



M

FløenPark

FloenPark

Fløenbakken 27A - 27H

floenpark.no



Flytt til en unik lokasjon

Det er ikke ofte slike prosjekter dukker opp i dette nabolaget. Fløenbakken har lang historie og nå skal den revitaliseres.

Flytt til en sjelden sjanse i Bergen, hvor vårt moderne boligprosjekt, FløenPark, tilbyr en enestående mulighet til å bo i en unik lokasjon. I Fløenbakken 27a - 27h kommer 8 unike boliger fordelt på 6 bygg. Størrelsene varierer fra 69,2 til 201,7 kvadratmeter. Disse boligene er strategisk plassert for å gi deg kort gangavstand til Bergens største arbeidsplass, Haukeland Sjukehus, Bergen sentrum og de vakre byfjellene. Med en beliggenhet som gir deg perfekte solforhold og en utsikt som få andre kan matche, er dette et ideelt hjem for aktive mennesker som ønsker å kombinere byliv med natur-opplevelser.

Området ligger i Bergenhus bydel, og allerede fra 1000-tallet var området bebodd. Fløen har spilt en betydelig rolle for Bergen gjennom historien. Fra 1700- og frem til 1900-tallet ble området bygget opp som den første forstaden til Bergen og fungerte som en del av hovedfartsåren inn til Bergen Sentrum. Fløen skolehage ble tatt i bruk fra 1914 og i dag er Parsellaget en samling på ca. 90 hageflekker som drives av ivrige hobbydyrkere i Bergen. Naturen har alltid vært en del av området og byfjellene kommer naturlig og banker på døren i alt slags vær.

Den unike beliggenheten betyr at du har sentrum like i nærheten, men området gir deg likevel følelsen av å være en del av et mindre samfunn med et mangfold av butikker, tjenester og aktiviteter. Med gang- og sykkelstier utenfor døren, tar de deg til Haukeland skolekrets med Haukeland skole og 3 barnehager i nærheten, og ikke minst Amalie Skram VGS ved AdO Arena like ved.

Området ligger 2 minutter unna Fløen stasjon og bybanelinje 2, hvor du også finner en marina, badeplass og butikker. Enten du trenger dagligvarer eller spesialmat hos Møllendal fetevarer, eller bare vil nyte en kopp kaffe på Hyssingen Kafé og bakeri, finner du alt innen rekkevidde. Byens pulserende sentrum byr også på et rikt utvalg av spisesteder, fra gourmetrestauranter til hyggelige bistroer, som alle inviterer til å utforske nye smaker og kulinariske eventyr.

Kulturopplevelsene i Bergen er også en stor attraksjon. Som beboer her, vil du ha enkel tilgang til byens mange museer, gallerier og teatre. Ta en tur til sentrum og besøk en av de mange kunstutstillingene som finner sted året rundt. For musikkelskere tilbyr Bergen et stort mangfold av konserter og festivaler året rundt. For de som elsker friluftsliv, er nærheten til byfjellene en stor fordel. Kun noen få minutters gange fra hjemmet ditt finner du stier som tar deg opp til Ulriken og Fløyen, hvor du kan nyte spektakulære utsikter over byen og fjorden.

Kort sagt, dette boligprosjektet gir deg en fantastisk mulighet til å leve et balansert liv, hvor du kan nyte både byens puls og naturens fred. Med så mange fasiliteter som barnehager, skoler, arbeidsplasser og opplevelser rett utenfor døren, vil du ha tid til å dyrke familien i FløenPark. Dette er stedet hvor du kan skape et hjem som passer perfekt til din livsstil.

Velkommen til ditt nye hjem – en unik lokasjon i hjertet av Bergen.

FløenPark

Fløenbakken 27a - 27h i nordøstlig retning. Området har vært en viktig del av Bergen Sentrum og har flere tiår huset en av Bergens eldste parselhager.



Arkitektene James Barber & Daniel Tenev

Fløenbakken

Det har vært et ønske om å berike nabolaget med et prosjekt av høy kvalitet som fremstår nedtonet og kjent.

Det har vært et ønske om å berike nabolaget med et prosjekt av høy kvalitet som fremstår nedtonet og kjent. Dette prosjektet er tegnet med ambisjon om å utnytte tomtens flotte beliggenhet med utsikt mot Store Lungegårdsvann mot vest og parsell hagene mot øst. Boligene er forskjøvet for å gi alle husene egne fasader og for å respektere områdets skala. Husene ønsker velkommen fra gateplan med frodige forhager utført i tegl av høy kvalitet.

Hver bolig er nøye designet med tanke på familiens behov og livsstil. Med romslige planløsninger og moderne fasiliteter er disse hjemmene skapt for å imøtekomme behovene til det moderne familieliv. De store oppholdsrommene er ideelle for samvær og sosiale sammenkomster, mens de mer intime rommene gir muligheten til privatliv og avslapning.

Naturlig lys spiller en sentral rolle i designet av hvert rekkehus, med store vindusflater som slipper inn sollys og skaper lyse og luftige rom. De store vinduene gir også utsikt til den rike bakhagen, hvor man kan følge årstidens skiftende farger med Store Lungegårdsvann i bakgrunnen.

Vi har lagt stor vekt på å viske bort skillet mellom ute og inne. Store foldedører kan åpnes helt opp slik at oppholdsrommene strekker seg ut i bakhagene med fri flyt. Uteområdene er inspirert av Hundremeterskogen i barnebøkene om Ole Brum. Det er lagt vekt på varierte soner med skiftende vegetasjon for rike opplevelser.

Med fokus på å fremme godt naboskap, har vi designet uformelle sosiale soner og benker for hyggelige mellommenneskelige møter. Både private og felles uteplasser er tilrettelagt for lek, avslapning og naturlig skjerming, og sikrer et behagelig uteliv for alle aldre. Med Fløenbakkens tradisjon for botanikk som inspirasjon, skaper vi solfylte uteoppholdsarealer som inviterer til utendørs glede og avslapning.

Prosjektet legger stor vekt på å velge materialer av høy kvalitet som passer godt inn i omgivelsenes karakter. Fasadene vil bli kledd med enklefals kledning i ulike bredder, behandlet i en lys og varm tone. Videre planlegges det å opprettholde en harmonisk sammenheng i fargevalg mellom boligene, samtidig som det introduseres subtile nyanser for å skape en følelse av individualitet i fasadene.

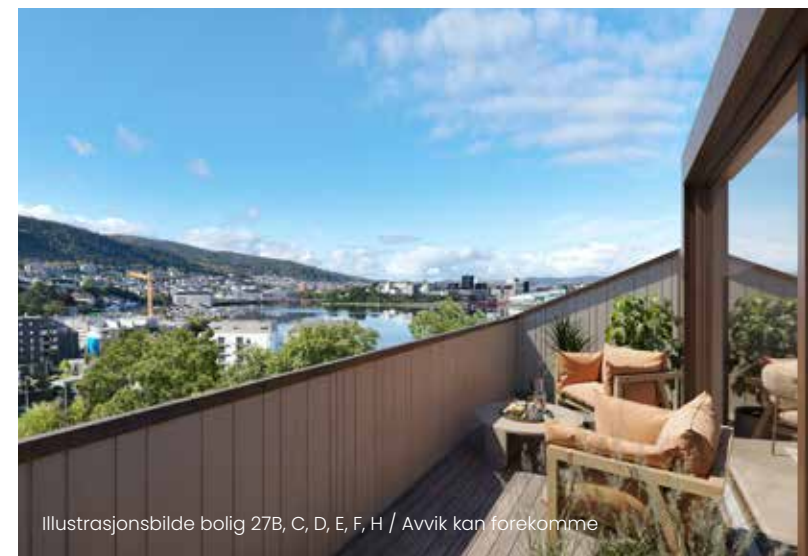
Bruk av tegl i forhagene, kjelleretasje og privat bakhagene er for å skape varme og taktile utomhus detaljer. Teglet, som er kjent for sin værbestandighet og mykhet, vil bli benyttet til å konstruere integrerte plantekasser og komfortable sitteplasser som smelter sammen med omgivelsene.

Vi observerte tidlig detaljer fra nabolagets bebyggelse som har blitt abstrahert og integrert i det nye prosjektets design. Disse mønstrene gjenspeiles i glidende metallskjerm med perforerte hull, som brukes til å skjerme oppholdsrommene mot gaten og gir fantastiske lysspill.

Det har vært en glede for oss som arkitekter å delta i prosjektet Fløenbakken 27a - 27h, hvor våre visjoner og utbyggerens ambisjoner har delt samme verdier, noe som har resultert i et velutformet design av høy kvalitet. Med den særegne beliggenheten har vi skapt et prosjekt som legger til rette for en høy levestandard.



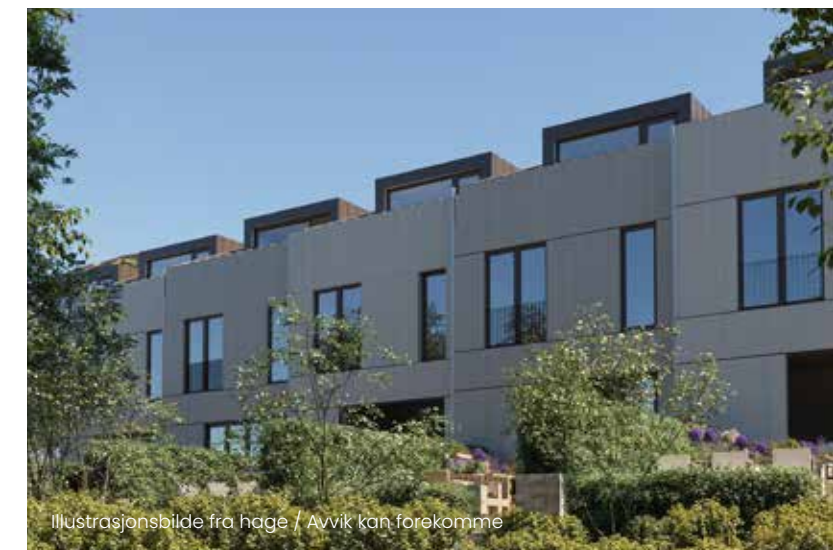
Illustrasjonsbilde bolig 27C, D, E, F / Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde bolig 27B, C, D, E, F, H / Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde bolig C, D, E, F / Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra hage / Avvik kan forekomme

Åpen stue- og kjøkkenløsning med kjøkken fra Svane Kjøkken, modell Nordic Finer med Raw Eik skuffefronter. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens som gir en strømlinjeformet look, og benkeplaten i kompaktlaminat er både robust og elegant. Nydelig en-stavs eikeparkett og store vinduer gir rommet en luftig og en herlig atmosfære.

Alle trapper fra 0. etasje til 1. etasje og 2. etasje til 3. etasje leveres åpen. Trappene leveres med hvite vanger som enten er midtstilt eller sides-tilt. Rekkverk og håndløperer i eik og hvite spiler langs alle boliger som har intern trapp. Mulig for tilvalg.



Gjennomførte kvaliteter

Når man trer inn i boligen, er det umiddelbart klart at det er lagt stor vekt på å skape et tidløst interiør med en moderne og minimalistisk stil. Hvert valg av materiale og design er nøye gjennomtenkt for å kombinere funksjonalitet, estetikk og langvarig kvalitet for de som verdsetter både designkvaliteter og praktisk nytte i sitt hjem.

Dører og vinduer

Dører og vinduer er også viktige elementer i interiøret. Vinduer og balkongdører leveres som 3-lags energiglass. De leveres ferdig behandlet fra fabrikk med lakkert alu utvendig og lakkert treverk innvendig. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, som fremhever de andre materialene og skaper en lys og luftig atmosfære. Dørene er solide og har et moderne design som passer perfekt inn i den minimal-

istiske stilen. Flere av dørene er foldedører som strekker seg ut i bakhagen med fri flyt. Inngangsdør leveres ferdigmalt og innerdører leveres som glatte hvite skyvedører og kompartdører med vrider. Det leveres glassdør til de 4 bibliotekene i 4 av boligene. Det leveres 6 perforerte metallplater til vinduer vendt mot gate. Platene vil kunne flyttes elektrisk.

Kledning

Boligens fasade er av blandende kvaliteter og arkitektene har gjennomført grundige materialstudier og sørger for riktig samspill mellom de ulike kvaliteter. Byggets trekledning kommer i forskjellige dimensjoner, og i kombinasjon med Randers tegl, gir dette rom for hel tegl og teglflis på byggets grunnstruktur og uteområde.



Fasade nordøst



Fasade sørvest



Illustrasjonsbilde bolig 27A / Avvik kan forekomme

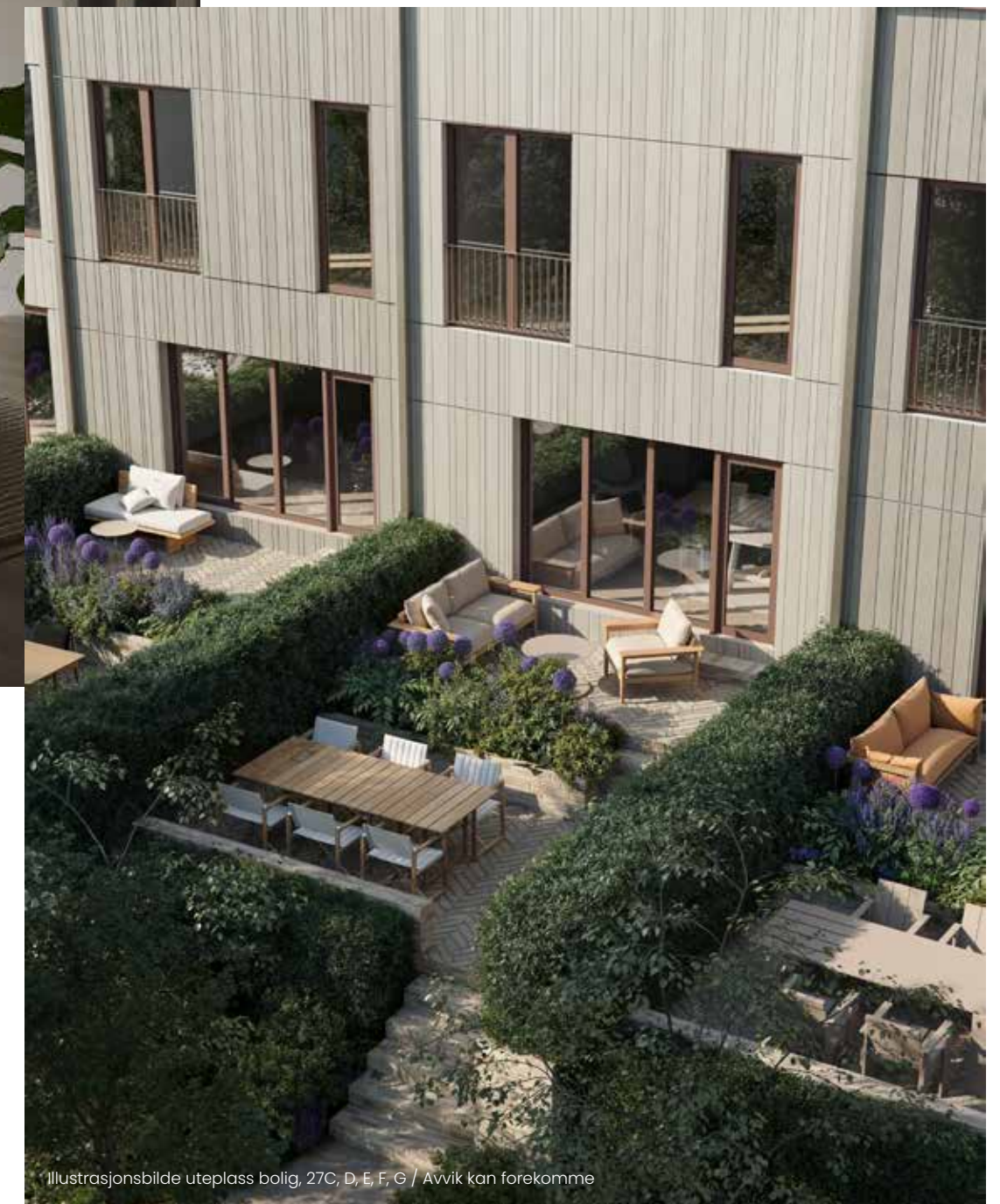
MATERIALER

Gulv

Mange av gulvene i disse boligene består av en-stavs oljet eikeparkett. Parketten gir en varm og innbydende følelse til hjemmet, samtidig som den er slitesterk og enkel å vedlikeholde. Eikens naturlige nyanser og teksturer bidrar til en tidløs estetikk som harmonerer med interiørets minimalistiske design. Det vil være synlig betonggulv i 1. etasje av boligene utenom 1A og 6A. 6A vil ha synlig betonggulv i 0. etasje. Dekke på privat uteareal på vestsiden av boligene leveres som tegl eller belegningsstein med tegl utseende. Dekke på balkong i 3. plan vil være i tre. Alle våtrom, boder og entre får 60x60 fliser.

Vegger og tak

Veggene er kledd med gipsplater som er sparklet og malt for å oppnå en glatt og jevn overflate. Dette gir rommene et rent og moderne utseende som er lett å kombinere med ulike innredningsstiler. Takene er uten taklister, noe som ytterligere fremhever det minimalistiske uttrykket og skaper en sømløs overgang mellom vegg og tak.



Illustrasjonsbilde uteplass bolig, 27C, D, E, F, G / Avvik kan forekomme



Tidløs interiør

Hvert rom i våre boliger er designet med en gjennomført kvalitet som både er estetisk tiltalende og funksjonell. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og de nøye utvalgte materialene reflekterer de vakre omgivelsene. Dette skaper en harmonisk atmosfære som gjør hjemmet ditt til et fristed. Med en moderne stil og høy standard på alle detaljer, er dette hjem hvor du kan nyte livet til fulle.

Stuen er plassert i umiddelbar forlengelse av kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å bevege seg mellom de to områdene. Store foldefører kan åpnes helt opp og skaper en lys og innbydende atmosfære. Eikeparketten på gulvet gir en varm og tidløs følelse, mens de nøytrale fargetonene på veggene sørger for at rommet føles moderne og elegant.

Den åpne planløsningen gjør stuen til et perfekt sted for både avslapning og underholdning. Her kan du enkelt tilpasse møbleringen etter dine behov, enten du foretrekker en hyggelig sofabank for familiestunder eller et større område for å ta imot gjester. Foldedørene ut mot hageområdet gir deg mulighet til å forlenge stuen og la områdene flyte inn i hverandre og åpne opp for et herlig selskap.

Her kan du nyte hverdagen til fulle, enten du lager mat, slapper av eller sosialiserer med venner og familie.

Bolig 27C, D, E, F

Uteområdet med innsikt mot stue og kjøkken i 1. etasje. Boligens kvaliteter kommer god til syne med pusset betonggulv, teglestein og tre i fin harmoni. Kjøkkenet fra Svane kjøkken med sine mørke kjøkkenfronter i Raw Eik setter prikken over i'en på denne løsningen. Bak kjøkkenet ser man et lukket bibliotek hvor man kan trekke seg tilbake og nyte stillheten. Rommets vindu mot gaten er dekket av en performert metallplate som kan styres elektronisk. Det leveres også glassdør til biblioteket i disse boliger.





Kjøkken

KJØKKEN

Kjøkkenet er hjemmets hjerte, og her finner du et område som er både funksjonelt og stilfullt. Kjøkkenet leveres av Svane Kjøkken, modell Nordic Finer med Raw Eik skuffefronter. Utstyrt med komplett moderne hvitevarer fra Siemens av høy kvalitet og rikelig med oppbevaringsplass, er dette et sted hvor du kan slippe løs din kulinariske kreativitet. De rene linjene går igjen i kjøkkenets benkeplate i kompaktlaminat og gjør kjøkkenet til et behagelig sted å tilberede mat, enten det er til hverdags eller til spesielle anledninger.

Boliger med vindu vendt ut mot gate fra 1. etasje vil få perforerte metallplater foran vinduene. Platene perforeres med stedtypisk ornamenter og vil kunne flyttes på elektrisk. 4 av boligene med biblotek vil også få glassdører mot kjøkkenet for en mer luftig romfølelse.



Kjøkkenet fra Svane Kjøkken setter stemningen og inviterer til små og store selskap. Rikelig med oppbevaring og arbeidsplater. Her har du også mulighet får å trekke deg unna i boligens bibliotek bak glassdører og perforerte metall-plater som kan styres elektronisk.





Soverom

SOVEROM

Soverommene i vårt prosjekt er designet for å være ditt private tilfluktssteder. Med store vinduer som slipper inn mye dagslys og en nydelig utsikt mot Ulriken, vil du oppleve en følelse av romslighet og ro. Kvalitetsmaterialer og smakfullt design sørger for at soverommene er behagelige og funksjonelle, med nok plass til både avslapning og oppbevaring. Hovedsoverommene i bolig C - F er utstyrt med store garderobeskap med sminkepult og integrert speil og et en-suite bad, noe som gir litt ekstra luksus i hverdagen. Alle soverom i boligene er tegnet som private og rolige soner hvor familiemedlemmer eller gjester kan trekke seg tilbake og slappe av.





Illustrasjonsbilde bad bolig 27H / Avvik kan forekomme



Bad

BAD

Badene i dette prosjektet er designet for å gi deg en daglig spa-lignende opplevelse. Med luksuriøse fliser, skjulte servantarmaturer, og spesiallagde speil fra glassmester som er tilpasset rommets linjer, vil du oppleve en ro som hjelper deg å starte og avslutte dagen på best mulig måte. Baderomsinnredningen leveres av Svane Kjøkken, med fronter i Raw Eik og Kuma Basic Less benkeplate i modellen Nordic White Matt 15mm. Høy kvalitet på alle materialer sikrer at badene er både vakre og funksjonelle, med holdbare løsninger som gir en følelse av velvære i hverdagen. Badets overflater består av en kombinasjon av malte flater og 60x60 fliser, med 5x5 fliser i dusjsonen. Boligens mastersoverom har også et en-suite bad i samme utførelse.





Illustrasjonsbilde av balkong bolig 27B, C, D, E, F, 27H. / Avvik kan forekomme

Natur og by kaller

Med kort avstand til både sentrum og byfjellene, er dette stedet for deg som ønsker en balansert livsstil med nærhet til alt.

Bare 15 minutter unna Bergen sentrum finner du et naturlig paradys med Ulriken og byfjellene som venter på å bli utforsket. Dette området er ideelt for deg som elsker friluftsliv, med utallige muligheter for turer, fjellturer og naturopplevelser året rundt. Her kan du puste inn frisk luft, nyte spektakulær utsikt og oppleve en frihet som kun naturen kan tilby. Svaret på naturens kall er like rundt hjørnet, klar til å oppleves i Fløenbakken.

Området, Fløen, er kjent for sin betydning for Bergen gjennom historien og fungerte som en del av hovedfartsåren inn til Bergen Sentrum. Fløen ligger heller ikke langt unna næringsaktører på Kronstadparken og Damsgård, samt Haukeland Sjukehus, Haraldsplass og Odontologien, tilbyr flere tjenester og arbeidsplasser som er viktig for bydelen.

Bybanestoppet, Fløen stasjon, og dens voksende nærmiljø med småbutikker som Møllendal fetevarer og Hyssingen kafé og bakeri, ligger snau 2-3 minutter unna. Nede

ved sjøkanten finner du også badeplass og en marina. Det er ikke bare i fjellet du finner turmuligheter. Store Lungegårdsvannet er et ypperlig utgangspunkt for en liten treningsløype mot Møllenpris og dens mange badstuer.

Byfjellene strekker seg også på tvers av Damsgårdsundet og den nyåpent Løvtien frister med sin nydelige utsikt. Her kan man entre stien fra flere innganger og den strekker seg fra Øvre Kråkenes til Melkeplassen.

Veien er også kort til Bergen sentrum hvor du finner et bredt utvalg av shopping senter, restaurantopplevelser, små og store bakeri, barer og kulturscener som gir deg opplevelser gjennom året.

Fløenbakken gir både små og store et variert utvalg av aktiviteter som gir verdi til området utover sin lokasjon. Menneskene, naturen og historien er med på å skape det unike og nå får du mulighet å være en del av det.



HAGE

Hver bolig har en liten forhage ved inngangspartiet, som vil bli levert med vintergrønne hekker og japansk blodviftelønn. Flere av boligene har også egne private hager med utgang fra stue med unntak av 27b og 27h som har balkong og 27a, som har uteplass og franskballkonge i 2. etasje. De private hagerne består av to terrassenivå med vintergrønne hekker for skjerming mellom hagene og en planteøy med epletre, bær-busker og markjordbær. Mellom terrassenivåene finnes integrerte bed der beboerne selv kan sette sitt preg på hagen med personlige favoritter.

Fra hver private hage går man direkte ut i felleshagen. Denne er inspirert av A.A. Milnes Hundremeterskog, en liten miniatyrskog som setter i gang fantasien hos store og små. Små stier slynger seg mellom trelundene, og egner seg til sykling for de minste. Her finnes også Kengubarnets sandkasse, Tigergutts trampoline og Ole Brumms tømmerstokk foran bålplassen.

Den lille skogen er fylt av norske naturplanter. Her vokser blant annet selje for fløytespikking om våren, furu til kongledyr og hyll for sanking til saft. Her skal det legges til rette for både mennesker, fugler og insekter. Kanskje får vi også besøk av ekorn i nøttelunden? Og ikke glem at rett over gaten finner du en populære slengdisse, flittig brukt av både store og små, fastboende og besøkende.



Illustrasjonsbilde Getty



Illustrasjonsbilde nordvestlig retning / Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde Adobe Stock

Primære transportmidler

1. Buss
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

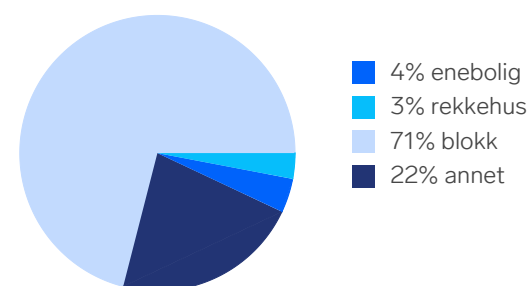
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100

Sport

- | | | |
|--|--------|--------|
| Haukeland skole
Aktivitetshall, ballspill | 11 min | 0.8 km |
| Svartediket idrettsplass
Ballspill, basket, skatepark, trampoline | 14 min | 1.1 km |
| Årstad Treningssenter | 9 min | |
| SATS Lars Hilles gate | 23 min | |

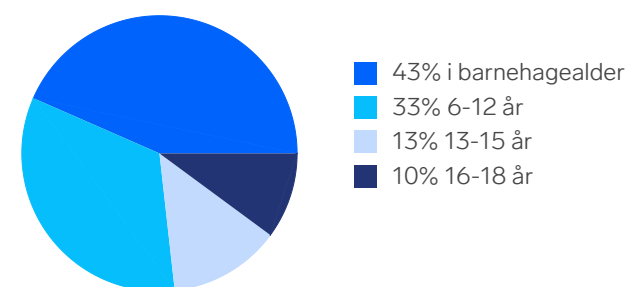
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------|--------|
| Bergen Storsenter | 25 min |
| Apotek 1 Ulriksdalen | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Primære transportmidler

1. Buss
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

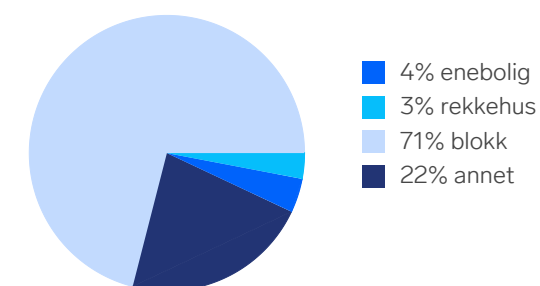
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100

Sport

- | | | |
|--|--------|--------|
| Haukeland skole
Aktivitetshall, ballspill | 11 min | 0.8 km |
| Svartediket idrettsplass
Ballspill, basket, skatepark, trampoline | 14 min | 1.1 km |
| Årstad Treningssenter | 9 min | |
| SATS Lars Hilles gate | 23 min | |

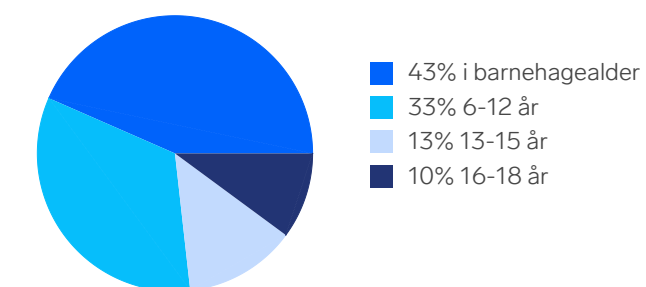
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------|--------|
| Bergen Storsenter | 25 min |
| Apotek 1 Ulriksdalen | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



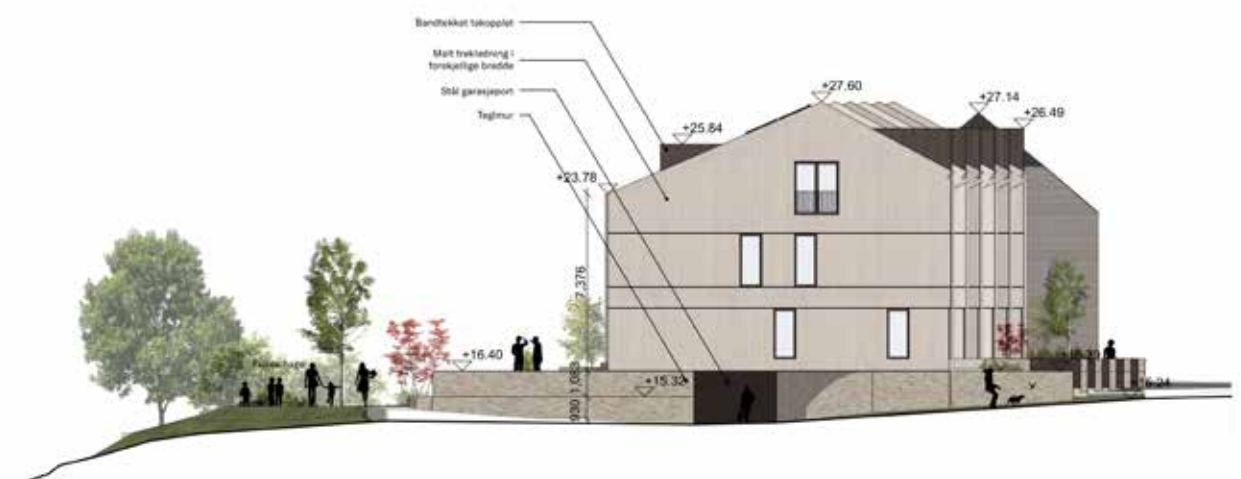
Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Etasjeplan

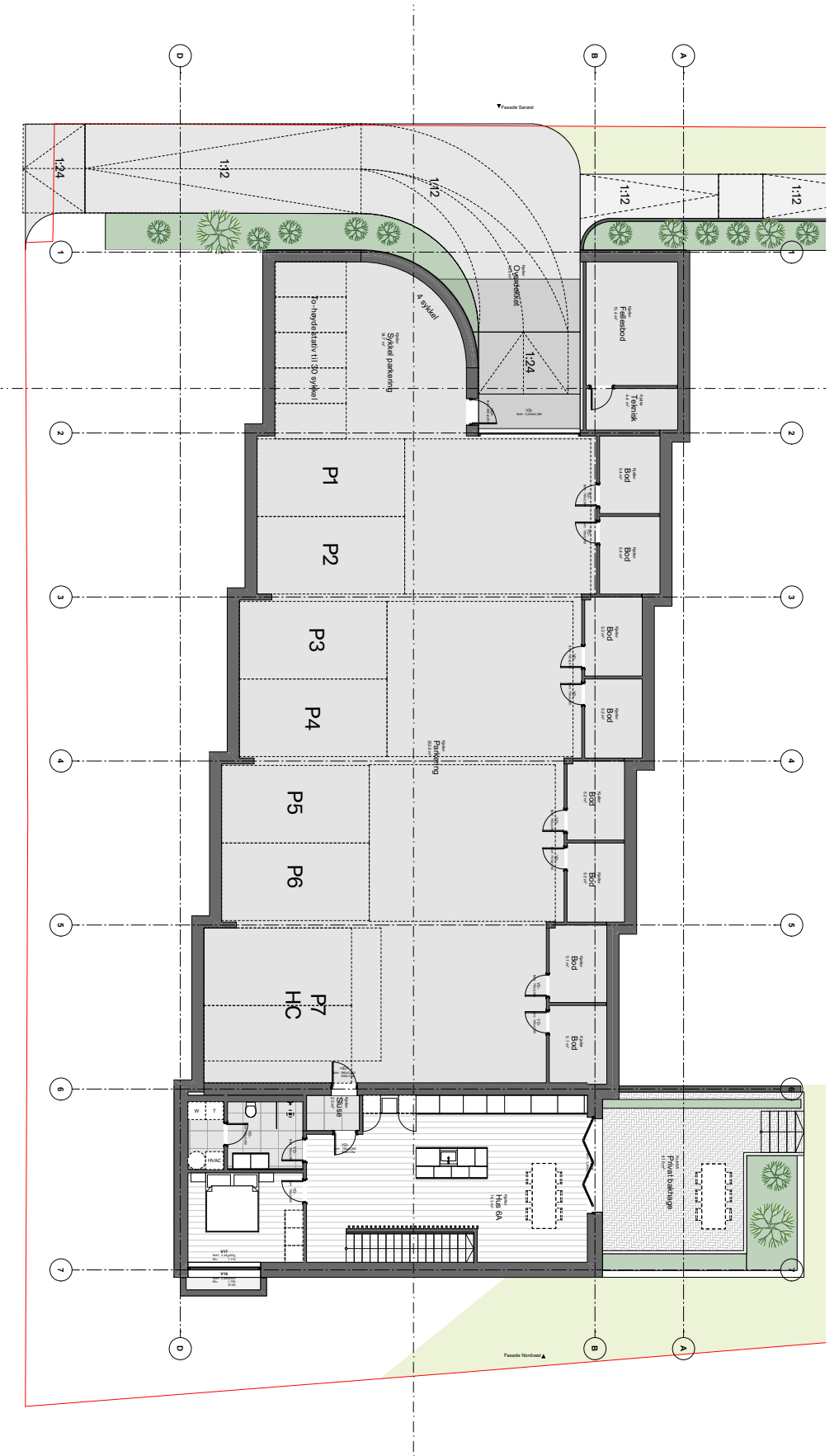


Fasade nordvest tverrsnitt

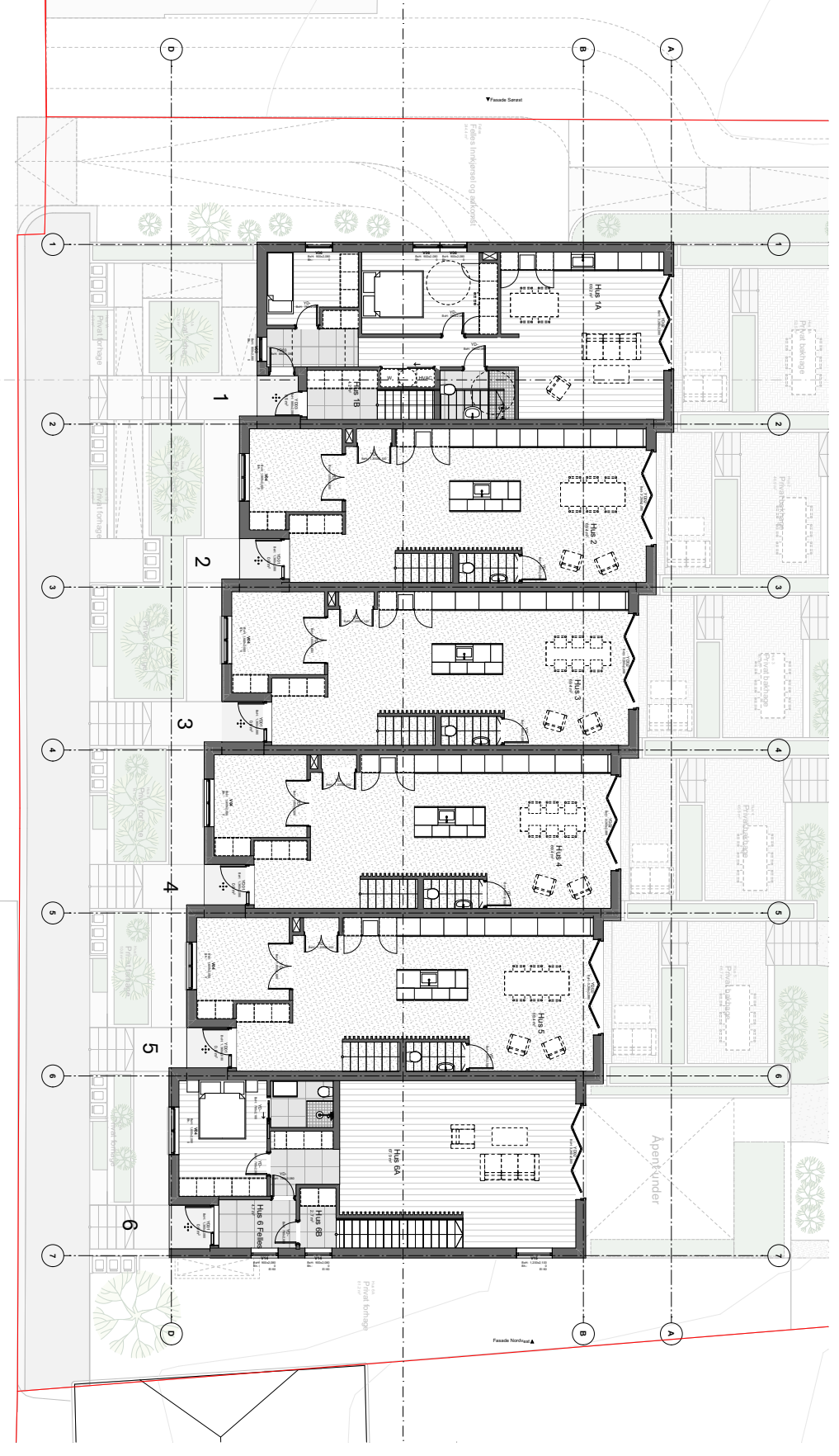


Fasade nordvest

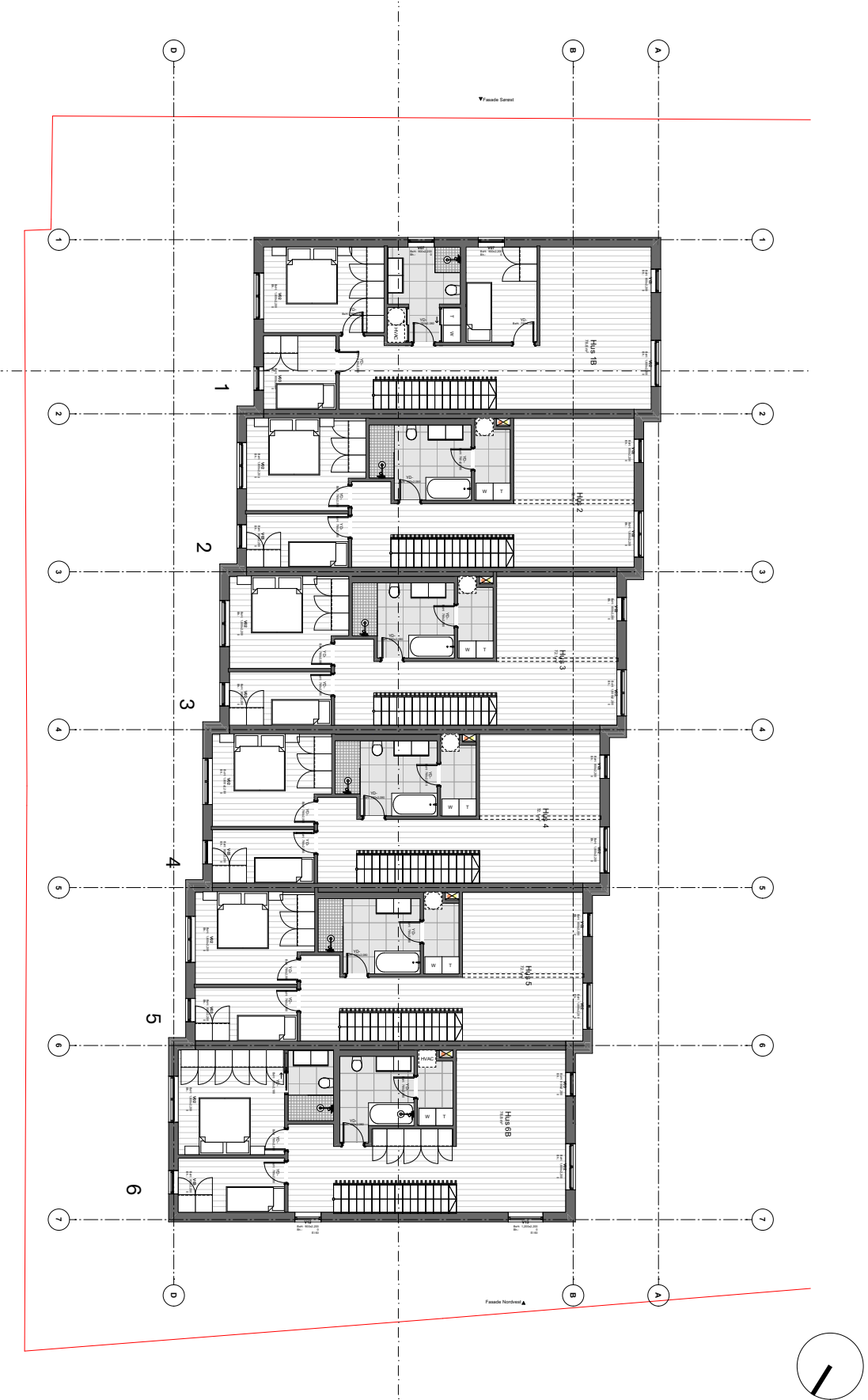
0 Plan



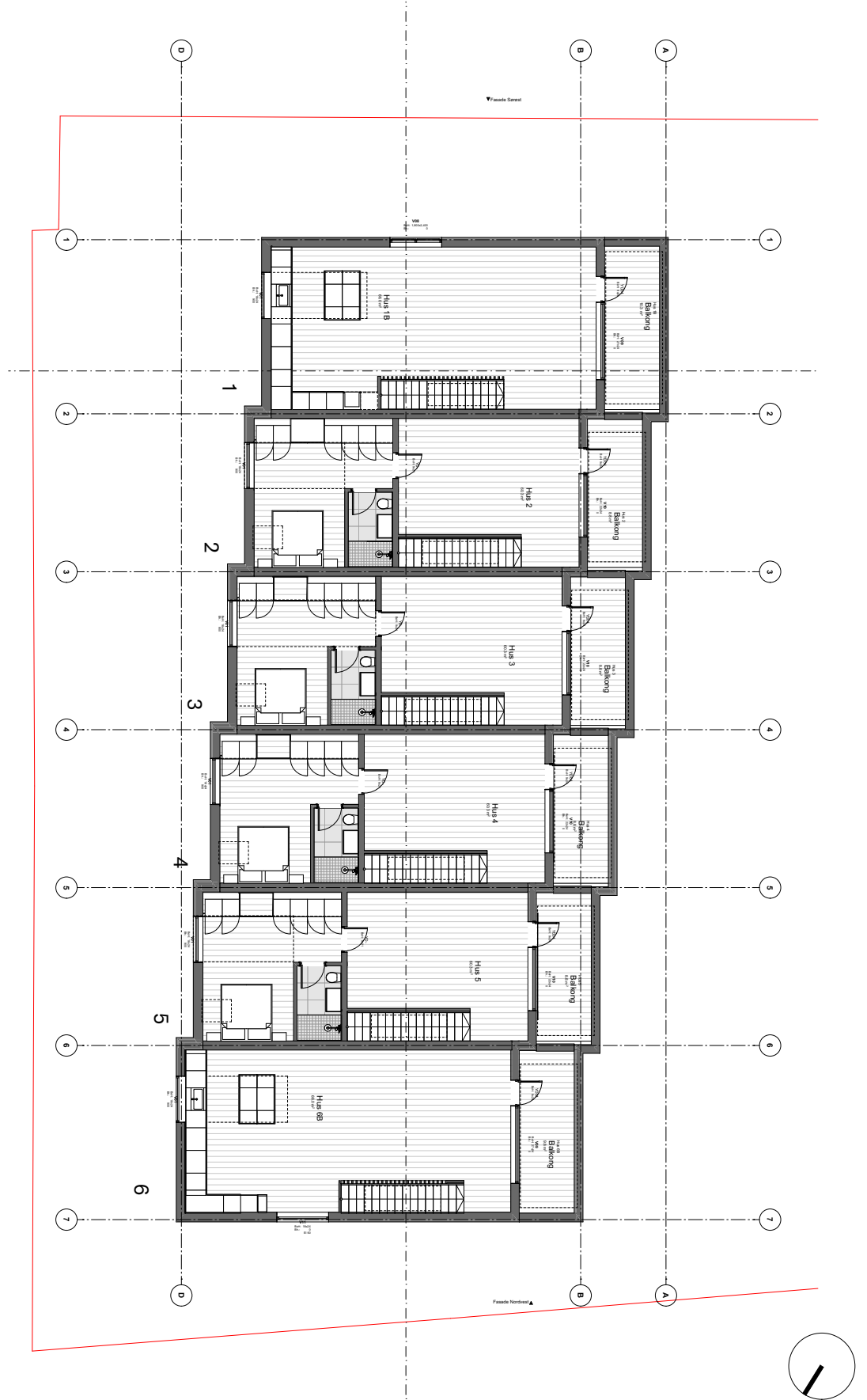
1 Plan



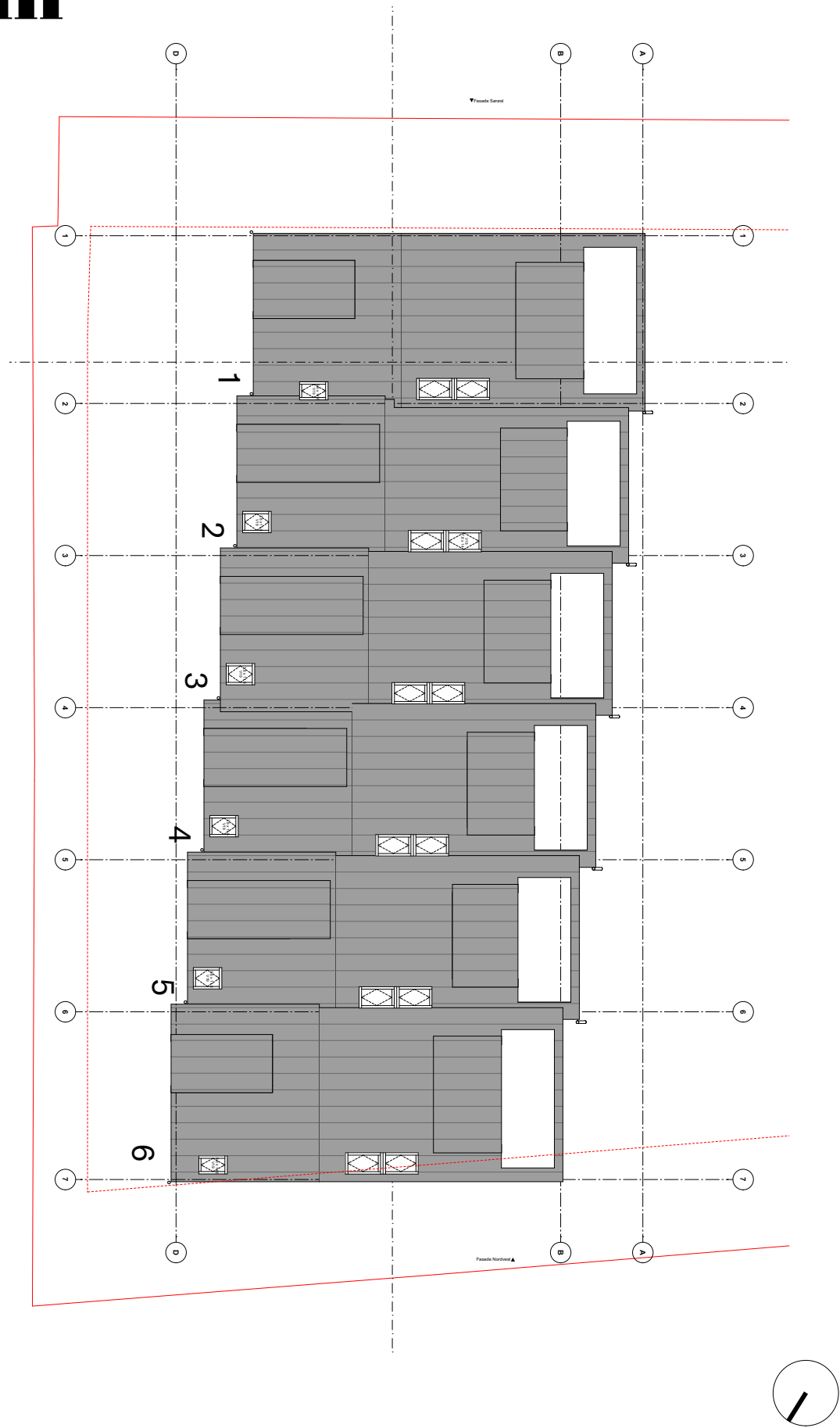
2 Plan



3 Plan



4 Plan

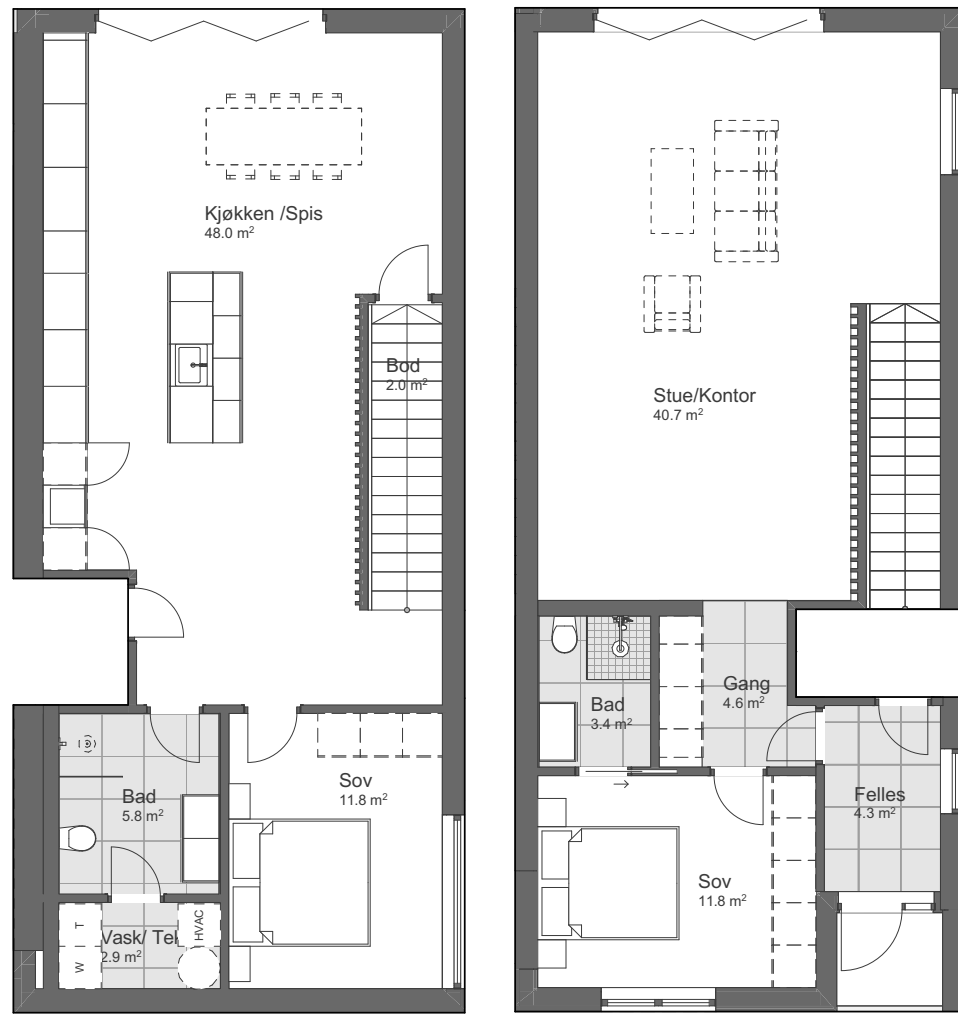


Planløsning

BOLIG 27A

Bolig 27A

Stue og oppholdsrommet i 1. etasje får en-stavs eike-parkett, store vinduer og franskbalkong med foldedører mot vest.



0. etasje

1. etasje

Leilighet over to plan uteplass

Leilighet: 27A BRA 142,1 m²
Plan: 2 Privat uteplass: 41,0 m²
Soverom: 2 (3)



Boligens stue og kjøkken finner du i 0. etasje med direkte tilkomst til boligens uteplass gjennom foldeførene mot vest. Kjøkkenet blir levert av Svane Kjøkken i Nordic Finer og Raw Eik skuffefronter. Betonggulvet sette en behagelig og moderne finish på boligen og fungerer som en forlengelse av teglstein-dekke i uteområdet.



BOLIG 27B

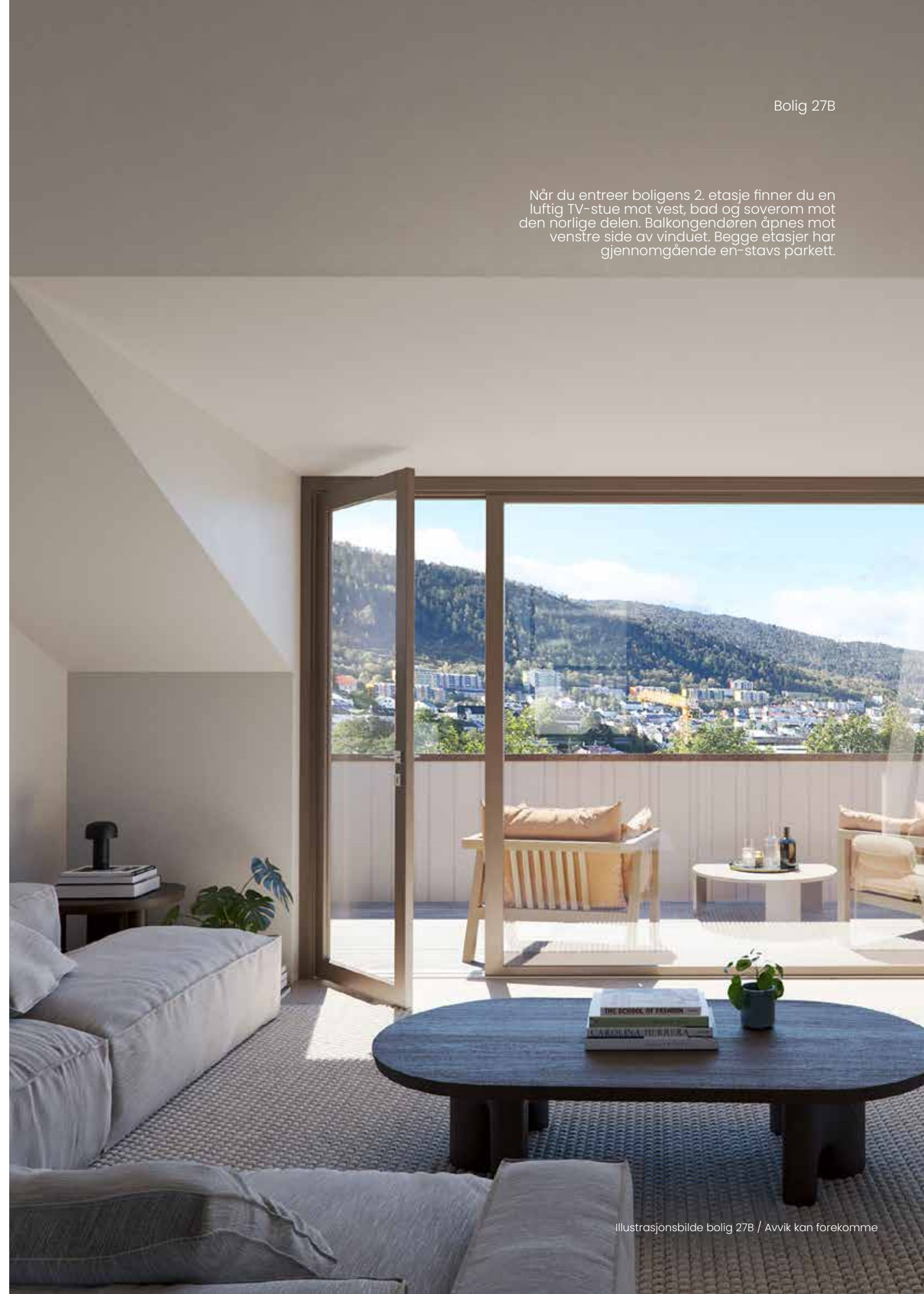
Bolig 27B

Når du entreer boligens 2. etasje finner du en luftig TV-stue mot vest, bad og soverom mot den nørilige delen. Balkongendøren åpnes mot venstre side av vinduet. Begge etasjer har gjennomgående en-stavs parkett.



Leilighet over to plan med balkong

Leilighet: 27B BRA: 147,6 m²
Plan: 3 Balkong: 9,8 m²
Soverom: 2 (3)



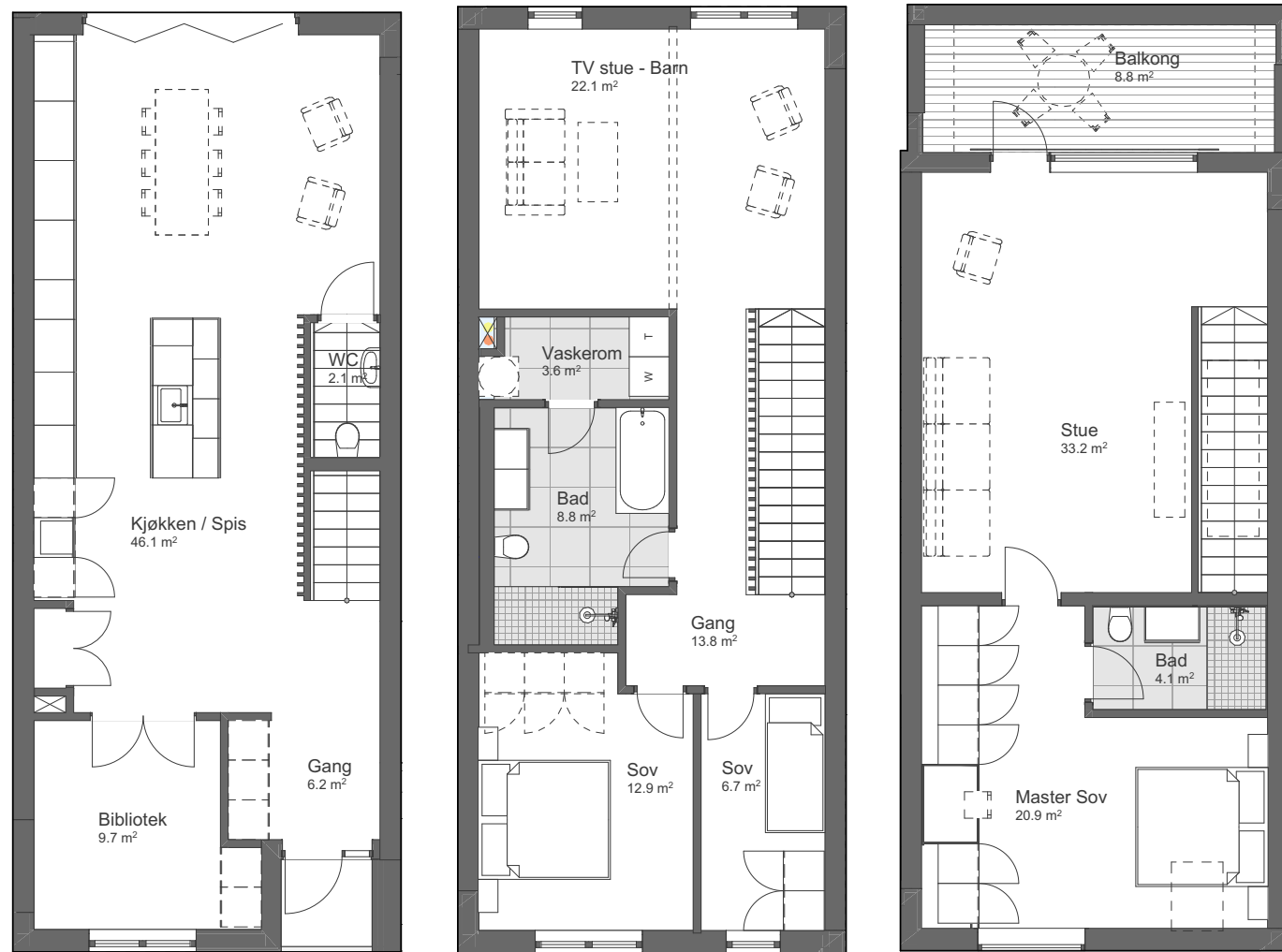
Illustrasjonsbilde bolig 27B / Avvik kan forekomme

Den åpne stue- og kjøkkenløsning i 1. etasje gir en automatisk positiv følelse. Kjøkken fra Svane Kjøkken, modell Nordic Finer med Raw Eik i skuffefrontene spiller på lag med rommets lys og inviterende utforming. Kjøkkenet kommer med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Foldedørene skaper en åpen og luftig følelse, mens betonggulvet i 1. etasje gir en behagelig og lun atmosfære, reflektert i arkitektens nøye utvalgte materialer.



BOLIG 27C



1. etasje

2. etasje

3. etasje

Bolighus med uteplass og balkong

Bolig: 27C
 BRA: 201,7 m²
 Plan: 3
 Privat uteplass: 46,7 m²
 Soveom: 3 (4)
 Balkong: 8,8 m²



BOLIG 27D



1. etasje

2. etasje

3. etasje

Bolighus med uteplass og balkong

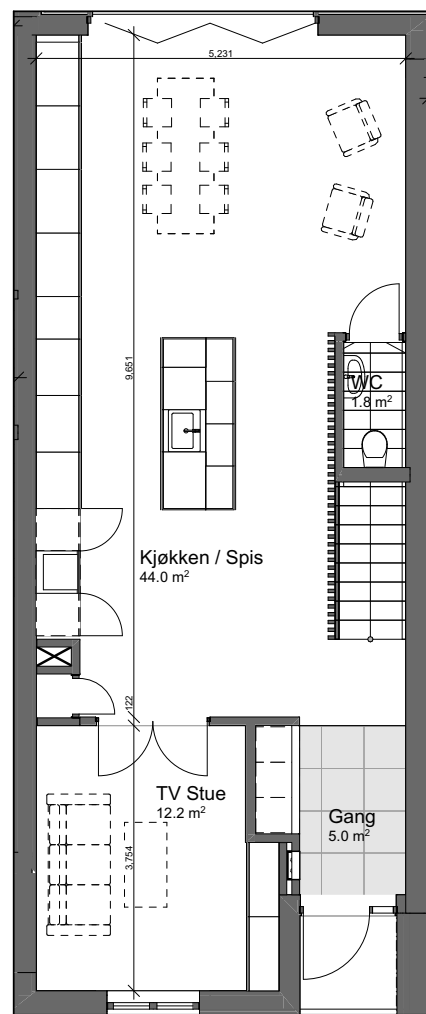
Bolig: 27D
 BRA: 201,7 m²
 Plan: 3
 Privat uteplass: 46,8 m²
 Soverom: 3 (4)
 Balkong: 8,8 m²



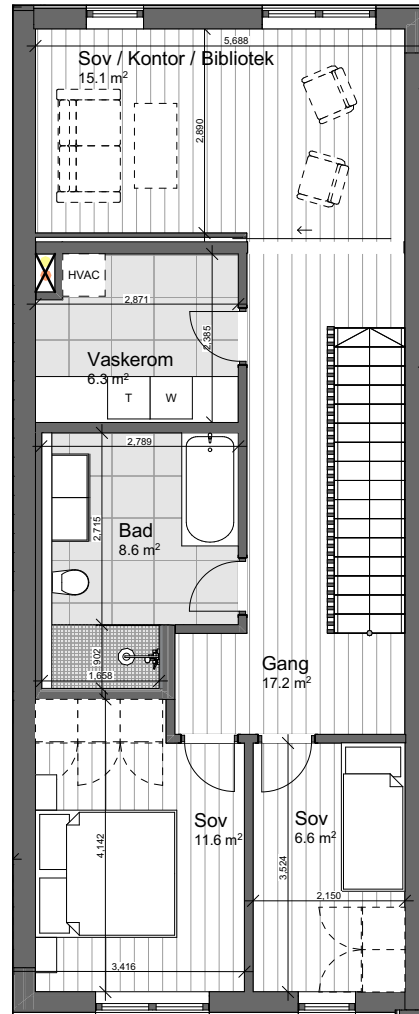
Romslig TV-stue og oppholdsrommet i 2. etasje med store vinduer mot vest. En-stavs eikeparkett og enkle detaljer går igjen i hele boligen.



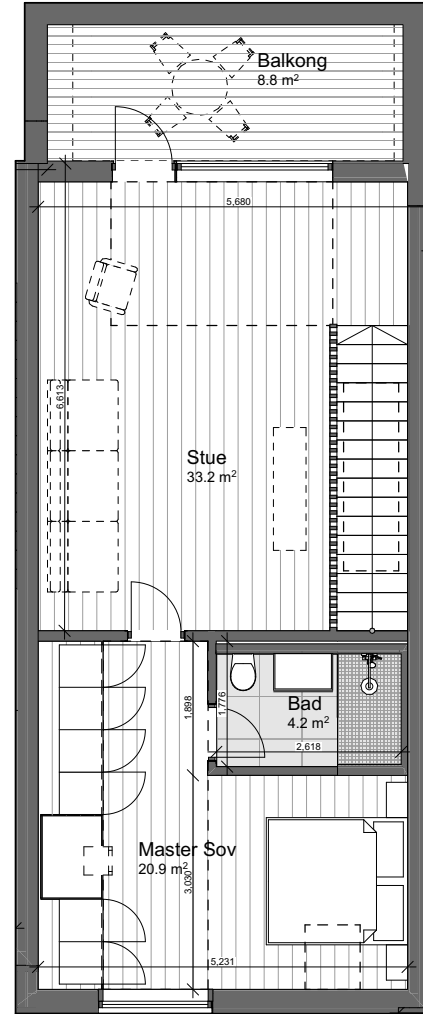
BOLIG 27E



1. etasje



2. etasje



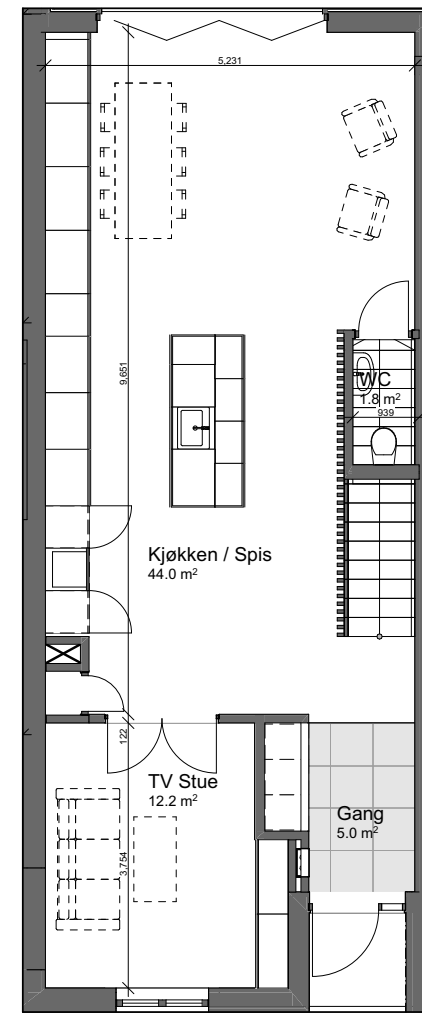
3. etasje

Bolighus med uteplass og balkong

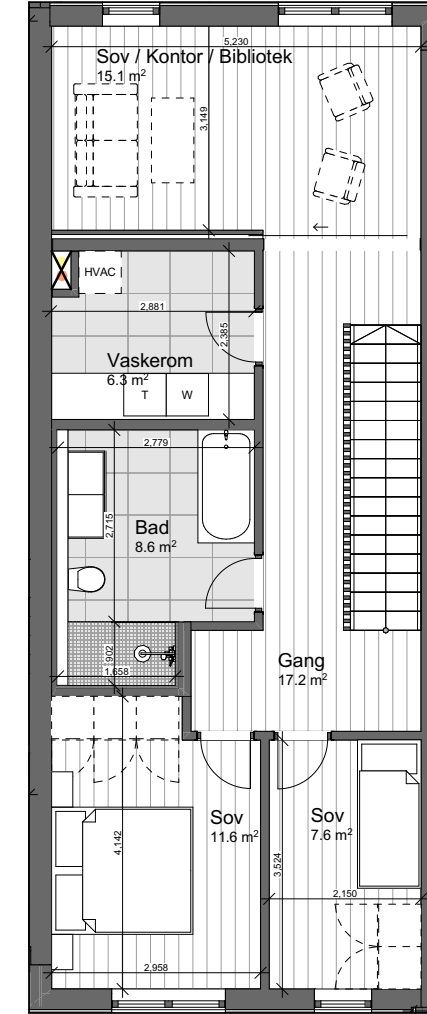
Bolig:	27E	BRA:	201,7 m2
Plan:	3	Privat uteplass:	46,9 m2
Soverom:	3 (4)	Balkong:	8,8 m2



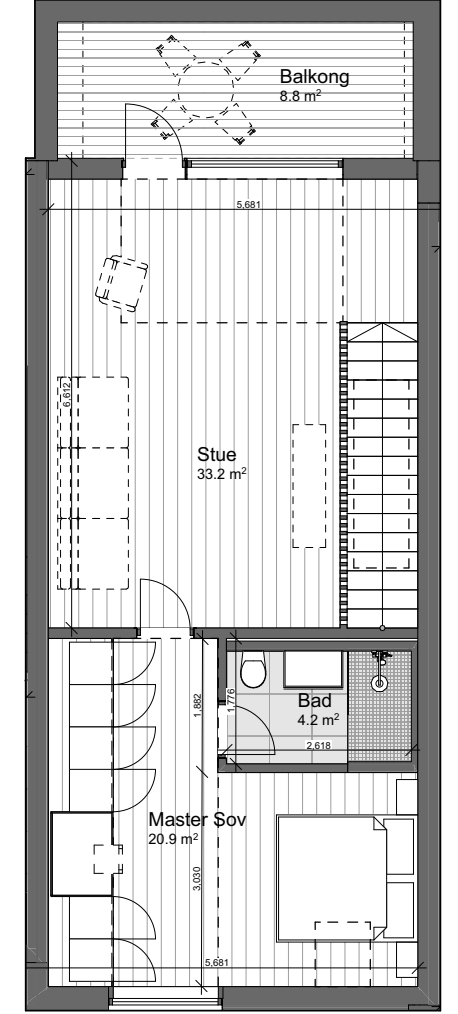
BOLIG 27F



1. etasje



2. etasje



3. etasje

Bolighus med uteplass og balkong

Bolig:	27F	BRA:	201,7 m2
Plan:	3	Privat uteplass:	46,9 m2
Soverom:	3 (4)	Balkong:	8,8 m2

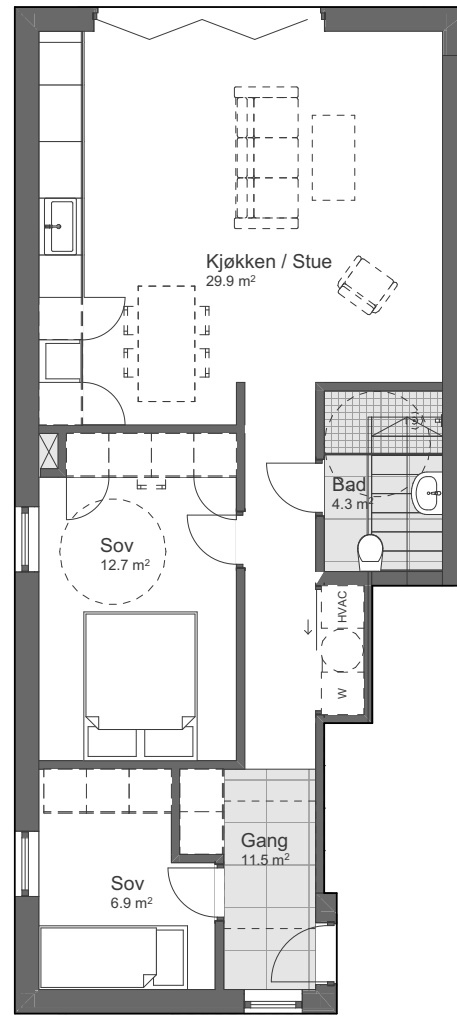




Bolig på ett plan med uteplass på to terras-
senivå med direkte tilkomst fra stuen. Åpen
stue- og kjøkkenløsning med kjøkken fra Svane
Kjøkken, Nordic Finer, med skuffefronter i Raw
Eik. Store vinduer med foldedører og en-stavs
eikeparkett gjør rommet lett å innrede og sette
personlig preg på.



BOLIG 27G



1. etasje

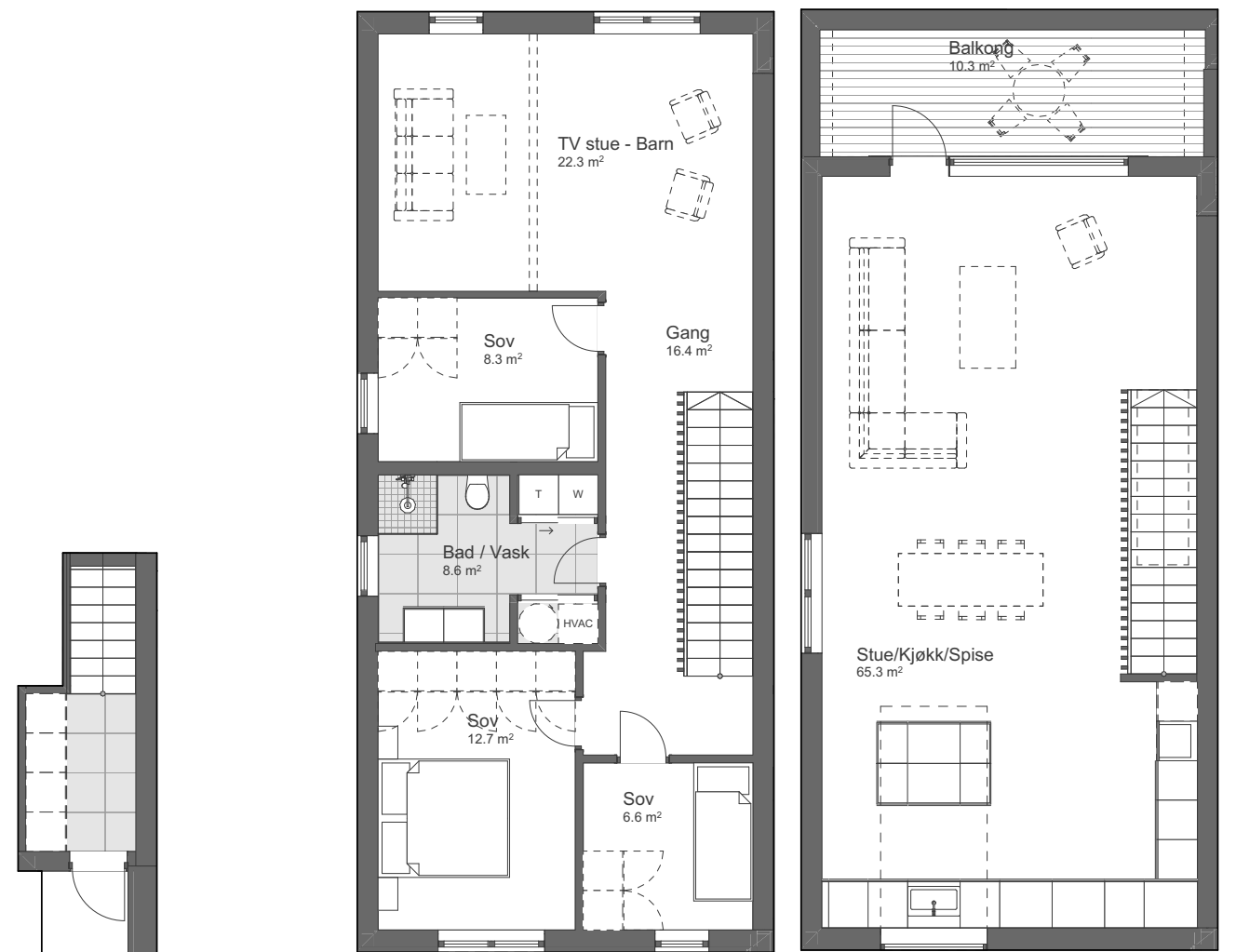
Leilighet på ett plan med uteplass

Leilighet: 27G
Plan: 1
Soverom: 2

BRA: 69,1 m²
Privat uteplass: 52,5 m²



BOLIG 27H



1. etasje

2. etasje

3. etasje

Leilighet over to plan med balkong

Leilighet: 27H
Plan: 3
Soverom: 2 (3)

BRA: 149,0 m²
Balkong: 10,3 m²



Åpen stue- og kjøkkenløsning med stort vindu vendt mot Ulriken. Kjøkken fra Svane Kjøkken, modell Nordic Finer, med Raw Eik skuffefronter. Kjøkkenet er integrerte hvitevarer fra Siemens som gir en strømlinjeformet look, og benkeplaten er både ekstra dyp, robust og elegant. Nydelig en-stavs eikeparkett og store vinduer og franskbalong i sør gir rommet luft og en herlig atmosfære.

Frontene fra Svane Kjøkken finner du også på boligens bad, hvor der er skjulte servant armaturer og spesiallagde speil levert av glassmester.



Illustrasjonsbilde bad 27H / Avvik kan forekomme



Salgsoppgave FløenPark – Fløenbakken 27A – 27H

Oppdragsnummer 60-24-9001

ZMegleren AS

Adresse: Christian Michelsens gate 2A, 5012 Bergen Org.nr.: 921 171 846

Selger/Utbygger

Navn: Bergen Byfortetting AS v. Pål Strand Larsen

Adresse: Sollien 64F, 5096 Bergen

Org.nr.: 919 880 724

Generelt om prosjektet

Info kommer

Eiendommen

Prosjektet skal oppføres på eiendom gnr 163, bnr 60 i Bergen kommune.

Sameiets tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. 1651 m².

Adresse

Adressen er Fløenbakken 27A – 27H

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leiligheter og rekkehus

Tomtetype

Eiet tomt

Innhold og standard

Prosjektet i Fløenbakken 27a – 27h inneholder 8 boliger med tilhørende bod og garasjeanlegg i underetasjen.

Fire av boligene fordeler seg på tre plan, tre leiligheter over to plan og en leilighet på ett plan. Alle boligene får høy og tidsriktig standard.

FELLESAREAL, UTENOMHUS OG INFRASTRUKTUR

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv., ferdigstilles samtidig med boligene. Felles uteområder for boligene blir med vedtektsfestet bruksrett, privat uteareal blir enten seksjonert ut eller med vedtektsfestet bruksrett. Arealene blir levert opparbeidet og beplantet i henhold til utomhusplan. Ferdigstillelse av uteområdet på bakkeplan vil bli utført når årstiden tillater det. Veier og plasser for boligenes adkomst vil bli ferdigstilt samtidig med boenhetene. På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted plikter kjøper å medvirke til dette på årsmøte i sameiet mv.

Bergen kommune har ønske om å etablere en snarvei, ikke universelt utformet, fra Fløenbakken til Møllendalsveien, som vil gå over gnr 163 bnr 60 og 68. Bane Nor har nektet en slik etablering over deres uttrekkspor. Bergen kommune har rettighet til å etablere en slik snarvei om uttrekksporet blir fjernet eller praksis endres hos Bane Nor.

Boder, sykkelparkering og parkering

Det medfølger en sportsbod som ligger i garasjeanlegget. Garasjeanlegget vil også blant annet inneholde



parkeringsplasser, sykkelparkering, teknisk rom og felles bod. Bodene er uomsettelig og vil følge boligen. Bodene er fordeles av utbygger og kan ikke byttes. Vurig bruksrett til p-plass vil være knyttet til leiligheten og kan kun omsettes sammen med leiligheten, med mindre retten omsettes til andre seksjonseiere i boligsameiet. Oppgjør for erverv av rett til p-plass vil være gjensidig betinget av oppgjør for boligen, slik at overtakelse av rett til p-plass forutsetter at fullt oppgjør for boligen finner sted.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Parkeringsplasser og boder kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Vei, vann og avløp

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

Sameiet

Eiendommen er planlagt å bestå av et eierseksjonssameie med totalt 8 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet består 1 bygg med felles drift og infrastruktur på tekniske løsninger for alle boligene. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Organisering av garasje plassene og sameiet er ikke endelig vedtatt og utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform. Bod kan bli etablert som fellesareal ved vedtektsfestet bruksrett eller ideell andel av eiendommen. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 30,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a vedlikehold og drift, forsikring av bygningsmasse, drift av garasjebygg, utgifter til regnskap- og forretningsførsel, snøbrøyting, fiberløsning for TV/Internett, felles strøm og vaktmestertjeneste.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte i sameiet.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/fjernvarme og serviceavtaler. Estimert beløp er ikke inkludert serviceavtale med gartner som utbygger vil tilby sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt 4. kvartal 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.



Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Det vil bli gitt anledning til et besøk på byggeplass før overtagelse hvor kunder vil være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ingen av boligene har egen utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

1914/900492-1/106 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

06.02.1914

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-163/60/0/1-13

1914/900488-1/106 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST

21.10.1914

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Grunnavståelse
OVERFØRT FRA: 1201-163/63, 4601-163/60/0/1-13

1914/900493-1/106 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST

11.11.1914

Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 4601-163/60/0/1-13

1958/10893-1/106 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN TINGLYST

11.12.1958

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
OVERFØRT FRA: 1201-163/63, 4601-163/60/0/1-13

1960/9703-1/106 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

25.11.1960

OVERFØRT FRA: 1201-163/62, 4601-163/60/0/1-13
2023/113332-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
01.02.2023 21:00
:Knr:4601 Gnr:163 Bnr:61 Snr:1
:Knr:4601 Gnr:163 Bnr:61 Snr:2
:Knr:4601 Gnr:163 Bnr:61 Snr:3
:Knr:4601 Gnr:163 Bnr:61 Snr:4

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 64040000
Plannavn: Bergenhus/årstad. Bybanen Fra Sentrum Til Fyllingsdalen, Delstrekning 1, Nonneseter - Kronstad
Ikrafttredelsesdato: 21.06.2017
Dekningsgrad: 55,5 %
PlanID: 70990000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 163 Bnr 23 Mfl., Møllendal Øst, Undervisningsformål
Ikrafttredelsesdato: 08.05.2024
Dekningsgrad: 44,5 %



Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

64040000 - Bebyggelse og anlegg (55,5 %)
70990000 - Boligbebyggelse (43,6 %)
70990000 - Annen veggrunn, grøntareal (0,9 %)
70990000 - Annen banegrund, grøntar. (0,1 %)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

70990000 - Bevaring kulturmiljø (45,6 %)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):

64040000 - Anlegg- og riggomr. (55,5 %)
70990000 - Vilkår, bruk (44,5 %)

Reguleringsplaner under grunnen:

PlanID: 64040000

Plannavn: Bergenhus/årstad. Bybanen Fra Sentrum Til Fyllingsdalen, Delstrekning 1, Nonneseter - Kronstad

Ikrafttredelsesdato: 21.06.2017

Dekningsgrad: 97,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen):

64040000 - Annen banegrund, tekn. anl. (71,2 %)
64040000 - Trase - Sporvei, forstadsbane (26,7 %)

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen):

64040000 - Andre sikringssoner (97,9 %)

Kommuneplan:

I henhold til kommuneplan er eiendommen avsatt til:
65270000 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY2 (100,0 %)

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø:

65270000 - Fløen (99,9 %)
65270000 - Historisk sentrum (99,8 %)
65270000 - Historiske veifar (4,7 %)

Faresoner:

65270000 - Luftkvalitet - gul sone (100,0 %)

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

65270000 - #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav (100,0 %)

Kommunedelplan:

I henhold til kommunedelplan er eiendommen avsatt til:

15590000 - Boligområder (99,4 %)

15590000 - Veiareal (0,4 %)

16850000 - Jernbaneareal (0,2 %)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID / Plannavn / Saksnr

62640000 - Bergenhus. Gnr 163 Og 166, Fløen - Ulriken, Dobbeltspor 3 - 201220080

19410000 - Bergenhus. Gnr 163 Bnr 1, 9 Mfl., Møllendal Øst 3 - 200710908

9890100 - Bergenhus. Nygårdstangen - Fløen,terminal, Gang- Og Sykkelveg 3 - 199615458

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 163/66

Bygningstype: - Større sykkelbod i Fløenbakken 33A

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 19.03.2018

Interessenter oppfordres å kontakte ansvarlig megler for oversendelse av reguleringsvar fra Bergen kommune.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.



Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

I forbindelse med salgsstart for interessenter registrert på interessentlisten vil det, dersom det er flere interessenter til samme leilighet, legges opp til trekning eller budgivning. Interessenter som ikke når opp i en budrunde for leiligheten som primært ønskes kjøpt, vil bli gitt anledning til å inngi bud på andre leiligheter i prosjektet. Ved etterfølgende salgsstart for interessenter som ikke har registrert seg på interessentlisten vil boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, se prisliste. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 1 037 500 per seksjon. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysingsgebyr per panterettsdokument inkl. attestgebyr kr 757,-

Oppstartskapital til sameiet kr 10 000,-. Beløpet blir fakturert av forretningsfører. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Ved erverv av bruksrett til innvendig parkeringsplass vil det påløpe tinglysingsgebyr på kr 585 dersom bruksretten skal tinglyses. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

5 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr (1/2 R). Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilpasser sine forutsetninger til dette.

Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, tilstrekkelig antall solgte enheter eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles straks etter at forbehold har falt bort. Garantien skal likevel senest stilles når byggearbeidene starter. Det samme gjelder dersom forbruker tar forbehold med lignende virkning.

Kostnader ved avbestillinger

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

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse. Leilighetene er foreløpig forventet å få energimerking B. Rekkehusene er forventet å få energimerke A. Avvik fra dette medfører ikke rett til reduksjon i kjøpesum.

Selgers forbehold som gjelder igangsetting
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

Selger tar forbehold om åpning av byggelån fra selgers bank.
Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger for utbygging av prosjektet, slik selger har søkt om.
Selger står fritt til å velge/endre leverandører tilknyttet prosjektet.
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger samt velge å beholde disse selv.
Styret i utbyggingssselskapet beslutter bygging
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Forbehold om illustrasjonene

- Ikke identisk baderommøbel og armatur.
- Leveres ikke flis over kjøkkenbenk som standard.
- Leveres ikke hylle over kjøkkenbenk på 1A som standard.



- Mangler dør til wc, eventuelt kott, i leilighet C-F.
- Perforert stålplate vil ligne på illustrasjonene, men endelig/nøyaktig mønster er under prosjektering hos arkitekt. Listen over er ikke uttømmende og det vil være andre avvik på illustrasjonene.

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Kjøper vil motta nærmere informasjon om fremdrift og ferdigstilling ved oppstart tømrearbeid. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2024, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og tri-ves best ved høy fuktighet, men sammen-lignet med sølvkre kan de klare seg også i tørre miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

SELGER FORBEHOLD

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, produkter, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke nødvendigvis inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningsene inngår ikke i standardleveransen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, garasje, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud.

Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på kr 100.000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å kreve fristforlengelse. Dersom avtalte frister, herunder overtakelse, blir utsatt som følge av slik fristforlengelsen vil utsettelsen ikke gi kjøper rett på dagmulkt.



Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene eller tomteverdien før overtakelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister datert
- 2) Teknisk beskrivelse datert
- 3) Plantegning
- 4) Etasjetegninger
- 5) Utomhusplan
- 6) Utkast sameievedtekter
- 7) Salgsprospekt
- 8) Kjøpekontrakt
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser – fås ved henvendelse til megler
- 10) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser – fås ved henvendelse til megler
- 11) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre – fås ved henvendelse til megler
- 12) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.
- 13)

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 29.05.24. Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52–54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper vil bli invitert av Utbygger til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en elektronisk tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg, eventuell omprosjektering og endringer fra underleverandører. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formues-



verdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Bestemmelser om tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre inne-bærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 1 time fra det inngis. Kjøpetilbudet skal inngis på ZMegleren sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud, alternativt viser legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi.

Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen som du finner i annonsen på finn.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbun – det med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt –bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt. Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. I følge forskrift om eiendomsmedling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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



Leveransebeskrivelse Fløenbakken 27A – 27H Gnr. 163 bnr. 60 – 29.05.2024

Utbygger: Bergen Byfortetting AS
Arkitekt: James Barber Arkitekt og Studio Tenev AS

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og Bergen Byfortetting AS, og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasje, samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av Bergen Byfortetting AS, som også er ansvarlig for innholdet.

GENERELT

Boligene oppføres i henhold til TEK 17. Alle arbeider utføres etter gjeldende plan- og bygningslov, bustadoppføringslova og Bergen kommunes forskrifter. Arbeidene utføres i henhold til norsk standard. Boligene organiseres som et boligsameie i tråd med lov om eierseksjoner av 2017.

Utbygger forbeholder seg retten til å gjennomføre arkitektoniske og tekniske justeringer i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Herunder utførelser, arealer og kvaliteter hvis dette er påkrevd for at funksjoner kan opprettholdes. Dette gjelder spesielt forandringer med hensyn til vertikale og horisontale innkassinger for tekniske installasjoner. Skap for EL og VVS vil være synlig i alle boenhetene. Areal under balkong på plan 2 vil sannsynligvis bli senket noe for å unngå opptrinn for å komme opp på balkong på plan 3.

Arealer er basert på teoretiske mål fra tegneprogram, og mindre endringer ved ferdigstilling kan forekomme. Det gjelder spesielt når det kommer til hageareal. Innvendige arealer måles helt inn til vindu der vindu går ned til gulv. Se arkitekts arealberegning. Det tas forbehold om endringer grunnet krav fra offentlige myndigheter.

GRUNNARBEIDER, VEIER, P- PASSER OG LEDNINGER

Bygninger, veier, parkeringskjeller og ledninger bygges opp med sprengstein på stabil telefri grunn. Vann- og avløpsledninger legges på forskriftsmessig dybde, eller isoleres. Overvann, dredivann og takvann føres til terreng eller til overvannssystem. Vann- og spillvannsledninger føres til offentlige ledninger. Spillvannsledning føres først igjennom private anlegg før det når offentlige ledninger.

Bygget plasseres oppå bybanetraseen mellom Bergen sentrum og Fyllingsdalen. Under bygget går bybanen i kulvert. Byggets plassering er prosjektert av Sweco og er akseptert av Bybanen AS. Om kjøpere av boliger, eller sameiet, ønsker å gjøre terrenginngrep, utenom mindre vanlig hagearbeid, må dette avklares med Bybanen AS. Det vil ikke være mulig å etablere energibrønner eller lignende større terrenginngrep.

Langs prosjektets nordlige eiendomsgrense går det en stor ledning fra BKK i grunnen. Skal det gjennomføres annet enn mindre vanlig hagearbeid i dette området må det avklares med BKK.

UTEAREALER

Uteområdet opparbeides med gangveier i hvit singel på sørvestsiden og i kostet betong mellom fortau langs vei, og inngangsparti. Det vil utføres ulik beplantning etter landskapsarkitekts beskrivelse. Det legges ferdigplen i alle områder som egner seg for gress og er illustrert som gress på illustrasjoner. Er området for bratt til å ligge ferdigplen blir det sådd i gressfrø. Busker og trær som er på eiendommen i dag blir forsøkt i størst mulig grad beholdt eller internt flyttet. Det vil bli plantet nye busker, hekker og trær ved ferdigstilling. Dog vil disse ikke være fullt utvokst på plantetidspunktet. Hekker vil plantes i ca. samme høyde som på illustrasjoner, men ikke samme tykkelse og bredde. Dersom prosjektet overleveres på vinterstid vil beplantning leveres så snart som mulig når det er gode vekstforhold.

Dekke på privat uteareal på vestsiden av boligene leveres som tegl eller belegningsstein med tegl utseende. Dekke på balkong i 3.plan vil være i tre.

Uteareal ellers er prosjektert etter landskapsarkitekts visjon med tilpasning for barn med nedgravd trampoline, sti som egner seg for balansesykkel, lesebenk, bålplate, trær tenkt som mindre klatreskog og innfelt sandkasse. Eiendomsgrenser for hage og grense mellom felles- og privat areal vises i dokumentet arbeidstegninger av arkitekt.



Naturplass

TERRENGMURER

Synlige murer er tenkt i tegl. Noen murer vil være bygget i hel tegl mens andre kan være i betong med flistegl utenpå. Tegl kjøpes fra Randers tegl eller lignende. Randers tegl leverer alle sine tegl også som flistegl. Det er mulig at teglmurer må ha topplag med tynt lag skifer.

Mur 1 meter fra grense mot vest og nordvest mot jernbanen og Fløenbakken 25 vil være i betong.

BETONGARBEIDER

Plan 0 støpes i betong. Dekke mellom plan 0 og plan 1 vil være i betong. Skillevegger fra plan 1 til plan 2 vil være i betong.

Det leveres radonsperre og isolasjon iht. TEK 17.

BILPARKERING

For prosjektet leveres det 7 parkeringsplasser. Det er reservert en parkeringsplass for alle boliger utenom leilighet 1A. Parkeringsplasser kjøpes til kr 395 000 per plass. Om det er en boenhet som ikke ønsker parkeringsplass vil det åpne seg mulighet for kjøp av parkeringsplass for leilighet 1A, eventuelt kjøp av to plasser for andre boenheter.

Parkeringskjeller er prosjektert levert uten søyler, som et stort åpent rom.

Det leveres trekkør for elbillader til alle parkeringsplasser.

SYKKELPARKERING

Prosjektet ønsker å være et foregangsprosjekt for sykkelbruk og -sykkelparkering. Det er derfor tilrettelagt for et eget sykkelparkeringsareal i parkeringskjeller med plass til minimum 34 sykler. Det vil være sykkelstativ der noe av parkering vil være over to plan.

Subsidiering av transportsykler og longtailsykler:

Utbygger ønsker å øke bruken av moderne fremkomstmidler i Bergen. Hver bolig vil derfor kunne bli subsidiert med kr 15 000 til kjøp av transportsykkel. Dette gjelder longtailsykler, og kassesykler/transportsykler.

BALKONG PLAN 3

Leveres med impregnerte terrassebord og stående kledning i tråd med veiledende illustrasjon.



UTVENDIGE OVERFLATER

Utvendige fasade har en blanding av kvaliteter. Arkitekt har gjennomført materialstudie for nøyaktig og riktig samspill mellom de ulike kvalitetene:



RT 542 Apollon

S 2005-Y30R



RT 542 Apollon

UTMARK - JOTUN

- Stående trekledning i forskjellige dimensjoner etter arkitektens ønske. Se illustrasjoner og fasadetegninger for veiledende utførelse.
- Randers tegl i form av hel tegl og teglflis.
- Beslag og nedløp i aluminium eller lignende.
- Store vindusfelt der flere har franske balkonger.
- Se fasadetegninger for utforming.
- Taket leveres som båndteking, planja-plater eller lignende.

INNVEDIGE OVERFLATER

Innvedige overflater iht. romskjema, herunder vegger, himlinger, gulv, dører og listverk.

TØMRERARBEIDER

Takkonstruksjon

- Tak av båndteking, planja-plater eller lignende.
- Oppbygging og isolasjon iht. tek 17.
- Nedføring for el, tele og rør.
- Teknisk nedføring i enkelte rom.

Yttervegger

Yttervegger utføres av bindingsverk av tre med isolasjon iht. krav gitt i TEK17. Innvendig påføring for tekniske fag. På plan 0 vil yttervegger være i betong.

Innvedige vegger

- Bindingsverk av tre.
- Alle innvedige vegger med mineralull.
- Synlig del i hovedsak gips.
- Bad har kombinasjon av flis og gips.

Gulvoverflater

- En stavs parkett i alle rom utenom på bad, entre, vindfang, teknisk rom og vaskerom der det vil være flis. Teknisk avlukke kan ha vinylbelegg i de leiligheter dette er planlagt ref. romskjema.
- Det vil være synlig betonggulv på plan 1 i alle leiligheter utenom 1A og 6A. 6A vil ha synlig betonggulv på plan 0, og ikke plan 1. Det er mulig og vederlagsfritt skifte fra betonggulv til 1-stavs eikeparkett som er tenkt brukt i prosjektet.
- Flis i våte rom, vaskerom, boder og i entre 60x60 med mosaikkflis 5x5 i dusjsone. På bad er det prosjektert partier med flis med mer struktur ved speil/baderomsmøbel. Se illustrasjoner for veiledende utførelse.



Etasjeskiller

- Etasjeskiller i standard tre bjelkelag, som dimensjoneres iht. til krav. Etasjeskille mellom plan 0 og plan 1 i betong.
- Oppbygging for å ivareta lyd og brannkrav.
- Nedlekting for tekniske fag.

Himling

- Alle himlinger i malt gips.
- Ca. takhøyde 2,4 meter i rom med flat himling. Skråtak i øverste etasje med mønehøyde opp mot 4 meter.
- Skråhimling i øverste etasje.

Innkassinger og utforinger

Rør for vann, avløp og ventilasjon føres skjult i vegger og under dekket. Enkelte innkassinger og utforinger må påregnes.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres som 3-lags energiglass. Vindu og vindusdører leveres i hovedsak med U-verdi lik eller bedre enn krav gitt i TEK 17. Alle vinduer og dører leveres ferdig behandlet fra fabrikk med lakkert alu utvendig og lakkert treverk innvendig.

Isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset.

Dører

Inngangsdør leveres som ferdigmalt ytterdør. Innerdører leveres som glatte hvite kompenddører med vrider. Innvendige dører og skyvedører i glatt hvit overlake. Det leveres glassdør til de 4 bibliotekene i de 4 rekkehusene.

Metallplater

Det leveres perforerte metallplater foran 6 vinduer vendt mot gate. Platene perforeres med stedstypisk ornament. Platene vil kunne flyttes på elektrisk.

Det leveres også metallplate i himling over inntrukkt inngangsparti med integrert belysning.

Videre leveres det metallplate med stedstypisk ornament utenfor felles bod ved nedkjørsel til garasjekjeller.

Kjøkken-, garderobe- og badersinnredning

Kjøkkensinnredning leveres og monteres etter egen spesifikasjon og tegning fra arkitekt. Kjøkken i grunnleveransen er fra Svane Kjøkken i typen Nordic Finer, eller lignende, og har fronter av typen Raw Eik. Det er mulig og vederlagsfritt bytte til lys eik. Se kjøkkentegninger, illustrasjoner og kjøkkenleverandørs hjemmeside. Puter på sittebenk er ikke med i standardleveranse.

Kjøkken leveres komplett med hvitevarer. Herunder induksjonstopp med integrert avtrekk, kombiskap (kjøleskap med fryser), oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Hvitevarer fra Siemens, herunder induksjonstopp 80 cm med integrert ventilator. Benkeplate i kompakt laminat med lengder inntil 408 cm. Benkeplate i leilighet 1B og 6B er ekstra dyp mot bakvegg/gate med dybde på ca. 70 cm.

På bad leveres badersinnredning med servant og speil. Servant med benkeplate leveres fra Svane Kjøkkenet i typen Nordic Finer Raw, eller lignende med benkeplate av typen Kuma Basic Less modell Nordice White Matt 15mm, eller lignende. Speilglass leveres av glassmester tilpasset rommets linjer.

Toalettet blir levert som veggmontert, plassert i tråd med gjeldende plantegning. Se rørleggerarbeider for utstyrsbeskrivelse.

WC-rom vil ha et lite smalt badersmøbel tilpasset rommets størrelse.

Det leveres garderobe på bolig C-F på hovedsoverom med sminkepult og integrert speil som illustrasjon viser veiledende utførelse av. Dette vil leveres enten av møbelsnekker eller Svane Kjøkken. Merk at taket er skrått og man vil ikke ha full høyde på de garderobeskapene som er nærmest yttervegg. Ellers er ikke garderobesnekkerarbeid en del av standardleveransen i prosjektet.

Trapp

Det leveres lukket trapp med trinn av eik fra plan 1 til plan 2. Fra plan 0 til plan 1 og fra plan 2 til plan 3 leveres åpen trapp. Åpen trapp vil leveres med hvite vanger som enten er midtstilt eller sidestilt. Rekkverk og håndløpere i eik. Det er mulig å velge tilvalg for trapp sammen med leverandør.

Det leveres hvite spiler langs trapp i alle boliger som har intern trapp.



RØRLEGGERARBEIDER

Utvendig

Utvendige ledninger med stakekummer utføres i PVC. Ledningene legges på frostfri dybde i telefrie masser, eventuelt legges ledninger isolert. På vannledning monteres stoppekran. Det monteres 6 utvendig spylekraner på vestsiden og 6 utvendige spylekraner på østsiden av boligene.

Innvendig

Vannledning legges som rør i rør system for å forhindre skader ved vannlekkasje. Sentral plasseres innfelt i vegg. Anlegget utføres skjult i vegger og etasjeskiller. Mindre strekk kan bli lagt synlig frem til den enkelte installasjon for eksempel avløp til vaskemaskin.

Varme

Det leveres vannbåren varme i hele plan 1 i betong. Det leveres også vannbåren varme i gulv på grunn for leilighet 6A. Det leveres vannbåren varme i alle rom med synlig betonggulv. I rom uten synlig betonggulv leveres det ikke vannbåren varme i boder og soverom. Det leveres dobbeltmantlet bereder for oppvarming av varmevann og spillvann.

Utstyr på bad

- Veggmonterte dusjdører/vegger iht. plantegning
- Dusjsett m/takdusj i krom
- Rennesluk som standard sluk i alle dusjer
- Vegghengt toalett m/softclose toalettsete i hvit utførelse
- Baderomsmøbel med bredder tilpasset hvert enkelt badrom. I utgangspunktet er 80/120 cm standard bredde på alle baderomsmøbler med høyde 57,6 cm og dybde 45 cm. På wc leveres et mindre møbel tilpasset wc-rom.
- Speil leveres fra glassmester på mål tilpasset det enkelte bad. Se illustrasjoner for veiledende utførelse. På wc leveres et standard speil med integrert belysning tilpasset møbelet.
- Servantbatteri i krom integrert i vegg til alle servanter på bad og wc.

Utstyr i teknisk bod/vaskerom

- Fordelerskap for rør i rør og vannbåren varme
- Ventilasjonsaggregat
- Dobbeltmantlet boligbereder. Det prosjekteres mulighet for å etablere denne i avlukke i for leilighet 2-5 i for lengelse av kjøkkenet sammen med ventilasjonsaggregat. Sekundært plasseres dette på vaskerom/teknisk skrom på plan 2.
- Leilighet 1A vil ha eget avlukke i gang med plassering av varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og vaske maskin.
- Sluk
- Vann og avløp for vaskemaskin.

Utstyr på kjøkken

- Underlimt stålvaske fra Lavabo eller tilsvarende.
- Ettgreps kjøkkenarmatur m/uttrekkbar tut, krom.
- Avløp for oppvaskmaskin
- Vannuttak for oppvaskmaskin

ELEKTRO (For elektriske anlegg gjelder NEK 400-2018 og NS3931)

EL- INSTALLASJONER I FELLESELER

Prosjektet tilknyttes BKK sitt strømfordelingsnett. Det blir montert egen energimåler i tilknytning til hver bolig. Det etableres felles strømmåler for felles anlegg. Sammen med hovedstrømfordeling plasseres også installasjoner for kabel-tv og bredbåndstilknytninger. Utvendige BKK skap og kabelskap vil bli plassert etter nærmere avtale med BKK.

Utvendig belysning

Det leveres veggglamper på utvendig fasade, hager og murer etter arkitektens beskrivelse. Det leveres tilstrekkelig belysning av fellesanlegg.

Innvendig

Det elektriske anlegget blir prosjektert iht. NEK 400. Det leveres ringeklokke. Det leveres trekkerør for fremføring av kabel tv og fiber. Det leveres her 2stk datapunkt pr. bolig. Sikringsskap plasseres synlig innfelt i vegg fortrinnsvis i teknisk rom/bod. Det leveres seriekoblede røykvarslere med kopling mot fast strømforsyning. Det leveres spotter og dimmere på bad og i entre/vindfang og i felles entre/trapperom. Ellers leveres det lampepunkter i alle rom uten lampe.



VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon iht. TEK17. Innblåsing av frisk luft til oppholdsrom og avtrekk fra bad, wc og vaskerom. Avtrekk fra kjøkken via egen ventilator levert fra kjøkkenleverandør. Ventilator leveres med kullfilter, utkast til friluft kan bestilles som tilvalg, dersom det er teknisk mulig.

MALERARBEIDER

Utvendig

Utvendig kledning og listverk leveres ferdig fabrikk malt kledning med arkitektens utvalgte farger. Malingen på kledning skal være vedlikeholdsfri i 5 år.

Innvendig

Innvendige gipsvegger og himlinger sparkles og males. Listverk leveres ferdig behandlet med synlig innfesting. Kunde kan selv velge farge på innvendige vegger. Det kan her kostnadsfritt velges inntil 3 forskjellige farger innenfor den enkelte leilighet. Det leveres listefritt i overgang himling/vegg og rundt vinduer.

TILVALG / ENDRINGER

Kunden vil bli innkalt til endringsmøte med utbygger. I møte vil leverandørene i prosjektet bli opplyst og kjent. Kunde står fritt til å gjøre endringer direkte med leverandørene i prosjektet. Endringer som har konsekvens for andre fag håndteres av utbygger. For endringer som bestilles etter at de enkelte fag har påbegynt sine arbeider, påløper ett gebyr på kr. 25 000.

For kjøpere som kommer tidlig inn i prosjektet vil det være mulig å gjøre følgende tilvalg:

1. Mindre endringer i planløsning.
2. Endre kjøkkenleveranse i samarbeid med kjøkkenleverandør, eventuelt møbelsnekker og arkitekt.
3. Endre flisdesign i samarbeid med flis/baderoms leverandør.
4. Endre baderomsinnredning og -utstyr i samarbeid med flis/baderoms leverandør.
5. Endre design på innerdører i samarbeid med utbygger.
6. Endre design på gulv i samarbeid med utbygger.
7. Tillegg i malerarbeider- overflater i samarbeid med utbygger.
8. Tillegg i EI-installasjon i samarbeid med elektriker.

RENGJØRING

Det blir gjennomført byggrensjøring før overlevering. Utvendige private arealer og felles arealer ryddes for byggavfall og spyles før overlevering.

POST OG AVFALL

Det leveres postkassestativ og renovasjonsplass for plassering av bosspann.

ENERGIMERKING

Da boligene ikke er detaljprosjektert er ikke energimerking fastlagt p.t. Utbygger forventer at boligene før prosjektering til å bli energimerke B, eventuelt noen boenheter kan oppnå rød A.

BYGGETID

Total byggetid er stipulert til 60-70 uker. Byggetid avhengig av kommunal saksbehandling, eventuelle nye koronarestriksjoner som vanskeliggjør inn- og utreise mellom europeiske land og eventuelle omfattende påvirkninger krigen i Ukraina har på byggemateriale i Norge. Planlagt ferdigstillelse avklares nærmere når prosjektet realiseres.

SAMEIE

Kjøper plikter å innbetale kr 10 000 per bolig for etableringskostnader av sameie. Utbygger, ved hjelp av advokat, etablerer sameie.

Leilighet 6A vil ha biinngang/brannsluse fra garasjekjeller. Det er uklart ved salgstidspunkt om brannsluse/biinngang vil bli avsatt som fellesareal eller eget boeareal til leilighet 6A. Om det blir fellesareal vil det bli vedtektsfestet 30-årig bruksrett for leilighet 6A.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter skal minimum dekke felles bygningsforsikring, fellesstrøm, fremtidig vedlikehold og snøbrøyting. Utbygger vil også foreslå en mindre anleggsgartneravtale på sameiets vegne for vedlikehold av fellesareal, hekker og trær. Sameiet plikter å overta kostnader for strøm, varslingsanlegg sprinkler, og andre felleskostnader innen 30 dager etter overtakelse. Kostnader som er påløpt hos byggherre etter overtakelse etterfaktureres til sameiet.



FORBEHOLD

Selger tar forbehold om åpning av byggelån fra selgers bank.

Selger tar forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger for utbygging av prosjektet.

Selger står fritt til å velge/endre leverandører tilknyttet prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger samt velge å beholde disse selv.

Forbehold om illustrasjonene

- Ikke identisk baderommøbel og servantarmatur.
- Leveres ikke flis over kjøkkenbenk som standard.
- Leveres ikke hylle over kjøkkenbenk på 27A som standard.
- Mangler dør til wc, eventuelt kott, i leilighet 2-5.
- Perforert stålplate vil ligne på illustrasjonene men endelig/nøyaktig mønster er under prosjektering hos arkitekt.

Listen over er ikke uttømmende og det vil være andre avvik på illustrasjonene.

REGULERINGSFORHOLD

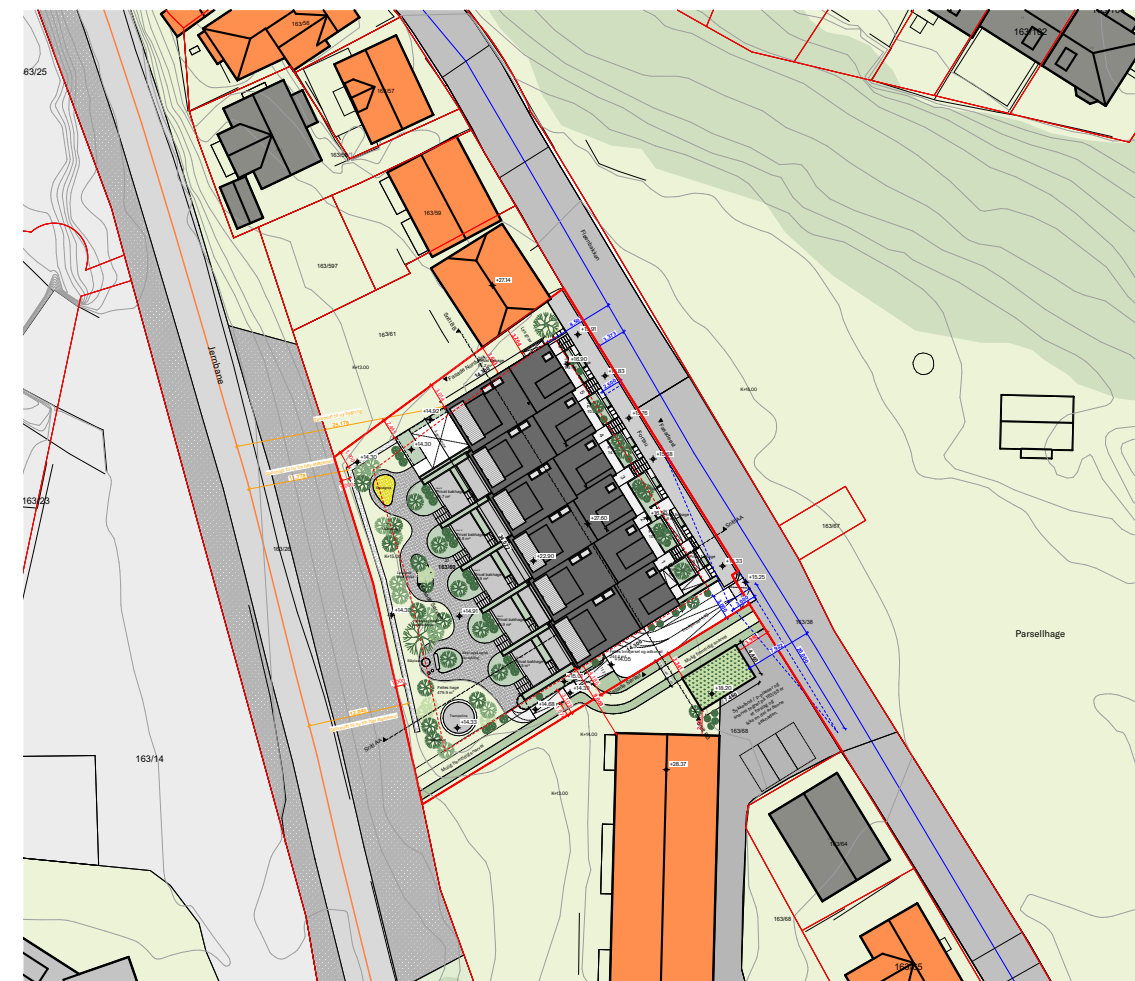
Eiendommen har matrikel gnr/bnr. 163/60. Eiendommen vil bli seksjonert og inneholde 8 boenheter etter seksjonering. Eiendommen utgjør ca. 1651 m². Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Under eiendommen går bybanetraseen mellom sentrum og Fyllingsdalen.

UTBYGGER

Bergen Byfortetting AS, org.nr.: 919 880 724. Adresse Sollien 64f, 5096 Bergen.

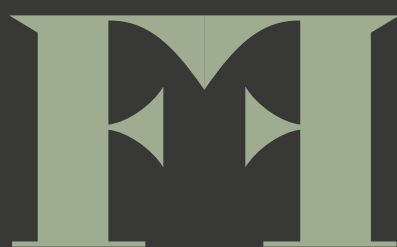
ARKIEKT

James Barber ved James Barber Arkitekt og Daniel Tenev ved Studio Tenev AS.



Tegnforklaring	
—	Eiendomsgrenser
—	Eiendomsgrense til søknad
—	4m fra eiendomsgrensen
—	Veg senterlinje (kilde Norkart)
—	Spor midlinje (kilde Norkart)
K×XXm	Kotehøyder
◆×XXm	Punkthøyder
□	Kotelinjer
■	Nye planlagte bygninger
■	Terrang med naturlig beplantning
■	Sandgrop
■	Plantebed
■	Tagt terrasser
■	Asphalt
■	Limt grus / berrikade dekke
■	Plåstert betong
■	Terrassebord
■	Betong trapp
■	Trær
■	Støttemurer i betong
—	Murer i tegl

Notater:
Kartunderlag hentet fra Norkart: 29.05.2023



Dag Jonny Johannessen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 51 555
dj@zmegleren.no



Erlend Hauglid

Eiendomsmegler MNEF

+47 926 17 070
eh@zmegleren.no

