



aktiv.

aktiv.
Nybygg

Høydalsmovegen , 3891 HØYDALSMO

Firemannsbustader med landleg og idyllisk plassering

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

Plantegning

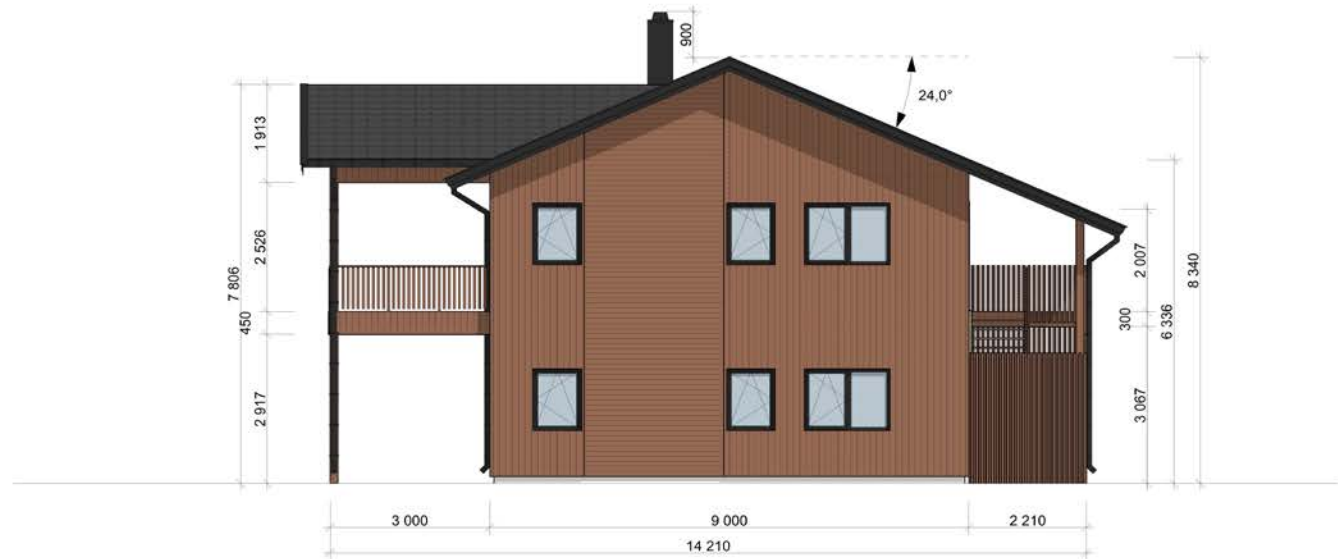
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Vedlegg nr.:	Tegning: Fasade Sør og Øst	Prosjektstat: Høydalsmo Boliger	Adresse: Oftevegen	Arkitekt (søknad): ADAPTIV ARKITEKTUR	Arkitekt kontakto: Brøsløvevegen 57 3840 Seljord tlf. 412 58 307 org. 995 454 432
	Tegning opprettet dato: 19.12.2022	Fase: Anbud	Titelshaver: Vest Telemark Næringsbygg		



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Vedlegg nr.:	Tegning: Fasade Nord og Vest	Prosjektstat: Høydalsmo Boliger	Adresse: Oftevegen	Arkitekt (søknad): ADAPTIV ARKITEKTUR	Arkitekt kontakto: Brøsløvevegen 57 3840 Seljord tlf. 412 58 307 org. 995 454 432
	Tegning opprettet dato: 19.12.2022	Fase: Anbud	Titelshaver: Vest Telemark Næringsbygg		





Eiendomsmegler

Vilde Juvet Steinmoen

Mobil 411 81 331
E-post vilde.juvet.steinmoen@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500



Eiendomsmeglerfullmektig

Marie Langseth

Mobil 975 54 902
E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Stasjonsvegen 33
3800 Bø

Leilighet med flott beliggenhet

Ønsker du å bu i ei fin og moderne leilighet med flott plassering ved vatnet? Då kan ei leilighet i dette prosjektet vera noko for deg. Prosjektet består av tre firemannsbustader med til saman tolv leilegheiter. Leilegheitene er på 75 m2 og har ein gjennomgåande god standard. I tillegg følger det sportsbod, garasje plass til kvar leilegheit og avfallsrom i frittståande bygg. Første byggetrinn vil bestå av to firemannsbustad med åtte enheter. Andre byggetrinn vil bestå av en firemannsbustader med fire enheter.

Alle einingane har lik storleik, og inneheld gang, stove/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Det er også takoverdekket uteplass/ balkong til alle leilegheitene.

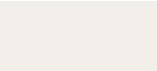
Eigedommen vil få eit fint opparbeidd uteområde med utsikt til Oftevatn der det er både bade plass og fiskemoglegheiter.

Nøkkelfomasjon

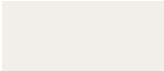
Pris fra - til:	3 250 000 - 3 250 000	Oppdragsnr:	1308235002
Omkost. fra - til:	1 342 - 1 342	Sist oppdatert:	24.05.2023
Selger:	Vest-Telemark		
Næringsbygg AS			
Org.nummer:	929212207		
Eiendomstype:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
P-rom fra - til:	0 - 0 m²		
BRA fra - til:	75.5 - 75.5 m²		
Tomt:	ca. 3000m²		
Matrikkel:	gnr. 72, bnr. 47		



1. etasje

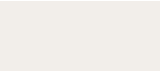


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

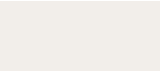


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2.etasje

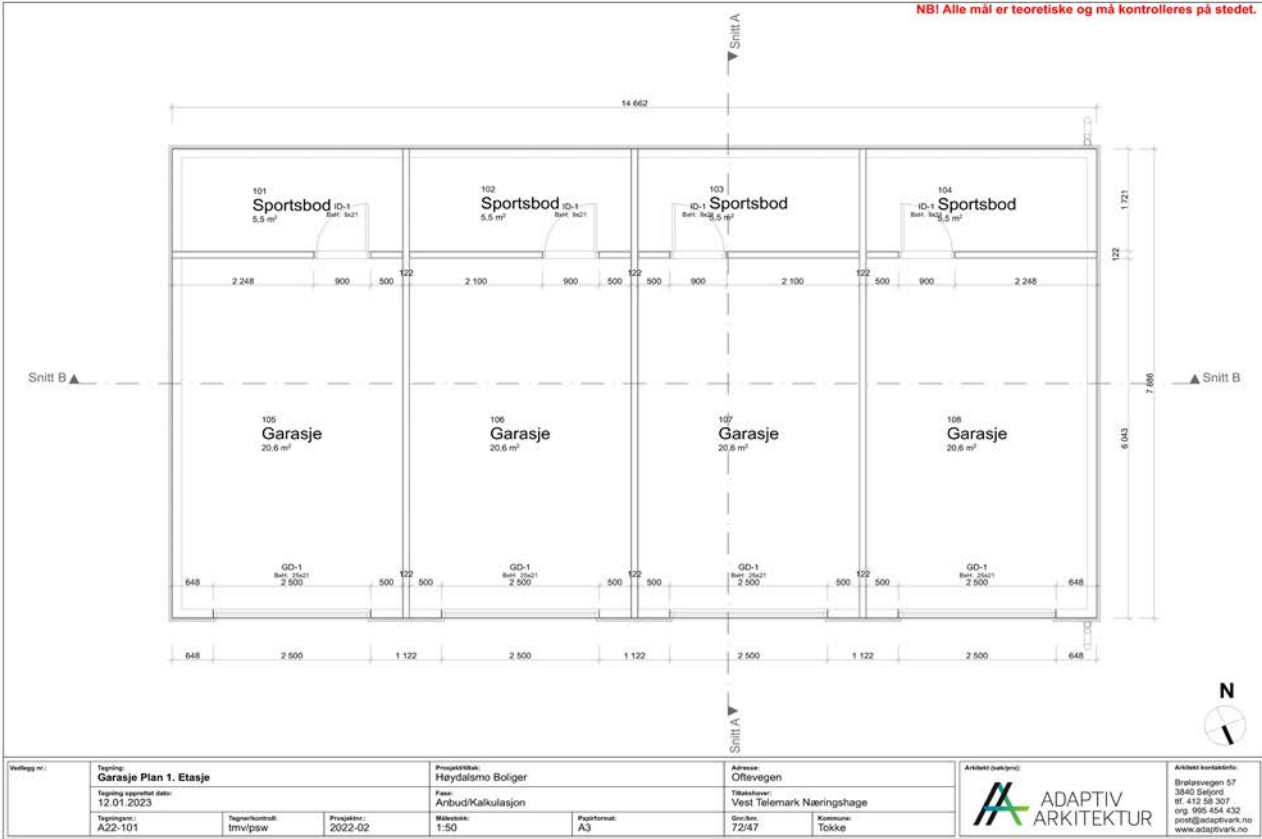
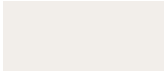


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

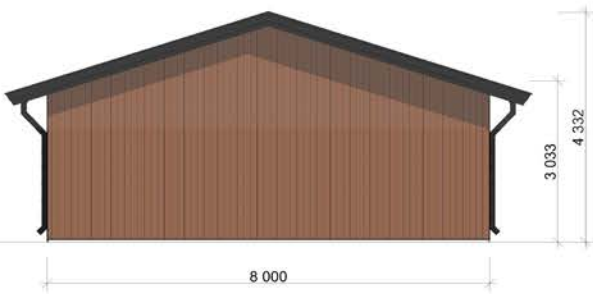


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

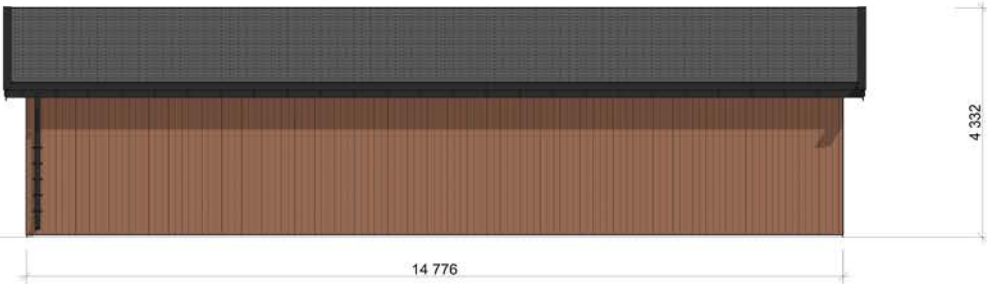
Garasjer



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



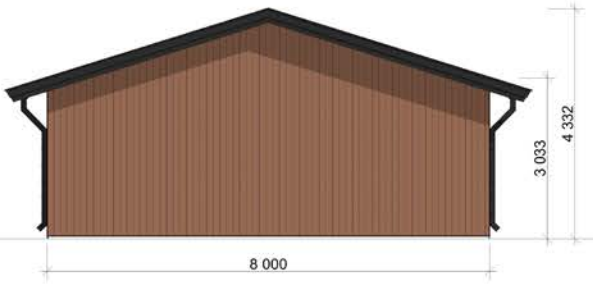
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Om Eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Ønskjer du å bu i ei fin og moderne leilegheit med flott plassering ved vatnet? Då kan ei leilegheit i dette prosjektet vera noko for deg. Prosjektet består av tre firemannsbustader med til saman tolv leilegheiter. Leilegheitene er på 75 m2 og har ein gjennomgåande god standard. I tillegg følgjer det sportsbod, garasjeplass til kvar leilegheit og avfallsrom i frittstående bygg. Første byggetrinn vil bestå av to firemannsbustad med åtte enheter. Andre byggetrinn vil bestå av en firemannsbustader med fire enheter. Andre byggetrinn blir igangsatt når dei fyrste firemannsbustadene er fullteikna.

Alle einingane har lik storleik, og inneheld gong, stove/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom. Det er også takoverdekket uteplass/balkong til alle leilegheitene.

Eigedommen vil få eit fint opparbeidd uteområde med utsikt til Oftevatn der det er både badeplass og fiskemoglegheiter.

Pris fra - til

Kr 3 250 000 - 3 250 000

Omkostninger fra - til

Kr 1 342 - 1 342

Omkostninger

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens

salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte eiendom. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 160 000,-. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 4000,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet. Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,- Gebyr for pantattest kr. 172,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

Prisinformasjon

Bygg 1(Mot øst):

1.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger. SOLGT!
1.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger.
2.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger. SOLGT!
2.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger.

Bygg 2(Mot vest):

1.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger.
1.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger. SOLGT!
2.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger. SOLGT!
2.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger. SOLGT!

Bygg 3:

1.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger.
1.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger.
2.etasje A: 3 250 000,- + omkostninger.
2.etasje B: 3 250 000,- + omkostninger.

Beliggenhet og Adkomst

Bustadområdet ligg sentralt i Høydalsmo med alle fasilitetane innanfor 5 minutts gonge, samtidig ligg området svært naturskjønt til ved Oftevatn og fine turområde.

Alle dei tre planlagde firemannsbustadene ligg direkte ut mot Oftevatn, med sydvestvend orientering på opphaldsrom og uteplass/balkongar. På landssida av bustadene ligg biltilkomst med parkering og garasjar, og dessutan eit grøntområde med uteplass.

Bustadene er organiserte som firemannsbustader og har tilkomst/inngang direkte på bakkeplan eller via eige takoverdekket trapp. Til kvar bustad høyrer

det ein garasje og sportsbu i felles garasjebygg for firemannsbustaden.

Garasje/Parkering

Garasjer utføres med støpt gulv, uisolerte stendervegger med lik utførelse i kledning, takoverflater og beslag som boliger. Elektrisk åpning på garasjeport, leveres med nødåpning. I garasjen blir det lagt opp til elbil-ladepunkt.

Boder

Sportsbod i garasje.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 01.06.2024, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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. 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.

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.

Selger skal overlevere eiendommen i rengjort 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.

Forsikringsselskap

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

ca. 3000 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

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

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres i kvalitet og utførelse tilsvarende Norema kjøkken modell Fager (valgfri farge innenfor modellsortiment), benkeplate i laminat. Overskap helt til tak. Leveres komplett ventilator og med integrerte hvitevarer, utenom kjøleskap som leveres i frittstående modell i mørk/sort eller stål utvendig utførelse. Kjøkken leveres og med skuffeinnredning, håndtak/knotter, sokkel, dobbel rustfri stålvaske nedfelt i kompaktlaminat. Backsplashplater i frosted glass monteres mellom over- og underskap.

Ettgreps blandebatteri med svingbar tut og separat kran for oppvaskmaskin. Automatisk vann-stopp ventil. Tilkobling av oppvaskmaskin med vann og avløp. Felles vannpost ute til hvert bygg.

Bad

Veggbatteri med termostat og dusjstyr. Vegghengt toalett. Dusj på gulv med rette glassdører (90 x90) cm. Servant med skap, type Foss Variant46 B80 med Aqua Porselensservat eller tilsv. kvalitet. Speil med skap og stikk kontakt.

Knagger antall: 6 stk.
Handkle-stang antall: 2 stk. Toalettpapirholder.
Utslagsvask i stål fra Intra type GUB3 med ettgreps blandebatteri.

Garderobe-fasiliteter

Skyvedørsgarderobe i stort soverom, garderoreskap med dør i entre og øvrige soverom.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Fasade

Alle bygninger er kledd med tett stående kledning i malmfuru, dette er kjerneved med høyt innhold av harpiks som gir naturlig beskyttelse og lang holdbarhet for kledningen. Denne kledningen er kun behandlet med en uttynnet blanding med jernvitrol som fremskynder den naturlige gråningsprosessen og gjør at alle fasadene får en jevn farge. Som brytningsfelt i fasade og balkong, brukes det fargeimpregnert trevirke, som også krever lite vedlikehold.

Yttertak

Taket dekkes med sort dobbeltkrum betongtakstein med ru overflate fra Skarpnes eller tilsvarende kvalitet. Alle beslag på og rundt tak, piper, takrenner, taknedløp og dør og vindusbeslag leveres i metall med sort overflate.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Alle leilighetene får takoverdekkede balkonger/ uteplasser med sydvestvendt utsikt over Oftevatn. Balkonggulv i Kebony Character terrassegulv eller tilsvarende kvalitet, monteres på membrantettet konstruksjon med avrenning til takrenne. Rekkverk i kombinasjon av dekkefrontmontert glassystem og trespiler montert i dekkefront, håndløper på tredelen i impregnert tre, samme farge som spiler. Uteplass på bakkenivå leveres med 6 cm tykk tromlet gråmix belegningsstein, mulighet for samme gulv som på balkonger som et tilvalg mot betaling.

Trapper

Inngangsparti og utvendig trapp er under tak. Trapp med trinn og repos i stålgitter. Trapperekkverk og vanger bygges inn med fargeimpregnerte trespiler. Øverste repos ved hovedinngang i samme utførelse som balkong.

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinner fra anerkjent merke/leverandør. Avtrekk skjer i bad og vaskerom med innblåsing av frisk luft i oppholdsrom og soverom. Kjøkkenavtrekk ventileres separat ved bruk av kjøkken hette med utblåsning til det fri gjennom yttervegg.

Brannsikring

Brannvarsling ihht krav.

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk med hvitmalt treoverflate innvendig, og mørk grå aluminiumsoverflate for bedre holdbarhet utvendig. Inngangsdør med sidefelt i herdet glass leveres i farge tilpasset utvendig vindusfarge.

Innerdører leveres som hvitmalte fyllingsdører.

Overflater og kledning

Innvendige veggoverflater: Alle innvendige veggoverflater i tørre rom kles i panelbord fra Huntonit fabrikkmalt med mulighet for valg av profil og standardfarger fra produsent. I bad kles veggene med Fibo Trespo baderomspanel, leveres med standard type, med mulighet for valg av mønster og farge mot betaling.

Gulvoverflater: I alle tørre rom legges 14 mm parkett. Våtrom leveres med vinylbelegg på gulv med oppbrett og intrukket sokkel. Mulighet for valg av farge fra standardsortiment til leverandør. I entresone er det gulvflis i mellomgrå sement-/betongimitasjon.

Himlinger og overflatebehandling: Himling i alle rom leveres med Hunton takpanel, 180mm bredde, hvit kostemalt overflate.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det blir lagt inn fiber. Kjøper må tegne eget abonnement.

Energimerking

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

El-anlegg

Elektrisk anlegg ligger skjult i innvendige vegger i boligen.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vedovn i stua. Det er varmekabler i gulv på bad, vaskerom og i gang. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil tilkomme eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

INFO OM FORMUESVERDI

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Informasjon formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp med privat stikkledning.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Det er planlagt et sameie for hvert bygg, som består av 4 boligseksjoner pr bygg. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne.

Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Pris for felleskostnader vil bli beregnet når kostnadsunderlag foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/husordensregler vil foreligge etter at sameiet er opprettet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3824/72/47:
02.12.1992 - Dokumentnr: 3045 - Fstekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 800
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt.
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:3824 Gnr:72 Bnr:47 Fnr:3 F

14.11.2013 - Dokumentnr: 987219 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3824 Gnr:72 Bnr:1

14.06.2019 - Dokumentnr: 676706 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3824 Gnr:72 Bnr:37
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

01.01.2020 - Dokumentnr: 184010 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0833 Gnr:72 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger sørger for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innen overtakelsesdato.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp med privat stikkledning.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning.

Planidentifikasjon: 20110002
Plannavn: Høydalsmo Aust

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, 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 som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. 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.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse

på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven 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.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven 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. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. 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 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 fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som “god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelse/ mottagelse av §12-garanti innbetaler kjøper et forskudd til Viken Eiendomsmegling AS sin klientkonto som utgjør kr 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital. Beløpet blir stående på klientkontoen som en del av den endelige innbetalingen som skal skje ved overtagelse. Renter tilfaller kjøper med mindre utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslovas § 47. Resten av innskuddet samt omkostninger betales i forbindelse med overtagelsen. Det kan kreves fremlagt finansierungsbevis før kontraktsinngåelse. Utbygger plikter å stille garantier ihht. Bustadoppføringslovas § 12 i forbindelse med kjøpers innbetaling av forskudd.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må

hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46, med mindre det er stilt § 47 garanti.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen/ illustrasjonen.

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttete vegger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og

tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Ta kontakt med megler for tilvalg.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon

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 tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/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:
1. dagmulkt
 2. heve avtalen
 3. kreve erstatning
 4. 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 megler dersom

noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Høydalsmovegen 746

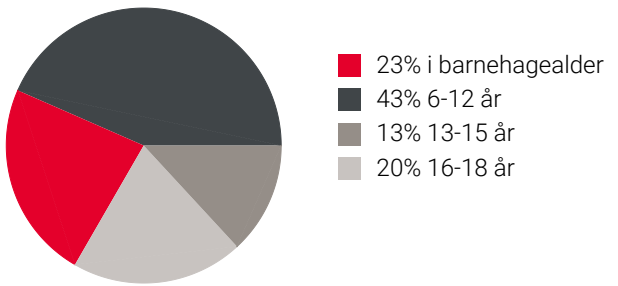
Offentlig transport

🚏 Høydalsmo	7 min 🚶
Linje 129, NW180	0.6 km

Skoler

Høydalsmo skule (1-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	12 min 🚶 1 km
Vest-Telemark vidaregåande skule 210 elever, 9 klasser	27 min 🚗 21 km
Kvitsund Gymnas 190 elever, 6 klasser	27 min 🚗 28.7 km

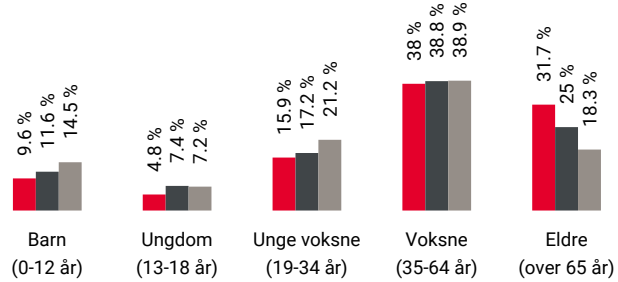
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ofte-hovden	212	139
Kommune: Tokke	2 140	1 361
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øyfjell barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 🚗 9.6 km
Høydalsmo barnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 🚗 9.7 km
Åmot barnehage (1-5 år) 60 barn	18 min 🚗 18.1 km

Dagligvare

Joker Høydalsmo Søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km
---------------------------------	-------------------

Sport

⚽ Høydalsmo Stadion Ballspill, fotball, friidrett	15 min 🚶 1.2 km
⚽ Sandvolleyballbane ved Oftevatn Sandvolleyball	16 min 🚶 1.3 km

Reguleringsplan Høydalsmo aust

REGULERINGSFØRESEGNER

Vedtekne i Kommunestyret 22.11.2011, sak 11/62

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og er gjeve i medhald av Pbl. § 12 – 7.

Reguleringsføre mål:

Område for busetnad og anlegg (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

- Bustad
- Offentleg tenesteyting, **OT**
- Turistanlegg (camping/ utleige/ motell)
- Industri
- Avlaupsanlegg, **V/A**
- Forretning/ bustad, **F/B**
- Forretning/ kontor, **F/K 1, F/K 2**
- Bustad/ offentleg tenesteyting, **B/O**
- Anna offentleg/ privat tenesteyting (vèrstasjon), **V**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 2)

- Veg
- Anna vegareal
- Parkeringsplass, **P1, P2**
- Gang/ sykkelveg, **G/S - veg**

Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

- Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

- Natur- og friluftsområde

Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6, jfr. §§ 11 – 8 og 11 – 10)

- Faresoner, ras, flaum og trafo
- Friluftsliv
- Frisktsoner
- Kulturminne

1. FELLESFØRESEGNER

1.1. Krav til byggesøknad og illustrasjonsplan

Før det kan tillatast utbygging i byggjeområda, skal det liggje føre situasjonsplan som syner plassering av bygningar med høgder, vegar, bilfrie soner, parkering og areal for uteopphald/ leik.

Areal for leik skal opparbeidast parallelt med etablering av bustadeiningar i området.

Støydempande tiltak skal vurderast i situasjonsplan og byggesøknad.

1.2 Utforming

Ved handsaming av byggesøknader skal kommunen sjå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast teikningar som syner bygget si tilpassing med omsyn til terreng (snitt), høgder (kote overkant golv) og utforming i høve til omkringliggande bygningar.

Den endelege plasseringa av bygg på tomte vert fastsett av kommunen.

1.3 Grad av utnytting

Tillete bruksareal (%BYA) i kvart einskild område går fram av føresegner og plankart. Parkeringsareal er medrekna i tillete BYA.

1.4 Parkering

Ved bygging av bustadeiningar skal det leggjast til rette med 2 parkeringsplassar per bueining.

Ved bygging av forretning/ handelsverksemdar skal det byggast minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontor, samt plass for varelevering/ av- og pålessing.

5% av parkeringsplassar tilknytt område for forretning, kontor og tenesteyting bør vere handicap – plassar, som leggjast nær hovudinngang.

Ved etablering av over 30 parkeringsplassar, skal parkeringsareala delast opp med grøntbattar.

1.5 Universell utforming

Felles uteopphaldsareal skal ha universell utforming.

1.6 Uteopphaldsareal

For kvar bueining skal det settast av uteopphaldsareal etter følgjande norm:

- Minimum 100 m² for bustader med BRA lik eller større enn 100 m².
- Minimum 50 m² for bustader med BRA 60 – 100 m².
- Minimum 30 m² for bustader med BRA mindre enn 60 m².

For bustader med BRA mindre enn 100 m² kan terrasse/ balkong med minimumsdjupde på 2,40 reknast som uteopphaldsareal.

For bustader med BRA 60 – 100 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 20 m².

For bustader med BRA mindre nn 60 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 10 m².

Uteopphaldsareal skal vere skjerma frå støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengeleg frå bustaden. Takterassar kan reknast som uteopphaldsareal.

1.7 Kulturminne

Før iverksetting av planføre mål F/B og B/O skal det føretakast arkeologisk gransking av dei berørte automatisk freda kulturminna id. – nr. 139246, 137646 og 137584 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.8 Byggjegranser

Byggjegranser til Europaveg (trase i reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo) er regulert inn med 30 meter for byggjeområde – forretning.

For bygging av bustadeiningar i områda B/O og F/B gjeld byggjegrænse på 50 meter.

2. OMRÅDE FOR BUSETNAD OG ANLEGG (PBL. § 12 – 5, PKT. 1)

2.1. Bustader

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 5 % av regulert areal.

2.2. Offentlege tenesteyting, aldersbustader, O/T

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 35 % av regulert areal.

2.3. Kombinert føremål offentlig tenesteyting/ bustader, B/O

Området kan byggjast ut med leilegheiter/ bustadeiningar.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 50 % av regulert areal.

2.4. Annan offentlig tenesteyting, vèrstasjon

(Inga føresegner)

2.5. V/A – anlegg (reinseanlegg)

(Inga føresegner)

2.6. Turistanlegg, camping/ motell

I området kan det byggjast motell/utleigebygg og campingplass med tilhøyrande anlegg.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 25 % av regulert areal.

Ved detaljplanlegging skal det takast omsyn til stiar og ferdsel gjennom området. I samband med utarbeiding av situasjonsplan, skal omsynet til ålmenta si ferdsel i området gå fram.

Det er ikkje tillete med inngjerding i området.

2.7. Kombinert føremål forretning/ kontor, F/K

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 80 % av regulert areal.

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar med naudsynte lagerlokale, kontor og servering, med tilhøyrande parkeringsareal. I den utstrekning det etter kommunen sitt skjøn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene, kan det gjevast løyve til innreiing for mindre verkstader o.l.

Lokale til sosiale og kulturelle føremål kan innreias med samtykke frå kommunen.

2.8. Kombinert føremål forretning/ bustad, F/B

I områda skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder forretningar og servering med naudsynte lagerlokale og parkeringsareal, samt leilegheiter med tilhøyrande anlegg.

I området kan det etablerast rasteplass.

2.9. Industriområde

I området skal bygd areal ikkje overstige 80 % av tomtearealet.

I industriområdet skal det ikkje gjevast løyve til etablering av verksemder som etter kommunen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden ikring, m.a. på grunn av fare for støy eller anna ureining. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillatt i området.

Kommunen kan, dersom tilhøva ligg til rette for det med omsyn til adkomst og parkering, gje løyve til forretningsverksemd som har direkte tilknytting til den einskilde verksemd i området.

Det er ikkje tillatt å føre opp bustadbygg i industri/forretningsområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære.

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemder sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkområda skal opparbeidast med same inndeling av køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsareal som vist på plankartet.

Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd.

Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Bygging av gangbru mellom over Ofteåi kan vere aktuelt tiltak for å betre friluftslivet langs vassdraget.

4. Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

4.1. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjerm skal hindre eksponering/ innsyn av bygg og anlegg. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast og kan skjøttast for å oppnå ein best mogleg skjermingseffekt.

Det kan gjennomførast naudsynt planting av ny naturprega vegetasjon.

4.2. Park

I parkområdet kan det opparbeidast grøntanlegg: Felles grøntareal knytt til rasteplass og forretning/ leilegheitsbygg, samt tilrettelegging for bruk av vatnet (flytebrygge), m.m.

Området skal opparbeidast med sti som bind saman rasteplass ved byggjeområdet og friluftsområda på Slettemoen.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12 – 5, nr. 5)

5.1. Friluftsområde

I friluftsområda kan det ryddast og leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar. Badeplassar og stiar kan opparbeidast.

Kantvegetasjon langs Oftevatn og Ofteåi skal i størst mogleg grad takast vare på, jfr.§ 11 i lov om vassdrag og grunnvatn.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

(Inga føresegner)

7. Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6)

7.1.1 Bevaring kulturmiljø

Området inneheld kulturminne som er automatisk freda etter kulturminnelova; Askeladden id 139244, 139245 og 139247 (kolgroper).

Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i område avsett til bevaring av kulturminne, må skje i samråd med dei regionale kulturminne myndigheitene (Telemark fylkeskommune).

7.1.2 Frisiktsoner

I frisiktsonene er det ikkje tillatt med sikthindringar over 0.5 m over tilstøytande vegbane.

7.1.3 Flaumfare

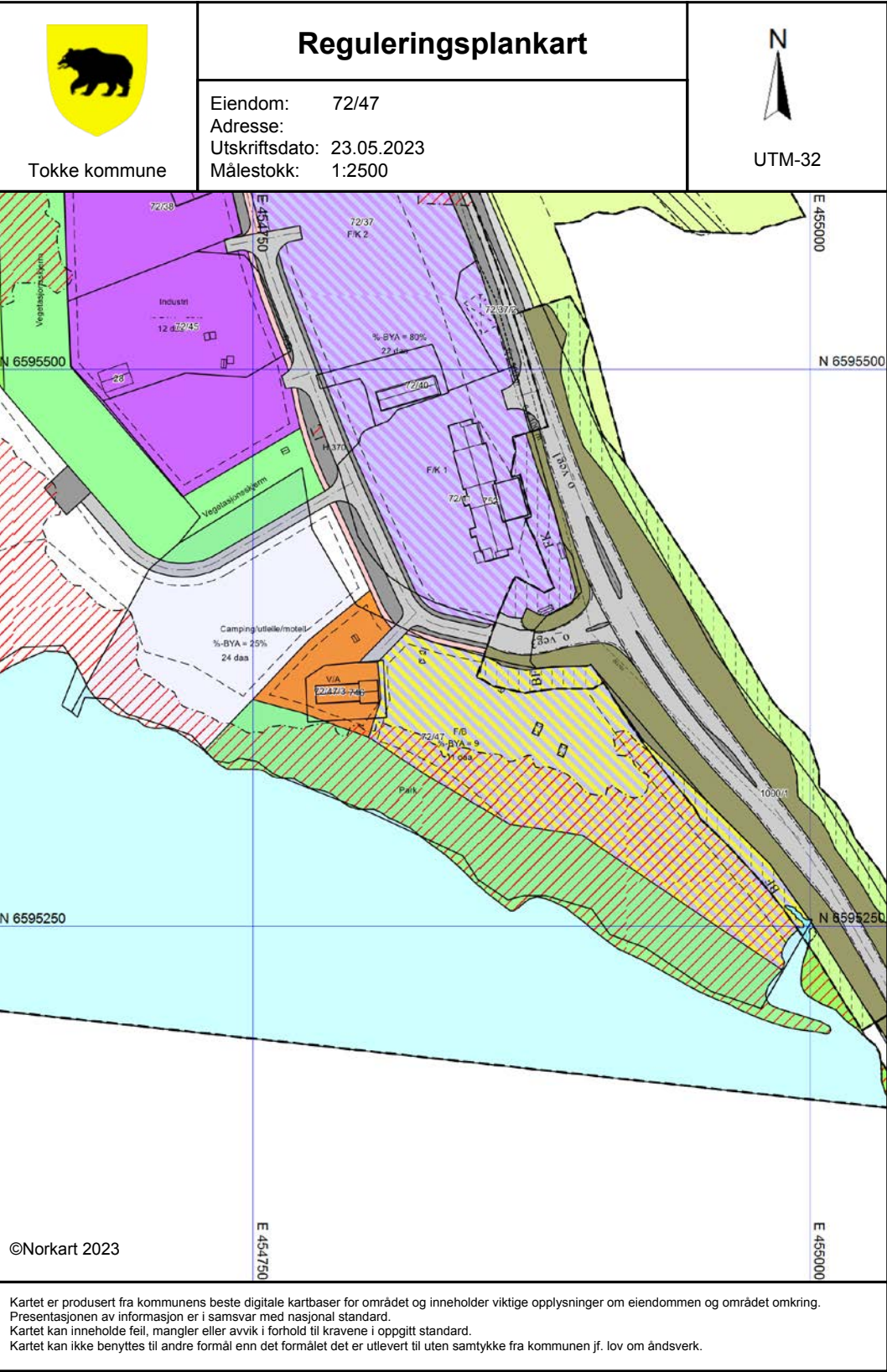
I områda med flaumfare skal bygg (botn kjellar) ligg på minimum kote 560 m.o.h.

7.1.4 Potensielt ras/ skredområde

I området kan det ikkje tillatast oppføring av bygningar for varig opphald, før skredfaren er nærare undersøkt.

7.1.5 Fareområde høgspenningsanlegg

I fareområdet kan det ikkje førast opp bygg eller anlegg for varig opphald.



Høydalsmo leveransebeskrivelse

EKSTERIØR

Fasadekledning

Alle bygninger er kledd med tett stående kledning i malmfuru, dette er kjerneved med høyt innhold av harpiks som gir naturlig beskyttelse og lang holdbarhet for kledningen. Denne kledningen er kun behandlet med en uttynnet blanding med jernvitrol som fremskynder den naturlige gråningsprosessen og gjør at alle fasadene får en jevn farge. Som brytningsfelt i fasade og balkong, brukes det fargeimpregnert trevirke, som også krever lite vedlikehold.

Taktekking og beslag

Taket dekkes med sort dobbeltkrum betongtakstein med ru overflate fra Skarpnes eller tilsvarende kvalitet. Alle beslag på og rundt tak, piper, takrenner, taknedløp og dør og vindusbeslag leveres i metall med sort overflate.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedører leveres ferdig malt fra fabrikk med hvitmalt treoverflate innvendig, og mørk grå aluminiumsoverflate for bedre holdbarhet utvendig. Inngangsdør med sidefelt i herdet glass leveres i farge tilpasset utvendig vindusfarge.

Balkonger og uteplasser

Alle leilighetene får takoverdekkede balkonger/uteplasser med sydvestvendt utsikt over Oftevatn. Balkonggulv i Kebony Character terrassegulv eller tilsvarende kvalitet, monteres på membrantettet konstruksjon med avrenning til takrenne. Rekkverk i kombinasjon av dekkefrontmontert glassystem og trespiler montert i dekkefront, håndløper på tredelen i impregnert tre, samme farge som spiler. Uteplass på bakkenivå leveres med 6 cm tykk tromlet gråmix belegningsstein, mulighet for samme gulv som på balkonger som et tilvalg mot betaling.

Utvendige trapper

Inngangsparti og utvendig trapp er under tak. Trapp med trinn og repos i stålgitter. Trapperekker og vanger bygges inn med fargeimpregnerte trespiler. Øverste repos ved hovedinngang i samme utførelse som balkong.

Garasje og sportsbod

Garasjer utføres med støpt gulv, uisolerte stendervegger med lik utførelse i kledning, takoverflater og beslag som boliger. Automatisk åpning på garasjeport, leveres med nødåpning. Sportsbod med tett vegg og med låsbar dør i bakkant.

INTERIØR

Innvendige veggoverflater

Alle innvendige veggoverflater i tørre rom kles i panelbord fra Huntonit fabrikk malt med mulighet for valg av profil og standardfarger fra produsent. I bad kles veggene med Fibo Trespo baderomspanel, leveres med standard type, med mulighet for valg av mønster og farge mot betaling.

Gulvoverflate

I alle tørre rom legges 14 mm parkett. Våtrom leveres med vinylbelegg på gulv med oppbrett og intrukket sokkel. Mulighet for valg av farge fra standardsortiment til leverandør. I entresone er det gulvflis i mellomgrå sement-/betongimitasjon.

Himlinger og overflatebehandling

Himling i alle rom leveres med Hunton takpanel, 180mm bredde, hvit kostemalt overflate.

Belistning

Alle lister innvendige foringer og lister leveres hvit ferdig malt fra fabrikk.

Innerdører

Innerdører leveres som hvitmalte fyllingsdører.

Garderobeskap

Skyvedørsgarderober i stort soverom, garderobeskap med dør i entre og øvrige soverom.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken leveres i kvalitet og utførelse tilsvarende Norema kjøkken modell Fager (valgfri farge innenfor modellsortiment), benkeplate i kompaktlaminat. Overskap helt til tak. Leveres komplett ventilator og med integrerte hvitevarer, utenom kjøleskap som leveres i frittstående modell i mørk/sort eller stål utvendig utførelse. Kjøkken leveres og med skuffeinnredning, håndtak/knotter, sokkel, dobbel rustfri stålvaske nedfelt i kompaktlaminat. Backsplashplater i frostet glass monteres mellom over- og underskap.

Ettgreps blandebatteri med svingbar tut og separat kran for oppvaskmaskin. Automatisk vann-stopp ventil. Tilkobling av oppvaskmaskin med vann og avløp. Frostfri utekran til hver leilighet.

Utstyr og innredning på bad

Veggbatteri med termostat og dusjstyr. Vegghengt toalett. Dusj på gulv med rette glassdører (90 x90) cm. Servant med skap, type Foss Variant46 B80 med Aqua Porselensservat eller tilsv. kvalitet. Speil med skap og stikk kontakt. Knagger antall: 6 stk. Handkle-stang antall: 2 stk. Toiletpapirholder. Utslagsvask i stål fra Intra type GUB3 med ettgreps blandebatteri.

Utstyr og innredning på bod/vaskerom

Varmtvannsbereder 200 liter på bod/vaskerom. Kran for vaskemaskin. Avløp med trakt for vaskemaskin. Hyller 3 stk. à 100cm lengde x 30cm dybde.

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinner fra anerkjent merke/leverandør. Avtrekk skjer i bad og vaskerom med innblåsing av frisk luft i oppholdsrom og soverom. Kjøkkenavtrekk ventileres separat ved bruk av kjøkken hette med utblåsning til det fri gjennom yttervegg.

Ildsted

Ildsted, type HETA Scan-Line 800M med sideglass eller tilsvarende. Egen friskluftstilførsel for hvert ildsted, glassplate under/foran.

Elektriske installasjoner

- Jordelektrode i såle, inntaksskap med forskriftsmessig kortslutningsvern og inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav besørget el installatør.
- Sikringsskapet leveres med overbelastningsvern /hovedsikring.
- Det monteres kombinert automatsikringer/ jordfeilbryter for alle forbrukskurser med utløserstrøm på 30 Ma.
- Kursen fordeles på komfyr, vaskemaskin, tørketrommel, varmvannsbereder, oppvaskmaskin, varme, varmekabler, belysning, garasje og elbillader.
- Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontakter og gi full varme i alle oppholdsrom.
- Alle installasjoner legges skjult.
- Brytere og stikk levers i hvit utførelse.
- Alle stikk leveres med barnevern.
- Ringe-anlegg leveres til hver leilighet.
- Mellom overskap og benk i kjøkken montere det ledd belysning.
- Punkt og installasjon ihh til NEK 400:2022.
- Belysning med LED i alle rom, LED utebelysning.
- Det leveres ute-belysning på veranda/terrasser og ved hovedinngang på alle leiligheten.
- På verandaer / trasser settes det opp en dobbel stikkontakt som plasseres mellom vindu og verandadør.
- Varmekabler i golv på bad, vaskerom og i gang.
- Sikringsskap plasseres i gang, alternativt kan det benytte TKS skap.
- I sikringsskapet skal det være sikringer for elbil-lading i garasje.
- Det legges separate frem føring fra hver leilighet til garasjeanlegget. I garasjen skal det i tillegg til elbil-lader punkt, være 2 stk doble stikk i garasje og en i bod. Det skal også installeres garasjeporter med motor. Hver garasje skal ha en utelampe.
- Brannvarsling ihh til krav medtas.

ROMSKJEMA ETTER ETASJE																			
Leilighet	Etasje	Symbol	Rom Nr.	Romnavn	Art all	Rev. ID	Endingsnr.	Areal gulv	Areal vinduer	Areal dører	Areal vegger	Omkrets gulv	Omkrets vegger	Høyde	Net volume	Hinting	Gulv	Vegg	Annen informasjon
1a																			
1. etasje	101	Sov	1	<Undefined>				12,60	1,89	1,87	31,55	14 400	14 400	2 948	37,14	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	102	Sov	1	<Undefined>				8,55	1,06	1,87	27,65	12 472	12 400	2 948	25,21	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	103	Sov	1	<Undefined>				6,29	1,18	1,87	22,71	10 066	11 352	2 948	18,53	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	104	Bad	1	<Undefined>				4,97	0,00	1,87	20,41	9 080	10 608	2 948	14,65	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	105	Vaskerom	1	<Undefined>				3,55	0,00	1,87	18,52	8 066	8 252	2 948	10,47	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	106	Stue/Kjøkken	1	<Undefined>				26,50	7,53	2,44	46,24	24 214	37 670	2 948	78,11	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	Kjøkkeninnredning for kr 110.000,- inkl MVA (inkl. hyllevaner og møttering)
	107	Gang	1	<Undefined>				9,48	0,00	11,71	18,35	14 130	37 670	2 948	27,84	Hurtont takpanel	Vinybellegg el. flis	Hurtont veggplater	
								11,66 m²	23,49 m²	185,43 m²	92 428 mm	132 352 mm	20 636 mm						
1b																			
1. etasje	101	Sov	1	<Undefined>				12,60	1,89	1,87	31,55	14 400	14 400	2 948	37,14	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	102	Sov	1	<Undefined>				8,55	1,06	1,87	27,65	12 472	12 400	2 948	25,21	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	103	Sov	1	<Undefined>				6,29	1,18	1,87	22,71	10 066	11 352	2 948	18,53	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	104	Bad	1	<Undefined>				4,97	0,00	1,87	20,41	9 080	10 608	2 948	14,65	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	105	Vaskerom	1	<Undefined>				3,55	0,00	1,87	18,52	8 066	8 252	2 948	10,47	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	106	Stue/Kjøkken	1	<Undefined>				26,50	7,53	2,44	46,24	24 214	37 670	2 948	78,11	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	Kjøkkeninnredning for kr 110.000,- inkl MVA (inkl. hyllevaner og møttering)
	107	Gang	1	<Undefined>				9,48	0,00	11,71	18,35	14 130	37 670	2 948	27,84	Hurtont takpanel	Vinybellegg el. flis	Hurtont veggplater	
								11,66 m²	23,49 m²	185,43 m²	92 428 mm	132 352 mm	20 636 mm						
2a																			
2. etasje	201	Sov	1	<Undefined>				12,60	1,89	1,87	30,09	14 400	14 400	2 359	29,72	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	202	Sov	1	<Undefined>				8,55	1,06	1,87	26,39	12 472	12 400	2 359	26,17	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	203	Sov	1	<Undefined>				6,29	1,18	1,87	20,57	10 066	11 352	2 359	14,83	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	204	Bad	1	<Undefined>				4,97	0,00	1,87	19,49	9 080	10 608	2 359	11,72	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	205	Vaskerom	1	<Undefined>				3,55	0,00	1,87	17,07	8 066	8 252	2 359	8,38	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	206	Stue/Kjøkken	1	<Undefined>				26,50	7,53	2,44	42,73	24 214	37 670	2 359	62,50	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	Kjøkkeninnredning for kr 110.000,- inkl MVA (inkl. hyllevaner og møttering)
	207	Gang	1	<Undefined>				9,50	0,00	11,73	17,13	14 152	37 670	2 359	22,40	Hurtont takpanel	Vinybellegg el. flis	Hurtont veggplater	
								11,66 m²	23,51 m²	173,48 m²	92 490 mm	132 352 mm	16 513 mm						
2b																			
2. etasje	201	Sov	1	<Undefined>				12,60	1,89	1,87	30,09	14 400	14 400	2 359	29,72	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	202	Sov	1	<Undefined>				8,55	1,06	1,87	26,39	12 472	12 400	2 359	26,17	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	203	Sov	1	<Undefined>				6,29	1,18	1,87	20,57	10 066	11 352	2 359	14,83	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	
	204	Bad	1	<Undefined>				4,97	0,00	1,87	19,49	9 080	10 608	2 359	11,72	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	205	Vaskerom	1	<Undefined>				3,55	0,00	1,87	17,07	8 066	8 252	2 359	8,38	FIBO himlingsplater	Vinybellegg med sokkel	Fibo badromsplater	Innledning fra Foss
	206	Stue/Kjøkken	1	<Undefined>				26,50	7,53	2,44	42,73	24 214	37 670	2 359	62,50	Hurtont takpanel	Parkett, 14 mm	Hurtont veggplater	Kjøkkeninnredning for kr 110.000,- inkl MVA (inkl. hyllevaner og møttering)
	207	Gang	1	<Undefined>				9,50	0,00	11,73	17,13	14 152	37 670	2 359	22,40	Hurtont takpanel	Vinybellegg el. flis	Hurtont veggplater	
								11,66 m²	23,51 m²	173,48 m²	92 490 mm	132 352 mm	16 513 mm						
								46,63 m²	94,00 m²	717,80 m²	389 756 mm	529 406 mm	74 296 mm						

Vedlegg nr.:	Tegning: Romskjema (Rombehandling)	Prosjektstrik: Høydalsmo Boliger	Adresse: Oftevegen	Arkitekt (arkitekt): ADAPTIV ARKITEKTUR	Arkitekt kontaktnr: Breløvsvegen 57 3640 Seljord tlf. 412 56 307 org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no	
	Tegning opprettet dato: 19.12.2022	Fase: Anbud	Tilstandsnavn: Vest Telemark Næringsbygg			
Tegningsnr: A66-101	Tegner/kontroll: tmv/psw	Prosjekt nr.: 2022-02	Målestokk: 1:1	Papirformat: A3	Gulv/ste: 72/47	Kommune: Tokke

Notater