

## PROSPEKT TOMTER LAUVÅSEN

### Kort om eiendommen:

Lauvåsen boligfelt er ett nytt boligfelt som ligger i Hustadvika Kommune, like øst for Sylte skole. Vi har 3 eneboligtomter som nå ligger ute for salg. Her kommer lekeplasser, friområder og natur i umiddelbar nærhet. Infrastruktur er ferdig opparbeidet, og kjøper kan overta tomten, og starte søknadsprosess og bygging av egen bolig umiddelbart.

### Beskaffenhet:

Alle tomtene er skilt ut fra gnr. 59 og bnr. 23 i Hustadvika kommune. Eiendommen er fradelt, og hver tomt har fått endelig matrikelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

Tomtene har ett areal på ca. 862 - 946 kvm.

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomtene er iht. detaljreguleringsplanen markert som B 1, 2, og 15.

### Veibeskrivelse:

Det er opparbeidet en helt ny vei opp til feltet. Når man kommer på høyde med Sylte skole er det skiltet til byggefeltet med Lauvåsen. Alle tomtene er merket med tomtenummer. Du kan også gå inn på vår hjemmeside fra telefon eller nettbrett med nettilgang for å orientere deg på feltet.

### Regulering:

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan "Områderegulering for Lauvåsen" med bestemmelser vedtatt 30.03.2017 med plan-ID 201316. Tomtene i disse kjøpsbetingelsene er regulert til boligbebyggelse - boliger, frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

Utdrag fra reguleringsbestemmelser §4.2:

- 4.2.1 Området er avsatt til frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (BYA) for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet er satt til BYA=250 m<sup>2</sup>. Maks bebygd areal (BYA) for tomannsboliger er satt til BYA=320 m<sup>2</sup>. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.
- 4.2.3 Maks mønehøyde er satt til 8,0 meter, maks gesimshøyde er satt til 7,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 4.2.4 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet der minst en kan være garasje. For sekundærleiligheter under 50 m<sup>2</sup> er en plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.2.5 Maks bebygd areal (BYA) for garasje er satt til BYA=50 m<sup>2</sup>. Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 meter fra gulv i portåpning. Garasjen skal være uten arker, kvister eller andre takopplett, balkonger, karnapp eller lignende fasadeelement. Garasjene kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo.

Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 5,0 meter fra kjørebane kant langs samleveger og 3,0 meter fra kjørebane kant langs atkomstveger.

Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

#### **Vei, vann og kloakk:**

Det er lagt vei fra til tomtene, samt at vann, avløp, strøm og fiberkabel er lagt inn på hver enkelt tomt. Alle tilknytningsavgifter betales av kjøper, f. eks tilknytningsavgift for vann, avløp og tv/internettsignaler.

Tomtene leveres slik de fremstår ved besiktigelse. All videre opparbeidelse er kjøpers ansvar.

#### **Forurensing i grunn:**

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

#### **Annen informasjon:**

Støyvoll langs fylkesvei 64 er etablert for å redusere evt. støy.

#### **Finansiering:**

Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

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

#### **Oppgjørstidspunkt:**

Hvis det ikke er angitt annet ønske om overtagelse i budskjema vil det bli oppgjør for tomt 4 uker etter kjøp og tinglysning av skjøte skjer så snart oppgjør og kjøpers pant er kommet til megler iht. kontrakt.

#### **Utbetaling fra Istad:**

Istad vil utbetale anleggsbidrag til husbyggere etter hvert som boligene blir ferdig. Bestemmelsene sier at det blir ytt ett bidrag pr. målepunkt dersom det blir ferdigstilt innen 10 år etter at anlegget er utbygd. Summen huseier får utbetalt er stipulert til ca. kr. 10 000 - 15 000.

#### **Kommunale avgifter og ligningsverdi:**

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **Velforening/Realsameie:**

Det er pliktig medlemskap i området velforening/realsameie som blir etablert i boligfeltet.

Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt

fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av hjemmel for dette realsameiet til alle trinn innenfor feltet er ferdigstilt. Eiendommen tilhørende realsameiet overtas trinnvis iht ferdigstillelse.

Selger har rett til å viderefakturere faktiske kostnader for overtatte arealer, herunder eiendomsskatt o.l selv om overskjøting ikke er foretatt. Velforening/realsameie opprettes når 25 prosent av tomtene er overtatt innenfor hvert enkelt område. Det skal opprettes flere velforeninger i området. Hver forening får ansvar for sitt område.

#### **Leverandøravtaler:**

Selger har på vegne av velforening anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Leverandør av TV og internett.

Det er ikke byggeklausul på tomtene, og husleverandør velges fritt.

#### **Byggemelding:**

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes.

Kostnader i forbindelse med byggemelding, tilknytningsgebyr, grunnundersøkelser, geoteknisk rapport m.m. påhviler kjøperen.