Nabolagsprofil

Anglavikvegen 17 - Nabolaget Foldnes/Anglevik - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Anglavikvegen Linje 445, 449	3 min 0.3 km
Straume terminal Totalt 20 ulike linjer	6 min 3.8 km
Knappskog båtkai Linje 2060	13 min 10.7 km
Geitanger båtkai Linje 2060	16 min 12.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 19.6 km

Skoler

Foldnes skule (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	4 min 3.1 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra ... 441 elever, 32 klasser	9 min 5.1 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	9 min 5.6 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	9 min 5.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	19 min 13 km

«Sjøluft, stillhet og ingen gjennomgangstrafikk!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

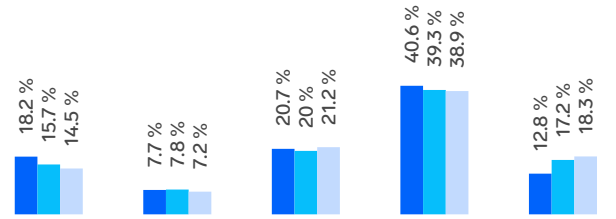
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Foldnes/Anglevik	1 714	670
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiriltunet barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 2.2 km
Leirstaden barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 3 km
Straume barnehage (0-5 år) 110 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Skjenet	4 min
Rema 1000 Sartorparken	6 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

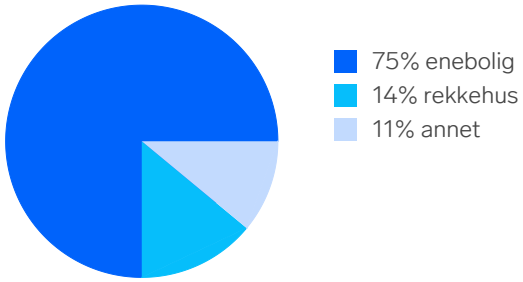
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Foldnes skule Aktivitetshall	5 min 3.3 km
Åttringjen nærmiljøanlegg - Ballbin... Ballspill	5 min 3.3 km
Aktiv365 Straume	5 min
Sprek & Blid Straume	8 min

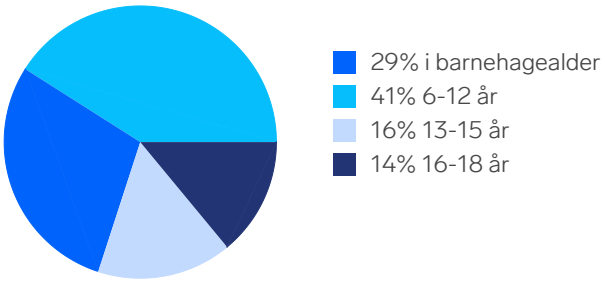
Boligmasse



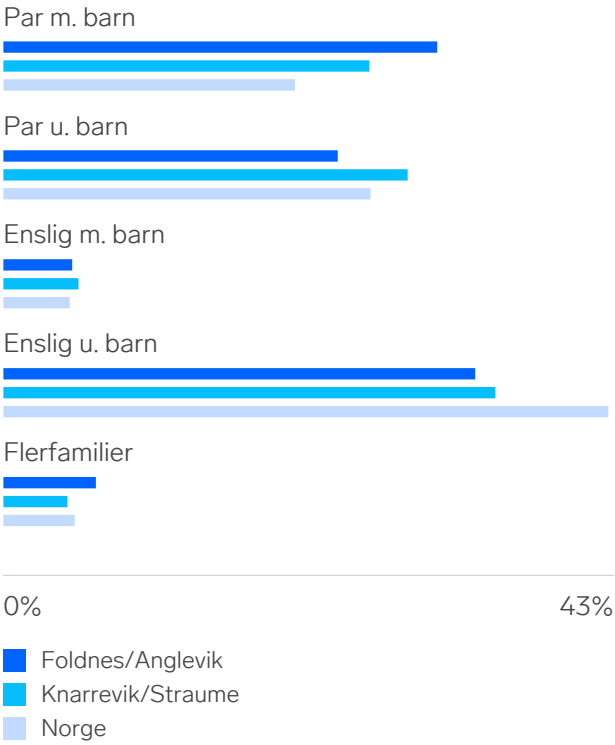
Varer/Tjenester

Sartor Storsenter	7 min
Apotek 1 Sotra	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



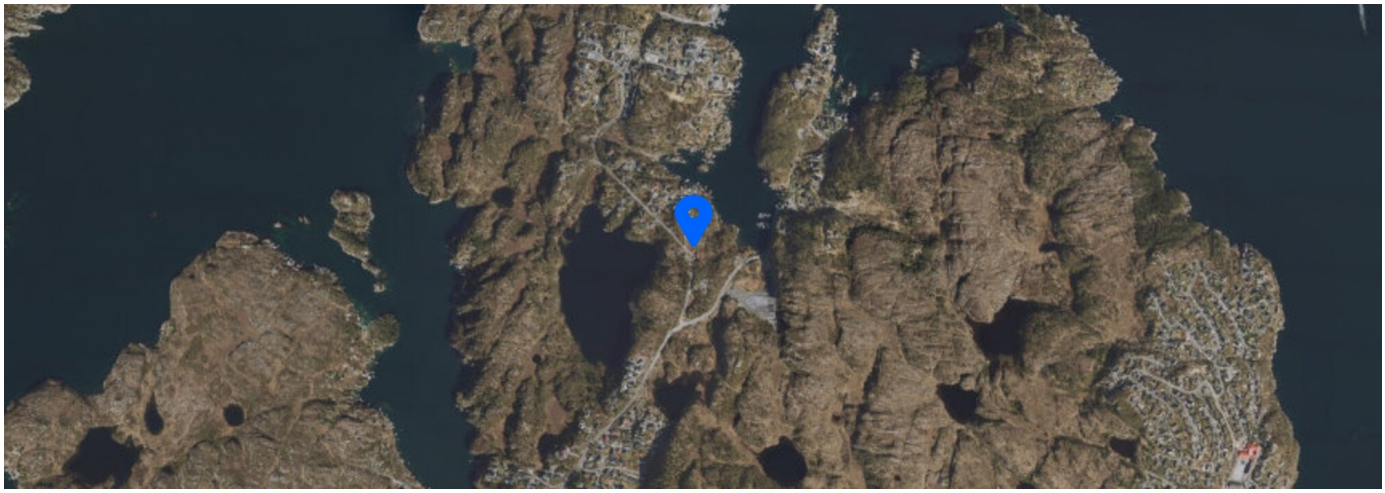
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

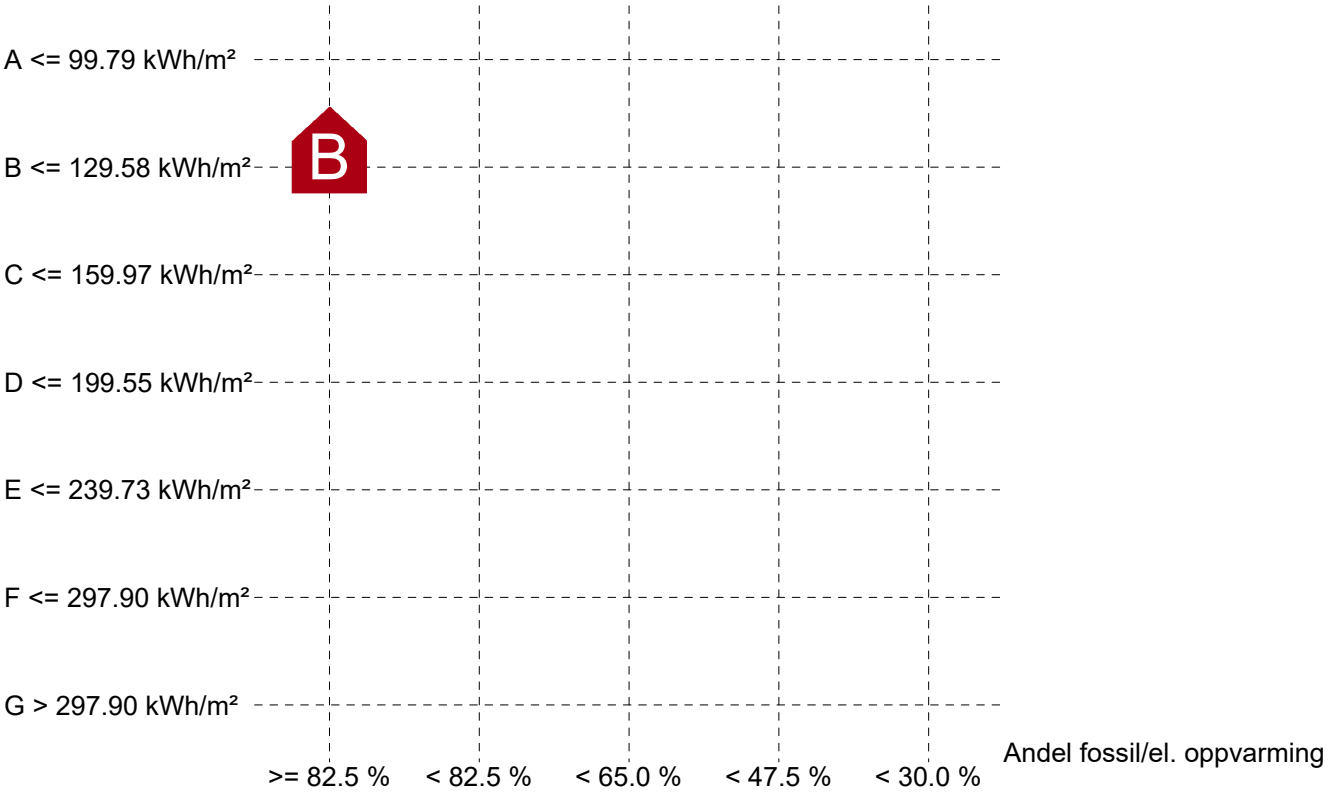
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:35 10/5-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1604 Anglavikvegen\Anglavikvegen R5-R8.smi
Prosjekt: Anglavikvegen
Sone: Leil A;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 104.41 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	104 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	95 kWh/m²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:35 10/5-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1604 Anglavikvegen\Anglavikvegen R5-R8.smi
Prosjekt: Anglavikvegen
Sone: Leil A;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	17436 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	17436 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	145	Plan og fasadetegning fra Ark.
Areal tak [m²]:	86	Plantegning fra Ark.
Areal gulv [m²]:	84	Plantegning fra Ark.
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	31	Plan og fasadetegning fra Ark. Vindusskjema
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	167	Plan/snitt fra Ark.
Oppvarmet luftvolum [m³]:	420	Plan/snitt fra Ark.
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,20	U-verdi produktkatalog
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	U-verdi produktkatalog
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	U-verdi produktkatalog
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,79	Målte verdier, oppgitt av byggherre
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	18,8	Tegninger fra Ark.
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,09	Valgt verdi, dokumenteres
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	90	Standard
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,00	Dokumentert med test
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	Oppgitt av leverandør.

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:35 10/5-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1604 Anglavikvegen\Anglavikvegen R5-R8.smi
Prosjekt: Anglavikvegen
Sone: Leil A;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	Oppgitt av leverandør
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,40	Oppgitt av leverandør.
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,44	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	Oppgitt av leverandør
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	Oppgitt av leverandør
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Standard verdi
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	Ihht program

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	Standardverdi
Driftstid belysning (timer)	16,0	Standardverdi
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Standardverdi
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Standardverdi
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standardverdi
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	Standardverdi
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	Standardverdi
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	Standardverdi
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	Standardverdi
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	Standardverdi
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	Standardverdi
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	Valgt verdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Valgt verdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,95/0,97/0,95	Fasade/plantegning



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 15:35 10/5-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Håvard Lohne
Firma: Miljøconsult AS
Inndatafil: L:\Prosjekt\2024\1604 Anglavikvegen\Anglavikvegen R5-R8.smi
Prosjekt: Anglavikvegen
Sone: Leil A;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Håvard Lohne
Kommentar	

Leveransebeskrivelse BKS 1 Nordra Lia, rekkehus nr. 1 - 8:

Dokumentet er et bilag til kontrakten mellom boligkjøper og boligselger, og dermed en del av kontrakten. Med bolig menes kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, parkeringsplass / evt. carport, samt eier- og bruksrettigheter til fellesarealer.
Leveransebeskrivelsen er utgitt av Straume Mesterbygg AS, som er ansvarlig for innholdet.

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å beskrive leveranser, funksjoner og kvaliteter i bygget.
Vi gjør oppmerksom på at møbler som er tegnet inn på plantegningene, ikke er inkludert i leveransen. Faste installasjoner som kjøkkenskap, garderobeskap på soverom *(maks 1,0 mtr. per sengeplass)* og baderomsinnredning som er vist på plantegning, er inkludert.
Stiplede sirkler/ rektangler indikerer plass til rullestol iht. krav. Stiplede garderobeskap/skap/ møblement er ikke inkludert, men ment som illustrasjon.
Alle illustrasjoner i prospekt er illustrasjoner, og kan avvike fra faktisk leveranse. Farger på overflater – inne og ute, vil kunne avvike fra virkelig leveranse. Tilbehør som møbler og inventar som ikke er en del av leveransen, er kun ment som inspirasjon. Beplanting utomhus er å regne som av illustrativ karakter og man kan ikke forvente at det som viser, blir levert. Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten å forringe den generelle standard.

Toleranseklasser:
Innvendige vegger og himlinger ihht. toleranseklasse C (3). Gulv i boligene utføres ihht. toleranseklasse B (2). Lydteknisk dimensjoneres boligene ihht. lydklasse C. Utover dette legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Boligene bygges etter TEK17. Av elektriske installasjoner er det NEK 400-10 som benyttes.
Boligene bygges med grunnmur på etablerte masser.
Skillevegger mellom boenhetene etableres med dobbelt bindingsverk, isolering og gips. Deler av vegg i kjeller i betong.

Etasjeskille:
Trebjelkelag

Utvendige overflater:
Kledning er Møre Royal Talgø. Farge brun RB 10 *(stående) og natur RB 0 (liggende)*. Rekkverk takterrasse og vindskier i Seter Svart RS 25. Vedlikeholdsvennlig.
Kjelleretasje: grunnmursvegger kles med kledning og/ eller plater.

Yttertak:
Yttertak tekkes med svart/grå takpapp
Sorte takrenner og nedløp
Sort takbordbeslag

Markterrasse:
Terrassebord impregnert
(Ingen rekkverk her)

Balkong mot øst:
Terrassebord impregnert.
Rekkverk i glass med aluminiumstolper og håndløper.
Impregnerte søyler og bæring.

Takterrasse:
Terrassebord impregnert..
Rekkverk i spiler (tre), royal imp. Kant mot nabotak er i tettvegg/ tett gesims.
Vindeltrapp i galvanisert stål, rekkverk i lik utførelse som trapp.

Vinduer:
Fra anerkjent vindusleverandør med utenpålagt aluminium.
Farge NCS S 8500-N (sort). på aluminium utvendig. Innvendig
er fargen Bomull.

Ytterdør:
Fra anerkjent leverandør. Dør med sidefelt *(vindu).*
Farge innvendig og utvendig: Dusty Grey Ral 7037.

Sportsbod utvendig: Tett, slett dør.

Innvendige overflater:
Gulv i: Stue, kjøkken, soverom, gang og bod B006: Pergo eik vanilla, 3 stavs i alle rom.
Gulv VF/entre: laminatflis
Gulv bad: fliser 30 x 30 og 10 x 10 i dusj. Farge lys grå/ grå eller mørk grå.
Teknisk rom/ Vaskerom (B005): Gulvbelegg

Innvendige vegger; gispvegger sparklet og malt. Vegger og tak i primærrom; stue og kjøkken, helsparkles 2. ganger, grunnes og males 2 strøk med Jotaproff Prima Air glans 05. Resterende vegger og tak strimles, flekk - og skjøtesparkles 2 ganger, grunnes og males 2 strøk med Jotaproff Air Glans 05. Tak i våtrom får våtromsmaling.
Vegger bad: fliser str.30 x 60 liggende. Farge hvit.
Innvendige dører: glatte, slette dører, farge Bomull. NCS 0502-Y
Listverk og dører farge Bomull. NCS 0502-Y
Innvendig trapp: beisete furutrinn og vanger. Bomull. NCS 0502-Y Rekkverk i lik utførelse.

<u>Rørleggerleveranse:</u>
Innredning bad:
Baderomsinnredning bredde 120 cm. fra Foss Bad. Møbel med skuffeseksjon, helstøpt servant og speil.
Dusjdører 90 x 90 fra A-Collection.
Dusjgarnityr med hodedusj og hånddusj fra A-Collection.
Ett-greps servantbatteri i krom.
Vegghengt WC

Teknisk / Vaskerom:
Rør – i – rør system
Varmtvannsbereder 200 liter
Opplegg til vaskemaskin i Teknisk rom B005.

Annet:
Kjøkkenservant til kjøkkenvask.
1stk. utvendig spylekran plassert i området ved hovedinngang.

Elektroleveranse;
Ihht. Til. NEK 400-10

Utvendig:
3 stk. utelamper
2 doble stikkontakter

Innvendig:
Lyspunkt/ stikkontakt i / ved tak i oppholdsrom.
Stikkontakter og el. punkt kjøkken
Punkt for TV/datapunkt
Røykvarslere
Varmekabler på begge bad (A103 og A004), samt Vindfang A100
Downlights på bad (A103 og A004). 8 stk totalt inkl. dimmer

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg *(plassert i Teknisk rom/ Vaskerom)*

Oppvarming:
Elektriske varmekabler på Bad (2stk) og i VF (hovedinngang).
Pipe avsluttet i himling i Stue. *Ildsted kan velges som tilvalg*.

Kjøkken:
Til BKS1 – rekkehus nr. 1 - 8 leveres kjøkkenet fra Drømmekjøkken Sotra iht. kjøkkentegninger.

- Kjøkkenskap/skuffer/overskap
- Kjøkkenservant
- (*Kjøkkenkran leveres av rørlegger)*
- Benkeplate
  Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Platetopp:
- Stekeovn:
- Kombiskap kjøl/frys:
- Ventilator: med kullfilter

Garderobeskap: det leveres 1,0 mtr. skap per sengeplass. Totalt 5,0 mtr. skap er inkludert.
Merk at det ikke leveres garderoskap i VF, evt. i andre rom dette er skissert inn.

Brann og røykvarsling
Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg.
Røykdetektor i hver bolig. Nærmere beskrivelse vil følge i FDV – perm / Boligmappa (Forvaltning, drift og vedlikehold) som hver kjøper vil få tilgang til ved overtakelse av bolig. Det leveres 1 stk. pulverapparat til bolig.

Utvendige arealer:
Ved inngangsparti og ved utvendig bod er det gruset areal. Gangveier til boligene og frem til inngangsdør blir asfaltert. Mot øst, foran markterrassen / terrasse på grunn, vil det være et gruset parti mellom markterrasse og der det legges et lag jord. Jord legges ut mot kant til rekkverket. Rekkverk mot øst er sort nettinggjerde med sort håndløper.

Tilvalg
Det vil bli utarbeidet tilvalgsliste med mulige endringer på overflater. Vedrørende kjøkken inviteres kjøpere til valgt kjøkkenleverandør for gjennomgang og evt. tilvalg på leveranser. Det samme gjelder for fliser, rørlegger og elektriker.
Det vil ikke være mulig å endre plassering på tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon.
Fasader kan ikke endres på.

VIKTIG: Ved tilvalg på kjøkken, vil Selger fakturere tilvalg når kjøkkenet er montert i bolig, og før overtakelse.
Prosess med tilvalg vil selger komme tilbake til.
Ved tilvalg vil entreprenørpåslag på 15% komme i tillegg til pris for tilvalg / endring.

Til informasjon:
Dette er et prosjekt hvor det ikke er anledning med egeninnsats av kjøper, eller mulighet til å ta inn andre underleverandører enn de som er valgt i prosjektet.

Straume 28.5.2024

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Gnr. 38, bnr. 226 m.fl. i Øygarden kommune.
Hver bolig vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal. Endelig sameiebrøk for den enkelte bolig vil komme frem av seksjoneringsbegjæring som vil utarbeides.

EIER /SELGER
Straume Mesterbygg AS er utbygger og selger av prosjektet. Totalt gjelder prosjektet 8 rekkehus med tilhørende parkeringsplasser. Sameiet vil bli en del av hele området Nordra Lia, som totalt består av 29 enheter. Utbyggingstakten av de ulike del-feltene er ikke bestemt.

ARKITEKT
SE Arkitekter ved Håvard Kolbeinsvik

HOVEDENTREPRENØR
Hovedentreprenør Straume Mesterbygg AS

OPPGJØRSANSVARLIG
Stender oppgjør vil stå for oppgjøret i henhold til kontrakt.

TOMTETYPE/AREAL
Samlet tomtestørrelse for hele prosjektet Nordra Lia er i dag ca. 8014,0 m². Utbygger forbeholder seg retten til å dele tomtene slik utbygger finner det praktisk i forhold til fremdrift, salg og utbygging.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde med plannavn: Detaljregulering for Nordra Lia gnr. 38 bnr. 226 m.fl. Vågo

AREAL BOLIGER
BRA fra 167,0 m² - 169,0 m² jf. vedlagte tegninger.
I prislisten er leilighetenes areal oppgitt i BRA (bruksareal). BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger, eksklusiv parkering.

P-rom angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger.
For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.
For informasjon om areal pr. rom og pr. etasje, se vedlagte tegninger. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts tegninger og mindre areal avvik vil kunne forekomme under bygging. For mer informasjon om areal pr. leilighet, vennligst se vedlagte prisliste.

TELEFONI/ BREDBÅND
Det installeres fiberlinje med avtale med leverandør
av tv- og datasignaler. Kjøper må tegne og velge sitt abonnement selv.

EIENDOMMEN/ SAMEIET
Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjons-sameie, som reguleres av Eierseksjonsloven, samt vedtekter. De fire delfeltene *(rekkehus 5 + 8, leiligheter i firemannsbolig og leiligheter i leilighetskompleks)* vil bli etablert som egne separate sameier (3 stk.). Som hovedregel vil den enkeltes sameieeierbrøk fordeles etter bruksareal (BRA)

for den enkelte bolig. Det gjøres oppmerksom på at ingen, hverken direkte eller indirekte, kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Kjøper vil ha rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet.
Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens først være klar en tid etter overtakelse. Kontakt megler for nærmere opplysninger dersom boligen eventuelt skal selges før seksjonering er gjennomført.
Selger står fritt til å endre seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner.

Forretningsfører
Selger kan på vegne av sameiet inngå bindende avtale om forretningsførsel.
Stipulering av budsjett, samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse / ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.
Da sameiet ikke er stiftet og boligene kun er prosjektert, foreligger det ikke vedtekter, regnskap eller budsjett pr. dags dato.

Tomt
Tomten vil disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring og/eller eierseksjonssameiet sine vedtekter. Rekkehusene ligger i samme utbyggingsfelt kalt BKS1 og BKS4. Leilighetene ligger i utbyggingsfeltet BKS2. Leilighetene i firemannsbolig ligger i utbyggingsfelt BKS3.
Selger ferdigstiller uteareal iht. til leveransebeskrivelse, og per delfelt.
Fellesarealer leveres ferdig opparbeidet og beplantet i henhold til områdeplan. Merk ferdigstillelse her vil avhenge av byggetakt for de ulike delfeltene, men skal følge krav i rekkefølgekrav i Reg.plan.
Infrastrukturen til prosjektet vil ligge på en egen tomt. Herunder veier, vann- og avløpsgrøfter. Det samme vil grøntområdene til prosjektet.
Dette jobbes mot å etablere en felles velforening/ realsameie for alle beboerne i BKS1-4. En slik velforening realsameie driftes av representanter fra beboerne, hvor man i felleskap finner løsninger og avtaler for drift, vedlikehold m.m. av vei og fellesarealene for området. Hver bolig har pliktmedlemsskap i velforeningen, med de betingelser som settes der. Dersom utbygger ikke får etablere velforening/ realsameie på vegne av beboerne, gjøres dette etter innflytting. Videre vil de påfølgende feltene bli medlem iht. utbygging av området.

Parkering
Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser. Selger organiserer parkeringsplass som tilleggsdel. Dette betyr at parkeringsanlegget ikke er en anleggseiendom hvor det overskjøtes ideelle andeler i seksjonen. Det er selgers ansvar å gjennomføre seksjonering og overskjøting.
Det gjøres oppmerksom på at sameiet i sine vedtekter må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan sikres ved at det i vedtektene inntas en "bytterett" eller lignende ordning. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass i sameiet, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. En slik bytterett ell. vil gjelde uavhengig av eierforhold til parkeringsplassene.

Vei, vann og avløp:
Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. En gjør oppmerksom på at for felles private veier, stikk og avløpsledninger påhviler et solidarisk vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier vil også være pliktig til å bidra til vedlikehold av privat vei frem til offentlig vei.

Renovasjon:
Det etableres et eget område for avfallsdunker like ved innkjøring til området. Det vil være egne dunker for restavfall, matavfall og papir iht. Øygarden kommune sine renovasjonsinstrukser. Hvert rekkehus vil måtte ha sine dunker på egen eiendom mellom tømminger. For leilighetene vil det etableres et felles søppelrom i fellesarealer.

OFFENTLIGE FORHOLD
Offentlig vei frem til prosjektet. Eiendommen vil bli tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Alle tilknyttingsavgifter er inkludert i kjøpesum.

KOMMUNALE AVGIFTER
Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato.

FELLESUTGIFTER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader og slike skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette kan være forsikring, brøyting, felles lys og drift av fellesarealer.
Kjøper er fra overtakelse forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende felleskostnader for usolgte enheter fra og med disse ferdigstilles.
Per rekkehus er felleskostnad stipulert fra kr. 500,- til 1.000, - per måned/ per husstand.

Det tas forbehold om endring av de stipulerte kostnadene, da disse er basert på erfaringstall.
Budsjett over driftsutgiftene og den endelige
størrelsen på felleskostnadene stadfestes av sameiet i det konstituerende møtet.

TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER
Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.
I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser som gjelder sameie og naboforhold.

PRISER OG OMKOSTNINGER
Oversikt over prosjektets priser og omkostninger fremkommer av egen prisliste.
Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Prislisten viser også stipulerte omkostninger, og det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene eller tomteverdien før overtakelse. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet kjøper.

Det skal ved overdragelse av bolig under oppføring, betales dokumentavgift av andel tomteverdi. Dette er i praksis markedspris på tomten, med tillegg av kostnader til opparbeidelse av tomten.
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi. Tomteverdien er satt til kr 285.000, - / enhet)
- Tinglysningsgebyr skjøte, kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon med attest, kr. 585,-

Dersom det benyttes elektronisk tinglysing, utgjør tinglysingsgebyr for skjøte og pantedokumenter kr. 540,-
I tillegg kommer: Andel oppstarts kapital til sameiet med kr 5.000, - *.

**En oppstarts kapital til en sum i «bunn», til evt. felles forsikring, brøyting av interne veier, eller beplanting og etc. når sameiet er etablert og innflytting utført.*

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

<u>Kommunale avgifter</u>
Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune på bolig eller fritidsbolig. Dette kan endre seg.
https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/artikler/kommuner-med-eiendomsskatt

Betalingsbetingelser
Kjøper skal innbetale forskudd stort 10% av det avtalte vederlaget ved kontraktsinngåelse. Forskudd må være fri egenkapital, så det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at eiendomsmegler ikke kan disponere over beløpet til fordel for eller på vegne av selger.
Før slik innbetaling foretas skal selger stille entreprenørgaranti iht. bustadoppføringslova § 12. Eiendomsmegler besitter alle kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke foreta utbetaling til selger/på selgers vegne før overskjøting av boligen, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

Resterende del av kjøpesum, samt omkostninger skal betales innen overtakelsesdato. Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto, og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt av kommunen. Som hovedregel skal signert overtakelsesprotokoll foreligge før skjøtet vil bli tinglyst.

Alle innbetalinger skjer til Mekleriet Sør AS klientkonto.

Der kjøper er å anses som næringsdrivende er utbygger ikke forpliktet til å stille entreprenør- og/eller forskuddsgaranti i henhold til bustadoppføringslova. Utbygger forbeholder seg likevel rett til å kreve forskuddsbetaling.

SELGERS GARANTI BETALINGSBETINGELSER
Selger får ikke utbetalt noen del av kjøpesummen
før boligen er overtatt, og hjemmel til seksjonen er overført til kjøper. Selger skal stille sikkerhet
i form av bank- eller forsikringsgaranti for forskuddsbetalinger etter bestemmelsene
i Bustadoppføringslova § 47.

Ved beslutning om byggestart for prosjektet, utsteder videre selger garanti eller tilsvarende til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. §12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene, bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke inngås.

HVITVASKING
Mekleriet eiendomsmegling er underlagt Lov om hvitvasking.
Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde til Økokrim av evt. mistenkelige transaksjoner.

HEFTELSER:
På eiendommen er det tinglyst servitutter/ rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg. Boligene leveres fri for pengeheftelser med unntak av sikkerhet til fordel for eierseksjonssameiet i henhold til eierseksjonsloven § 25. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.
Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre inkludert selger måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygging av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m. Fra hovedbruket som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

OVERTAKELSE
Rekkehus 1 - 4 planlegges klar for overtakelse innen 1 kvartal 2025 og rekkehus 5 – 8 innen 2. kvartal 2025 (se Fremdrift). Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse.
Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse jfr. Buofl. §11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer tidligere, forutsatt at varslingsfrist er overholdt.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE
Selger har ansvar for at det foreligger brukstillatelse på boligene senest ved kjøpers overtakelse. Det er selgers ansvar å skaffe ferdigattest til boligen.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi for boligene vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig.
Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisen for primærboligen (der boligeier er folkeregistrert per 1.januar) og 90% for sekundærbolig. Som kjøper må du fylle ut et spesielt skjema (RF -1282 –gjerne via www.altinn.no eller www.skatteetaten.no for å fylle ut elektronisk eller på papir.) Man vil da få en ligningsverdi for boligen.

UTLEIE
Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. Lov om eierseksjoner.

ENERGIMERKING
Boligene er pt. ikke energiberegnet, men skal følge gjeldende krav og forskrifter.

TILVALG/ENDRINGER
Det blir utarbeidet en liste med priser, som viser hvilke tilvalg som tilbys utover standard leveranse.
Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om gjeldende frister. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke regnes med å få godkjent endringer utover det som kommer frem av tilvalgs listen. Rett til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9. Ved forespørsel om endringer utover tilvalgs menyen, forbeholder selger seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., selv om utarbeidelsen av pristilbudet ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

VIKTIG: *ved tilvalg på kjøkken, vil Selger fakturere tilvalg når kjøkkenet er montert i bolig, og før overtakelse. Entreprenørpåslag på endringer/tilvalg er 15%.*

FORBEHOLD
Det tas forbehold om at avklaring med BKK og oppstart av deres arbeid med omlegging av strøm til, og i området, er avklart. Frist for forbeholdet er 1.8.2024.
Dersom selger gjør forbeholdet gjeldende, bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldene mot den annen part på grunnlag av inngått kontrakt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 3D - og 2D - tegninger er illustrasjoner, og at så vel uteareal som innvendig areal – samt utsikt fra vinduer / illustrasjoner, kun er illustrert og ikke på noen måte

danner grunnlaget for avtalen, eller er bindende for selger.
For data som danner grunnlaget for avtalen se Leveransebeskrivelse datert 28.5.2024.
Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer, og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.
Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse.
Inntegnet utstyr / inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.
Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt etc.
På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av møbler og innredning. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Utomhus arealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter, ikke utgjør mangler og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:
a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
b) Reparasjoner som går inn under vanlig Vedlikehold
c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr herunder Heksesot
d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.
e) Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer med gode isolasjonsegenskaper. Kondenseringen inntreffer under spesielle værforhold og er et tegn på at glassruten isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av kort tid. Lavenergivinduer og vinduer i rom som ikke holdes fullt oppvarmet er mest utsatt for utvendig kondens. Solavskjerming kan i mange tilfeller avhjelpe problemet. Kondens vil også forekomme på glassrekkverk.
f) Vedrørende skjeggkre, se *«Vedlegg 1 skjeggkre»* til Generelle opplysninger

FREMDRIFT
Grunnarbeidene ble startet på i slutten av 1 kvartal 2024. Antatt ferdigstilling av rekkehus 1 – 4 er innen 1 kvartal 2025, og for rekkehus 5 – 8 er det innen 2.kvartal 2025.

Overtakelsesperioden er satt til: Rekkehus 1 – 4: innen 1.kvartal 2025 / rekkehus 5 – 8: innen 2.kvartal 2025. Dette med forbehold om at avklaring med BKK og oppstart av deres arbeid er avklart. Frist for forbeholdet er 1.8.2024.

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger vil senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelses perioden. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bustadoppføringslova § 15. Etter skriftlig innkalling fra selger, skal selger og kjøper ca. 14 dager før overtakelse, ha gjennomført en førbefaring der eventuelle gjenstående arbeider protokollføres.

AVBESTILLING
Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted.
Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

SALG AV KONTRAKTS POSISJON
Med selgers samtykke, kan kjøper videreselge sin kontrakt før overtakelse har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget og oppgjøret for dette. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 35.000, -. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg, ikke vil foretas før hjemmel til boligseksjonen er overført ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg for den første boligen i prosjektet, senere enn 1 - en - måned før overtagelse.

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

FORSINKELSE OG DAGMULKT
Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato, har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova §18, jfr. også §§10 og 11.

Følgende dokument skal blant annet følge kontrakt:
- Bustadoppføringslova
- Leveransebeskrivelse 28.5.2024
- Generelle opplysninger med vedlegg 28.5.2024
- Plantegninger alle etasje, skisser og fasadetegninger
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Kjøkkentegning

Vedlegg:
1. Skjeggkre

Straume, 28.5.2024

Bilder og illustrasjoner i prospektet er brukt iht. gjeldende rettigheter. Disse kan ikke benyttes videre uten samtykke fra leverandør.

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 20.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	244	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Anglavikvegen 17, 5354 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 627 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 296 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 2 923 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_31 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620150010
Navn	Detaljregulering for Nordra Lia - Gbnr 38/226 m.fl. - Vågo
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5433/F%c3%b8resegnNordraLiaVedteke171220.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 921 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS1



TEIKNFORKLARING

Plankart 1 av 1

SOSI ver. 4.5.2

AREALFØREMÅL (PBL §12-5)
BYGG OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

- BFS Bustader - fritliggjande (1111)
- BKS Bustader - konsentrert (1112)
- BKT Kommunaltekniske anlegg (1560)
- BLK Leikeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SF Fortau (2012)
- SGG Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SVT Annan veggrunn - teknisk anlegg (2018)
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)
- SP Leskur/plattformtak (2026)

OMSYNSONE (PBL §12-6 JF.§11-8)
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8a)

- H140 Frisiktsone ved veg (140)
- H370 Høgspenningsanlegg (370)

JURIDISKE TEKSTAR, LINE- OG PUNKTSYMBOL
(JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

- Planens begrensning
- Føremålgrense (RpFøremålGrense)
- Omsynsgrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bygg som skal fjernast (1215)
- Regulert senterline (1221)
- Frisiktline (1222)
- Regulert kant køyrebane (1223)
- Stenging av avkøyrsel (1242)
- Måle og avstandsline (1259)
- f_ Felles arealføremål
- o_ Offentleg arealføremål
- MH k+m.d Maks mønehøgd
- k+m.d Kotehøgd
- %-BYA=@% Prosent bebygd areal

ILLUSTRASJON

- Avkøyrsel (illustrerande)

BASISKART

- Eigedomsgrense

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Siste uttaksdato basiskart: 15.05.19
Kjelde for basiskart: Fjell kommune

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 ved arkformat A1
0 25 50m

Reguleringsplan, detaljregulering med tilhøyrande føresegner for:

ØYGARDEN KOMMUNE
Detaljregulering for Nordra Lia, Gnr. 38, bnr.226 m.fl. - Vågo
PlanID: 462620150010

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Føresegner datert
Planoppstart kunngjort	12.06.15		
Beslutning, offentleg ettersyn	07.03.17	06.02.17	23.02.17
Offentleg ettersyn, frå - til	21.04.17 - 02.06.17	06.02.17	23.02.17
Komiteen si innstilling	19.11.20	20.08.20	25.09.20
Kommunestyrets vedtak, KS-sak 196/20	**17.12.20**	**20.08.20**	**25.09.20**
Planvedtak kunngjort	22.01.21		

Utarbeidd av:
Ard arealplan
Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen

Forslagsstillar:
Foldnes Utbygging as

Saksnummer: 15/240
Siste revisjonsdato plankart: 20.08.2020

Det vert stadfesta at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

ØY GARD EN - eit fyrtårn i vest

ØYGARDEN KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

NORDRA LIA GNR. 38 BNR. 226 M.FL. - VÅGO

Saksnr.: 20/2392
PlanID: 124620150010
Vedteken: 17.12.20, KS-sak 196/20
Sist revidert: 25.09.20

§ 1
INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for bustader, med tilhøyrande ute- og leikeareal, samt infrastruktur.

§ 2
FELLESFØRESEGNER
(pbl § 12-7)

2.1 VA-rammeplan

2.1.1 VA-rammeplan, datert 10.12.19 utarbeida av ÅF Engineering skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling innanfor planområdet.

2.1.2 Ved søknad om tiltak skal det leggast ved ein plan for overvass- og flaumhandtering.

2.1.3 Overvatn skal handterast lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunn og opne vassvegar, utslepp til resipient eller på annan måte utnyttast som ressurs, slik at det naturlege kretslaupet til vatnet vert ivareteke og den sjølvreinsande evna naturen har vert utnytta.

2.1.4 Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlege flomvegar vert ivareteke, og at utbyggingsområdet eller tilgrensande og nærliggande område ikkje flaumar over.

2.1.5 Utforming av landskapet skal ivareta tre-trinns overvatnhandtering med infiltrasjon, fordrøyning og sikker flomveg. Ved detaljprosjektering skal det framvisast berekningar som viser at mål for overvatnhandteringa frå VA-rammeplan er ivareteke.

2.2 Avfallshandtering og massedeponering

2.3.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.4.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningsliner.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Ved opparbeiding av murar skal det brukast naturstein eller liknande materiale som sklir godt inn i omgjevnadene.

2.4.4 Murar skal tilpassast eigenart på aktuell tomt og tilstøytande grønstruktur med eksempelvis natursteinsmur, forblending med naturstein, beplantning, terrassering eller liknande.

2.5 Landskap og terreng

2.5.1 Tiltaket skal tilpassast eksisterande terreng så langt det let seg gjere og ubygde areal gjevast ei estetisk tiltalande form og behandling. Alle terrenginngrep skal utførast på ein varsam måte. Terrenget skal så langt råd er tilbakefyllast og opparbeidast med infiltrerande overflatar. Vegskjeringar og fyllingar skal dekkast med jord som gjev gode vekstvilkår, og plantast til/såast til med stadeigen vegetasjon som gjev eit naturleg landskapsbilete og er tilpassa dei urørte omgjevnadane.

2.5.2 Høgdeforskjell mellom felta, mellom tomtane, og mellom tomt og omkringliggjande terreng skal primært utførast som terrengskråning. Murar kan maksimalt vere 1,5 meter høg. Områda framfor murane mot naturleg terreng skal innehalde vekstmassar slik at det vert gode veksttilhøve der. Terrengskråning skal plantast til/såast til med stadeigen vegetasjon.

2.6 Støy

2.6.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift.

Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB for vegtrafikkstøy. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

2.7 Byggegrenser

2.7.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, samt støttemurar, skjeringar, parkering og garasjar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.8 Energibruk

2.8.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.9 Uteopphaldsareal

2.9.1 Minste uteopphaldsareal er 100 m^2 per bustadeining. Areala skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, skjermast mot ver, vind, støy og trafikk**.**

§ 3
REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye tiltak innanfor planområdet.

3.2 Leikeområdet f_BLK1skal tilretteleggjast for leik og opphald der så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng skal behaldast. Arealet skal utstyrast med fleire sitjegrupper og oppmoda til leik i eksisterande naturmiljø. Det kan førast opp t.d.: gapahuk, grillplass og balansestokkar m.m. f_BLK1 skal vere ferdigstilt og opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for BKS2 og BKS3.

3.3 Leikeområdet f_BLK2 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat og møblar for opphald før det kan gjevast bruksløyve for BKS1-BKS4.

3.4 - Veg f_SV2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til BKS1-BKS4.

3.5 Areal avsett til annan veggrunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG9 og f_SVG10-f_SVG12 skal opparbeidast og tilplantast samstundes med tilhøyrande vegar.

3.6 Fortau o_SF2-o_SF7 skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet kan gjevast.

3.7 Kryssområde med busshaldeplassar ved Fv. 5240, o_SKV1/o_SKV2, skal opparbeidast i tråd med vedteken reguleringsplan før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor planområdet.

3.8 Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bustader innanfor planområdet før det er sikra bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til Foldnes skule.

3.10 Byggeplan for tiltak i tilknyting til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før arbeid kan starte opp.

§ 4
EIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- Fortau, o_SF1-o_SF7.
- Køyreveg, o_SKV1, o_SKV2.
- Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG9.

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Eigartilhøve leikeplassar:

- Leikeområdet f_BLK1 og f_BLK2 er felles for heile planområdet.

4.2.2 Eigartilhøve vegar:

- Veg f_SV2 er felles for heile planområdet.

4.2.3 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:

- Kommunaltekniske f_BKT1 og f_BKT2 er felles for heile planområdet.

4.2.4 Eigartilhøve annan veggrunn - grøntareal:

- Annan veggrunn – grøntareal, f_SVG10-f_SVG12 er felles for heile planområdet.

§ 5
BYGG OG ANLEGG
(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader – frittliggjande

5.1.1 Innanfor BFS tillatast det med ein bustad.
5.1.2 Maks høgde for nytt bustadbygg er 8 m.
5.1.3 Eigedom 33/127 tilgrensande BFS i nord har rett til køyretilkomst gjennom BFS.

5.2 Bustader - konsentrert

5.2.1 Innanfor BKS1-BKS5 er det tillate med oppføring av rekkehus, fleirmannsbustader og leilegheitsbygg.
5.2.2 Det kan maks oppførast totalt 29 bustadeiningar innanfor BKS1-BKS4. Det kan innanfor bustadføremåla oppførast maks følgande antal bueiningar:

BKS1= 8 stk

BKS2= 12 stk
BKS3= 4 stk
BKS4= 5 stk

5.2.3 Maks mønehøgde og utnyttingsgrad for BKS1-BKS4 går fram av plankartet.

5.2.4 Maks byggehøgde er 8 m. For bygg med parkeringskjellar er maks byggehøygde, inkludert parkeringskjellar, 11 m.

5.2.5 Det skal for BKS1-BKS4 opparbeidast 1,5 parkeringsplass per bueining, samt 1,5 parkeringsplass for sykkel per bueining.

5.2.6 Innanfor BKS1 og BKS4 skal det opparbeidast terrassar/gode uteoppholdsareal på begge sider av bustadene.

5.2.7 Innanfor BKS1 er det tillate med oppføring av felles garasjeanlegg for bustadane.

5.2.8 Det skal etablerast system til lading av el-bilar i alle garasjeanlegga, slik at det vert enkelt å installere ladepunkt ved behov.

5.3 Kommunaltekniske anlegg

5.3.1 f_BKT1 og f_BKT2 er areal for renovasjonsanlegg. Det tillatas med tilrettelegging for anten tradisjonell avfallsløysing med bosspann/ bosscontainere eller nedgraven avfallsløysing. Det tillatast også med postkassestativ og eventuell nettstasjon.

5.3.2 Renovasjonsanlegg skal opparbeidast i samsvar med kommunen sin renovasjonstekniske norm (Fjell).

5.3.3 Område for avfallshandtering skal skjermast/overbyggjast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik, forureining, ver og vind.

5.4 Leikeplass

5.4.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

5.4.2 Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA

5.4.3 Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3.

5.4.4 Kvart leikeområdet skal utstyrast med minimum to leikeapparat, som t.d. sandkasse, huske og sklie.

5.4.5 Delar av f_BLK2, blant anna tilkomsten inn, skal planerast ut slik at den kan bli universelt tilgjengeleg.

5.4.6 Leikeareala skal sikrast med gjerde mot høgder over 0,5 meter.

5.4.7 Innanfor f_BLK1skal så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng skal behaldast. Arealet skal utstyrast med fleire sitjegrupper og oppmoda til leik i eksisterande naturmiljø. Det kan førast opp t.d.: gapahuk, grillplass og balansestokkar, ulike leikeelement m.m

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Annan veggrunn – grøntareal

6.1.1 Areal avsett til anna veggrunn, o_SVG1-o_SVG9 og f_SVG10-f_SVG12 skal plantast til med stadeigen vegetasjon, som til dømes lyng eller liknande.

§ 7
OMSYNSSONER
(pbl § 12-6)

7.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

7.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.