



BIRCHHAGEN BOLIGFELT

TOMT NR. 3

 LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

39

Tekniske dokumenter

06

Velkommen til Birchagen Boligfelt

12

Beliggenhet

21

Plantegning

24

Kjøpsbetingelser og leveransebeskrivelse

35

Plan- og fasadetegninger

BIRCHHAGEN
BOLIGFELT

Fast pris fra kr	4 530 000
Omkostninger	31 342
Totalpris fra kr	4 561 342
P-rom	214 m2
Bruksareal	220 m2
Eierform	Selveier
Byggeår	2023
Eiet tomt	1136 m2



Jonas Sønnesyn

Eiendomsmegler

97 51 61 02 / jonas.sonnesyn@partners.no



Gryta 2B 7010 Trondheim





BIRCHAGEN BOLIGFELT

Velkommen til attraktive Birchhagen boligfelt! En eksklusiv og lekker funksibolig som vil holde en gjennomgående god standard. Eiendommen ligger meget fint til på en stor endetomt, vestvendt med flott utsikt mot Gjestegården, Putten og Selbusjøen. Tomten har også svært gode solforhold. Det vil være mulig å gjøre tilpasninger på overflater, inredning etc. slik at kjøper får boligen akkurat slik man ønsker. Boligen leveres i utgangspunktet som nøkkelferdig hovedetasje og underetasje. Utleiedel leveres isolert, men uinnredet. Boligen kan som tilvalg leveres med ferdig innredet utleiedel med potensielt gode leieinntekter.

Boligen vil gå over 2 plan og inneholder en stor stue med store vindusflater og utgang til romslig terrasse. Her vil man ha svært gode sol- og utsiktsforhold. Kjøkkenet vil være på hele 26 kvm og bestå av et pent og moderne kjøkken med kjøkkenøy og god plass til spisegruppe. Kjøkkenet vil også ha store vindusflater som sørger for maksimal utnyttelse av den flotte utsikten. Hovedetasjen vil ellers bestå av en romslig entrè, samt 3 store soverom på hhv. 12,7-, 9- og 9 kvm, samt et flott bad. Underetasjen vil bestå av kjellerstue, bad, soverom, bod og gang. Det er også mulighet for å få levert en egen utleiedel bestående av stue/kjøkken, gang, bad og soverom. Det er Byggmester Ofstad som bygger boligen.

Dersom det er ønskelig for kjøper så kan boligen leveres med følgende alternativer:

- Alternativ 1: (Fast pris kr. 4.530.000,-)

Boligen leveres uinnredet. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.

- Alternativ 2: (Fast pris kr. 6.190.000,-)

Boligen leveres som nøkkelferdig hovedetasje og isolert underetasje. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.

- Alternativ 3: (Fast pris kr. 6.950.000,-)

Boligen leveres som nøkkelferdig hovedetasje og hoveddel underetasje. Utleiedelen leveres isolert og uinnredet. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.





Illustrasjons





BELIGGENHET

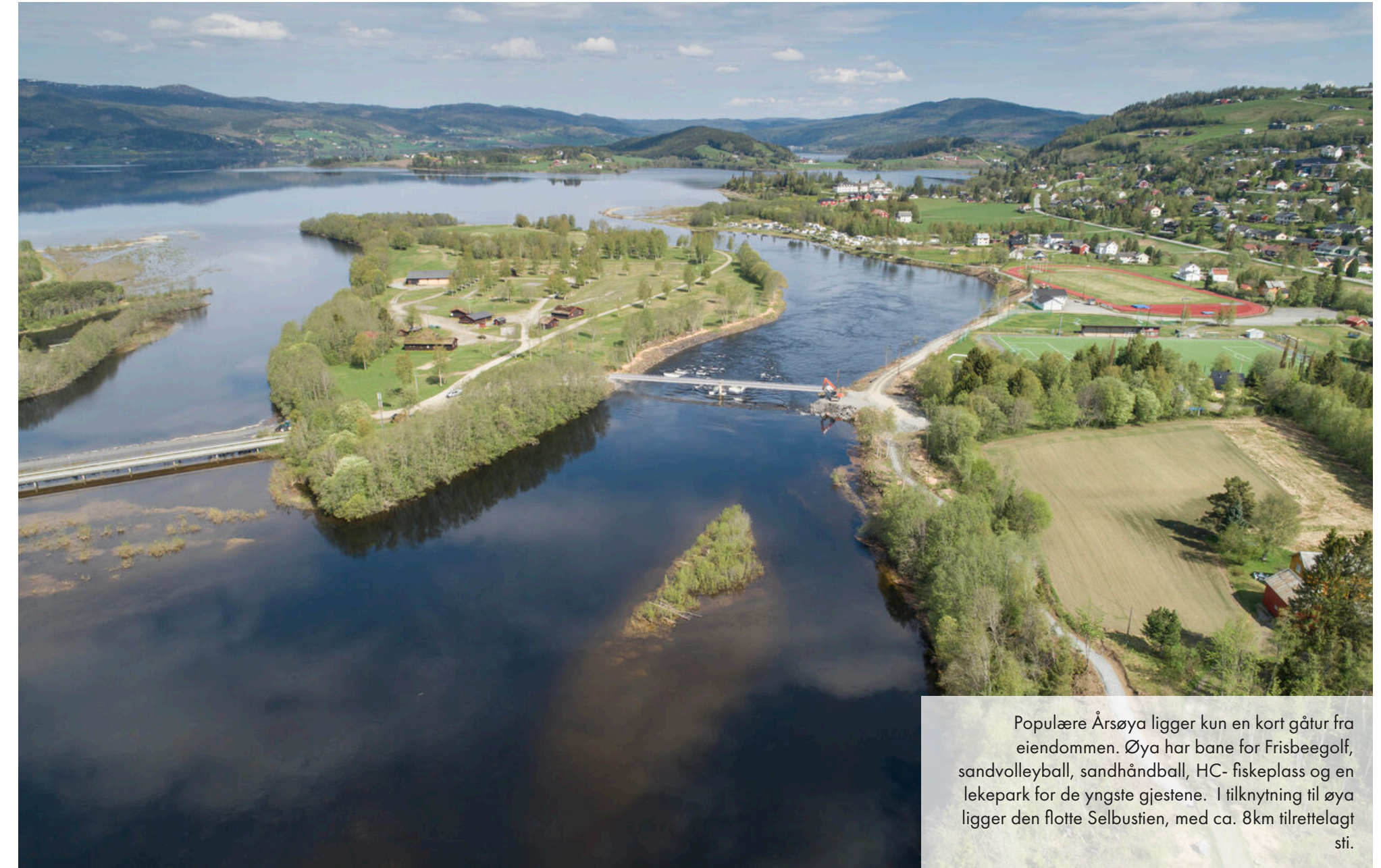
Meget attraktiv beliggenhet i et nyetablert boligfelt. Eiendommen har fantastisk utsikt over Selbusjøen og svært gode solforhold. Fra eiendommen har man nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Skoler og barnehage, samt dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, bank, bakeri og busstopp ligger i gangavstand fra boligen.

Kun en kort gåtur fra eiendommen finner man Årsøya. Øya har bane for Frisbeegolf, sandvolleyball, sandhåndball, HC- fiskeplass og en lekepark for de yngste gjestene. I tilknytning til øya ligger også den flotte Selbustien, med ca. 8km tilrettelagt sti som passer godt for folk i alle aldre. Selbusjøen ligger i umiddelbar nærhet fra boligen. Her har man småbåthavn, flotte fiskemuligheter, badestrand og grillplass.

Selbu, selbuvottens hjemsted, finner du en times kjøretur utenfor Trondheim sentrum. Med et mangfold av natur- og kulturopplevelser byr kommunen blant annet på en av Trøndelags fineste badestrender, Vikaengene. Her finner du kilometervis med barnevennlig sandstrand. Ellers er det nærmest ubegrensede muligheter for den fiskeglade. Med Selbusjøen beliggende midt i bygda og med over 300 andre fiskevatn og enorme utmarksområder er Selbu en av de virkelig store jakt- og fiskeområdene i Trøndelag. Det skal nevnes at Selbu også kan skryte på seg å ha en av Nord-Europas beste ørretelver, Nea. Skulle bylivet friste er ikke Trondheim mer enn ca. 1 times kjøring unna, Værnes ligger ca. 30 minutter unna. For den ellers turglade sjel er det muligheter for vandring på oppmerkede stier, i fjell og skog, samt skigåing i oppkjørte løyper. Selbuskogen skisenter tilbyr 80 km oppkjørte skiløyper. Skisenteret fremstår som et topp moderne langrennsanlegg. Selbu er en svært barnevennlig kommune med gode idrettstilbud samt flere skole- og barnehagetilbud. Velkommen til et aktivt liv i naturskjønne omgivelser i Selbu

Noen sentrale avstander fra eiendommen:

- Busstopp (ca. 100 meter)
- Bell skole 1-7 kl. (ca. 500 meter)
- Selbu ungdomsskole 8-10 kl. (ca. 700 meter)
- Selbu videregående skole (ca. 500 meter)
- Kvellohaugen barnehage (1,4 km)
- Selbuhallen (Aktivitetshall) (ca. 500 meter)
- Selbu Stadion - Fotball bane og idrettsplass (ca. 1,1 km)
- Coop Extra og Europris (ca. 1,2 km)
- Flyplass (ca. 30 minutter)
- Stjørdal (ca. 30 minutter)
- Trondheim (ca. 1 time)



Populære Årsøya ligger kun en kort gåtur fra eiendommen. Øya har bane for Frisbeegolf, sandvolleyball, sandhåndball, HC- fiskeplass og en lekepark for de yngste gjestene. I tilknytning til øya ligger den flotte Selbustien, med ca. 8km tilrettelagt sti.



Småbåthavn like i nærheten av eiendommen.



Utsikt fra nærområdet



*Med nærhet til
skoler og barnehage*



Vikaengene tilbyr 3 km sammenhengende sandstrand.
Stranden er et yndet mål for badegjester.



Selbuskogen skisenter tilbyr 80 km oppkjørte skiløyper. Skisenteret fremstår som et topp moderne langrennsanlegg.





Plantegning hovedetasje:

*Hovedetasjen vil bestå av:
entrè, 3 soverom, kjøkken, stue,
terrasse og bad.*



Plantegning underetasje:

*Underetasjen leveres med ferdig
innredet bod og gang/trapp,
soverom, bad og kjellerstue.*

*Som tilvalg kan det også leveres
egen utleieleilighet med
kjøkken/stue, gang, bad og
soverom.*

KJØPSBETINGELSER OG LEVERANSEBESKRIVELSE

Kjøpsbetingelser for bolig under oppføring i prosjektet Birchagen - Tomt nr. 3

NØKKELINFORMASJON

Pris fra kr: kr.4 530 000,- eks. omkostninger.

Omkostninger: kr 31 342 ,-

Totalpris inkludert omkostninger fra kr: kr 4 561 342,- .

Selger: Stian Ofstad

Entreprenør: Ofstad AS, organisasjonsnummer 950674792.

Eiendomstype: Bolig.

Eierform: Selveier.

BRA/P-rom: BRA: ca. 220 kvm.
P-rom: ca. 214 kvm.

Antall soverom: 5

Etasjer: 5

Tomt: Tomteareal 1.136 kvm.

Matrikkel: Gnr. 63 Bnr. 284 i Selbu kommune.

Informasjon om meglerforetaket: Lokalmegleren Trondheim AS, organisasjonsnummer 913124790.

Ansvarlig megler: Jonas Sønnesyn.

Oppdragsnummer: 67-23-0100.

Kjøpsbetingelser av 15.05.2023.

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Beskrivelse av prosjektet

Fremdrift

Det er igangsatt opparbeidelse av tomta. Boligen er tilnærmet ferdigstilt utvendig. Innvendig blir boligen ferdigstilt i samråd med kjøper, først etter at eiendommen er solgt.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et nyetablert boligfelt. Eiendommen har fantastisk utsikt over Selbusjøen og svært gode solforhold. Fra eiendommen har man nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Skoler og barnehage, samt dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, bank, bakeri og busstopp ligger i nærheten av eiendommen.

Kun en kort gåtur fra eiendommen finner man Årsøya. Øya har bane for Frisbeegolf, sandvolleyball, sandhåndball, HC- fiskeplass og en lekepark for de yngste gjestene. I tilknytning til øya ligger også den flotte Selbustien, med ca. 8km tilrettelagt sti som passer godt for folk i alle aldre.

Selbu, selbuvottens hjemsted, finner du en times kjøretur utenfor Trondheim sentrum. Med et mangfold av natur- og kulturopplevelser byr kommunen blant annet på en av Trøndelags fineste badestrender, Vikaengene. Her finner du kilometervis med barnevennlig sandstrand. Ellers er det nærmest ubegrensede muligheter for den fiskeglade. Med Selbusjøen beliggende midt i bygda og med over 300 andre fiskevatn og enorme utmarksområder er Selbu en av de virkelig store jakt- og fiskeområdene i Trøndelag. Det skal nevnes at Selbu også kan skryte på seg å ha en av Nord- Europas beste ørretelver, Nea. Skulle bylivet friste er ikke Trondheim mer enn ca. 1 times kjøring unna, Værnes ligger ca. 30 minutter unna. For den ellers turglade sjel er det muligheter for vandring på oppmerkede stier, i fjell og skog, samt skigåing i oppkjørte løyper.

Selbu er en svært barnevennlig kommune med gode idrettstilbud samt flere skole- og barnehagetilbud.

Standard

Boligen leveres med nøkkelferdig hovedetasje + bod og trappegang i underetasje. Resterende leveres isolert, men uinnredet. Innredning kan evt. kjøpes som tilvalg. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Byggemåte/leveranser

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse.

Pris

Fra kr 4 530 000,- eks. omkostninger.

- Alternativ 1: (kr. 4.530.000,-)
Boligen leveres uinnredet. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.

- Alternativ 2: (kr. 6.190.000,-)
Boligen leveres som nøkkelferdig hovedetasje og isolert underetasje. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.

- Alternativ 3: (kr. 6.950.000,-)
Boligen leveres som nøkkelferdig hovedetasje og hoveddel underetasje. Utleiedelen leveres isolert og uinnredet. Alle utvendige arbeider ferdigstilles.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi. Tomteverdi er kr.1.200.000,- som utgjør kr.30.000,- i dokumentavgift
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-
- Pantattest kr 172,-

Totalt kr.31.342,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser/finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

De som ønsker å levere kjøpebekräftelse, må ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA): ca. 220 kvm.
Primærareal (P-rom): ca.214 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Entré, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, kjellerstue, gang/trapp.
Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Bod

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 13.12.2022.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor boligen, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten
Prosjekttomtens grunnareal er ca.1 136 kvm. Eiet tomt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektet, og at endringer kan forekomme.

Parkering
Boligene leveres med oppstillingsplass på egen eiendom.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og tegninger.

Oppvarming

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming i tillegg til vedovn.

Se for øvrig leveransebeskrivelse.

TV/bredbånd
Det er trukket fiberrør fra NTE (Altibox) inn i svakstrømskap. Utbygger bekoster i sin helhet føringer inn i bygget, samt tilknytningsavgift. Selger har på vegne av kjøper anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med leverandør av TV og bredbånd.

ØKONOMI OG ORGANISERING

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løløreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm/oppvarming, kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikring. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Boligen har p.t. ingen adresse.

Gnr.63, bnr.284 i Selbu kommune. Eiendommen blir tildelt endelig adresse.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensning i grunn

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset og som medfører behov for tiltak.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

1922/900202-1/66 SKJØNN TINGLYST

19.12.1922
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/893432-1/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

24.10.2012
Årlig erstatning knyttet til gnr. 18 bnr. 1 innløses med engangsbeløp.

1950/6668-1/66 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST

24.11.1950
Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/4716-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

15.07.1955
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/46-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

04.01.1956
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/2908-1/66 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST

19.08.1960
RETTIGHETSHAVER: MEBONDEN VASSLAG
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/831-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

22.02.1974
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/678-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

11.02.1981
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/2198-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

05.05.1982
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/2463-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

10.05.1990
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1968
BNR. 1 SOM GRENSE TIL D.E.
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

1996/4628-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

13.09.1996
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/319224-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST

22.04.2013
Jordskiftesak 1600-2011-0001 Belle
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/499993-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

19.06.2014
RETTIGHETSHAVER:SELBU KOMMUNE
Org.nr: 971197609
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/193351-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

03.03.2015
RETTIGHETSHAVER:STATKRAFT ENERGI AS
Org.nr: 987059729
Konsesjon på regulering av Selbusjøen og Dragstsjøen
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/611453-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

05.07.2016
RETTIGHETSHAVER:SELBU ENERGIVERK AS
Org.nr: 980498646
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5032-63/279
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Detaljregulering av Bellshåggån - Botnlia
Eiendommen er regulert til bolig
Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebyggelse

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligen leveres med mulighet for å innrede egen utleiedel i sokkel. Innredning av denne kan leveres som tilvalg.

Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Tilvalg / kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider;
a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Selgers forbehold

Selger har ingen ordinære forbehold

Ekstraordinært forbehold

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med koronapandemien er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for selger.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom.
- Etablering av ett eller flere realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtakelse

Boligen er tilnærmet ferdigstilt utvendig, boligen ferdigstilles innvendig etter at eiendommen er solgt i samråd med kjøper. Dagmulkt utløses 12 mnd etter avtaleinngåelse.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjørt stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Uteomhusarealer/fellesareal

Utomhusareal leveres med gruslagt gårdsplass og isådd plen.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40.000,- inkl. mva.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av buofl. §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og sms.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr. 40 000,- (beløpet er eks. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
 - o Fasadetegninger datert 13.12.2022
 - o Plantegninger datert 13.12.2022
 - o Situasjonsplan datert 08.12.2022
 - o Kjøkkentegninger datert 01.02.2023
- Selgers leveransebeskrivelse datert 28.01.2023
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/tegningsskjema

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, eventuelle parkeringskjeller, herunder ferdigstillessen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. (jf. tilleggsfrister § 11). Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulk.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Finansiering

Lokalmegleren &Partners samarbeider med Sparebankene i Lokalbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Endringer:

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte endringsrutiner mot pristillegg. Det vil bli gitt en frist for endringer.

Følgende kan endres i boligen, mot tillegg i pris:

Flytting av innvendige vegger.
Endring av alle overflater.
Endring av utstyr og overflater til kjøkken, trapper, dører, vinduer og vedovn.
Alt utstyr og leveranser fra rørlegger og elektriker.

Utomhusarbeider:

Gårdsplass gruses. Utomhusarealer leveres for øvrig med ferdig isådd plen og uten beplantning.

Spesielle opplysninger: Illustrasjoner m.m.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at alle illustrasjoner i brosjyrer, på nettsider og i virtuelle visninger er av illustrativ karakter og at det vil være avvik i forhold til endelig leveranse. Vi gjør spesielt oppmerksom på at: møblement/dekorasjoner/gardiner/persienner o.l. er ikke med i leveransen av boligen – se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven.



OFSTAD AS
BYGGMESTER-AUT. ENTREP.



Adr: 7580 Selbu
Tlf: 73 81 78 83
Mobil: 93 02 89 93
e-post: ofstad@online.no

Adr: Sakse Vik's vei 26
7562 Hundhamaren
Tlf: 73 97 67 38
Mobil: 92 04 55 44
e-post: oeof@online.no

Bank: 4285 05 02824
Foretaks.reg.: NO 950 674 792 MVA

Stian Ofstad
7580 Selbu

PRISTILBUD
1/28/2023

NY BOLIG I SELBU

Ant.	Enhet	Spesifikasjon	Pris	Sum
57	m	Bankett: 300 x 600 armert ringmurselement på fjell.		
61	m2	Grunnmur/støttemur: 300 termomur inkl. nødvendig armering, utvendig puss, grunnmursplast og utsparing vinduer og dører.		
38	m2	Utlektning og innvendig kledning av grunnmur/støttemur.		
41.5	m2	Utvendig markisolasjon: XPS 250 50 mm.		
2	stk	Isolerte fundamenter for utv. søyler.		
122	m2	Gulv på grunn: 300 mm isolasjon, radonsperre, k 189 armeringsmatte, 100 mm påstøp. Inkl. fundamenter for innvendige bærende vegger.		
190	m2	Yttervegg: 48x198 mm bv, tapet gu, sløyfelekter, 36x48 mm lekter, musebond, 19 mm royalimpregnert utvendig kledning / Steni fasadeplate, 200 mm isolasjon, plastfolie, 48x48 lekter, 50 mm isolasjon, ferdig malt veggplate. inkl. svillemembran, laftevatt, innfesting til grunnmur og åpninger for vinduer og dører.		
164	m2	Innvendige vegger: 48x98 bv, 100 mm isolasjon, ferdig malt veggplate begge sider.		
122	m2	Etageskiller: 22 mm fb. gulvspon, 200 mm isolasjon, 36x48 lekt, ferdig malt himmlingsplate. Pergo / Alloc laminatgulv.		
67	m2	Pergo / Alloc laminatgulv 1. etg.		
4.5	m2	Etageskiller utkraget del: 22 mm fb. gulvspon, 300 mm isolasjon, 36x48 lekt, vindsperre, 16 mm spaltepanel og Pergo / Alloc laminatgulv.		
1	rs	Bjelkelag og sperretak: Komplett konstruksjonspakke inkl. søyler og dragere.		
139	m2	Yttertak: Isolasjon med fall og takbelegg. Inkl. taksluk og innvendige nedløp. 21 mm taktro, 50 mm isolasjon, 36x48 lekt, ferdig malt himmling,		
48	m	Gesimser / parapet: 36x148, 200 isolasjon, tapet gu, 22x48, 36x48, 19mm utv. kledning, osb og toppbeslag. Komplett løsning med lufting for utvendig kledning.		

4.5	m2	Yttertak utkraget del: 300 isolasjon, plast, 36x48, vindsperre, ferdig malt himmlingspl. taktro og tekking inkl. taknedløp.
2	stk	Utvendige impregnerte limtresøyler.
17.5	m2	Veranda 2. etg: Impregnert bæredragere og bjelkelag, undergulv med fall mot innv. avløp, tett takbelegg, Royalimp. terassegulv, nedsenket underkledning, kledning av forkant som tegnet.
12.2	m	Glassrekverk.
56	m2	Membran og flis på vegg bad.
15.5	m2	Avretting over kabel, membran og flis på gulv bad.
18	m2	Tremmegulv ved inngang og underetage: Impregnert bjelkelag og royalimpregnert terassegulv.
1	stk	Utvendige trapp til inngang underetage.
2	stk	Ytterdør m/ glass: 10x21, hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
4	stk	Vindu i yttervegg: 40x210, 3 lag energi, fast, hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
2	stk	Heve skyvedør: 270x210 hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
9	stk	Vindu i yttervegg: 180x210, 3 lag energi, fast. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
1	stk	Vindu i yttervegg: 60x60, 3 lag energi, åpn. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
2	stk	Vindu i yttervegg: 120x120, 3 lag energi, åpn. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
1	stk	Vindu i yttervegg: 200x60, 3 lag energi, fast/åpn. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
2	stk	Vindu i yttervegg: 120x210, 3 lag energi, fast, hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
3	stk	Vindu i yttervegg: 120x210, 3 lag energi, fast/åpn. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
1	stk	Vindu i yttervegg: 120x50, 3 lag energi, fast/åpn. hvit. Inkl. foring og list i hvitmalt furu, utv. omr. og beslag.
350	m	Taklist/ fotlist ferdig malt.
8	stk	Innvendige dører: 9x21 hvit glatt inkl.vrider og skilt i børstet stål, utforing og belistning i hvitmalt furu.
1	rs	Rigg, drift, byggestrøm,stillasarbeider og ekst. kontroll.
1	rs	Grunn og gravearbeider: Utgraving, fjellspregning, tilfylling, drenering og arondering av tomt. inkl. tilførsel av vann, avløp, strøm og nettkabel.
1	rs	Elektrikkararbeider med utstyr iht. tilbud fra leverandør. Inkl. varme i alle gulv uten soverom.
1	rs	Rørleggerarbeider med utstyr iht. tilbud fra leverandør.
1	rs	Ventilasjonsarbeider inkl. nødv. innkassing av kanaler.
1	rs	Vedovn og stålppe: Schiedel Sargas 3 med glass.
1	rs	Kjøkkeninredning iht. tilbud fra leverandør.
1	stk	Innvendig trapp med rekkverk iht. tilbud fra leverandør.

Alle mengder er beregnet som brutto areal.

Kjøkken 01.02

Design-ID **8674DAAC-986D-4CD2-9651-1FB530E8F24B**
Skrevet ut **01-02-2023**
Design gyldig for **NO**



Er du interessert i en av tjenestene våre?

- ☐ Oppmåling
- ☐ Plukk på varehus
- ☐ Montering
- ☐ Planlegging på varehuset
- ☐ Kjøkkeninstallasjon
- ☐ Levering

Skriv inn ønsket leveringsdato

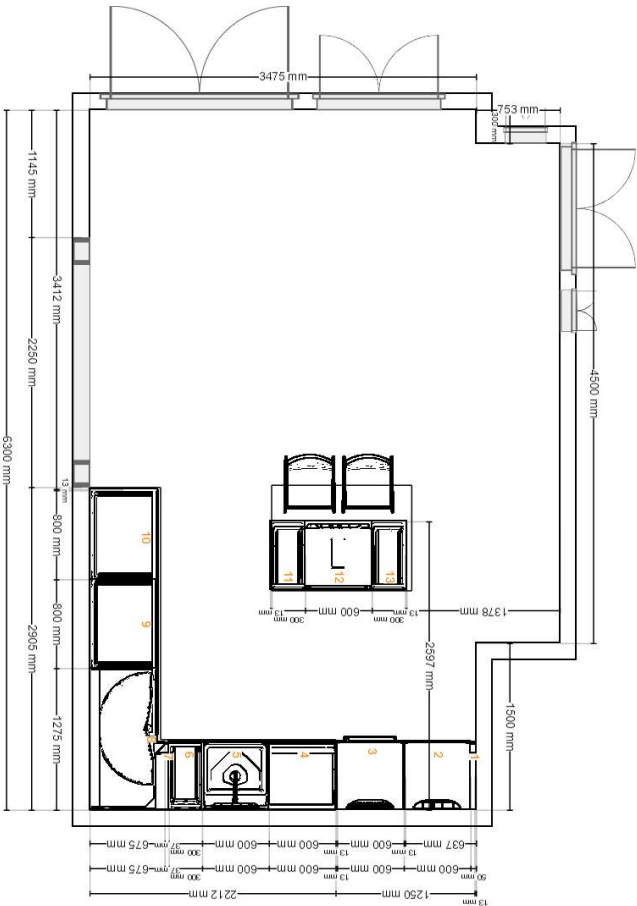
Sum125.620,90

Den samlede prisen inkluderer:

Møbler og utstyr61.140,-
Benkeplater og veggplater13.245,90
Hvitevarer51.235,-

Visning ovenfra

Alle mål er oppgitt i mm



Viktig IKEA kan ikke akseptere ansvar for nøyaktigheten av mål eller møblenes layout. Prisene i dette programmet er for produkter du kjøper på IKEA, tar med hjem og monterer selv. All bestilling av levering, montering og installasjon er separate tjenester med en ekstra pris, og er ikke inkludert i prisen her. Selv om vi forsøker å sikre at informasjonen du får i dette programmet er korrekt, så beklager vi eventuelle endringer i produkter og priser som kan forekomme.

Design-navn **Kjøkken 01.02**
Design-ID **8674DAAC-986D-4CD2-9651-1FB530E8F24B**
Skrevet ut **01-02-2023**
Design gyldig for **NO**

© Inter IKEA Systems B.V. 2022



PLAN- OG FASADETEGNINGER



Illustrasjonsbilde fra vest

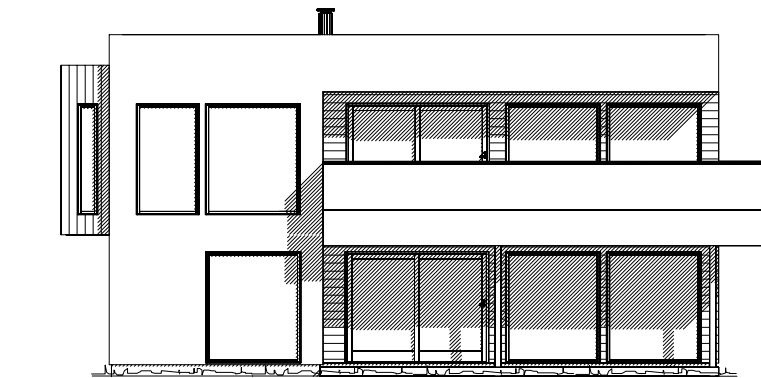


Illustrasjonsbilde fra sør

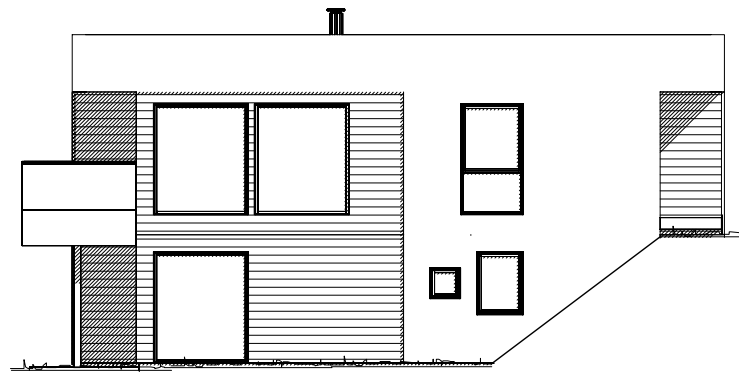


Illustrasjonsbilde fra nord

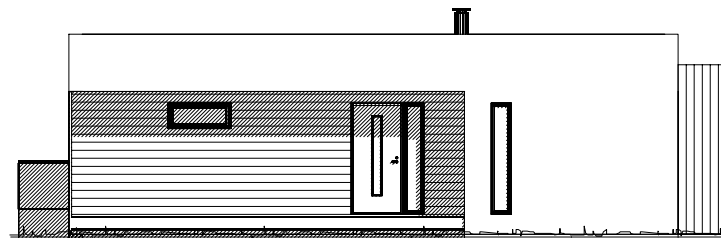
Siste revisjoner:				
Rev:	Dato:	Sign:	Endringer:	
A	22.05.2023	MM	Justerte vinduer:	
Type tegning:			Revisjon:	
3d-illustrasjoner			A	
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
13.12.2022	MM	503	1: 100	
Tiltakshaver:			GNR:	
Byggeplass:			BNR:	
Birchhagen				
Kommune:				
Selbu				
Type tiltak:			Prosjektnr:	
Enebolig			Birchhagen	
			Kontroll:	
Tegningen tilhører Selbuhus Industrier AS og er beskyttet av åndsverkløven. Kopiering eller annen benyttelse i strid med våre interesser er forbudt.				



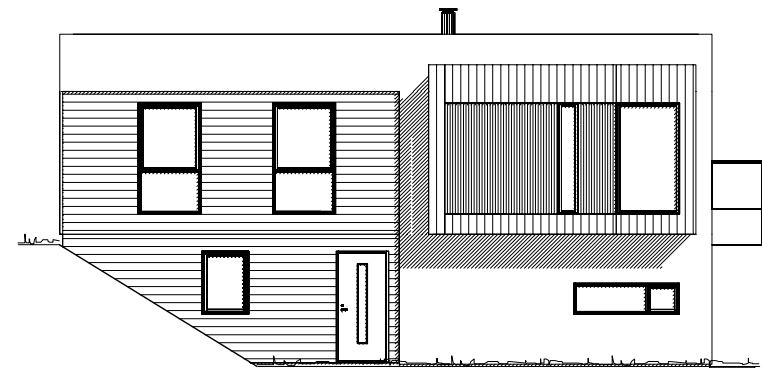
FASADE NORDVEST



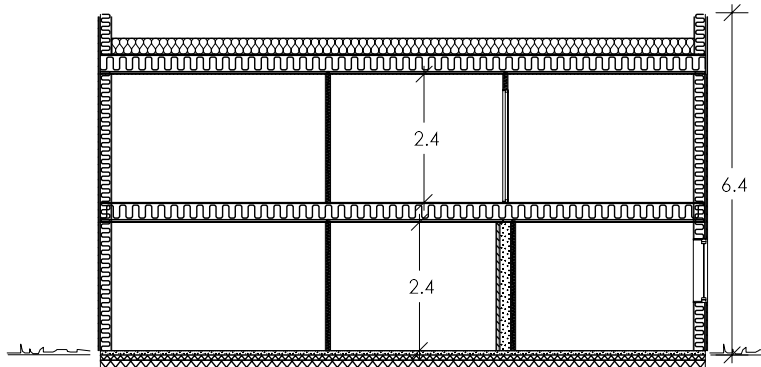
FASADE SØRVEST



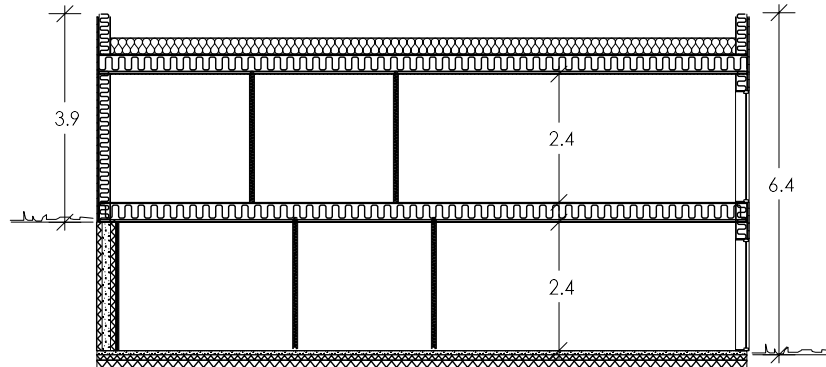
FASADE SØRØST



FASADE NORDØST

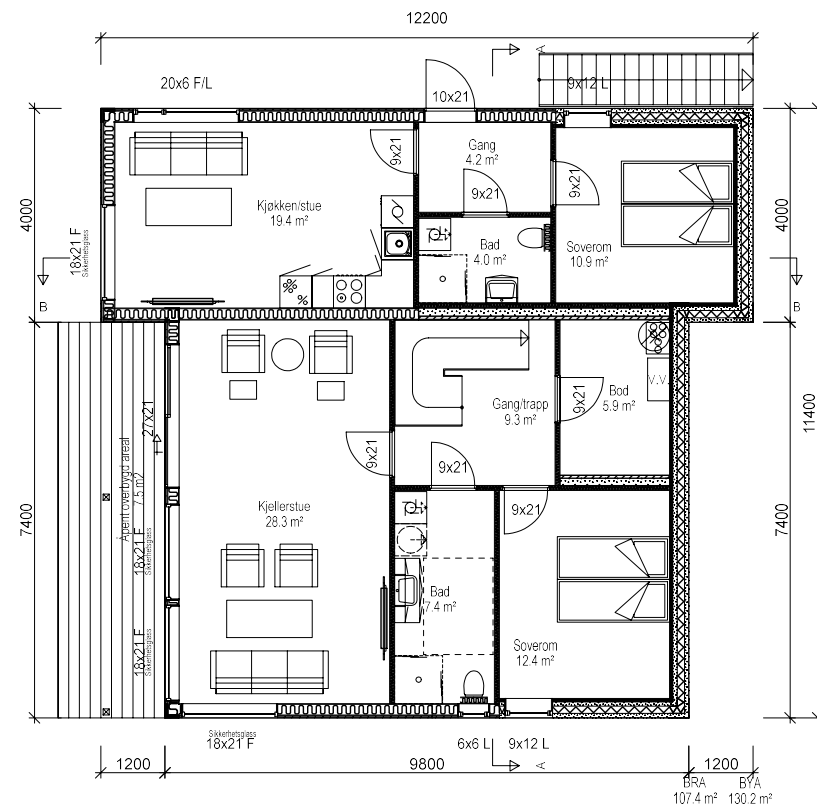


SNITT A-A

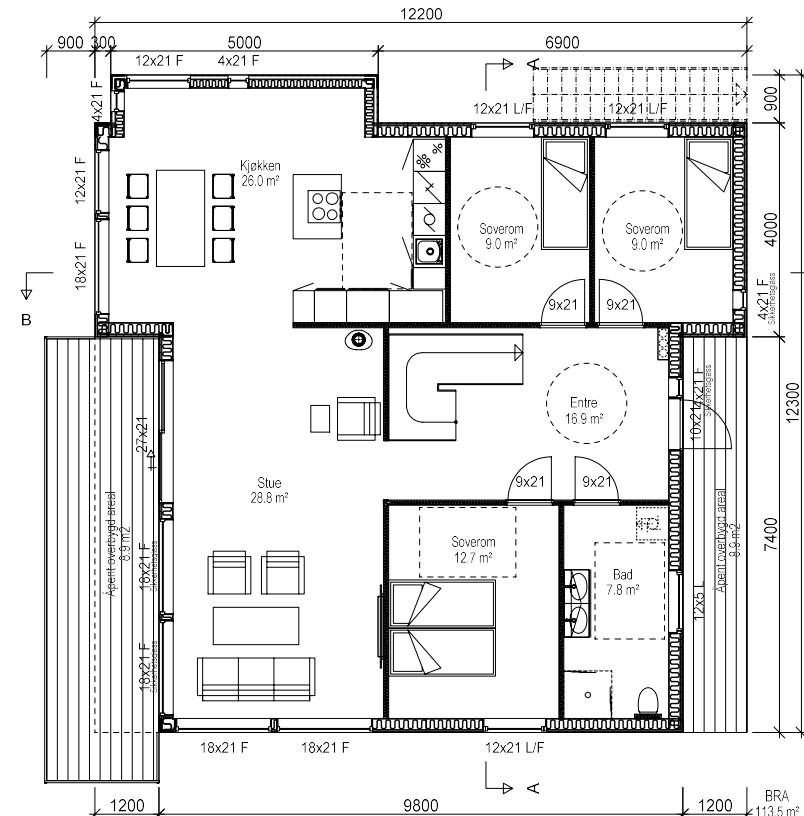


SNITT B-B

Siste revisjoner:				
Rev:	Dato:	Sign:	Endringer:	
A	22.05.2022	MM	Justerte vinduer	
Type tegning:			Revisjon:	
Fasader og snitt			A	
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
13.12.2022	MM	502	1: 100	
Tiltakshaver:			GNR:	
Byggeplass:			BNR:	
Birchhagen				
Kommune:				
Selbu				
Type tiltak:			Prosjektnr:	
Enebolig			Birchhagen	
Kontroll:				
			MM	



UNDERETASJE



HOVEDETASJE

Arealberegninger	Bruksareal BRA kvm		
i hht. NS 3940	Pre etasje	Kjønt over byggareal	Sum BRA
Underetasje	107.4	7.5	114.9
Hovedetasje	113.5	417.8	531.3
SUM :	220.9	425.3	646.2
BYA :	130.2	0.0	130.2

Siste revisjoner:			
Rev.	Dato:	Sign:	Endringer:
A	22.05.2023	MM	Justerte vinduer.

Type tegning:	Revisjon:
Planer	A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
13.12.2022	MM	501	1: 100	

Tiltakshaver:	GNR:
---------------	------

Byggeplass: Birchhagen	BNR:
---------------------------	------

Kommune:	
Selbu	

Type tiltak:	Prosjektnr:
Enebolig	Birchhag
	Kontroll:

MM

TEKNISKE DOKUMENTER

For matrikkelenhet:

Kommune:

5032 - SELBU

Utskriftsdato/klokkeslett:

21.11.2022 kl. 11:26

Gårdsnummer:

63

Produsert av:

Per Arne Aftret - 1664 Selbu

Bruksnummer:

284

Attestert av:

Selbu kommune



SELBU KOMMUNE

Plan og oppmålingsavdeling

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato:

16.11.2022

Skyld:

0

Er tinglyst:

Ja

Har festegrunner:

Nei

Er seksjonert:

Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 63 / 284

1 136,6 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		995188864	LIVING EIENDOM AS		Nestansringen 10 7580 SELBU	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7013064	602268		1 136,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

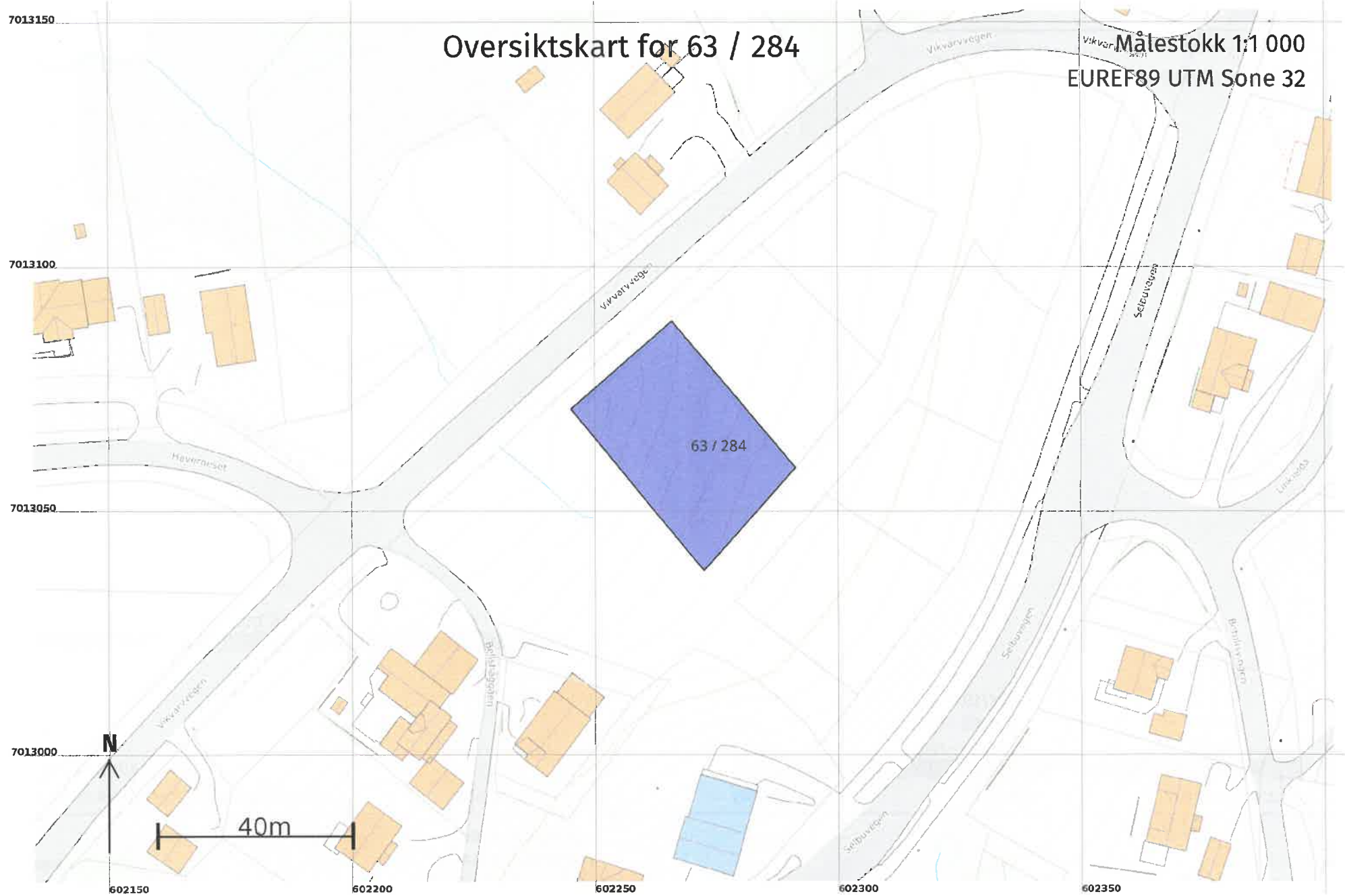
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.10.2022	Tinglyst		16.11.2022	Aftretper 16.11.2022
Oppmålingsforretning	2022/1351	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	5032 - 63/279		-1 136,6
		Mottaker	5032 - 63/284		1 136,6

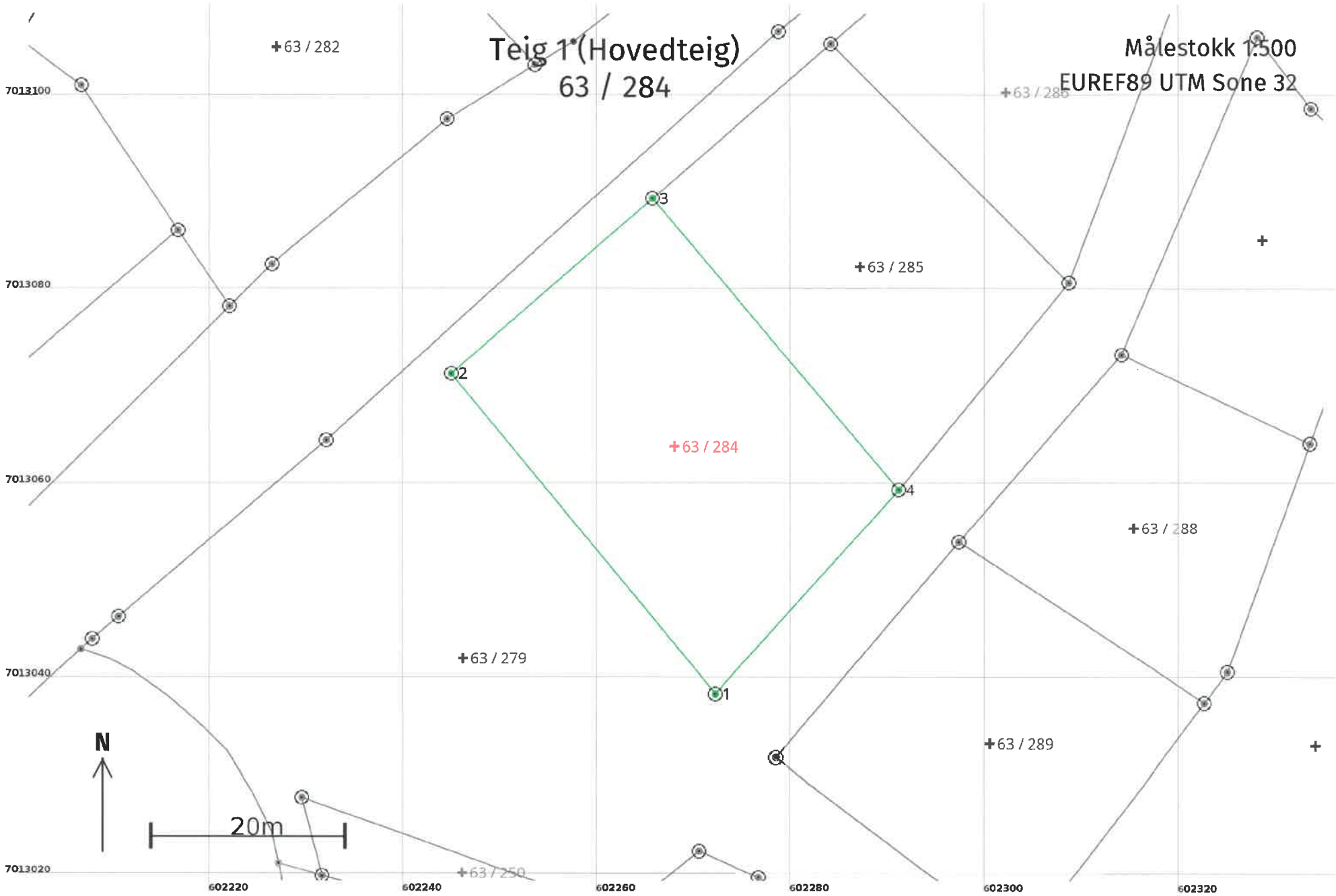
Landmålnummer

Navn

SLIND EGIL STEINAR

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.10.2022	Tinglyst		16.11.2022	Aftretper 16.11.2022	
Oppmålingsforretning	2022/1351	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	5032 - 63/279	-955,6		
		Mottaker	5032 - 63/285	955,6		
		Berørt	5032 - 63/284	0		
Landmålnummer	Navn					
	SLIND EGIL STEINAR					





Areal og koordinater

Areal: 1 136,6

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7013064

Øst: 602268

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7013038,75	602272,22	Jord 42,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7013071,67	602244,96	Jord 27,48	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7013089,66	602265,73	Jord 39,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7013059,68	602291,13	Jord 28,21	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Detaljregulering av Bellshåggån – Botnlia

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer:2010/1639

Planforslag er datert: 14.08.2013
Dato for siste revisjon av plankartet: 28.01.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.01.2015
Dato for godkjenelse: 28.01.2015

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 2010005 og datert 28.01.2015

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER
Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (felt B, B1-4)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2) Lekeplass
Bolig/forretning (felt BF)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg
Kjøreve
g
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
Naturområde -
grønnstruktur (f) Friområde
(f) Vegetasjonsskjerm (f)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER
Frisikt
Støysone, rød iht. T-1442
Støysone, gul iht. T-1442
Faresone, H 320
Flomfare
Faresone, H 370
Høyspenningsanlegg
Krav vedrørende infrastruktur, H 410
Trasé for Vann og avløp
Bevaring naturmiljø, H560

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet umiddelbart opphøre og funnet rapporteres til kulturminnemyndigheten jf. kml. § 8, 2. ledd.

§ 3.2 Tekniske planer

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte utbyggingsområdene skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Grad av utnyttning
Grad av utnyttning (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Prosent bebygd areal skal beregnes i hht. Norsk Standard (NS) 3940. Eventuelle parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygd areal (BYA) med 18 m² pr. plass.

§ 3.4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt. Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginnrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 3.5 Utforming
Ved utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Orientering, formgiving, fargevalg og materialitet skal samordnes innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen skal ha størrelse/volum med småhuskarakter. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor felt B og B3 skal bebyggelse oppføres med saltak.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker), ikke i form av gjerdet eller andre bygde elementer.

§ 3.6 Situasjonsplan (PBL § 12-7 nr 1 og 4):
Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Internveger inklusive avkjørsler
- Høyder på planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Beplantning
- Parkering (bil og sykkel)
- Avrenning av overflatevann

§ 3.7 Utomhusplan
Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygninger og anlegg
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Utforming av kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser, utendørs lagringsplasser m.m.
- Plassering og utforming av fellesareal til uteopphold og lek
- Dekker og beplantning
- Overvannshåndtering og belysning
- Plassering av støyskjerming
- Atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Terrengtet skal umiddelbart etter sprengningsarbeid dekket til med tilstrekkelig jord og beplantes.

§ 3.8 Arealer for utendørs lek og opphold
Det skal etableres areal for uteopphold og lek i samsvar med bestemmelser angitt for

det enkelte felt. Fellesareal bør anlegges på flate solrike areal. Lekeplassene skal videre gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Nærlekeplassene skal i størst mulig grad skjermes mot biltrafikk. Der det er hensiktsmessig skal det opparbeides gangstier, som skal kobles sammen med stinett i tilstøtende friområder.

§ 3.9 Overvannshåndtering
Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

§ 3.10 Parkering
Parkering skal løses på egen tomt. Dersom parkering løses på annen eiendom, skal dette tinglyses i avtaler med gyldighet på minimum 20 år. Følgende krav til biloppstillingsplasser gjelder:

Eneboligområder:	2 plasser, derav 1 som garasje
Konsentrert boligbebyggelse:	1,5 plasser, derav 1 som garasje
garasje Detaljhandel:	3 plasser pr 100 m2 brutto gulvareal

Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til parkeringsplasser skal ha en god landskapsmessig utforming.

§ 3.11 Nettstasjon
Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30m. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

§ 3.12 Universell utforming
Ved alle tiltak og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriterier i (til en hver tid gjeldende) forskrift og vegnormal skal legges til grunn.

Alle nye boliger skal ha trinnfri atkomst mellom parkering og inngang til bolig.

Minimum 30% av boligene i felt BK1-2 skal ha livsløpsstandard.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – boligbebyggelse (felt B og B1-4)

§ 4.1 Utnyttelse
I felt B, B1og B2 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig per regulert tomt) innenfor viste byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Felt B3: Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Felt B3 tillates bebygget med minimum 4 og maksimum 6 frittliggende eneboliger eller eneboliger i kjede.

Felt B4: Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 9 meter. Felt B4 tillates bebygget med inntil 9 boenheter, frittliggende eller i kjede. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4.2 Støy
Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Før ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442

Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - konsentrert småhusbebyggelse

§ 5.1 Utnyttelse og byggehøyder
Innenfor felt BK1 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Innenfor felt BK2 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 40 %. I felt BK1 og BK 2 tillates oppført

bebyggelse med maksimal mønehøyde 10 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.2 Uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 25 m² per boenhet. Utearealet skal ligge godt tilgjengelig for boligene og ha god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Arealet skal tilrettelegges for småbarnslekeplass. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

I tillegg til felles uteoppholdsareal skal alle boenheter sikres et privat uteoppholdsareal i form av private forhager, terrasser, balkonger eller lignende.

§ 5.3 Støy

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. For ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442
Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – LEKEPLASS

Areal avsatt til lekeplass eller friområde skal opparbeides som nærlekeplass og utgjøre 1,0 – 2,5 daa. Deler av arealet skal være egnet for ballspill.

Knyttes til utbygging/ferdigstilling av felt B1, B2 og B4 som ledd i utbyggingsavtale.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIG/FORRETNING

§ 7.1 Utnyttelse

Innenfor område regulert til bolig/forretning tillates det på den enkelte tomt oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 30 % og med en maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 7.2 Uteoppholdsareal

Innenfor formålsgrensen skal det opparbeides lekeplass med størrelse 50-150 m2 og med maksimal gangavstand 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

§ 7.3 Parkering

På den enkelte tomt skal det anlegges areal til snuplass, manøvrering, av- og pålastingsplasser, parkeringsplasser for kjøretøy og oppstillingsplasser for sykler. Minimum 5 % eller 1 plass (høyeste tall blir gjeldende) av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-plasser og skal plasseres i nærheten av inngangspartiet. Disse skal ha minimum 4,5 meter bredde og 6,0 meter lengde.

§ 7.4 Skilt og reklame

Oppføring av skilt og reklame på bygninger skal godkjennes av kommunen.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK|INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Veg

Veg skal være offentlig. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

§ 8.2 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig. Innenfor formålsgrensen skal det opparbeides atkomstveg og snuplass for renovasjonsbil. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg

skal ha en god landskapsmessig utforming.

Byggegrense langs/til fylkesveg 705 og fylkesveg 968 settes til minimum 15 meter fra senterlinje veg.

I krysset mellom fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal byggegrensen fra skjæringspunktet til senterlinjene i krysset være minimum 60 meter.

Byggegrense mot kommunal vei settes til 7,5 meter fra senterlinje veg.

§ 8.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig. Gang- og sykkelveg langs fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal asfalteres og opparbeides med minimum 3 meters bredde, og med minimum 3 meters avstand til kjøreveg. Der det ikke er mulig å opprettholde minst 1.5 meters avstand til kjøreveg skal gang- og sykkelveg adskilles fra kjøreveg med rekkverk.

§ 8.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til vegskulder, grøfter og snøopplag.

§ 8.5 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal på plankartet skal benyttes til grøntabatter, skjæringer, støttemurer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 Friområde: FRI 1-4

Friområde skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon og stier skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor arealformålet kan det opparbeides turveg på inntil 2,5 meter, enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv. Gangatkomsten skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. Opparbeidelse skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

§ 9.2 Vegetasjonsskjerm

Feltet skal være felles. Innenfor formålsgrensen tillattes beplantning som skjerm for trafikk, støv og støy. Opparbeidelse er knyttet til utbyggingsavtale for felt B1 og B2

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Sone for frisikt (H 140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei og avkjørsler 0,5 m over terreng.

§ 10.2 Sone for flomfare (H 320)

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført ny bebyggelse og/eller anlegg, jf. 200- årsflom.

§ 10.3 Sone for høyspenningsanlegg (H 370)

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført boliger nærmere eksisterende kraftlinje enn 10 meter.

§ 10.4 Trasé for Vann og avløp (H 410)

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført permanente anlegg, med unntak av kryssende atkomstvei.

§ 10.5 Støysone –Rød (T-1442)

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone

§ 10.6 Støysone –Gul (T-1442)

Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul sone med mindre avbøtende tiltak er gjennomført i tråd med gjeldende veileder.

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Friområde i sjø skal være offentlig. Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

§ 12 ATKOMST

Felles atkomst til B1 skal være fra Fv 968 og skal være felles for eiendommene gnr./bnr. 63/40, 63/41 og 63/76.

Felles atkomst til B2 skal være fra Havernesvegen.

Felles atkomst til BK1 skal være fra Havernesvegen via eksisterende atkomstvei.

Felles atkomst til B3 skal være fra Botnlisvingen

Felles atkomst til B4 etableres som forlengelse av Botnlia.

Avkjørsler til offentlig veg skal utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler og forskrifter.

§ 13 MILJØFORHOLD

§ 13.1 Støy

Anbefalte støygrenser i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tillatelse til tiltak. Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2. Der støyforholdene overstiger laveste grense for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Det tillates oppført støyskjerm/voll med plassering som vist på plankartet.

§ 14 ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 15.1 Ferdigstilling av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde, parkeringsplasser og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent utbyggingsavtale.

§ 15.2 Ferdigstilling av felles uteareal og lekeplass

Uteoppholdsarealene og lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13.4 Utbyggingsavtale

For områder avsatt til boligbebyggelse, kombinert formål bolig/forretning, skal det foreligge utbyggingsavtale for igangsettingstillatelse gis.

Egne notater Birchhagen Bolgfelt



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

KONTAKT MEGLER

Jonas Sønnesynd

97 51 61 02

jonas.sonneshyn@partners.no