

S TRILAMEGLEREN

PRIS: 4 990 000,- PR. STK.

FAMILIEVENNLIGE BOLIGER, BELIGGENDE I ET ROLIG OG BARNEVENNLIG OMRÅDE. | CARPORT. | SEKS SOVEROM OG TO BAD!



OSTERØY, VALESTRANDSFOSSEN

TOMANNSBOLIG LOFTÅS

INNHOOLD

4 NØKKEINFO

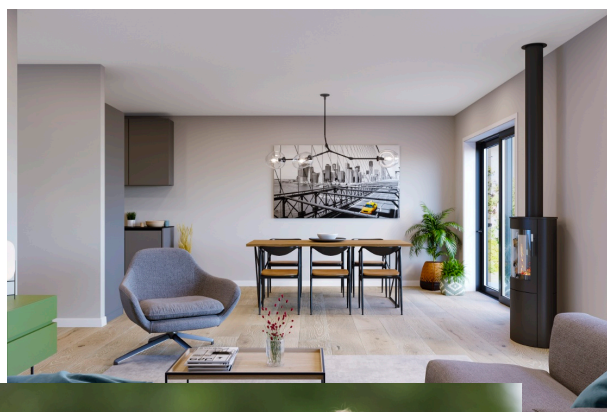
25 ØKONOMI

7 OMRÅDE

26 VEDLEGG

8 EIENDOMMEN

20 VIKTIG
INFORMASJON





NØKKELINFO

ADRESSE: Træshaugledet, 5281 Valestrandsfossen

PRIS: Kr 4 990 000,-
(Kr. 4.190.000,- ved uinnredet 2. etasje.)

OMKOSTNINGER: Kr 12 592,-

TOTALT INKL. OMK.: Kr 5 002 592,-

KOMMUNALE AVGIFTER: Ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

BRA/P-ROM: BRA 180 m² / P-rom 169.2 m²

ANTALL SOVEROM: 5 (6)

EIERFORM: Eierseksjon

EIENDOMSTYPE: Tomannsbolig. (selveierseksjon)
Ferdigstillelse er ventet ila. Q1/Q2 2024.

FELLESKOSTNADER: Ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

ENERGIMERKE:
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

PARKERING:
1 stk carport parkering, samt 1 stk overflateparkering på tomten er inkludert, resten er felles.

TOMT: 1 234 m². Fellestomt.
Tomannsboligen oppføres på tomt B8-2 i plankart for Loftås II. (Osterøy kommune: Knr: 4630 Gnr: 1/Bnr: 85)

EIERBRØK
1/2



Ansvarlig megler:

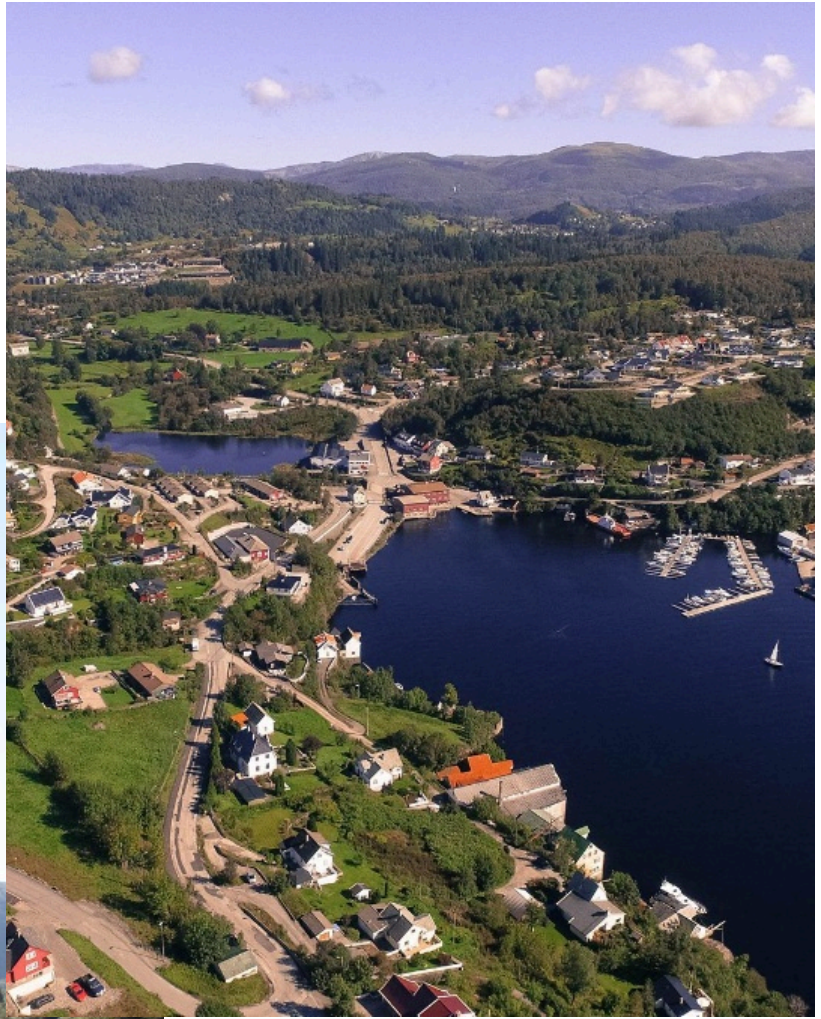
Lars Fredrik Birkaas
Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF

Mobil: 97 51 87 91
lars.birkaas@strilamegleren.no





BO HER?



VALESTRAND

Valestrand er det største tettstedet på den grønne øyen Osterøy. Valestrand er ikke bare stedet der Ole Bull hadde sitt sommerhus, her avholdes det festivaler, konserter, årlige halvmaraton rundt Brakvatnet, og mye annet. Boligen ligger sentralt på Loftås, et flott byggefelt, som består av både etablerte områder, og områder under utbygging. Boligen ligger i et allerede godt etablert område. Den sentrale beliggenheten gir kort vei til buss, fergekai, butikk, legekontor, frisør og spisesteder på Valestrand. Fra Eiendommen er det en kort sykkel tur til Valestrand skole, og det ligger også flere barnehager i nærheten. Ved Valestrand Skole ligger også Furubakken- en flott, stor kunstgressbane, der det er aktivitet både sent og tidlig. Det lokale fotballaget Valestrand Hjellvik FK holder til her, og det er stort engasjement rundt klubben. Fotballklubben har lag for alle aldre.

Valestrand har det beste av to verdener. Det er sentralt, og kort vei til det meste, men er samtidig landlig og rolig. Det tar bare rundt en halvtimes tid å kjøre til Bergen sentrum for en smak av byens pulserende folkeliv og talløse

servicetilbud. Fra Valestrand går det ferge over til Breistein, MF Ole Bull. Fra fergekaien på Breistein bruker man ca. 5 min til IKEA og 15 min til Bergen sentrum. Osterøybroen er nedbetalt, og fra eiendommen bruker du ca 17 minutter til Arna. Fra Arna stasjon går det tog til Bergen sentrum. Det tar 8 minutter, så er du midt i Bergen sentrum.

Den daglige handelen får du gjort unna på Coop Extra Valestrand. Er det ønskelig med et bredere utvalg, er dette tilgjengelig 5-6 minutter unna i Lonevåg. Her er det flere kjøpesentre med både sports og klesbutikker, matvarebutikker og vinmonopol, samt flere spisesteder. Enda større utvalg finner du i Åsane eller Arna, der valgmulighetene er mange. Frister det med et hyggelig kafébesøk, så kan vi trygt anbefale Eides, den hyggeligste kaféen i mils omkrets. Her blir du tatt godt i mot av de hyggelige Eidesjentene, som lager god mat og atmosfære. De selger i tillegg flotte gave- og pynteartikler.

Om man er glad i å bade på varme (eller kalde) dager, bor man i nærheten av flere fine steder å utfolde seg. Ved Brakvatnet er det laget til et hyggelig område med skjellsand, her er det langgrunt og barnevennlig. Det er også lagt til rette for grilling og telting her. Det er laget en fin grusvei rundt vannet, som egner seg godt for både rolige søndagsturer og friske løpeturer. Osterøy IL arrangerer blant annet halvmaraton på grusveien rundt Brakvatnet. Hjellvikstranda er også et godt alternativ. Her er det laget til en flott steinbrygge langs sjøkanten, gressplen og muligheter for å grille. Her er det også stupebrett.

Det finnes også mange flotte turmuligheter. Årlig avholdes det en 9-fjellstur som går over alle de flotte toppene på Valestrand. Dette er Hånipa, Erstadjellet, Perafjellet, Hallandskletten, Burkelandsfjellet, Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og Eikelandsfjellet. Videre har man blant annet Reigstadjellet og Brakvatnet som attraktive turdestinasjoner.







LOFTÅS



VELKOMMEN HJEM!

Ny og moderne tomannsbolig beliggende i et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde. Fra eiendommen er det gangavstand til Valestrand sentrum hvor man finner det meste av hverdagslige servicetilbud. Videre har man en rekke flott tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Boligen blir levert nøkkelferdig med blant annet 5 (6) soverom samt to fullverdige bad.

Det vil også være mulig å få boligen levert med uinnredet 2. etasje. Slik at innredning av denne etasjen kan gjøres på et seinare tidspunkt.





*illustrasjonene av fasader og uteområde er av kunstnerisk karakter og er ment som inspirasjon og samsvarer ikke med ferdig produkt i relasjon til fargevalg, utsikt, beplantning etc.





*De innvendige illustrasjonene er av kunstnerisk karakter og er kun ment som inspirasjon til hvordan boligen kan innredes og/eller utformes. Utsikten er ikke en direkte gjengivelse av faktiske forhold.











VIKTIG INFORMASJON

EIENDOMMEN

Gbnr. 1/85
Kommune: Osterøy
Adresse: Træshaugledet, 5281
Valestrandsfossen

ADKOMST

Fra fergekaien følg Fv567
Valestrandsvegen i ca. 4 minutter.
Etter Kringastemma tar man første
innkjørsel til høyre inn på
Loftåsvegen. Følg veien og ta av mot
Træshaugledet. Eiendommen vil da
komme på høyre hånd.

BELIGGENHET

Vakre Valestrand!

Valestrand er det største tettstedet
på den grønne øyen Osterøy.
Valestrand er ikke bare stedet der Ole
Bull hadde sitt sommerhus, her
avholdes det festivaler, konserter,
årlige halvmaraton rundt Brakvatnet,
og mye annet. Boligen ligger sentralt
på Loftås, et flott byggefelt, som
består av både etablerte områder, og
områder under utbygging.
Boligen ligger i et allerede godt
etablert område. Den sentrale
beliggenheten gir kort vei til buss,
fergekai, butikk, legekontor, frisør og
spisesteder på Valestrand.

Fra eiendommen er det en kort
sykkeltur til Valestrand skole, og det
ligger også flere barnehager i
nærheten. Ved Valestrand Skole
ligger også Furubakken- en flott, stor
kunstgressbane, der det er aktivitet
både sent og tidlig. Det lokale
fotballaget Valestrand Hjellvik FK
holder til her, og det er stort
engasjement rundt klubben.
Fotballklubben har lag for alle aldre.

Valestrand har det beste av to
verdener. Det er sentralt, og kort vei
til det meste, men er samtidig landlig
og rolig. Det tar bare rundt en
halvtimes tid å kjøre til Bergen
sentrum for en smak av byens
pulserende folkeliv og talløse
servicetilbud.

Fra Valestrand går det ferge over til
Breistein, M/F Ole Bull. Fra fergekaien
på Breistein bruker man ca. 5 min til
IKEA og 15 min til Bergen sentrum.
Osterøybroen er nedbetalt, og fra
eiendommen bruker du ca 17
minutter til Arna. Fra Arna stasjon går
det tog til Bergen sentrum. Det tar 8
minutter, så er du midt i Bergen
sentrum.

Den daglige handelen får du gjort
unna på Coop Extra Valestrand. Er det
ønskelig med et bredere utvalg, er
dette tilgjengelig 5-6 minutter unna i
Lonevåg. Her er det flere kjøpesentre
med både sports og klesbutikker,
matvarebutikker og vinmonopol,
samt flere spisesteder. Enda større
utvalg finner du i Åsane eller Arna,
der valgmulighetene er mange.

Frister det med et hyggelig kafébesøk,
så kan vi trygt anbefale Eides, den
hyggeligste kaféen i mils omkrets. Her
blir du tatt godt i mot av de hyggelige
Eidesjentene, som lager god mat og
atmosfære. De selger i tillegg flotte
gave- og pynteartikler.

Om man er glad i å bade på varme
(eller kalde) dager, bor man i
nærheten av flere fine steder å
utfolde seg. Ved Brakvatnet er det
laget til et hyggelig område med
skjellsand, her er det langgrunt og
barnevennlig. Det er også lagt til rette
for grilling og telting her. Det er laget
en fin grusvei rundt vannet, som
egner seg godt for både rolige

søndagsturer og friske løpeturer.
Osterøy IL arrangerer blant annet
halvmaraton på grusveien rundt
Brakvatnet. Hjellvikstranda er også et
godt alternativ. Her er det laget til en
flott steinbrygge langs sjøkanten,
gressplen og muligheter for å grille.
Her er det også stupebrett for den
som bare vil hoppe i det.

Liker du bedre å stå på ski? Osterøy
har et aktivt langrennsmiljø, og det er
lysløype på Rolland. I tillegg er det
utallige muligheter for skigåing ellers
på øyen, blant annet med
utgangspunkt i Båtaleitet i
Bruviksdalen. Det finnes også mange
flotte turmuligheter. Årlig avholdes
det en 9-fjellstur som går over alle de
flotte toppene på Valestrand. Dette
er Hånipa, Erstadfjellet, Perafjellet,
Hallandskletten, Burkelandsfjellet,
Horsåsfjellet, Dalsnipa, Iseggjane og
Eikelfjellfjellet. Videre har man blant
annet Reigstadfjellet og Brakvatnet
som attraktive turdestinasjoner.

Kort sagt? På Valestrand er det godt å
bo!

TOMTEN

Areal: 1 234 kvm,
Eierform: Fellestomt

Tomannsboligen oppføres på tomt B8
-2 i plankart for Loftås II. (Osterøy
kommune: Knr: 4630 Gnr: 1/Bnr: 85)

Tomten leveres opparbeidet:
grovplanert med grus og jord iht.
utomhusplan. Sikret med nødvendige
gjerder i henhold til gjeldende
regelverk.

PRIS

4 990 000,- (Prisantydning)
(4 190 000,- ved uinnredet 2. etasje.)

OMKOSTNINGER

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 250,- (Dokumentavgift
(avgiftsgrunnlag: 450 000,-))

12 592,- (Omkostninger totalt)

5 002 592,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun
tinglyses ett pantedokument og at
eiendommen selges for oppgitt pris.

BYGGEÅR

2024

Tomannsboligen forventes ferdigstillt ila.
første halvdel av 2024. (Med forbehold
om tilstrekkelig forhåndssalg).

PARKERING

1 stk carport parkering, samt 1 stk
overflate parkering på tomten er
inkludert, resten er felles.

BYGGEMÅTE

Tomannsboligen oppføres på tomt B8-2 i
plankart for Loftås II. (Gnr: 1/Bnr: 85)

Arbeidene utføres etter gjeldende Plan
og bygningslov, byggeforskrifter (TEK17),
og for øvrig etter det som er alminnelig
praksis og god håndverksmessig
utførelse i bygningsbransjen. Tomten
blir opparbeidet og grovplanert med
grus og jord iht. utomhusplan. Be om å
få utomhusplan fra megler.

*Boligen kan også leveres med
uinnredet 2. etasje (kaldt loft). På 2.plan
(kaldt loftet) vil da en del installasjoner
være montert og må hensyntas ved
senere innredning. «Etasjen» leveres
uisolert med sponplater på gulv.
Installasjoner som må hensyntas er blant
anna stamme for ventilasjon som er
blokka, elektrisk ledningsbunt, lufterør
avløpsledning, stålpipeline, avløp fra
fremtidig dusj og vask osv. Se vedlagte
plantegninger for en oversikt over
tiltenkt løsning.

Boligens 1. etasje leveres nøkkelferdig
med entrè, gang, sportsbod, bad,
stue/kjøkken samt to soverom*.

*Det er valgfritt om man vil ha ett eller
to soverom i 1. etasje. Se vedlegg: "Bolig
1" og "Bolig 2" for mer informasjon.

INNHold - LEVERANSE

Følgende innhold er delvis utdrag fra
prosjektets leveransebeskrivelse. Hele
leveransebeskrivelsen fra utbygger er
tatt med i salgsoppgaven. Dersom det er
motstridende informasjon mellom
leveransebeskrivelsen og det som er
omtalt her, eller i salgsoppgaven for
øvrig, gjelder leveransebeskrivelsen
foran.

DIVERSE:

- Det er valgfritt om soverom 2 i 1.etasje
skal være standard.
- 1 stk carport parkering, samt 1 stk
overflate parkering på tomten er
inkludert, resten er felles.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Tekniske installasjoner blir plassert i
bod, eller bad, dette bestemmes av
prosjekterende. Unntak fra dette kan
være sikringsskap og tilkomst til
utvendig spylekran, plassering av slik
inspeksjonsluke blir direkte på innsiden
av utvendig spylekran.
- (Ved valg av uinnredet 2. etasje.):
På 2.plan («kaldt loft») vil ein del
installasjoner være montert og må
hensyntas ved senere innredning.
«Etasjen» leveres uisolert med
sponplater på gulv. Installasjoner
som må hensyntas er blant anna
stamme for ventilasjon som er blokka,
elektrisk ledningsbunt, lufterør
avløpsledning, stålpipeline, avløp fra
fremtidig dusj og vask osv.
- Peisovn med stålpipeline.
- Garderobeskap på største soverom.
- Innvendig listing av huset og
montering av baderomsinventar.
- Trapp til 2.plan er av typen Fauna fra
Stryntrappa. Ved valg av uinnredet 2.
etasje vil ikke trapp være inkludert.

UTVENDIG:

- Bygget leveres med tre kledning, som
er grunnet pluss et mellomstrøk• Alle
vindu og dører leveres i hovedsakelig tre
materiale og i henhold til tegning.
- Ferdig lagt teknet tak.
- Takrenner med takrenne nedløp.
- Terrasser bygges i cu-imp tre.
- Rekkverk på terrassen og balkongen
leveres med trespiler.

INNVEDIG:

- Alle vegger og tak leveres med sparkla
og malt gipsoverflate (K2 standard) -
bortsett fra vegger bad.
- Baderom ferdig med standard
baderomsplater på vegg og fliser på
gulv, (flis til en verdi av 250 kr pr.kvm
inkl. mva) + sokkelflis. Gulvflis større enn
20x20cm vil evt. medføre tillegg i pris.
- Innvendig listing leveres med
ferdigmalt listverk og synlig spiker.
- Gulv med laminat eller parkett til en
verdi av 300 kr. pr. kvm inkl. mva. i alle
rom utenom baderom, entre og
sportsbod.
- Gulv entre og sportsbod leveres med
flis til en verdi av 250 kr pr.kvm inkl.
mva. Det leveres ikke sokkelflis.
- Formpressede lett-dører i henhold til
tegning.
- Kjøkken fra valgt kjøkkenleverandør til
en verdi av kr. 60.000,- ferdig montert er
inkludert. Hvitevarer bortsett fra
ventilator er ikke inkludert.

Se ellers vedlagt leveransebeskrivelse
for nærmere beskrivelse av standard og
materialvalg.

VIKTIG INFORMASJON

INTERNETT OG TV

Det blir lagt opp fiber i hver bolig. Opplegg for TV og internett er inkludert i vederlaget.

FORSIKRING

Bygget blir forsikret av utbygger i byggeperioden.

Kjøper plikter å overta forsikring av byggene og fellesareal fra overleveringstidspunktet. Kjøper sørger selv for forsikring på innbo og løsøre.

ENERGIMERKING

Prosjektet blir markedsført for salg parallelt med detaljprosjektering. Byggene blir oppført i tråd med gjeldende krav med tanke på isolasjon m.m. Boligene vil få energimerke B.

Endelig energiattest vil foreligge og inngå som del av sluttokumentasjon ved overlevering.

AREALER

Primærom: 169,2 kvm, Bruksareal: 180 kvm,

1.Etasje: P-rom: 82,5 kvm / BRA: 90 kvm.

2.Etasje P-rom 86,7 kvm / BRA: 90 kvm

P-rom inkluderer: Entrè, 2 Bad, Stue/kjøkken, loftsstue samt fem (seks) soverom*.

*Det er valgfritt om man vil ha ett eller to soverom i 1. etasje.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen skal kobles til offentlig vann. og avløpsnett. Privat til offentlig vei.

REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Loftås B5-B9 (planid: 2012003). Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse. Plandokumenter kan leses hos megler.

EIERFORM

Eierseksjon

OPPVARMING

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg. EL. varmekabler i gulv på bad, sportsbod og entre.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Vann og avløp etter kommunenssats. Satsene er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt da det her er snakk om bolig under oppføring. Eiendomsskatt fastsettes av kommunen før innflytting.

Renovasjon blir fakturert utenom dette og blir levert av BIR. Besøk Bir.no for ytterligere informasjon om tjenester og pris.

LOV OM HVITVASKING

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 innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne 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 handelen.

TEGNINGER OG VISUALISJONER

Tegninger og illustrasjoner er kun av illustrativkunstnerisk karakter og er ment for å danne et inntrykk av de ferdige byggene.

Ferdig produkt vil avvike fra illustrasjoner, tegninger, utsiktsbilde etc. Dette gir ikke grunnlag for prisavslag. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospektet/finn – annonse og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen få foran og omfanget av leveransen er avgrenset til denne.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Boligene blir solgt etter bustadoppføringslova, forutsatt at salg finner sted før ferdigstilling. Etter ferdigstilling blir boligene solgt etter avhendingslovens bestemmelser.

AREAL

Boligens arealer fremgår av prislister og plantegninger.

Definisjon på arealene er: BRA: Boligens areal begrenset av ytterveggens innside. P-ROM (primærom): Areal innenfor omsluttende yttervegger med fratrekk fra bod-areal. Dette er den reelle og effektive størrelsen av boareal ved en bolig. Alle oppgitte arealer må anses som omtrentlige. Selger tar forbehold om avvik. Mindre avvik gir ikke grunnlag for prisavslag.

ADGANG TIL UTELEIE

Boligene er selveiende og kan i utgangspunktet fritt leies ut. Det kan likevel fastsettes vedtekter som regulerer disse forholdene nærmere.

FORDELER MED Å KJØPE NYTT

Det finnes mange fordeler med å kjøpe nybygg. Vi kan blant annet nevne:

Lave vedlikeholdskostnader: Det vil gå mange år før et nybygg vil kreve vedlikeholdskostnader av betydning. Her kan du kjøpe en topp moderne bolig og slappe helt av.

Lav dokumentavgiftgebyr: Når du kjøper nybygg betaler man kun dokumentavgift av tomteverdien delt på antall boenheter.

5 års garanti: Ved kjøp etter bustadoppføringslova er utbygger forpliktet til å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Denne skal være på minst 3 prosent av kjøpesummen frem til overtakelse. Deretter skal den økes til 5 % i fem år etter overtakelse.

Ett-års befaring: Utbygger er forpliktet til å avholde ettårsbefaring sammen med kjøperne. Man går da igjennom boligen på nytt for å se om alt fungerer optimalt.

Fastpris Gjennom å ha fastpris slipper kjøperne hektiske budrunder. Her vet man på forhånd hva boligen koster, noe som gjør boligkjøpet mye mer forutsigbart.

Moderne løsninger og høy standard: Dagens tekniske krav tilsier løsninger som kommer forbrukerne til gode. Vi tenker da krav til isolasjon, lydisolering, tilgjengelighet m.m.

Påvirkning: Dersom du er tidlig inne i prosessen kan du også være med å påvirke hvordan boligen skal utformes i form av materialvalg, kjøkken etc.

BYGGESTART / FERDIGATTEST

Byggearbeidene vil etter planen starte i løpet av våren/sommeren 2023, men dette forutsetter at alle forbehold er avklart.

Forventet ferdigstillelse vil da være 1. kvartal/2. kvartal 2024. Fra byggestart anslås det en byggeperiode på 10-12 mnd til ferdigstillelse.

Selger vil varsle kjøperne om oppstart. Når dette varselet gis vil kjøperne samtidig varsles skriftlig om faktisk overtakelsesdato. Denne blir da å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunkt skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmukt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig som boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om byggegodkjenning av tiltaket.

Det tas også forbehold om at selger får finansiering, samt at man oppnår tilstrekkelig forhåndssalg. Med tilstrekkelig forhåndssalg menes minimum 1 solgt. Selgers frist for å gjøre gjeldende sitt forbehold er satt til 31.05.2023.

Selger kan foreta nødvendige og/ eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard.

Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger kan også tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte enheter. Tegninger og visualiseringer/3D er kun av illustrativ karakter og er ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Ferdig produkt vil avvike fra illustrasjoner, tegninger, utsiktsskisser etc. Dette gir ikke grunnlag for prisavslag. Vi anmoder alle kjøpere om å sette seg godt inn i leveransebeskrivelsen, tegninger, salgsoppgaven, samt å ta en befaring på eiendommen før innlevering av kjøpetilbud.

USOLGT ENHET

Kjøper får ingen ansvar for eventuelle felleskostnader e.l. for usolgte enheter.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelse. Dersom overlevering skjer mot midlertidig brukstillatelse skal selger opplyse om hvilke arbeider som gjenstår. Dette kan også gi kjøper rett til å holde igjen vederlag iht. bustadoppføringslova.

TILVALG

Hver kjøper blir kontaktet direkte av en representant fra utbygger og får muligheten til å påvirke boligens standard. Forutsetningen er at dette gjøres innenfor fastsatte frister. Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpekontrakt etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Dersom fristen for tilvalg ikke er utløpt kan kjøper kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler, jfr Buofl § 9 (3). Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %.

Endringene må videre stå i sammenheng med den ytelsen som opprinnelig er avtalt og kan ikke i omfang eller karakter skille seg vesentlig fra denne. Forbrukeren kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for entreprenøren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til avtalen, skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen. Dersom endringene forsinker arbeidet kan selger kreve forlenget frist, jf. bustadoppføringslova § 11 bokstav a.

Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto to dager før overtakelse.

TINGLYSTE SERVITUTTER OG RETTIGHETER

Det blir i utgangspunktet ikke tinglyst noen heftelser/servitutter/retter på eiendommen. Selger har allikevel rett til å tinglyse bestemmelser på eiendommen som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Ingen servitutter/rettigheter registrert på eiendommen. Ajour pr. 07.04.2022.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

KONSESJON

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig og det er ikke boplikt.

SELGER

Arkoeiendom AS
Orgnr. 913 437 888
Adr. Hamrenesvegen 30,
5281 Valestrandsfossen
Kontaktperson: Ove Håland
Telefon: 932 41 511

EIENDOMSMEGLER

Strilamegleren AS
Orgnr. 917 117 632
Adr. Hamrenesvegen 30,
5281 Valestrandsfossen
Tlf. 56 99 26 00
E-post: post@Strilamegleren.no

Fagansvarlig: Steffen Lyngtu
Tlf. 481 43 737
E-post:Steffen@strilamegleren.no

Ansvarlig megler: Lars Fredrik Birkaas
Tlf. 975 18 791
Epost:
Lars.Birkaas@strilamegleren.no

Oppgjørsansvarlig: WeboppgjørAS
Adr. Postboks 2454 Drotningvik,
5834 Bergen
Tlf. 55 50 85 90
E-post: post@weboppgjor.no
Fagansvarlig: Morten Thorn

OPPDRAGSNUMMER

16-22-9000

HJEMMELSHAVER

Arkoeiendom AS
Orgnr. 913 437 888
Adr. Hamrenesvegen 30,
5281 Valestrandsfossen
Kontaktperson: Ove Håland
Telefon: 932 41 511
E-post:ove@arkoconsult.no

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

1. Budskjema
2. Boligoversikt
3. Fasadetegninger
4. Situasjonsplan
5. Plankart
6. Leveransebeskrivelse
7. Reguleringsføresegn

SALGSOPPGAVE

Dato: 12.12.2022

ØKONOMI

BETALINGSVILKÅR

Ved inngåelse av kontrakt skal det betales inn et forskudd på kr. 100.000,- Beløpet skal likevel ikke betales før eventuelle forbehold er bortfalt. Betalingsplikt av depositum trer heller ikke inn før utbygger har stilt garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Megler vil opplyse kjøper når forutsetningene for å betale inn forskudd er oppfylt.

Forskuddet er en del av kjøpesummen. Disse pengene kan ikke utbetales til selger uten at det blir stilt garanti etter Bustadoppføringslova § 47 fra en finansinstitusjon.

Resterende del av kjøpesummen skal betales ved overtagelse. AS. Ovenfor forbruker er selger pliktet å stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12 før kjøpesummen blir innbetalt. Garanti skal stilles strakt etter avtaleinngåelse, evt. Strakt etter bortfall av forbehold. Dersom kjøper er profesjonell etter reglene i Bustadoppføringslova kan selger kreve at avtalen blir regulert av Avhendingslova. Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS på vegne av Strilamegleren AS.

LIGNINGSVERDI

Formuesverdi: Ligningsverdien av Boligene er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Verdien blir fastsatt av skatteetaten ved ferdigstillelse. Det blir nå benyttet en utrekningsmodell, som tar hensyn til om boligen er «primærbolig» (der eier er folkeregistrert). Alle andre boliger man måtte eie vil bli stetteberegnet som sekundærbolig. Alle interessenter blir oppfordret til å undersøke www.skatteetaten.no eller kontakte megler i forhold til spørsmål knytt til dette.

KJØP

Selv om man i prosjektet opererer med fastpris må kjøper levere inn et "kjøpetilbud". Kjøper er bundet av budet når dette er innlevert til selger. Selger er bundet av budet når selger har akseptert samme ordre.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere kjøpetilbudet.

Avbestilling: Forbrukere kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringsloven. Ved avbestilling før vedtatt byggestart betaler forbruker et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpsum. Dersom forbrukeren avbestiller etter vedtatt byggestart fastsettes Entreprenørens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Fra 1. januar 2014 må alle bud og som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg ovenfor megler ved inngivelse av første bud, og bud må være signert. Dersom det er flere budgivere må alle legitimere seg og signere budskjema.

For å levere "kjøpetilbud" kan man benytte budskjemaet som er tatt inn i denne salgsoppgaven. Budskjemaet må være signert og legitimasjon av budgiver(e) må vedlegges. Budgiver vil motta en skriftlig mottaksbekreftelse når budet er kommet til meglers kunnskap.

Budgiver som ikke mottar bekreftelse må snarest kontakte ansvarlig megler Lars Fredrik Birkaas pr. telefon 975 18 791 eller på kontoret på telefonnr. 56 99 26 00. Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Man kan også benytte "Gi bud"- knappen på prosjektets hjemmeside. Man går da

inn på: <https://strilamegleren.noboligtilsalgs> og finner prosjektet. Man går deretter inn på den aktuelle boligen man ønsker å legge inn bud på og finner "gi bud"-knappen. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler. Se også forbrukerinformasjon om budgivning som er tatt inn i salgsoppgaven

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått avtale med Strilamegleren AS om salg av tomannsboligen. Det er avtalt fastpris meglervederlag på kr. 68 000,- eks mva pr. enhet. Dette inkluderer utlegg, tilretteleggingskostnader og oppgjørskostnader.

FELLESFUGIFTER

Eventuelle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesareal blir sameiernes sitt ansvar i fellesskap. .

TRANSPORT

Forbrukeren har rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter kontrakt til ny kjøper, senest 1 måned før overtakelse. Transporten krever samtykke fra utbygger. Transportgebyr i forbindelse med slik overføring er kr 100.000,-.



**TRÆSHAUGLEDET
TOMANNSBOLIG LOFTÅS**

**VEDLEGGENE INNEHOLDER
VESENTLIG INFORMASJON
KNYTT TIL PROSJEKTET. VI
OPPFORDERER ALLE
INTERESSENER TIL Å GJØRE
SEG KJENT MED INNHOLDET
I VEDLEGGENDE.**

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

ADRESSE:

Træshaugledet, 5281 Valestrandsfossen

Gnr: 1/ Bnr: 85/ Snr: **1 eller 2****Oppdragsnummer:**

16-22-9000

Meglerforetak:

Strilamegleren AS

Saksbehandler:

Lars Fredrik Birkaas

Telefon:

975 18 791

E-post:

Lars.birkaas@strilamegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM: Leil. Nr. _____

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven.

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

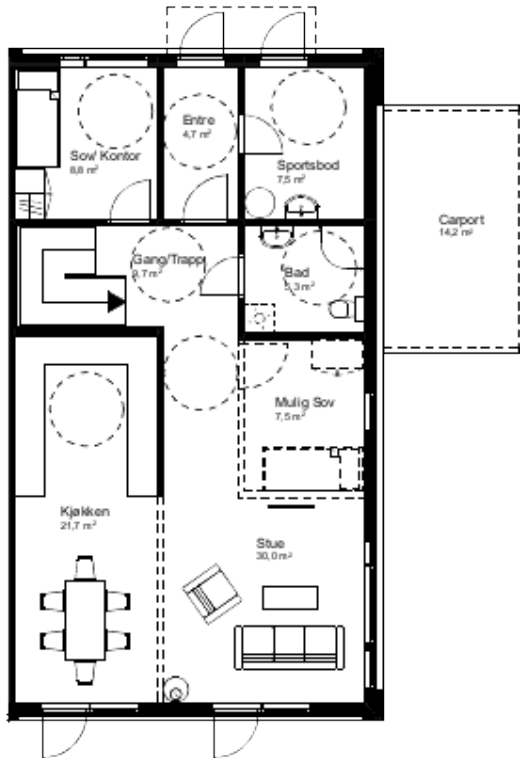
Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI*Kopi av legitimasjon**Kopi av legitimasjon*

Bolig 1

Plan 1.etg.



Plan 2.etg.



Pr.enhet :

BRA: 180m² (90 m²)

P-rom: 169,2m² (82,5 m²)

S-rom: 10,8m² (7,5 m²)

Terrasse: 14,2m² (14,2m²)

(uinnredet 2.etg. i parantes)

Pris :

kr. 4.990.000,- pr.enhet

Evt. uinnredet 2.etg. :
kr. 4.190.000,- pr.enhet

Teikningane er illustrerende, og oppgitte mål må ansjåast som omtrentlige.



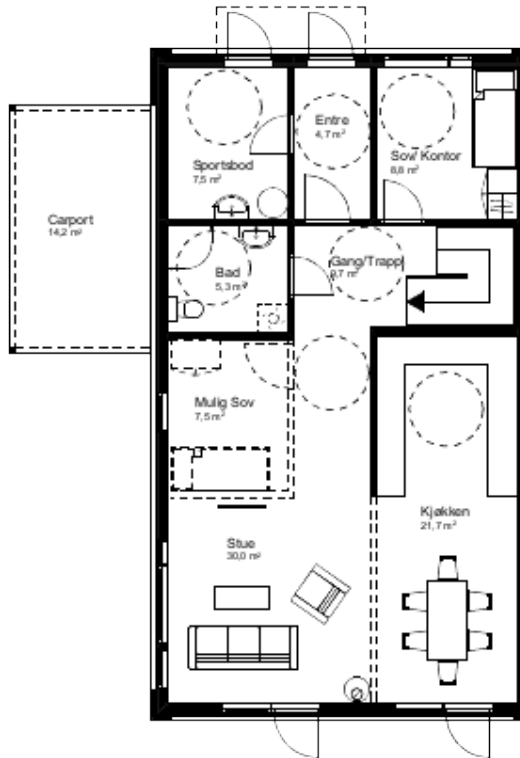
B2

B1

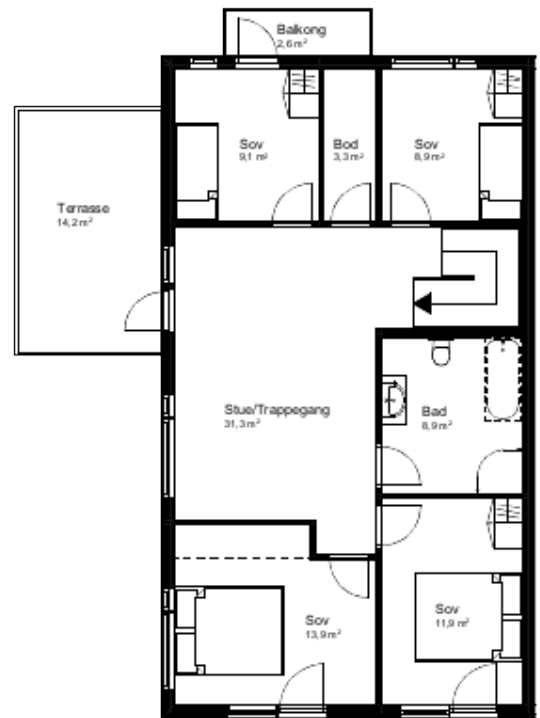
STRILAMEGLEREN

Bolig 2

Plan 1.etg.



Plan 2.etg.



Pr.enhet :

BRA: 180m² (90 m²)

P-rom: 169,2m² (82,5 m²)

S-rom: 10,8m² (7,5 m²)

Terrasse: 14,2m² (14,2m²)

(uinnredet 2.etg. i parantes)

Pris :

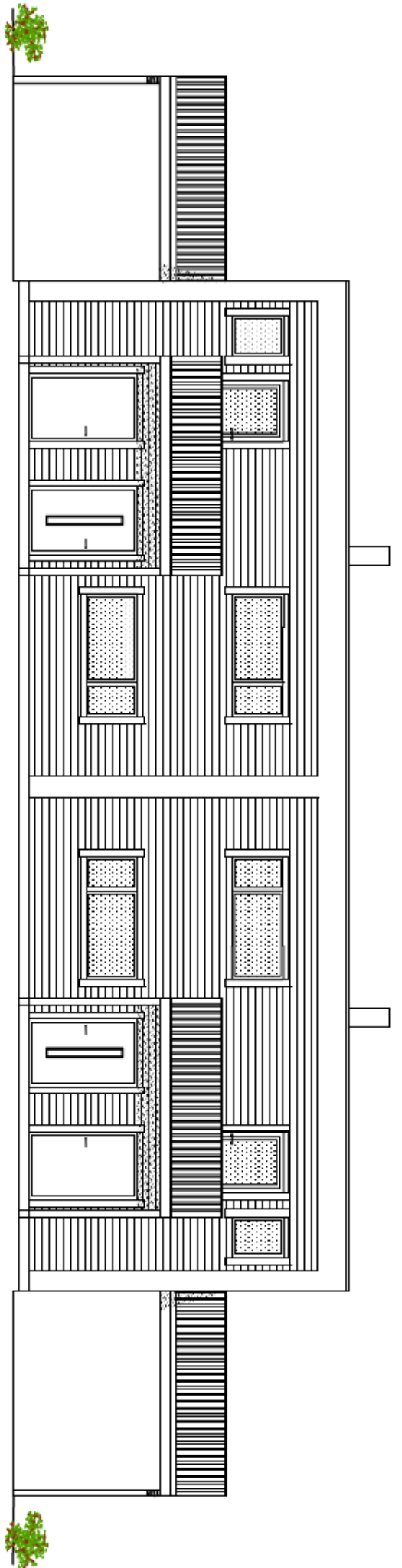
kr. 4.990.000,- pr.enhet

Evt. uinnredet 2.etg. :
kr. 4.190.000,- pr.enhet

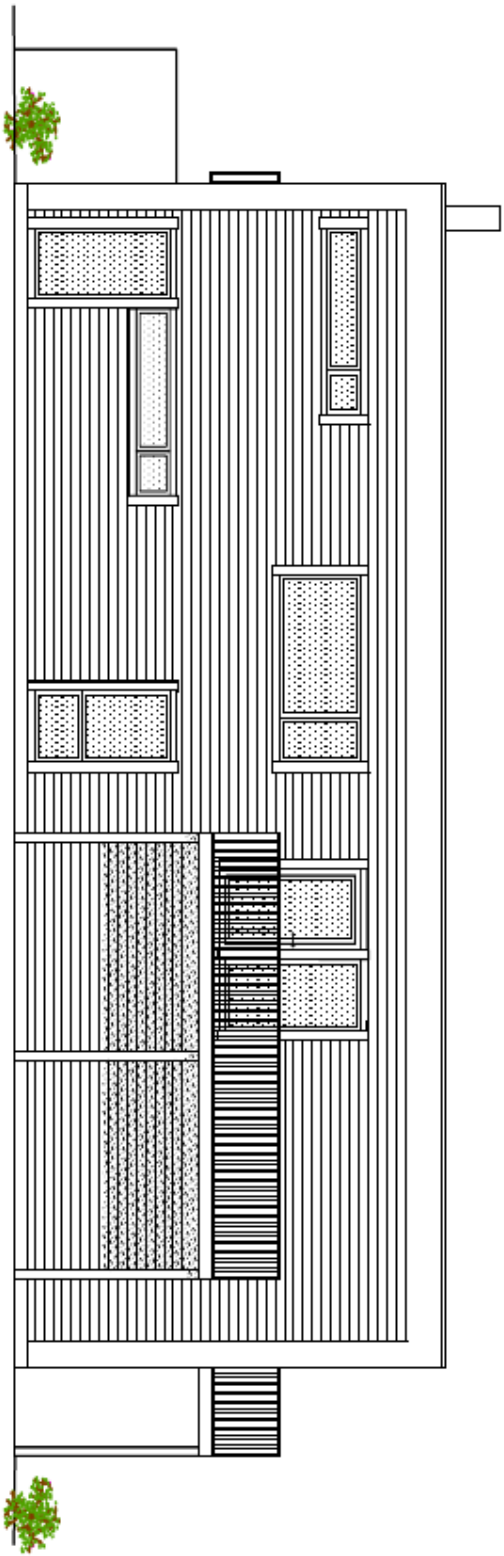
Teikningane er illustrerande, og oppgitte mål må ansjåast som omtrentlige.



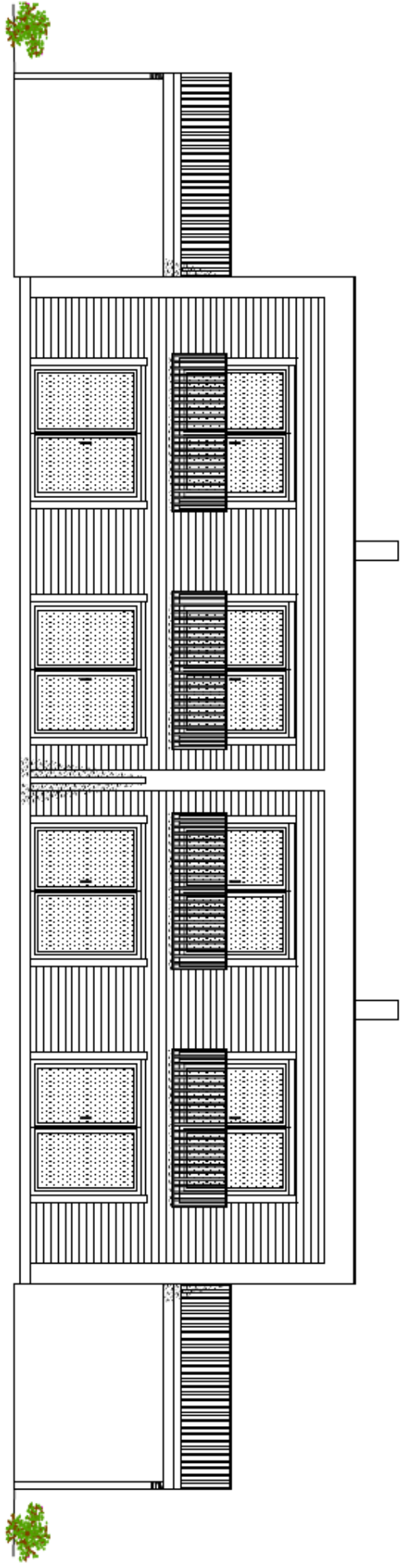
STRILAMEGLEREN



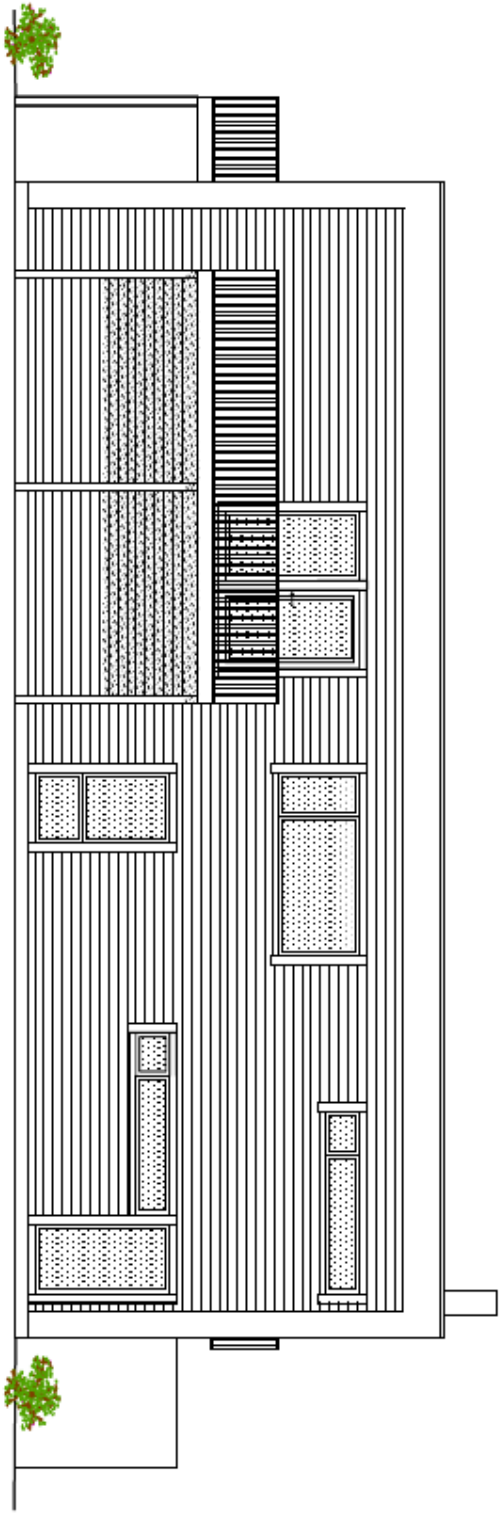
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST

AVKJØRSEL
FRISIKT 3x30m

PARKERING/
CARPORT

NY 2 MANNSBOLIG,
TRINNFRIIT
INNGANGSPARTI

UTOMHUSAREAL
ca 300 kvm



PARKERING/
CARPORT

BYGGEGRENSE
4m

TOMTEGRENSE




SITUASJONSPLAN

GNR.1, BNR.85, B8-2, LOFTÅS, ØSTERØY KOMMUNE

OK GULV: KOTE +88,8

FOR TERRENGPROFILER A-A OG B-B, SE TEGNING

01116065A11.

A MINORE JUSTERING	27.01.22/OH DATE/SIGN	NOTE! • PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE • DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING • ONLY RELAY ON GIVEN DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
	REV DESCRIPTION	ARKOEIENDOM AS, SØKN.TEGN. NY 2 MANNSBOLIG B8-2	REVISION/DATE: A/27.01.22	
		GBNR. 1/85, ØSTERØY SITUASJONSPLAN	PROJECT NO.: 2016065	
		 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vålestr.1. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA	DRAWING NO.: 01116065A10	SCALE: 1:500
		DRAWN: LAH	DATE: 12.03.20	
		CHECKED: OH	DATE: 12.03.20	

2-MANNSBOLIG LOFTÅS

TOMT B8-2 I REG.PLAN LOFTÅS II,
VALESTRAND - OSTERØY.

Arkoeiendom AS

Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Telefon: 56 39 00 03

E-post: post@arkococonsult.no

www.arkococonsult.no

- Eierform: Selveier
- STANDARD LØSNING – NØKKELFERDIG
- MULIGHET FOR UINNREDET 2.PLAN – «KALDT LOFT»
- Beskrivelse for evt. egeninnsats løsning er ikke medtatt.
Ønskes egeninnsats må dette evt. drøftes tidlig i byggeprosessen.

KORT SPESIFISERING AV HVA SOM ER MED

Diverse:

- Det er valgfritt om soverom 2 i 1. etasje skal være standard.
- 1 stk carport parkering, samt 1 stk overflate parkering på tomten er inkludert, resten er felles.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Tekniske installasjoner blir plassert i bod eller bad, dette bestemmes av prosjekterende. Unntak fra dette kan være sikringsskap og tilkomst til utvendig spylekran, plassering av slik inspeksjonsluke blir direkte på innsiden av utvendig spylekran.
- (Ved valg av uinnredet 2. etasje) («kaldt loft») vil ein del installasjoner være montert og må hensyntas ved senere innredning. «Etasjen» leveres uisolert med sponplater på gulv. Installasjoner som må hensyntas er blant anna stamme for ventilasjon som er blokka, elektrisk ledningsbunt, lufterør avløpsledning, stålpipes, avløp fra fremtidig dusj og vask osv.
- Peisovn med stålpipes.
- Garderobeskap på største soverom.
- Innvendig listing av huset og montering av baderomsinventar.
- Trapp til 2.plan er av typen Fauna fra Stryntrappa. Ved valg av uinnredet 2. etasje, medfølger ikke trapp i standard leveranse.
- Sluk i sportsbod.

Utvendig:

- Opparbeidet tomt, grovplanert med grus og jord iht. utomhusplan. Sikret med nødvendige gjerder i henhold til gjeldende regelverk.
- Bygget leveres med tre kledning, som er grunnet pluss et mellomstrøk.
- Alle vindu og dører leveres i hovedsakelig tre materiale og i henhold til tegning.
- Ferdig lagt tekking tak
- Takrenner med takrennedløp.

Firma:
Arkoeiendom AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30

Postadresse:
Pb. 103, 5291
Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 913 437 888

- Terrasser bygges i cu-imp tre.
- Rekkverk på terrassen og balkongen leveres med trespiler.

Innvendig:

- Alle vegger og tak leveres med sparkla og malt gipsoverflate (K2 standard) - bortsett fra vegger bad.
- Baderom ferdig med standard baderomsplater på vegg og fliser på gulv, (flis til en verdi av 250 kr pr.kvm inkl. mva) + sokkelflis. Gulvflis større enn 20x20cm vil evt. medføre tillegg i pris.
- Innvendig listing leveres med ferdigmalt listverk og synlig spiker.
- Gulv med laminat eller parkett til en verdi av 300 kr. pr. kvm inkl. mva. i alle rom utenom baderom, entre og sportsbod.
- Gulv entre og sportsbod leveres med flis til en verdi av 250 kr pr.kvm inkl. mva. Det leveres ikke sokkelflis.
- Formpressede lett-dører i henhold til tegning.
- Kjøkken fra valgt kjøkkenleverandør til en verdi av kr. 60.000,- ferdig montert er inkludert. Hvitevarer bortsett fra ventilator er ikke inkludert.

Mur og betong:

- Ringmur av betong.
- Gulv med korrekt fall på våtrom

Elektriker:

- Hver bolig leveres med det antall punkt som gjeldende NEK-400 standarden krever.
- 1 stk lysarmatur på hvert bad/vask, entre, sportsbod og soverom
- 1 stk lysarmatur på vegg på bad
- 1 stk stikk i tilknytning til møbel på bad.
- Benkearmatur på kjøkken
- 1 stk utelampe ved inngang og 1 stk på terrasse.
- Sikringskap og strømmåler blir plassert iht. gjeldende krav.
- Ringeanlegg, tlf. og tv kontakt, jording.
- EL. varmekabler i gulv på bad, sportsbod. og entre.
- Evt. EL-bil lading må avtales og bestilles i tilvalgsmøte med utbygger.

Rørlegger:

- Bunnledning samt nødvendig skjult ledningsnett som rør i rør system
- Varmtvannsbereder 200 liter
- Utvendige overvannskummer på felles område plassert iht. detalj prosjektering.
- Drensledninger for taknedløp og OV kummer.

- 1 stk egen utvendig spylekran (plassert på bygning nær parkeringsplass for den enkelte enhet)
- Vannfordelingsskap
- Dusjvegg 90x90 cm m/dusjgarnityr pr. bad.
- 1 stk vegghegt toalett pr. bad
- 1 stk servant med ett-greps batteri inkl. 1 stk 60cm servantskap pr. bad.
- Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin
- Ett-greps blandebatteri på kjøkken

Valestrandsfossen 04.08.22

Ove Håland, Daglig leder – ARKOEIENDOM AS, Forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen

1 FØRESEGNER FOR LOFTÅS, FELT B5 – B9

GNR. 1, BNR 1 m. fl. OSTERØY KOMMUNE

Plan-id: 1253-2012 003

§1.0 GENERELT

§1.1 Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 1000 ved arkformat A1, datert 27.02.2014.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggjeområde og anlegg: PBL §12-5 pkt 1</i>	Frittliggjande småhusutbygging. Konsentrert småhusutbygging. Øvrige kommunaltekniske anlegg Leikeplass
<i>Samferdsel og teknisk infrastruktur: PBL §12-5 pkt 2</i>	Køyreveg Fortau Gang-/ sykkelveg Anna veggrunn - teknisk anlegg
<i>Gronstruktur PBL §12-5 pkt 3</i>	Friområde
<i>Landbruks-, Natur- og Friluftsføremål: PBL §12-5 pkt 5</i>	Landbruksføremål
<i>Omsynssone PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)</i>	Frisiktsone Ras og skredfare Bevaring av bygningar og anlegg

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postbok 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782 MVA

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Rekkjefølgjekrav

§ 2.1.1 Felles leikeplassar som er vist på planen skal ferdigstillast samstundes med følgjande bustadområde:

- f_LEIK01 og 02 med Felt B5
- f_LEIK03 og 05 Felt B7
- f_LEIK06 Felt B6
- f_LEIK07 og 8 med Felt B8
- f_LEIK09 Felt B9

§ 2.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve til bustader i planområdet, skal det føreliggje bruksløyve på offentlig veg m/fortau, o_KV01. Det tillatast deretter stegvis utbygging. Følgjande vegar skal opparbeidast og ha midlertidig bruksløyve før det kan gjevast bruksløyve til bustader i følgjande bustadfelt;

- f_KV01 Felt B5 og B6-1
- f_KV02 Felt B7-1 til B7-12
- f_KV03 Felt B7-13 til B7-20
- f_KV04 og f_GV01 Felt B6-3 til B6-6 og B8
- o_KV02 og f_KV05 B9

§ 2.1.3 Før det kan søkjast om løyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane innan planområdet. RTP skal godkjennast av BiR.

Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Returpunkt, innsamling av farleg avfall/grovavfall i nærområdet for mulig etablering av fellesløysingar, skal vera vurdert i RTP.

Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader i felt B5, B6-1 og B6-2 skal avfallsanlegg på f_ØK1 ferdigstillast. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til øvrige bustader innanfor planområdet skal avfallsanlegg på f_ØK2 ferdigstillast.

§2.1.4 Område langs omsynssone H310 i f_FRI05 skal sikrast med gjerde før det vert gjeve bruksløyve til bustader i Felt B7 og B9.

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Dei områda som ikkje vert bygd ut skal sikrast ei tiltalende form og handsaming. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.

§ 2.2.2 Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha

minimum djupne 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

- § 2.2.3 Temakart "Kulturminne" og "Vegetasjonskart" i planskildring, dagsett 26.05.2014, skal leggast til grunn for bevaring av steingardar og opphavleg vegetasjon. Steingarden skal ha ein sikker og naturleg avslutning der han vert broten.

§ 2.3 Anlegg

- § 2.3.1 Areal brukt til rigg og fyllingar for veganlegga kan opparbeidast i anleggstida innanfor areal regulert til byggjeområde og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Når vegane er ferdig skal område brukt til riggareal setjast i stand.

- § 2.3.2 All distribusjon av straum, telefon, kabel-TV, o.a. i planområdet skal skje via nedgrave kabelanlegg.

§ 2.4 Avkøyrslar

- § 2.4.1 Det tillatast 1 avkøyrslar pr. eigedom med maksimal breidde på 5 m. Ingen tomter skal ha tilkomst frå veg o_KV01. Tomter som har mogleg tilkomst frå felles interne vegar skal ikkje ha tilkomst fra offentleg veg o_KV02. Plassering for avkjørsler vist i illustrasjonsplan datert 27.02.14 er rettleiande.

§ 2.5 Overvatn, vatn og avlaup

- § 2.5.1 Det kan leggast VA-leidningar og borehol gjennom friområda. Areal som eventuelt vert greve opp skal innan eit halvt år dekkast til med jord/fyllmasse slik at terrenget får igjen sin naturlege form og vegetasjon.

- § 2.5.2 Overvatn skal handsamast lokalt ved fordroyning/ infiltrasjon på kvar einskild tomt, grøntareal og anna vegggrunn.

- § 2.5.3 Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flomfare eller redusert kvalitet på areala nedstrøms frå utsleppspunkta.

- § 2.5.4 Under anleggsperiode skal det sikrast mot avrenning som kan medføre forureining i Kringastemma.

- §2.5.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf VA-rammeplan, NKF-norm og VA-miljøblad

§ 2.6 Universell utforming, UU

- § 2.6.1 Det skal leggast til rette slik at flest mogleg bustader får trinnfri tilkomst for rørslehemma. Tilførselsvegar til leikeareal skal vera universelt utforma.

§ 2.6.2 Trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle skal kunne nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering og utforming av busetnad

§ 3.1.1 Det er ikkje tillate å nytta kontrastfargar til utvendig fargesetting. For bustader med møne skal hovudmøneretning følgje terrenget. Hovudmøneretning av bygga vist på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande.

§ 3.1.2 For alle bustader skal det utarbeidast situasjonsplan og terrengsnitt av fagkyndig firma med godkjenning i tiltaksklasse 2 for arkitektur/landskap etter Plan og bygningslova.

§ 3.1.3 Målbare plan som har himling lågare enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen reknast med i bygningens bruksareal med 50 % av planet bruksareal. Plan som har himling lågare enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, reknast ikkje med i bygningens bruksareal.

§ 3.1.4 Kvar bygning skal utformast med tanke på bærekraftig utvikling. Dette gjeld særleg materialar sitt livsløp og energibruk.

§ 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking, samt materialbruk på bygningar, murar osv.

§ 3.2 For alle byggjeområda

§ 3.2.1 Eine- og tomannsbustader er vist med føremål *Frittliggjande småhusutbygging* i plankart. Tomter med fleire bueiningar kjem fram av matrise i § 3.2.3. Alle andre tomter er regulert som einebustad.

§ 3.2.2 Fleirmannsbustader er vist i plankart med føremål *Konsentrert småhusutbygging*.

§ 3.2.3 Tomter der det kan byggjast to- og fleirmannsbustader. Vist med feltnamn;

<i>2-mannsbustader</i>	<i>B5-1 B5-13 B5-14 B8-2 B8-3 B8-4</i>
<i>Antal bueiningar i 2-mannsbustader</i>	<i>6 x 2 = 12</i>
<i>4-mannsbustader</i>	<i>B5-12</i>

	B7-6 B6-4, B6-5 B6-6 B8-10
<i>Antal bueiningar i 4-mannsbustader</i>	$6 \times 4 = 24$
<i>6-mannsbustader</i>	B6-1 B6-2 B6-3
<i>Antal bueiningar i 6-mannsbustader</i>	$3 \times 6 = 18$
<i>Antal bueiningar i to- og fleirmannsbustader</i>	54

§ 3.2.4 Følgjande bygg/feltnr. skal ha underetasje for å oppnå best mogeleg terrengetilpassing.

<i>Bustader</i>	Felt nr
<i>Einebustader</i>	B5-2 B5-3 B5-8 B7-10 B7-11 B7-14 B7-15
<i>Totalt antal bueiningar med u. etg.</i>	7

§ 3.2.5 I felt B5, B8 og B9 kan det førast opp bustadar med møne-eller pulttak/flatt tak. Dersom hus har pulttak/flatt tak skal maks høgde på gesims vera 1 m under maks mønehøgde i plankartet. Helling på pulttak må følgje terrenghellinga».

§ 3.3 Eine- og tomannsbustader

§ 3.3.1 Maks tillate kotehøgde for møne for Frittliggjande eine- og tomannsbustader går fram av plankart.

§ 3.3.2 Det kan innreist underetasje i eine- og tomannsbustader.

§ 3.3.3 Det kan innreist separat bueining med bruksareal på inntil 60 m². Ekstra biloppstillingsplass skal då opparbeidast på eige tomt.

§ 3.4 **Konsentrert småhusutbygging**

§ 3.4.1 Maks tillate kotehøgde for møne for fleirmannsbustader, utanom Felt B6, går fram av plankart.

§ 3.5 **Felt B6**

§ 3.5.1 Felt B6 kan oppførast med maks gesimshøgde 9 m. Maks tillate kote høgde for gesims går fram av plankart. Feltet skal ha naturfargar på nordaustlege fasadar og tak. I tillegg skal dei oppførast med pulttak, matt takteking og med lågast gesimshøgde mot nordaust.

§ 3.5.2 For B6-1, B6-2, B6-3 skal varmelegga for einingane på bakkenivå koplast opp mot, og motta/nytta vassboren varme.

§ 3.6 **Øvrig kommunalteknisk anlegg**

§ 3.6.1 F_ØK01 er sett av til boss og post.

§ 3.6.2 F_ØK02 er sett av til trafostasjon, boss og post.

§ 3.6.3 F_ØK03 og f_ØK04 er sett av til post.

§ 3.7 **Leikeplassar**

§ 3.7.1 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Ved opparbeiding skal eksisterande vegetasjon og einskilde tre i størst mogeleg grad bevarast.

§ 3.7.2 Det kan opparbeidast og planerast maks 500 m², med leikeapparat etc., i kvart av dei felles leikeareala f_LEIK04, f_LEIK05 og f_LEIK09, til saman 1500 m² (3 x 500 m²). Resten av desse areala skal bevarast som naturleikeareal.

§ 3.7.3 Alle leikeareal skal utstyrast med minimum sittebenk, sandkasse og sklie. Adkomst frå køyreveg til opparbeida leikeplasser i leikeareala skal vere universelt utforma.

§ 4.0 **SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

§ 4.1 **Køyreveg**

§ 4.1.1 Alle køyreveggar og fortau skal ha fast dekke.

§ 4.2 **Anna veggrunn**

§ 4.2.1 Området kan nyttast til vegutviding, grøftar, skråningar, skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.

§ 4.2.2 Der det er naudsynt jf. VA-rammeplan skal AVT tilpassast og opparbeidast som del av anlegg for LOD (Lokal Overvatns-Disponering)

§ 4.3 **Parkering**

§ 4.3.1 All parkering skal løysast på eiga tomt. For eine- og tomannsbustader skal det vere minimum 2 parkeringsplassar pr. bueining. For fleirmannsbustader skal det vere minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining.

§ 4.3.2 Bilar skal kunne snu inne på kvar tomt.

§ 4.3.3 Frittliggjande garasjar og uthus med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrensa, men ikkje i frisiktsone eller nærare enn 1m frå fellesveg og/eller nabogrense. Ved felles garasje med nabo kan denne byggjast i nabogrense.

§ 5.0 **GRØNSTRUKTUR.**

§ 5.1 **Friområde**

§ 5.1.1 Friområda skal vera ålment tilgjengeleg.

§ 5.1.2 Det kan anleggast gangstiar i Friområda i planområdet. I f_FRI07 kan det i tillegg etablerast veg for traktor til tilstøytande grøntområde utanfor planområde.

§ 6.0 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL**

§ 6.1 **Landbruksføremål**

§6.1.1 I område for Landbruksføremål kan vanlig drift og skjøtsel tillatast. Med landbruksføremål meinast skog-, jord-, og hagebruk. Med drift og skjøtsel meinast virke- og tømmerproduksjon (skogbruk), stell av husdyr og dyrking av jord (jord-, og hagebruk).

§ 7.0 **OMSYNSSONER**

§ 7.1 **Frisikt**

§ 7.1.1 I frisiktsoner skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i høgd av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

§ 7.2 **Bevaringsområde**

- § 7.2.1 Vern01 i LNFR01 og Vern02 i LNFR02 er bevaringsområde for eksisterende bygg og anlegg. Innenfor området kan eksisterende bygninger setjast i stand under føresetnad at takform, fasadar, vindusinnending, dør- og vindusutforming og materialbruk vert halde ved lag eller mest mogleg tilbakeført til opphavleg stand.



KONTAKT

LARS FREDRIK BIRKAAS

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

M 97 51 87 91

E lars.birkaas@strilamegleren.no

W www.strilamegleren.no



SELGE BOLIG?

VI I STRILAMEGLEREN GIR DEG NÅ FASTPRIS PÅ VÅRE
MEGLERPAKKER,

FRA KR. 74 900,- INKL. MVA.

STRILAMEGLEREN

KONTAKT OSS PÅ

56 99 26 00

991 00 144

POST@STRILAMEGLEREN.NO

WWW.STRILAMEGLEREN.NO



Ved spørsmål, eller for mer informasjon om eiendommen, ta kontakt med eiendomsmegler:



Lars Fredrik Birkaas

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 97 51 87 91

Epost: lars.birkaas@strilamegleren.no

www.strilamegleren.no

STRILAMEGLEREN