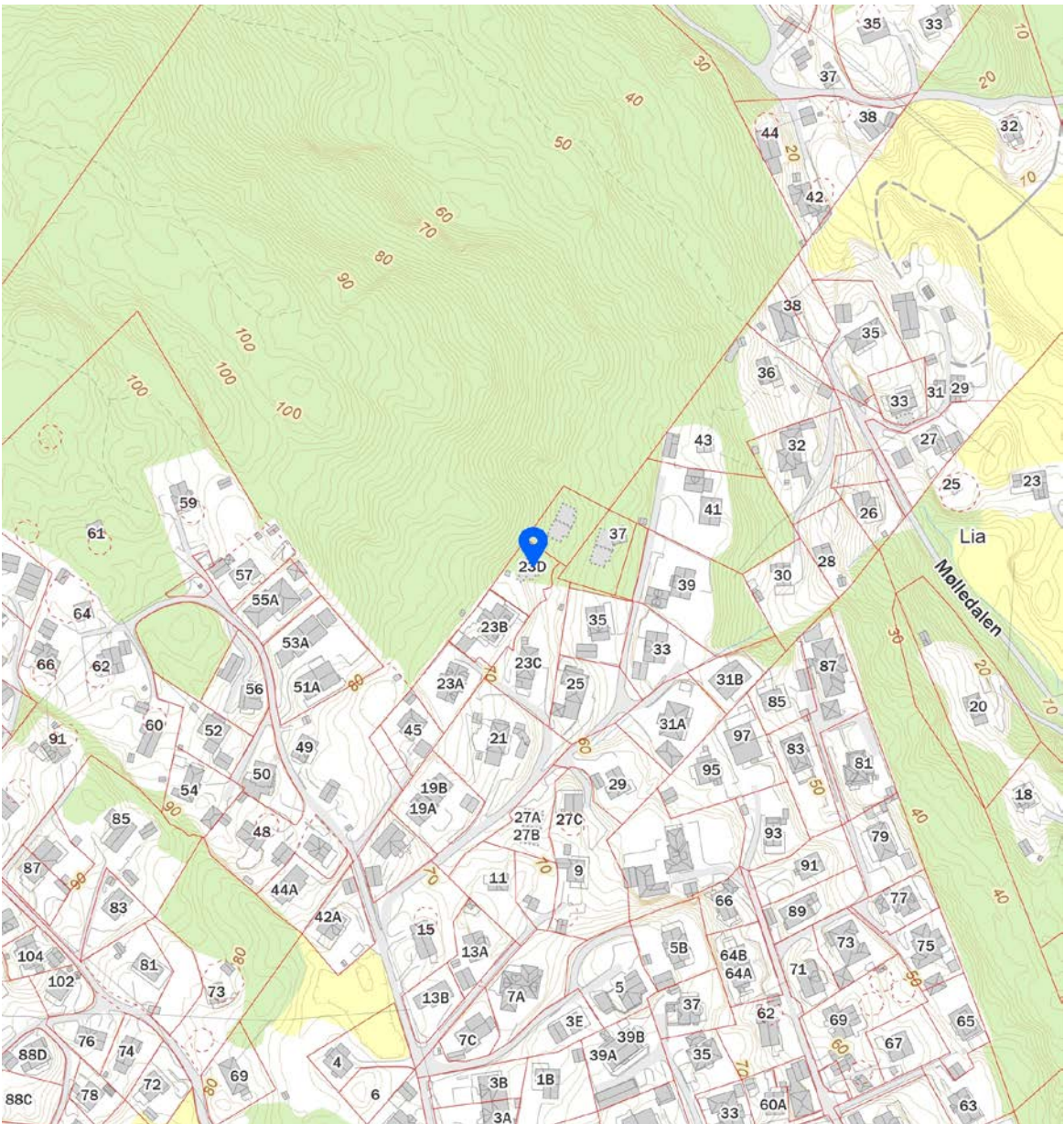
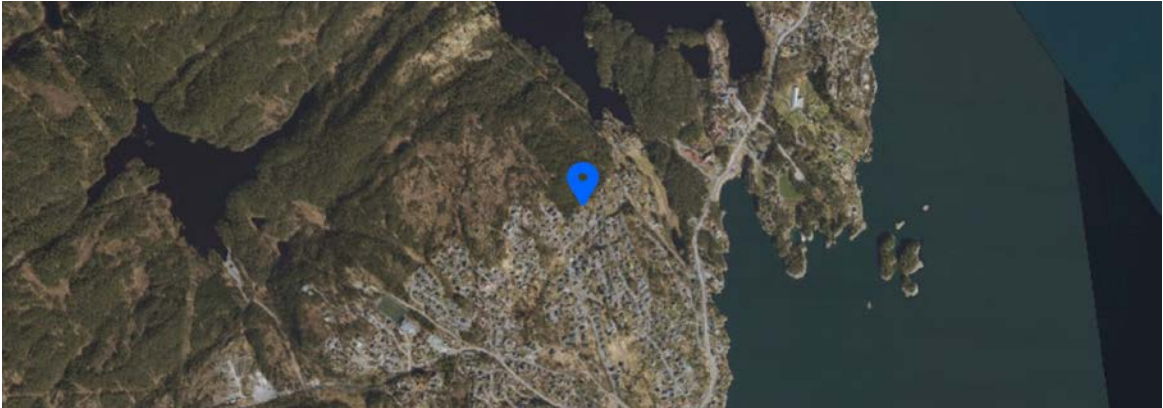


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



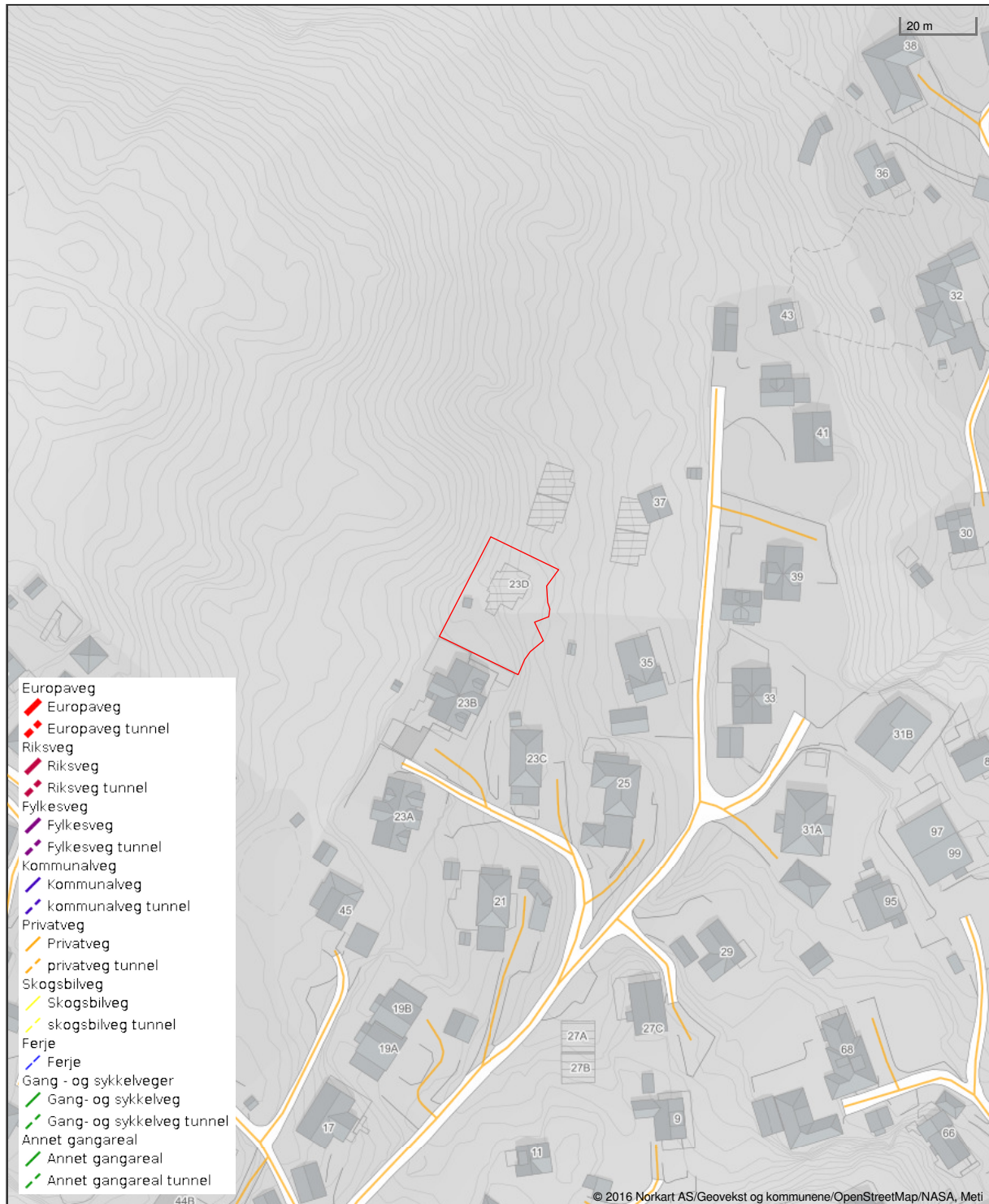
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



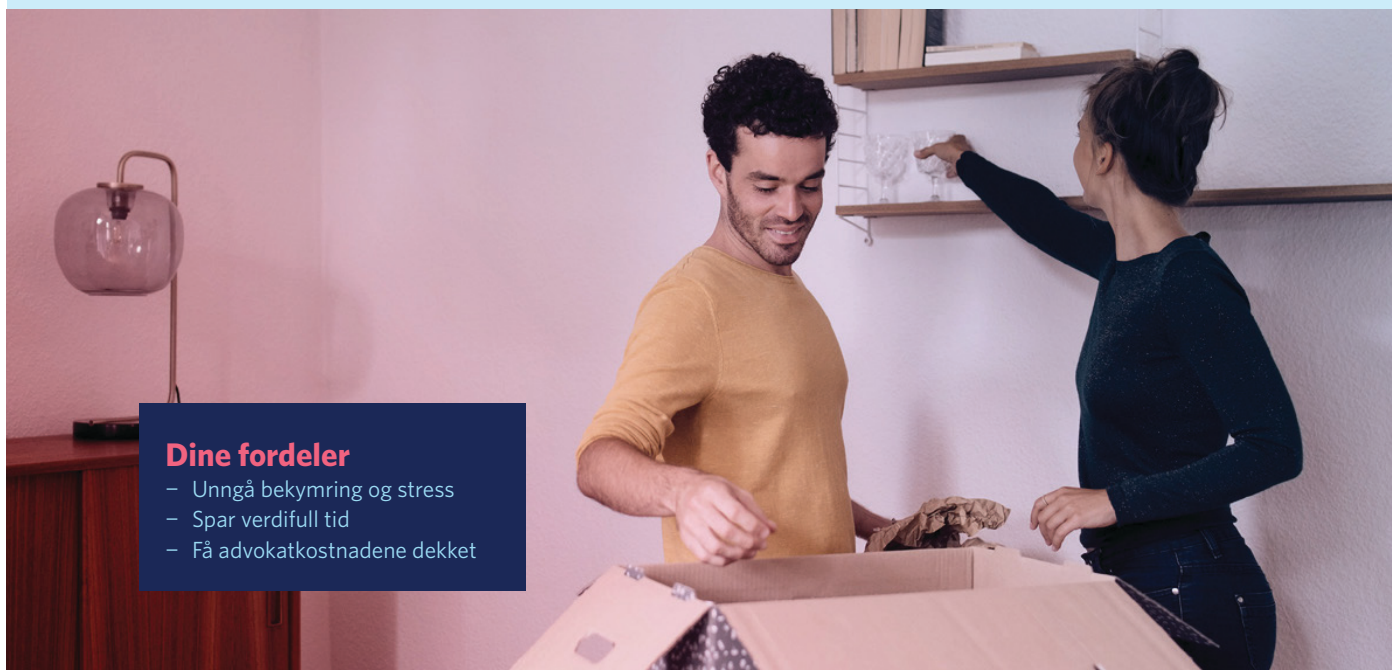
Vegstatuskart for eiendom 4627 - 4/1193//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere 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 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.

Budskjema



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMGLING