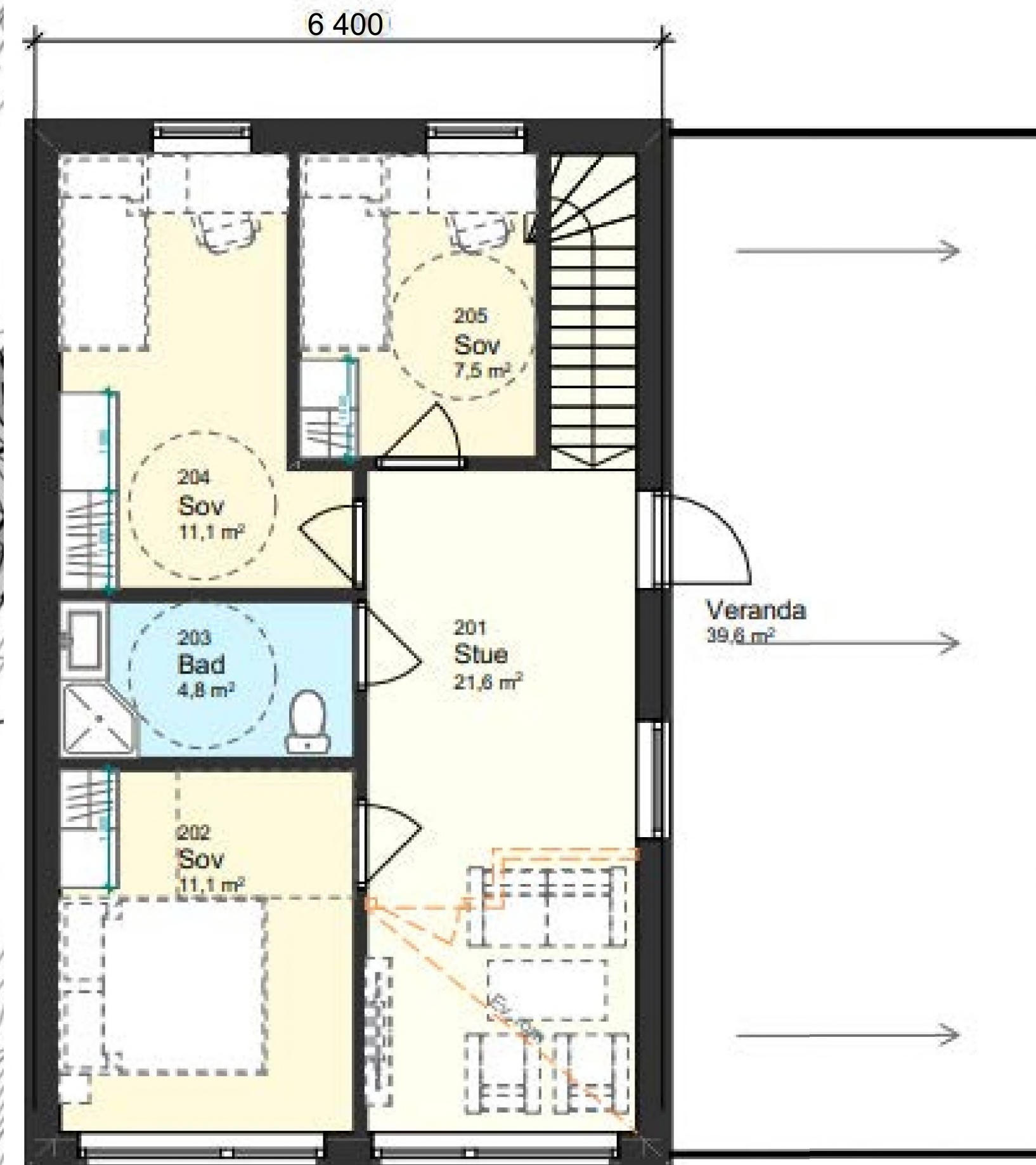
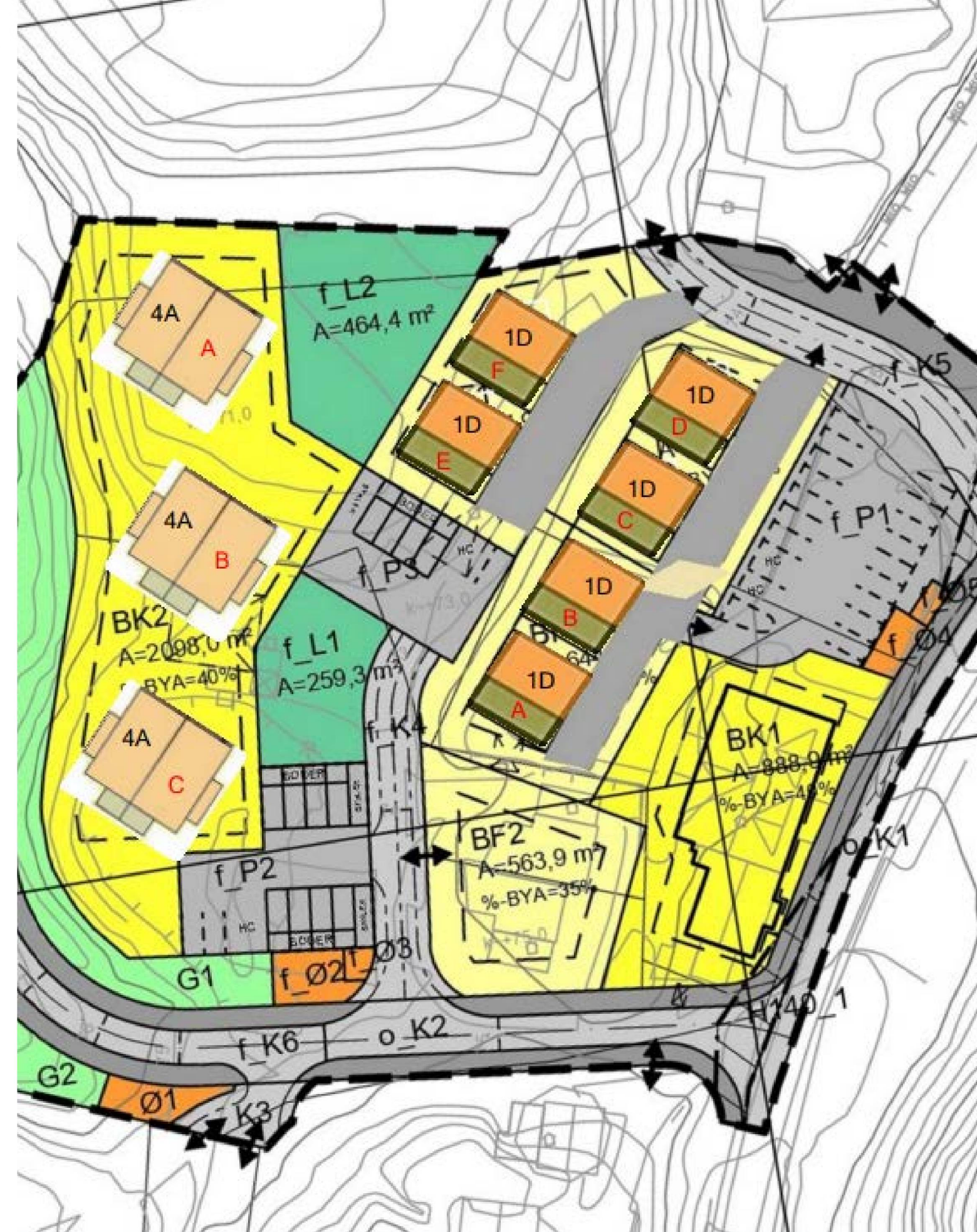
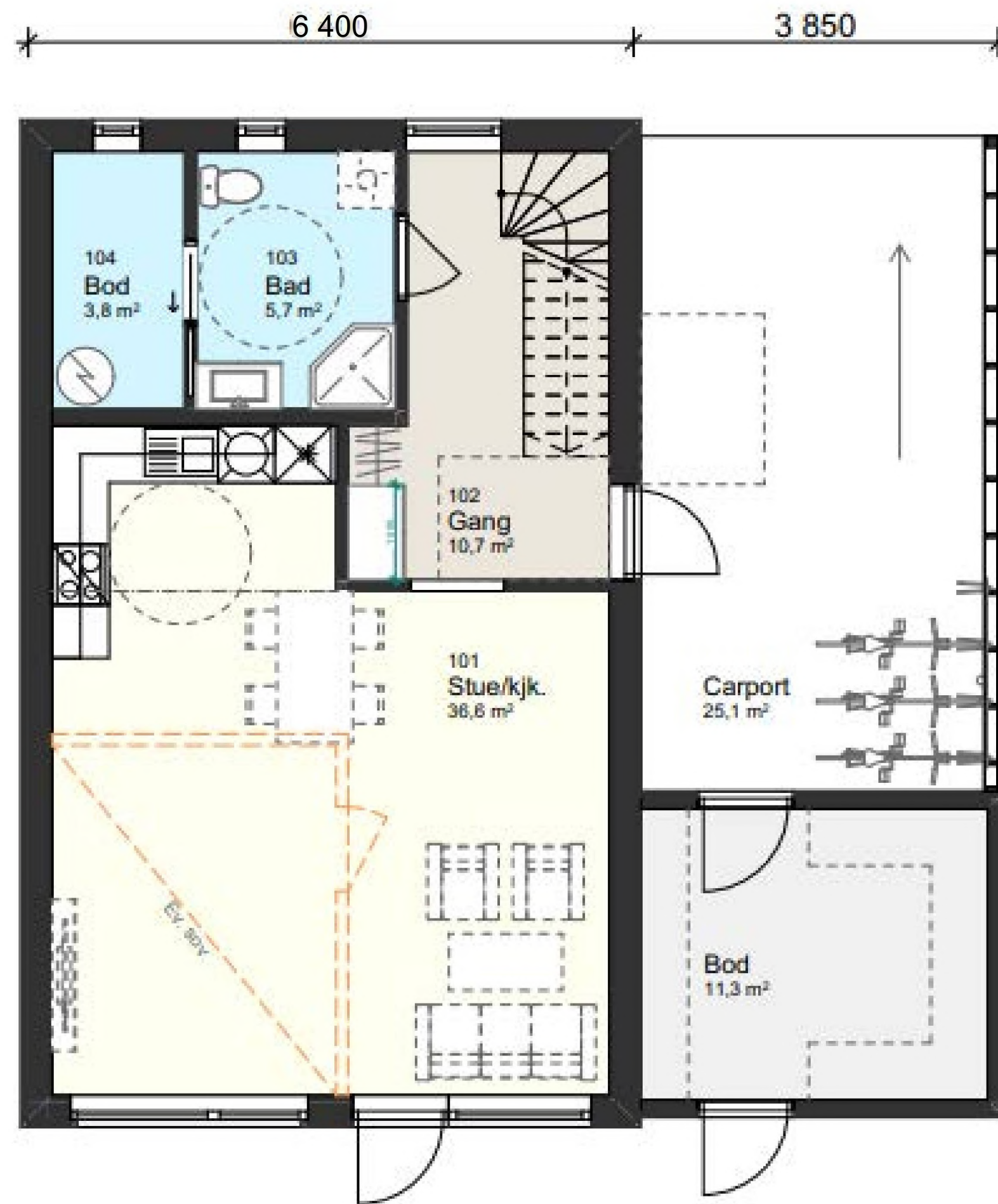




Illustrasjonsfoto - Enebolig





Gründer og boligutbygger

Lloyd Kleivene

Mobil: 917 03 650
E-post: post@ahusnorge.no

Notia AS Avd. AHUSNorge
Postboks 600 Frivoll, 4893 Grimstad

Nokkelinformasjon

Pris fra - til:	3 869 000-3 869 000
Omkost. fra - til:	13 202-13 202
Selger:	Notia AS
Org.nummer:	914154979
Eiendomstype:	-Enebolig
Eierform:	Eiet
BRA - i:	117-117m²
BRA Total:	128-128m²
Tomt:	Ikke oppmålt/fradelt.
Matrikkel:	gnr. 20, bnr. 45 og 255
Oppdragsnr:	1409245028
Sist oppdatert:	10.02.2025

Boråsen, Kleivene i Froland
- Romslige eneboligerfor
oppforing - Nokkelferdige
boliger

For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boliglosninger med lettstelte tomter.

For oppforing innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Badø lei l igheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Eneboliger (BRA 155 m2 inkl. carport/bod)

Boligene inneholder som følger:

- 1. etasje: Carport (ca. 25 m2) og isolert utvendig bod/hobbyrom. Gang, stue og kjøkkenløsning med utgang tomten. Bad og bod/teknisk rom.
- 2. etasje: Loftstue med utgang stor takterrasse (ca. 39 m2), 3 soverom, bad/wc.

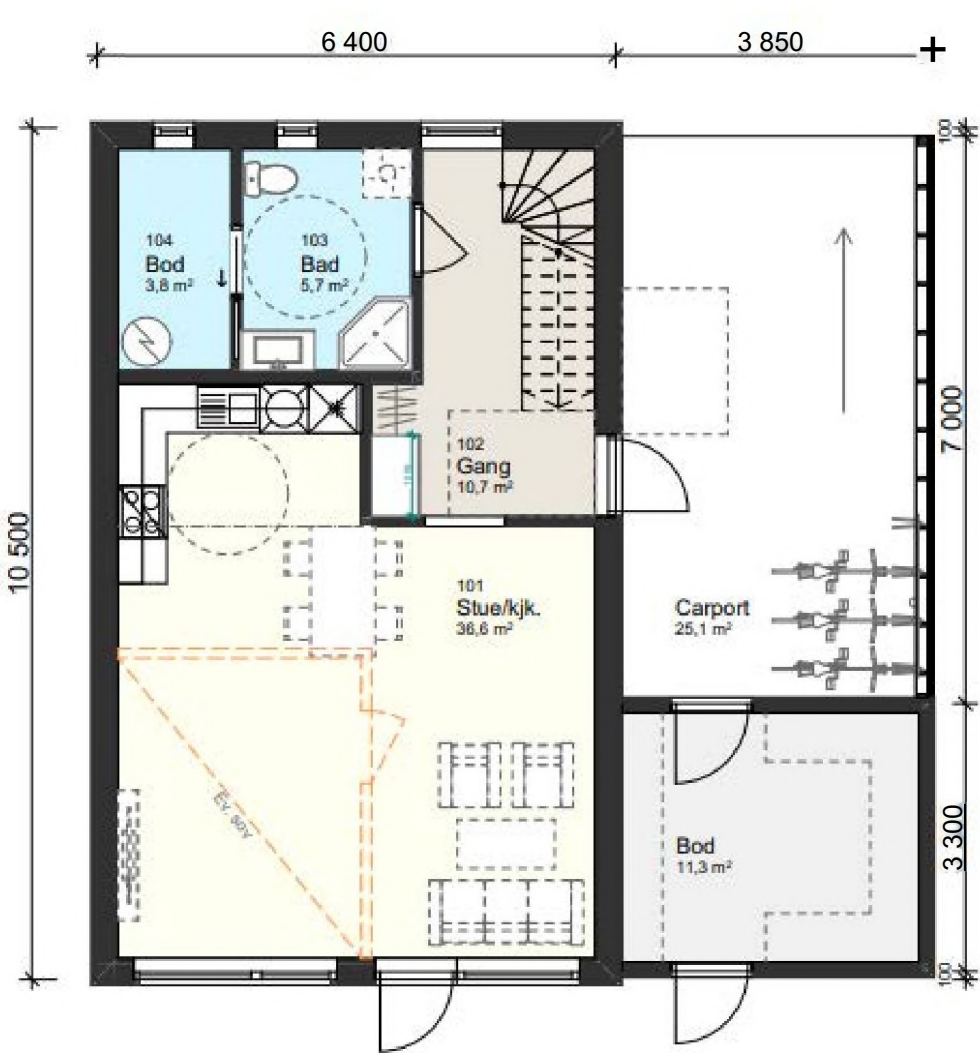
Boligene leveres nokkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.



Plantegninger

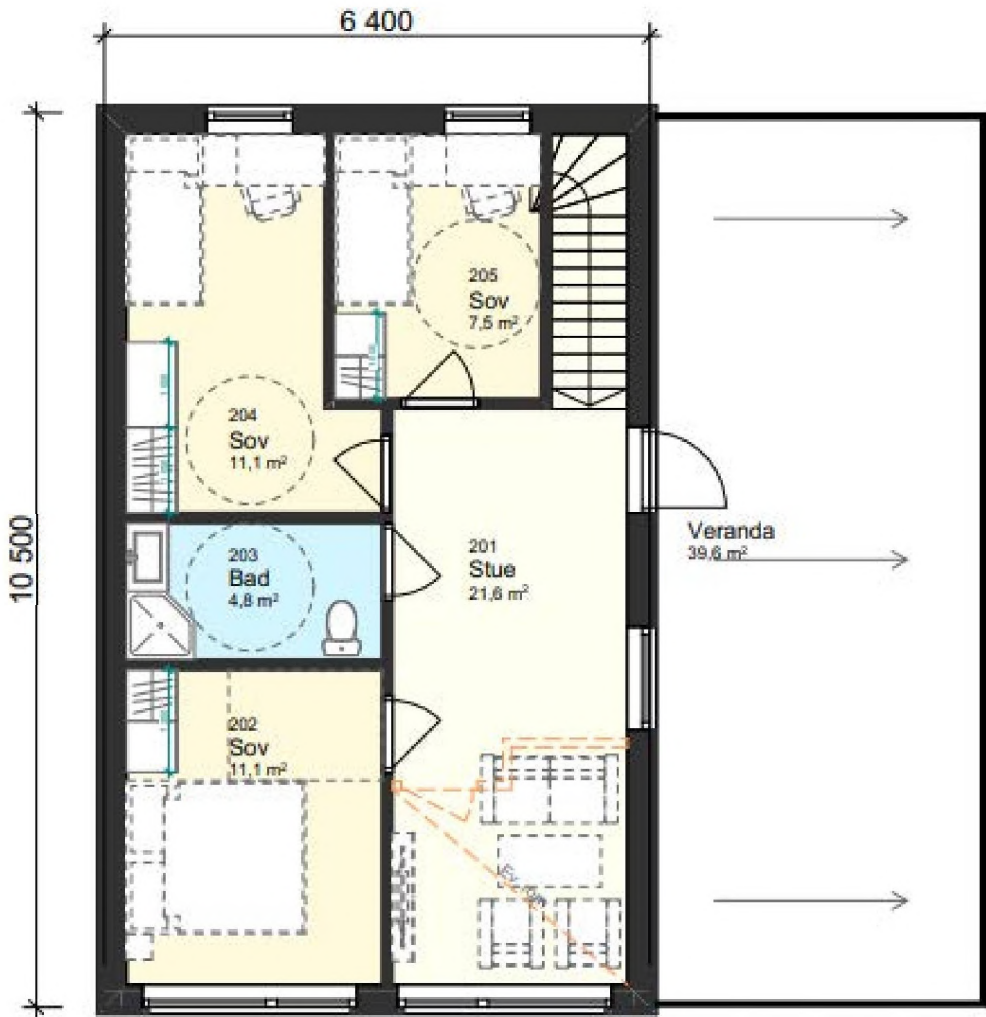
Plantegning

1. etasje



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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Illustrasjonsfoto - Enebolig

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet
For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boligløsninger med lettstelte tomter.

For oppføring innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Både leiligheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Eneboliger (BRA 155 m2 inkl. carport/bod)

Boligene inneholder som følger:

- etasje: Carport (ca. 25 m2) og isolert utvendig bod/hobbyrom.
Gang, stue og kjøkkenløsning med utgang tomten.
Bad og bod/teknisk rom.
- etasje: Loftstue med utgang stor takterrasse (ca. 39 m2), 3 soverom, bad/wc.

Boligene leveres nokkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.

- Presentasjon AHUS:
- Miljøvennlig.
 - Rasjonell bygging med standardiserte boenheter.
 - Boliger som krever mindre tomter.
 - Sosial boligbygging som passer alle generasjoner.
 - Muligheter for husbankfinansiering.
 - Npkkelferdig leveranse.

<https://ahusnorge.no/>

Finansiering:

AHUS Norge tilbyr via sin samarbeidspartner Verdifinans effektive og komplette finansieringsløsninger til konkurransedyktige betingelser. Se mer informasjon på AHUS Norge sine hjemmesider <https://ahusnorge.no/>

Boligene til AHUS Norge har mulighet for finansiering gjennom husbanken. Se mer informasjon om oppdaterte renter og andre opplysninger på www.husbanken.no

Pris fra - til
Kr3 869 000 - 3 869 000

Omkostninger fra - til
Kr 13 292-13 292

Prisinformasjon
Boligene selges til fastpris:
AHUS enebolig 1D: Kr. 3.869.000,- + omkostninger.
Omkostninger: 2,5% av tomteverdi (kr. 480.000,-): kr. 12.000,-
Tinglysingsgebyr skjote: kr. 545,-
Tinglysingsgebyr obligasjon: kr. 545,-
Grunnbokstutskrift: kr. 202,-
Totalsum inkl. omkostninger: kr. 3.882.292,-

Beliggenhet og Adkomst
Landlig beliggenhet på Kleivene, ved Frolands Verk. Her har man kort vei til Boraštjenna og fine turområder. Det er videre kun en liten kjøretur til Osedalen, Stoa, Arendal og Grimstad. Osedalen har flere dagligvareforretninger, bensinstasjoner, bank, bakeri, badeland, vinmonopol m.m.

Borås, Kleivene er et nytt boligfelt under utbygging bestående av noe eksisterende bebyggelse og planlagte eneboliger og leiligheter.

Kort vei til Trevann som byr på sandstrand og rekreasjonsmuligheter for store og små. Froland Verk har store kulturhistoriske tradisjoner og er blant annet kjent for at her har huset et av landets mange jernverk hvor man blant annet hadde en omfattende produksjon av kanonkuler, jernovner, m.m. Stedet er også kjent som siste tilholdssted for den kjente matematikeren Niels Henrik Abel som det forøvrig finnes statue av her.

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

Areal fra - til
BRA - i: 117 -117 m²
BRA-e: 11 -11m²
BRA-b: 0-0 m²

Garasje/Parkering
Biloppstillingsplass i carport samt på egen grunn.

Boder
Boligene leveres med romslig, isolert bod i carport samt innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Boligene vil bli oppført i takt med salg. Estimert byggetid er ca. 3 - 4 måneder fra signert kontrakt.

Forsikringsselskap
Selger vil holde eiendommen forsikret i byggeperioden.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
I.h.t. situasjonsplan.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomtene leveres grovplanert og avrettet med ferdig asfaltert adkomstvei. Øvrig utomhusarbeider og beplantning inngår ikke i leveranse.

Tomtene vil bli fradelt i forbindelse med salg og oppføring, i.h.t. situasjons- og reguleringsplan. Tomteareal vil variere. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leveranse
Kjøkken
Kjøkken leveres i.h.t. tegning fra anerkjent kjøkkenleverandør. Innredning leveres i standard, hvit utførelse med benkeplate. Integrerte hvitevarer er inkludert (platetopp, komfyr, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator).

Bad
Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, blandebatterier og garnityr. Det levers opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider plasseres i bod. Gulv leveres fliselagt med 30 x 30 fliser og varmekabler. På vegg leveres fibe våtromsplater i Denver White på vegg.

Andre oppholdsrom

Innvendige overflater beboelsesrom leveres med eik 3-stavs matt parkett. Innvendige vegger kies med Focus MDF plater, malt i skygge hvit og malt gips i lydskiller. Tak leveres med plater i klassisk hvit og lydskiller i malt gips.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap i.h.t. tegninger medfølger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagte tegninger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda el ler altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Konstruksjon

Boligene leveres i trekonstruksjon, oppført i bindingsverk med trefiberisolasjon

Fasade

Utvendid stående kledning leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

Yttertak

Yttertak leveres med takpapp/pvc belegg som tekking. Beslag, takrenner og nedlopsror i plastbelagt stål i sort utførelse.

Trapper

Innvendig trapp type sving med trinnsikring malt i hvit.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon leveres komplett med aggregat, kanaler og ventiler i.h.t. byggeforskrift (TEK17).

Sanitaer

Det leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og innredning, ferdig tilkoblet og trykksatt.

Dprer og vinduer

Vinduer leveres ferdig malt i med tre karm og ramme hvit utførelse med U-verdi i.h.t. byggeforskrift. Leveres med standard håndtak og beslag.

Overflater og kledning

19x148 mm stående kledning, lekter, sloyfer, musebånd og vindtett plate samt isolert bindingsverk.

Bodlpsninger

Bod leveres i.h.t. tegning. Bod er isolert og har stopt gulv.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres ferdig trekkeror for eventuell fiberledning.

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

Elektisk anlegg leveres med leveranseomfang i tråd med gjeldende bransjestandard (NEK 400).

Oppvarming

Varmekabler på bad. I tillegg leveres panelovner i Ovrige oppholdsrom. Mulighet for tilvalg og andre oppvarmingsystemer, jfr. leveransebeskrivelse.

Sameiet/Borettslag/Okonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primaerbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundaerbolig".

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

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig

vann og avlop via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Boligene til AHUS Norge har mulighet for finansiering gjennom husbanken. Se mer informasjon om oppdaterte renter og andre opplysninger på www.husbanken.no

AHUS Norge tilbyr via sin samarbeidspartner Verdifinans effektive og komplette finansieringsløsninger til konkurransedyktige betingelser. Se mer informasjon på ÅHUS Norge sine hjemmesider <https://ahusnorge.no/>

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

4214/20/45:
21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Froland kommune
Også rett til opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1948 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
og opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1952 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grofter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1975 - Dokumentnr: 2005 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1983 - Dokumentnr: 7471 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1989 - Dokumentnr: 1683 - Best, om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Froland kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 3015 - Best, om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:187
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1995 - Dokumentnr: 3517 - Best, om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:1

22.01.1975 - Dokumentnr: 909705 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 20Bnr:151

14.02.1975 - Dokumentnr: 1199 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154

15.03.1995 - Dokumentnr: 1729 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186

21.03.1995 - Dokumentnr: 1928 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:188

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2000 - Dokumentnr: 270 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:196

07.08.2001 - Dokumentnr: 6390 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:199

06.05.2011 - Dokumentnr: 347972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:218

06.05.2011 - Dokumentnr: 347987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:219

25.01.2017 - Dokumentnr: 75092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:255

21.02.2017 - Dokumentnr: 157777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4214 Gnr:20 Bnr:259

21.02.2017 - Dokumentnr: 157786 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:258

21.02.2017 - Dokumentnr: 157794 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:257

21.02.2017 - Dokumentnr: 157800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:256

02.04.2019 - Dokumentnr: 386800 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:277
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765208 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider

ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppforingslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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. Boligen oppføres med radonsperre.

Vei, vann og avlop/Informasjon vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avlop via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Regulert område. Detaljplan Plan for 20/45,199 Borås, vedtatt i kraft 15.05.2013. Formal: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse.

Legalpant

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 (bustadoppforingsloven). Bustadoppforingsloven 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 for 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. Al le illustrasjoner, skisser, "moblerte" 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 traer 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

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppforingslova § 12.1 henhold til bustadoppforingslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter vedlagte tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet

markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primaerrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

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

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om åpning av byggeplan.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 3 uker fra akseptert bud.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er fait bort, samt dato for bortfall. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning

av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport for selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnadertil meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmaling.

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 ertilpasset 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 forsinket 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 skjertil den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

Hvitvasking

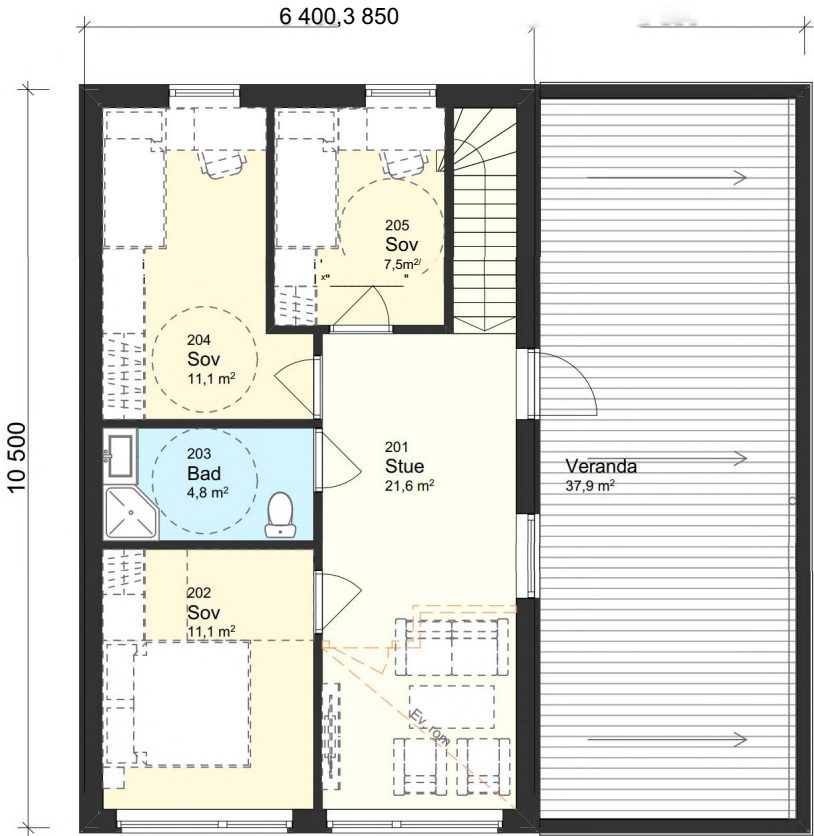
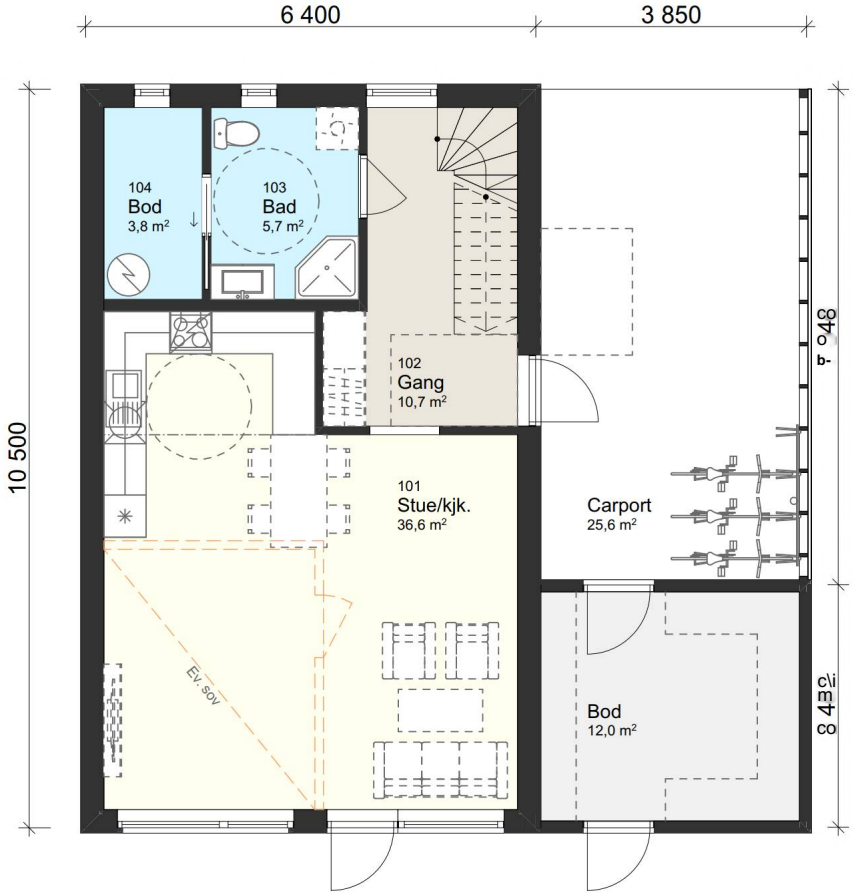
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og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

Meglers vederlag

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.





AHUS 1D

Tiltakshaver:



Arkitekt:



LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BOLIGER

Leverandor: Optimera
Utforende: Utbygger (UF)

Beskrivelse
Boligkonseptet AHUS består av disse boligtypene:

AHUS1: Enebolig
AHUS 4: 4 mannsbolig
AHUS 6: 6 mannsbolig

Boligene er tilpasset med tanke på at man kan søke Husbanken om lån til oppføring av miljøvennlige boliger, og beskrivelsen herunder er med materialvalg som tilfredsstiller Husbankens kriterier. Boligene kan også leveres med andre typer materialvalg. Eventuell tilfredsstillelse av Husbankkriterier ved andre materialvalg vil også kunne være mulig, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Boligene leveres som komplett nokkelferdige bygg, oppsatt på gulv på grunn/ringmur, og leveres klar for finvask og innflytting.

Beskrivelser er basert på tegninger av..... Utførelse er iht denne beskrivelse, tegninger anses som veiledende. **Dersom ikke annet er spesifisert leveres materialer uimpregnet/ubehandlet.**

RIGG OG DRIFT Generelle byggeplassutgifter / Rigg og drift (brakke, stillinger etc.), er inkludert i vår leveranse.	48x48mm lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.	2x13mm gips, 48x98mm reisverk, 30mm luftsjikt, 48x98mm reisverk, 2x13mm gips.
GRUNNARBEID Tomt leveres grovplanert og avrettet, klar til gulv på grunn, med ferdig gruset adkomstvei, og tilbakefylt mot ringmur. Øvrige utomhusarbeider inngår ikke.	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.	ETASJESKILLER ENEBOLIG Parkett, parkettunderlag, 22mm Gulvspon, 48x223mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, 30mm lekt, 11mm trefiberplater.
MUR/BETONGARBEIDER <i>Ringmur:</i> dobbelisolerte elementer, med utv fibersementplate.	CARPORT/BOD ENEBOLIG <i>Vegger bod:</i> 19x148mm stående kledning, 36x48mm leker, 23x48mm sloyfer, museband, vindtett plate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, dampspærre, 12mm OSB. (bod kan ev. benyttes som oppvarmet hobbyrom)	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.
<i>Gulv på grunn:</i> Parkett, parkettunderlag, 100mm armert pastop, radonmembran, 300mm isolasjon. Smøremembran og gulvfliser i bad.	Carport er med åpen spilevegg.	ETASJESKILLER FLERMANNSBOLIG Parkett, parkettunderlag, 13mm gulvgips, 36mm Silencio trinnlydplate, 22mm Gulvspon, 48x223mm reisverk, 200mm trefiberisolasjon, lydboyler, 30mm lekt, 2x13mm gips
Nodvendige fundamenter til bserende konstruksjoner, utvendige trapper etc inngår i leveransen.	<i>Gulv:</i> Støpt dekke, isolert i bod, uisolert i carport.	YTTERTAK Takpapp/pvc beleg, 15mm OSB, 48x48mm leker/luftsjikt, Vindspærre Tyvek e.l. tilsv., 48x250mm tynnlitre, 250mm trefiberisolasjon, dampspærre, 48x48 lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11 mm trefiberplater..
YTTERVEGGER 19x148mm stående kledning, 36x48mm leker, 23x48mm sloyfer, museband, vindtett plate, 48x198mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, dampspærre,	INNERVEGGER 11 mm MDF veggplate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.	
	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.	
	BRANN- OG LYDVEGG FLERMANNSBOLIG	Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

VINDUER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. U-verdi iht. TEK. Leveres med standard håndtak/beslag. Leveres uten solavskjerming/solreflekterende glass. Balkongdorer med samme oppbygging.

Kan leveres utvendig aluminiumsbekledd mot tillegg.

YTTERDØRER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

INNERDØRER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i standard NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

KJØKKEN OG INNREDING

Kjøkken:
Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandor. Standard hvit innredning og fronter, og mørk benkeplate. Standard håndtak og beslag. Nedfellingsvask. Integreerte hvitevarer er med i leveransen (stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin, ventilator).

Garderobe:
Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandor. Standard hvit innredning og fronter.

UTSTYR VÅTROM

Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, med nødvendig blandebatterier og garnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i bod.

BELISTNING

In riven dig:
Gerikt, tak og fotlist av furu glåttkant 15mm, 45-70mm bredde. Foringer av heltre, limtre eller formpresset trefiber, bredder tilpasses til konstruksjonstykkelser.

Utvendig:
Kledning danner omramming rundt vindu/dor, med foring mellom kledning og karm. Det benyttes beslag som vannbrett under vindu. Vindskier av impregnert kledning, og toppbord med beslag. Gesims

av 19mm bord med nødvendige luftespalter.

Trapp

Innvendig (enebolig):
Svingtrapp 90° med trinnsikring under trinn, malt i farge S0502-Y hvit.
Utvendig (flermannsbolig):
Vanger og trinn i tre, ferdig behandlet i farge som kledning.

TERRASSER BAKKEPLAN

Leveres med 28x120mm imp gulvbord på imp bjelkelag.

VERANDA/SVALGANG

Dekker:
Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x198mm imp bjelkelag, oppsatt på soyler. Leveres med Til-Tak eller lignende system for tett terrassegulv.

Rekkverk:
Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKTERRASSE ENEBOLIG

Dekker:
Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x48mm imp lekt, membran og slitesjikt, gulvplate av OSB/spon, 48x223mm bjelkelag.

Rekkverk:
Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKRENNER OG BESLAG

Beslag, takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag og nedlopsror leveres i plastbelagt stal, farge sort. Nedlopsror avsluttes med utkaster nede mot terreng.

RØRLEGGERARBEID

Leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og badeinnredninger, ferdig tilkoblet og trykksatt.

ELEKTROARBEIDER

Leveranseomfang i trað med gjeldende bransje standard (NEK 400).

VENTILASJON

Leveres komplett med aggregat, kanalerog ventiler. Type: Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning som tilfredsstiller krav iht TEK 17. Det må påregnes nedforing og utboksing for å skjule kanalfo ringer.

OPPVARMING

Leveres med varmekabel i bad, og panelovner i ovrig oppholdsrom.

Mot tillegg kan det leveres andre oppvarmingssystemer, så som varmepumpe luft/luft, eller luft/vann, med fordeling via vannbårne varmesloyfer og/eller radiatorer. Endring av varmesystem må varsles senest ved kontraktinngaelse, slik at prosjektering kan tilpasses byggefremdrift.

SOLCELLER/SOLFANGER

Leveres uten solceller/solfangere.

Som opsjon for eneboliger kan det leveres komplett nettilkoblet solcelleanlegg, eller hybridlosning med solceller/solfangere. Det kan alternativt klargjøres foringsror for fremtidig installasjon av solanlegg. Forutsetter avklaring om at stromleverandor tillater nettilkobling, og at kommunen gir tillatelse.

OVERFLATER

Vegg bad:
Fibo 3091-F24 HG Denver white.

Vegg ovrig:
Focus MDF skygge hvit, 11 mm. (Lydskiller m/malt gips, hvit).

Himling:
Huntonit Classique 1220 hvit (lydskiller m/malt gips, hvit)

Gulv våtrom:
Gulvflis mørk gråGranito - dakota 30 x 30cm, fuger mørk grå. Oppkant på vegg.

Gulv ovrig:
Opus parkett eik 3-stavs matt. (Utv. Bod m/betonggulv).

MALEARBEIDER

Utvendig kledning, inv lister/foringer og inv trefiberplater leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Kvalitet iht leverandorbeskrivelse. Må påregnes tetting og overmaling av spikersår på listverk. Utvendig kledning er å anse som ferdig grunnet.

UTOMHUSARBEIDER

Gartnerarbeider, beplantning, beskjaering, bed, stottemurer, inngjerding etc. inngår ikke i leveransen.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering, containerleie og levering av byggeavfall er medtatt i leveransen.

Det forutsettes at alt avfall kildesorteres. Krav til sorteringsgrad er minimum 70%.

Flytteavfall og emballasje til mobler etc er ikke medtatt, og kommer som tillegg.

MATERIALFRAKT

Materialfrakt inngår leveransen.

BYGGEPLASSELEDELSE OG KOORDINERING

Inngår i leveransen.

DIVERSE

- Nødvendige bæringer, dragere inngår i vår leveranse.
- Nødvendige utboksinger for rorforinger inngår, men skal holdes til et minimum.
- Arbeider utføres i samsvar med våre tegninger og beskrivelser.

PRIS GIS MED FØLGENDE FORBEHOLD

- Egeninnsats/egne arbeider skal utføres etter at utbyggers arbeider er avsluttet.
- * Leverandor av malte produkter (så som vinduer, dorer, trapp, panel, lister etc) gir ikke garanti mot kvistutslag, og det må kunne påregnes div flikking/maling på ev. småskader/transportskader. Ferdig behandlet/malt vil således kunne anses som grunning.

Arbeidene utføres som fastpris iht ovenstående beskrivelser, og faktureres iht gjeldende betalingsplan.

Tilbudet/overslaget/estimatet har en varighet på 3 mnd. fra fysisk oppstartsdato.

Konsept presentasjon for AHUS Norge:

Notia AS avd. AHUS Norge har i samarbeid med BGM arkitekter utarbeidet et nytt, spennende, unikt og standardised boligkonsept for Norge.

AHUS = med ett bolig tilbud for alle mennesker og generasjoner.

AHUS:

- Miljøvennlig
- Rasjonell bygging med standardiserte boligenheter.
- Boligene krever mindre tomter
- Sosial boligbygging som passer alle generasjoner
- God Husbank finansiering
- Egenkapital finansiert
- Overleveres komplett nokkelferdige i hele Norge.

SAMARBEID:

Nokkelen for å lykkes med boligkonseptet er betinget av ett nsert og godt samarbeid mellom grunneiere, totalleverandør, tiltakshaver, og eiendomsmeglere / oppgjørsansvarlig.

TOMTAREAL:

Konseptet baserer seg på å bygge flest mulig standardiserte boenheter innenfor avsatt ferdig regulert tomteareal.

Tomt og tomtegrunn reguleres i egen tomtegrunnavtale.

Utsalgspris / markedspris vurdert av eiendomsmegler er bestemmende for tomtegrunn-avtalen.

BOLIGTYPER:

AHUS spesialiserer seg på kun 3 ulike standardiserte boligtyper som er:

- Enebolig 155 m2 med ulike speilvendinger i forhold til tomtens innkjørsel, sol og utsikt.
- Firemannsbolig med 4 leiligheter av 73 m2
- Seksmannsbolig med 6 leiligheter av 49 m2

BYGGEMETODE:

Elementbygd / prekutt så langt det lar seg gjøre, med sted bygde bad, samt ferdige innvendige trapper og (tilpasset) garderobeskap.

Den ovrig leveransen leveres og monteres på byggeplassen av totalleverandøren.

BYGGETID:

6-8 uker.

TOTAL BYGGE & MATERIAL- LEVERANDØR:

Totalleverandøren er ansvarlig for hele leveransen frem til ferdigstillelse og overlevering.

MATERIALBESKRIVELSE:

Kvaliteter og material beskrivelse / leveranse, - se eget vedlegg.

FINANSIERING:

90% av kjøpesummen finansieres i Finansinstitusjon.

10% egenkapital finansieres av kjøper selv.

Alternativ 10% i rentefritt selgerkreditt fra utbygger/selger.

AVTALE OM OVERTAKELSE:

Egen avtale om overtakelse ved ferdigstillelse.

OVERTAKELSESERKLÆRING:

Egen overtakelseserklæring signeres for innflytting.

OPPGJØRS ANSVARLIG:

Autorisert eiendoms megler engasjeres i forhold til oppgjør.

Alt godt
Lloyd Kleivene
Tlf. 91703650
Notia AS
lloyd.kleivene@ahusnorge.no
Post adresse: Postboks 600, 4893 Grimstad
Besoks adresse: Frolands Verk



Bygg Norge I DAG



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/2069-12
Saksbehandler Ole Tom Ørnevik

Boråsen - Reguleringsendring

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2023-2027	28.11.2023	23/11

Formannskapet 2023-2027 har behandlet saken i møte 28.11.2023 sak 23/11

Møtebehandling

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak

Formannskapet i Froland vedtar planendringen for Boråsen slik det fremkommer av dokumenter mottatt 16.11.2023.

Boråsen - Reguleringsendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet i Froland vedtar planendringen for Boråsen slik det fremkommer av dokumenter mottatt 16.11.2023.

Vedlegg

Boråsen - søknad om endring av plan - omregulering
Samlet innspill til varsel om endring - Borås
Reguleringsbestemmelser - endring 101123

Sammenheng

Boligområdet Boråsen har vanskeligheter med å bli bygd ut. For å tilpasse området for oppføring av elementboliger foreslås en endring av gjeldende plan. Forslaget innebærer en høyere utnyttelse og forhåpentligvis rimeligere boliger. Leke-/sosialmøteplass er blitt større og tomtene er plassert slik at alle kan få utsikt ned mot Boråstjenna. Det går med mer areal til trafikk/parkering, men fordelene ved planendringen ansees som klart størst.

Kommunedirektøren fremmer forslag til formannskapet om å godkjenne planendringen.

Bakgrunn (Fakta)

BGM Arkitekter AS fremmer på vegne av forslagstiller Notia AS forslag til reguleringsendring av gjeldende plan for Boråsen planid. 145R2 av 27.05.2014.

Utbyggingsområdet Boråsen er lite blitt bygd ut etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Det begrenser seg til at en eksisterende verkstedbygning er blitt bruksendret til boligformål og delt opp til 5 boenheter, og det er fradelt og oppført en vertikaldelt tomannsbolig.

Gjeldende reguleringsplan er en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse for oppføring av eneboliger/tomannsboliger. Fordeling mellom konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse er nok påvirket av at man ville beholde eksisterende enebolig på eiendommen gnr 20 bnr 45 Kleivene 35.

Notia AS forslag til endring kommer som følge av at man ønsker å legge forholdene mer til rette for oppføring av rimelige boliger bestående av elementer. Elementboligene blir levert av A-hus og elementene er utført som branncellebegrensende konstruksjon, slik at disse kan plasseres nærmere hverandre enn avstandskravet jf. TEK17. Ved at man fjerner eksisterende bolig på gnr 20 bnr 45 og gjør denne delen om til konsentrert småhusbebyggelse kan man samle denne type bebyggelse mot vest i planområdet, inn under åsen. Ved å gjøre konsentrert småhusbebyggelse BK2 om til frittliggende småhusbebyggelse, samles den frittliggende småhusbebyggelsen øst i planområdet. De legger til rette for ytterligere en parkeringsplass og regulert lekeplass gjøre større, samtidig som det gjøres plass for en lekeplass nord i planområdet. Det er foreslått en liten utvidelse av planavgrensningen i nord med ca. 380 m². Med disse endringene legges det opp til fortetting. Fra tidligere maksimalt 20 boenheter til forslått 25 boenheter. Gjennomsnittlig utnyttelse pr. boenhet ved maksimalt utbygd endres fra 110 m² BYA til 96 m² BYA. Gjennomsnittlig uteareal på bakkeplan pr. boenhet ved maksimalt utbygd endres fra 190 m² til 126 m². Areal til trafikk- og parkeringsareal endres fra 3365 m² til 3761 m². Areal til lek/sosial møteplass endres fra 150 m² til 723 m².

Forslaget til planendring er blitt varslet til berørte naboer til planområdet og sektormyndighetene.

Sektormyndighetene (her; Statsforvalteren, Statens vegvesen, Fylkeskommunen) påpeker at det er mye trafikkareal rundt den ene lekeplassen og mener dette er uheldig.

Berørt nabo mener at området blir fortett og at dette medfører vanskelig internveier og parkeringsløsninger. Han stiller seg skeptisk til felles parkeringsløsningene og mener disse ikke hører hjemme i denne delen av bygeområdet. Han påpeker dårlig veiløsning og viser til f_kv4 og at den har dårlig tilnærming til fylkesvegen.

Utbygger svarer sektormyndighetene med at det legges i reguleringsbestemmelsene krav om inngjerding av lekeplassen. Utbygger svarer den berørte nabo at p.g.a. felles parkeringsplassene vil trafikkbelastningen i området ikke bli så stor.

Vurderinger

Den største fordel sett fra kommunens ståsted er at man får til et større leke-/sosialmøteplass enn i gjeldende plan. Og dersom man lykkes med å lage rimelige boliger er også det en fordel for kommunen.

Løsningen med inngjerding av lekeplass er kanskje ikke den mest gunstige løsningen (fengsel), men her kommer det carporter både sørvest og nordøst for lekeplassen og da vil inngjerdingen i praksis bli mot veien i sørøst. Lekeplassen er rimelig stor og inngjerding må kunne aksepteres.

I prinsippet skal ikke gjeldene reguleringsplans veiløsning endres og berørt nabos merknad på veiløsningen kan ikke hensynstas. Berørt nabo har rett at det er høy utnyttelse. Det hadde ikke vært mulig å bygge såpass tett dersom ikke parkeringsbehovet ble løst med fellesparkering.

At boligenes bebygde areal gjennomsnittlig blir litt mindre, synes administrasjonen kan kompenseres med at det blir flere boenheter i området. Boligtomtene er plassert slik at samtlige boliger kan få noe utsikt ned Boråsen, som er det naturlige blikkfanget. Det vil sannsynligvis gjøre området til et lettere salgsobjekt.

Det som taler i negativ retning er at arealet til trafikk og parkering øker og det på bekostning av boenhetenes uteareal. Regulanten mener manglende uteareal kan kompenseres med takterrasser eller verandaer. Regulerte parkeringsplasser er ikke nok til å dekke parkeringsbehovet for fullt utnyttelse. Det betyr at de regulerte frittliggende eneboligene må dekke delvis parkeringsbehovet sitt på egen tomt. Det vil medføre at relativt mye av utearealet til frittliggende eneboligene medgår til trafikkareal og relativt lite areal til hage eller grøntareal rundt boligene.

Administrasjonen ser at også gjeldende plan legger opp til at deler av parkeringsbehovet må dekkes på egen grunn. Man kan derfor ikke si at endringsforslaget er til det vesentlige verre mht uteareal/trafikkareal, men det er til det vesentlige bedre at leke-/sosialmøteplass er blitt betydelig større og dersom det kan medføre rimelige boliger vil det være en klar fordel.

Kommunedirektøren fremmer forslag om å godkjenne endringsforslaget.

Kommuneplanens føringer

Slagord:

- Enkelt og nært

Verdier:

- Åpenhet
- Respekt
- Redelighet

Mål:

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Arbeid som vektlegges:

- Vekst og økonomiske bærekraft
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

Driftsmessige konsekvenser

Ingen.

Alternative løsninger

Formannskapet kan avvise planendringen og be om at forslaget endres etter deres instruks.

Konklusjon

Kommunedirektøren fremmer forslag om å vedta foreslått planendring.

RETT UTSKRIFT

DATO 30.november.2023

5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 PG1. Vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon beholdes.

6 HENSYNSSONER

- 6.1 H1 10. Frisikt i avkjørsel. Det skal være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakken.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Frisiktsoner skal opparbeides før boliger tas i bruk.
- 7.2 Lekeplass skal opparbeides før boliger tas i bruk.
- 7.3 Tekniske planer for infrastruktur (vei, vann og avløp) skal være omspkt og godkjent før det kan gis tillatelse til Øvrige tiltak innenfor planområdet.
- 7.4 Parkering PPI skal være opparbeidet før boliger i BK1 og BK2 tas i bruk.
- 7.5 Parkering PP2 skal være opparbeidet før boliger i BF2, BK3 og BK4 tas i bruk.

Dato: 15.05.2013 rev. -



FROLAND KOMMUNE

Drift forvaltning og utbygging

BGM ARKITEKTER AS
Nygaten 3
4876 GRIMSTAD

Dato: 04.12.2023
Vår ref: 23/2069-16
Deres ref:
Saksbeh.: Ole Tom Ørnevik
Tlf.

Boråsen - Reguleringsendring - Melding om vedtak

Formannskapet i Froland fattet vedtak i sak PS 23/11 Boråsen – Reguleringsendring i deres møte av 28.11.2023.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages til statsforvalteren. Eventuelt klage skal være skriftlig og endes til Froland kommune, teknisk virksomhet, Frolandsveien 995, 4820 Froland eller post@forland.kommune.no innen 25.12.2023.

Med hilsen

Ole Tom Ørnevik
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: BGM ARKITEKTER AS
NOTIA AS

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
STATENS VEGVESEN REGION SØR ARENDAL KONTORSTED
Agder fylkeskommune
Helge Engenes
Vegard Birkeland