

Karmøy-Osnes, eneboliger under ferdigstilling
Storøyvegen 8-14, 4260 TORVASTAD



Fastpris fra kr.
6 600 000,-

TORVASTAD

Moderne eneboliger under
ferdigstilling - betongbygg lavenergi
- solrikt og vestvendt med havutsikt

BRA-i: 199 kvm
Soverom: 3-6
Bad: 2-3



Oversikt fra vest.JPG





Dig møblert takterrasse.jpg



Oversikt m husnr.jpg

Nøkkelinfo

Adresse:	Storøyvegen 8-14, Torvastad, 4260 TORVASTAD
Nåværende eier:	Øygarden Eiendom AS
Matrikkelnummer:	Eiendom fradelt fra Gnr. 140, bnr. 313 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01245001
Oppdragsansvarlig/	Niels Christian Hald
Meglerforetak:	Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Overtakelse fortløpende etter avtale. Nr 8 og 14 er solgt og overlevert. Øvrige boliger er ferdige ute, ferdigstilles og overleveres etter avtale i den rekkefølge de selges og kjøpers evt. tilvalg/endringer er avklart.





Fasade1.jpg



Dig møblert kjøkkendel.jpg

Økonomi

Priser

Nr. 8: kr. SOLGT
Nr. 10: kr. 6 600 000,-
Nr. 12: kr. 6 600 000,-
Nr. 14: kr. SOLGT

Omkostninger pr enhet

Dokumentavgift kr 12.500,-
Tinglysing pantedokument kr. 500,-
Tinglysing skjøte kr. 500,-
Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Eiendomsskatt

Bolig- og fritidseiendommer betaler basert på skatteetatens gjeldende sjablontakst og bunnfradrag, 2,8 promille i eiendomsskatt. Beregnet av kommunen til kr 10.318,- for 2024. Med forbehold om endringer i beregningsmetode og satser.

Kommunale avgifter

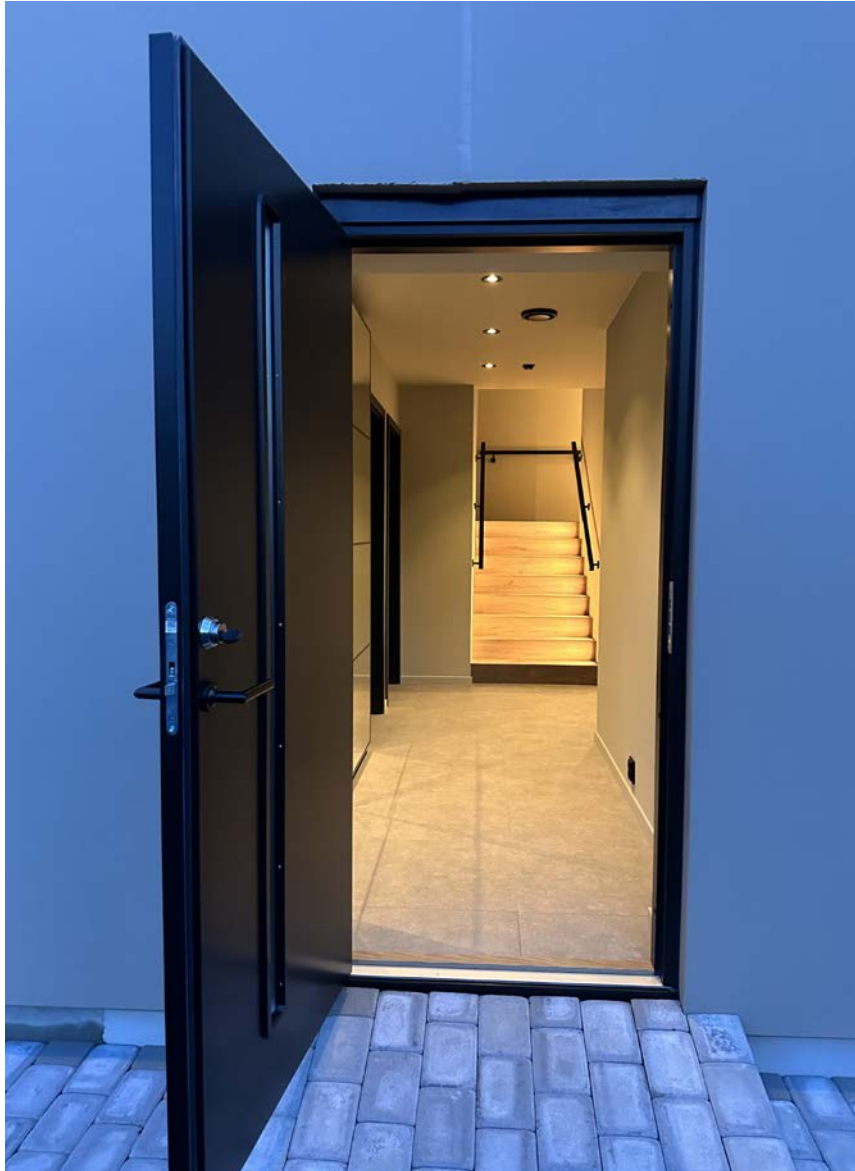
Det betales abonnementsavgift, samt stipulert forbruk basert på boligens areal for vann og avløp. Beregnet av kommunen til kr 12.207,- for 2024. Årsgebyr renovasjon beregnes for bolig med felles beholderløsning. Opplyst av kommunen til kr 3.192,- for 2024. Med forbehold om endringer i beregningsmetode og satser.

Info formuesverdi

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Kjøper kan påregne at ligningsverdien ved bruk som primærbolig vil utgjøre ca 30% av markedsverdi iht. dagens regler.

* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

* * * * *
* * * * *
* * * * *



Beskrivelse av bolig

Moderne eneboliger under ferdigstillelse - betongbygg lavenergi - solrikt og vestvendt med havutsikt

Om prosjektet

I havgapet nordvest på Karmøy ferdigstilles det nå 4 moderne eneboliger. BRA-i 199 m2, samt store, solrike terrasser, garasje med sportsbod. Nr 8 og 14 er solgt og overlevert. Stue/kjøkken og loftstue, begge med utgang takterrasser. Kjellerstue med utgang markterrasse. 3-6 soverom (3 er standard), walk-in-closet, 2-3 bad (2 er standard), teknisk rom. Kjøkken har integrerte hvitevarer og komfyr på kjøkkenøy med benkeavtrekk til ventil i yttervegg. Downlights med dimmer i de fleste rom. Isolerte betongbygg i moderne design og flott finish. Trapper med trinnlys. Retraflex sentralstøvsuger, lader for el-bil. Energiklasse A gir lavt strømforbruk. Smarthusløsning kan leveres. Forberedt for solcellepanel på taket, samt vannbåren gulvvarme i stue og bad 2. etasje (har varmekabler). Ekstra soverom og/eller bad ifht. standard er tilvalg. Se bildekarusell i finn-annonsen for oppdaterte bilder.

Areal:

Bra-i: 199 kvm

Opplyste arealer inne og ute er utregnet av utbygger/selger basert på tegninger. Faktisk areal vil kunne avvike noe uten at dette utgjør en mangel.

Kjøkken

Tidsmessig innredning fra IKEA med rikelig skaplass. Komfyr, micro, kjøll og frys i høyskap. Koke topp på kjøkkenøy, benkeavtrekk med ventil i yttervegg. Oppvaskmaskin. Se også pkt. "Diverse" under vedr. valgmuligheter.

Bad

Vegger og gulv med 60x60 cm fliser, mindre fliser i dusjsone. Varmekabler. Dusjhjørne, 80 cm seksjon med integrert servant, speil med lys. Vegghengt WC. Bad i 1. og 2. etasje er inkludert, bad i 3. etasje kan leveres etter avtale. Mulighet for hjørnebadekar på bad i 2. etasje. Se også pkt. "Diverse" under vedr. valgmuligheter.

Andre oppholdsrom

Leveres med 3 til 6 soverom. 2 soverom i 1. etasje, samt master soverom med garderobeskap i 2. etasje leveres som standard. I tillegg kan 1 til 2 soverom i 1. etasje, samt 1 soverom leveres i 3. etasje.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap med speil skyvedører i entré første etasje. Forøvrig medfølger ikke garderobeskap/-innredning. Omkleddingsrom ved master soverom klart for innredning. Se også pkt. "Diverse" under vedr. valgmuligheter.

Konstruksjon

Byggene bygges med ringmur og plate på undersprengt fjell. Radonsperre monteres. Boligene bygges i betong. Vegger av prefabrikkerte betongelementer. Etasjeskiller og tak av betongelementer med påstøp. Betongelementer males med Flugger Facade Resist.

Fasade

Betongelementer males med Flugger Facade Resist.

Yttertak

Tak og terrasser tekket med asfaltpapp.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Innvendig nedløp. På terrasser kan leveres terrassebord eller flisheller 60x60 cm.

Trapper

Innvendige trapper leveres som plass-støpte betongtrapper med trinnlys.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon, med varmegjenvinner som er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I tillegg har disse ventilasjonsanleggene innebygd varmepumpe og varmtvannsbereder. Dette bidrar til at all restenergi etter ventilasjonen utnyttes enten tilbakeført til inn luften eller til oppvarming av varmtvann. Ventilasjonsluften på veg ut av huset er da kaldere en uteluften som blir sugd inn.

Sanitær

Anlegget er komplett fra innvendig stoppekran og omfatter blant annet varmtvannsbereder, rør i rør rørapplegg for varmt og kaldt vann, avløp, uttak for vaskemaskin og oppvaskmaskin, ett-greps blande batterier og sanitærutstyr. Aqua stopp på kjøkken.

Sanitærutstyr standard i hvit utførelse. Utvendig frostfri kran i garasje inngår.

Brannsikring

Det leveres røykvarslere til hver etasje, samt ett brannslukningsapparat pr. boenhet.

Dører og vinduer

Vinduer leveres av plast i sort utførelse med trelags glass. U-verdi 0,8. Innvendige dører leveres standard med Pol-Skone Arco 90x210. Standard ytterdør med skjulte hengsler. Terrassedør 3 etg. som skyvedør av eloksert aluminium 3 lags glass, U-verdi 0,8.

Overflater og kledning

Yttervegger samt tak er av betong, disse leveres sparklet og malt innvendig. Innvendige skillevegger er av stenderverk med gips. Disse leveres sparklet og malt. Hovedsakelig listfri utførelse. Baderom leveres med flislagte gulv og vegger. Entré og teknisk rom leveres med flislagte gulv. Resterende gulver kan leveres med parkett, laminat eller korkvinyl.

Sparkling og maling av innvendig overflater, vegg og himling, inngår i leveransen.

Overflatebehandling av gipsplatekledninger utføres i henholdt til NS3420 Del T: -

Primærrom: estetisk klasse K3 - Sekundærrom: estetisk klasse K2.

Kabel-tv/bredbånd/telefoni

Det installeres fibernett fra Altibox. Kjøper anskaffer selv utstyr og tegner abonnement.

Energimerking

Beregning tilsier karakter oransje A. Fargekarakter kan forbedres ved installasjon av solcellepanel, ekstra varmepumpe eller vedfyring. Se opplysninger under pkt. oppvarming .

El-anlegg

Elektriske installasjoner leveres fra og med utvendig tilknytningskap. Ledningsføringer leveres i hovedak som skjult anlegg. Det installeres inne i boligen ca 45

spotlightpunkter fordelt på entré/gang, begge bad, stue/kjøkken, hovedsoverom og loftstue. Lysarmatur i øvrige rom. Alle lyspunkter med unntak av teknisk rom, sportsbod og garasje har dimmer. Bevegelsesstyrt lys i gang, baderom og stue. Trapper har trinnlys. Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter leveres i henhold til kontraktsdokumenter og NEK400, norm for elektriske installasjoner. Varmekabler med termostatstyring leveres i gulv våtrom, entre 1. etg. og stue/kjøkken 2. etg. Retraflex er det originale sentralstøvsugersystem hvor slangen trekkes inn i veggen etter bruk. Det leveres røropplegg, samt at sentralstøvsuger innstegsmodell inngår i leveransen. Standard lader for el-bil leveres montert i garasje. Smarthusløsning med app-styring av lys og el-varme kan leveres som tilvalg. Materiellet kan som tilvalg leveres fra bestemt fabrikat.

Oppvarming

Boligene leveres med balansert ventilasjon, med varmegjenvinner som er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom

og er energisparende. I tillegg har disse ventilasjonsanleggene innebygd varmepumpe og varmtvannsbereder. Dette bidrar til at all restenergi etter ventilasjonen utnyttes enten tilbakeført til inn luften eller til oppvarming av varmtvann. Ventilasjonsluften på veg ut av huset er da kaldere en uteluften som blir sugd inn. Varmekabler i gulv våtrom, entré 1. etasje og stue 2. etasje.

Ad evt. solcellepanel på tak: Det er lagt rør fra teknisk rom til tak for kabler.

Ad evt. vannbåren gulvvarme (varmekabler i dag): Det er lagt gulvvarmerør i stue og bad 2. etasje frem til gulvvarmeskap i trappeoppgang. Dette kan tilkobles for eksempel luft/vann varmepumpe.

Ad evt. ildsted: Det er i utgangspunktet ikke beregnet plass for ildsted med pipe.

Konstruksjonsmessig vil det være mulig å plassere ildsted da med stålrørspipe.

Ferdigattest

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning jfr. Buofl. § 14 og 15. Selger plikter å besørge ferdigattest innen overtagelse. Dersom overtagelse blir avholdt ved midlertidig brukstillatelse skal selger rekvirere ferdigattest innen brukstillatelsens utløp.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Radonmåling

Radonsperre monteres.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Parkering og adkomst via fellesareal (ca 579 m2) organisert som realsameie gnr 140 bnr 322.

Tomteareal:

Nr. 8: 316 m2, gnr 140 bnr 318

Nr. 10: 348 m2, gnr 140 bnr 319

Nr. 12: 414 m2, gnr 140 bnr 320

Nr. 14: 390 m2, gnr 140 bnr 321

Arealangivelse i situasjonsplan kan avvike noe.

Tomter og fellesareal er nå fradelt fra hovedbruket, og bruksnr. er tildelt.

Evt. vedlikehold av septik, samt skjøtting av lekeplass hviler på brukerne.

Tomtetype

Eiet

Garasje/parkering

Garasje med downlights og el-lader. Garasjeport medfølger ikke, kan monteres. Stikk for for portåpner + 2 doble stikk. Spylekran. Inngang til sportsbod og videre til teknisk rom.

Vei/vann/kolakk

Offentlig vei, vann og kloakk via private stikkledninger og septik.

Beliggenhet

Torvastad - Osnes nordvest på Karmøy. Enkel lekeplass rett ved. Flott golfbane, barnehage, skoler og dagligvarebutikk noen minutters kjøretur unna.

Regulering

Rammetillatelse for boligene er gitt 07.07.2022.

Reguleringsplan 467_6 – Osnes – detaljregulering – gnr. 140, bnr. 313 mfl. sist godkjent 02.10.2023. Reguleringsplankart og -bestemmelse i salgsoppgaven. Dersom kommunen tar regulert område K2 i bruk for kommunaltekniske anlegg i bruk, kan adkomsten bli via regulert, ikke opparbeidet vei på nordsiden ref. reguleringsplankart. Selger har søkt kommunen om å få regulert inn tomter for noen flere boliger i del av området i nord. Samme gjelder evt. én bolig på 2 etasjer med flatt tak på tomten K2 dersom kommunen frafaller planene.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen du kjøper inneholder en innredningspakke tilsvarende bolig nr. 8, som kan besiktiges. Verdien av pakken rommer et normalbehov for innredning av boligen du kjøper. Dette er en totalsum som du har til rådighet når du skal velge innhold, omfang og standard på kjøkken, garderobe og baderomsinnredning. Du kan selv velge om du vil bruke hele summen kun på kjøkken, eller om du vil fordele den på både kjøkken, bad og garderobe. Endringer prises etter behov. Som boligkjøper står du selvsagt fritt til å velge en løsning utover den inkluderte innredningspakken.

Inntegnet inventar/utstyr er kun medtatt der dette konkret fremgår av leveransebeskrivelsen. Stiplet innredning, møbler, senger, garderobeskap/-innredning utover i entré første etasje, vaskemaskin, tørketrommel inngår ikke i leveransen.

Offentlige standarder: Leveransen er i henhold til TEK 17 og NEK 400. Energiklasse iht TEK 17. Utførelse og toleranser: Alle arbeider/leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse. Generelt for bygg skal det benyttes toleranser i henhold til bygg detaljblad NBI 520.008 normalkrav, som angitt i tabell 35, planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1. Egeninnsats, bytte av leverandører: Det vil ikke bli anledning til egeninnsats eller bytte av leverandører. Rangorden i beskrivelser og tegninger: Interessenter oppfordres til å besiktige boligen. Ved evt. avvik i ordlyd salgsmateriell gjelder leveransebeskrivelse, salgsinformasjon, kjøpsbetingelser og tegninger foran salgsbrosjyre, 3D-bilder, animasjoner mv. er illustrasjoner og ikke bindende for den endelige leveransen. Samme gjelder digittalt møblerte bilder. Arealer: Opplyste arealer inne og ute er utregnet av utbygger/selger basert på tegninger. Faktisk areal vil kunne avvike noe uten at dette utgjør en mangel. Setninger: I nybygg vil det normalt oppstå riss i og ved skjøter og sammenføyinger på grunn av mindre setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget, men kan avtales flikket ved 1 års befarung. Diverse: Utbygger forbeholder seg retten til å endre tegninger, utomhusplan, konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse og materialdimensjoner forutsatt at funksjon og kvalitet opprettholdes. Det foretas ulydding og normal byggutvask før overlevering. Noe byggestøv mv må påregnes.

Prisinformasjon

Boligene selges til fast pris iht til den enhver tid gjeldende prisliste. I tillegg kommer omkostninger og om ønskelig bestilte tilvalg/endringer. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger.

Tilvalg og endringer

Evt. tilvalg/endringer avtales skriftlig med selger, og betales samtidig med kjøpesum og omkostninger.

Betalingsbetingelser

Alle innbetalinger gjøres til meglers klientkonto. Fullt oppgjør kjøpesum, omkostninger og evt. tilvalg/endringer senest 3 virkedager før avtalt overtakelse. Megler sender ut instruks om oppgjør med konto- og KID-nr.

Avbestillinger

Dersom forbrukeren avbestiller sitt kjøp, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

Finansieringskontroll

Kjøper plikter ved inngivelse av bud å opplyse om navn på finansieringsinstitusjon,

kontaktperson og mobilnummer til saksbehandler som kan bekrefte finansiering av kjøpet.

Sentrale lover

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova – Buofl). Buofl. § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

Bindende avtale om kjøp av bolig er først inngått når inngitt kjøpetilbud er akseptert av selger. Interessenter og kjøpere må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Selger plikter å besørge garantier jfr § 12 iht.

Bustadoppføringsloven. Etter at prosjektet er ferdigstilt, vil kjøpekontrakt basert på Avhendingsloven kunne benyttes.

Kjøper plikter å sette seg inn i dette dokumentet fra utbygger, samt annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper kan ikke reklamere på forhold som kjøper er gjort oppmerksom på eller på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøpekontrakt

Det benyttes kjøpekontrakt «Byggblankett 3427» basert på Bustadoppføringsloven, utarbeidet av Standard Norge.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Servitutter

Boligen selges fri for pengeheftelser. Tinglyste servitutter medfølger fra hovedbruket og antas å ikke være relevante for den solgte eiendommen. På eiendommen er det pr. salgsstart tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/140/313:

04.09.1860 - Dokumentnr: 990018 - Erklæring/ avtale

Forening om landslot.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

18.03.1872 - Dokumentnr: 990010 - Utskifting
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

19.08.1901 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/ avtale
Grunnavståelse til Merkevesenet.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

25.01.1909 - Dokumentnr: 900094 - Utskifting
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

19.11.1923 - Dokumentnr: 900171 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:24
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:25
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

26.06.1936 - Dokumentnr: 901829 - Elektriske kraftlinjer
KARMSUND KRAFTLAGS LINJENETT REG.26 06 36.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

23.08.1947 - Dokumentnr: 2035 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:76
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

24.01.1948 - Dokumentnr: 164 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:79
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

18.01.1954 - Dokumentnr: 178 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Grunneiererklæring
Rettighetshaver rettet pga kommune- og regionsreformen. 27.11.2019
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

Transport
Fra: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Til: Rogaland Fylkeskommune
Org.nr: 971 045 698

Transport
Fra: Rogaland Fylkeskommune
Org.nr: 971 045 698
Til: Kystverket
Org.nr: 874 783 242

03.08.1971 - Dokumentnr: 4679 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:182
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

16.01.1984 - Dokumentnr: 394 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

11.12.1989 - Dokumentnr: 11001 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Kørner Thornes.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

14.06.1991 - Dokumentnr: 3749 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:79
Overført fra: Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6

07.06.2021 - Dokumentnr: 677543 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:140 Bnr:6
Elektronisk innsendt

Budgiving - fastpris

Bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen i finn-annonsen for valgte bolig for å legge inn bud på eiendommen. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, akseptfrist minimum til kl. 16.00 neste virkedag, eventuelle forbehold og finansieringsplan med kontaktinformasjon til saksbehandler. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Ad stipulerte overleveringstider gjelder følgende:

Nr 8 kan overleveres ca februar 2025 forutsatt at fradelinger og overlevering av adkomstvei til kommunen er utført. Øvrige boliger ferdigstilles og overleveres i den rekkefølge de selges og kjøpers evt. tilvalg/endringer er avklart. Overtakelse varsles kjøper med minst 2 måneders frist.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke: kr 9 900,- Oppgjørsgebyr: kr 9 900,-
Dok. innhenting, tinglysning, tilrettelegging-/fotogebyr prosjekt: kr 6.300,-
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Niels Christian Hald
Prosjektansvarlig/ Eiendomsmegler
niels@em-a.no
Tlf: 928 06 410

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 05.08.2025

EGNE NOTATER:

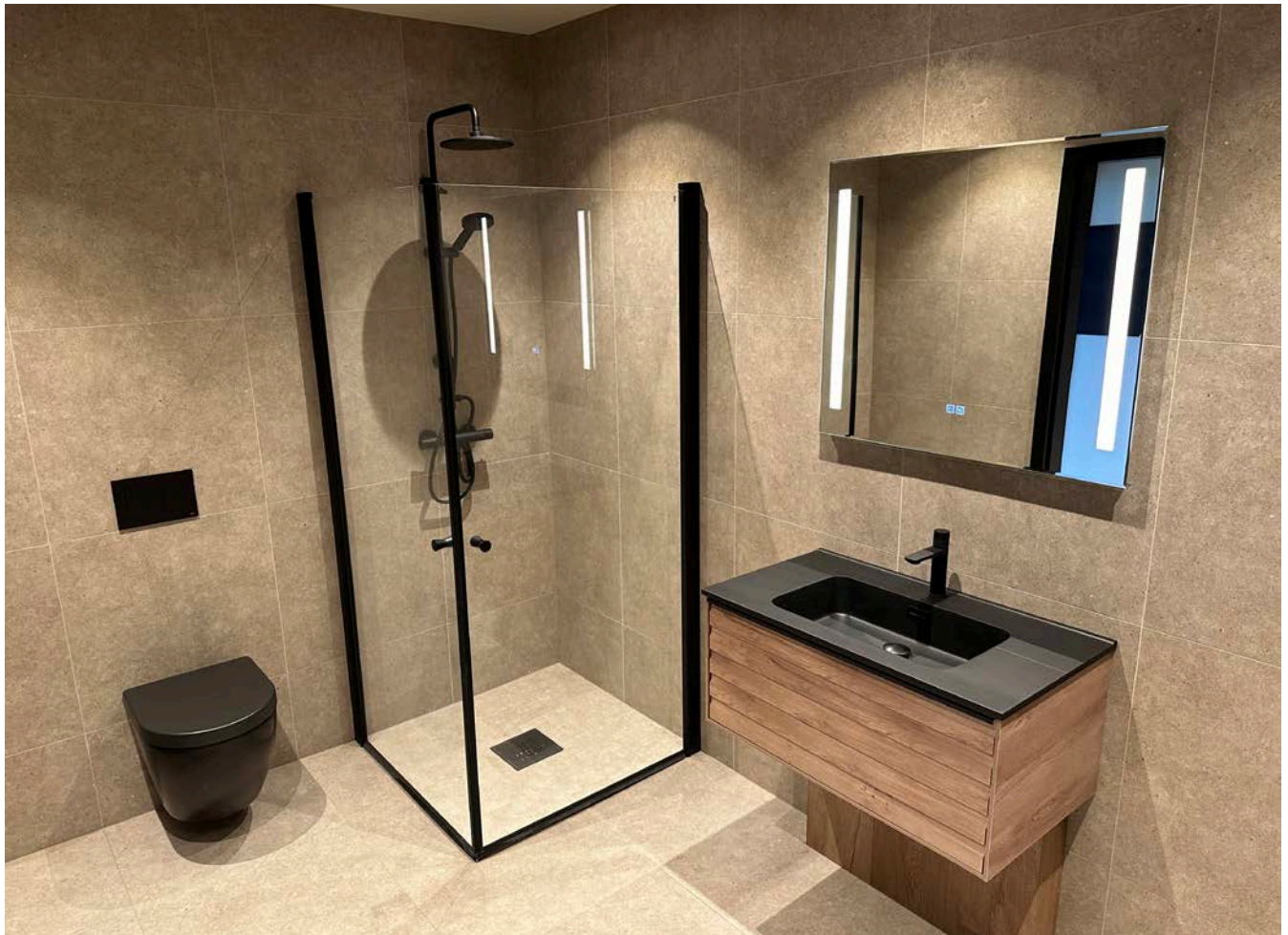




Dig møblert loftstue.jpg



Dig møblert stuedel.jpg



Bad ny.JPEG



Kjøkkendel2.jpg



Gang entre.jpg



Gang.jpg



Kjellerstue eller 1-2 soverom



Loftstue2.jpg



Garasje.jpg



Oversikt5.jpg



Oversikt4.jpgg

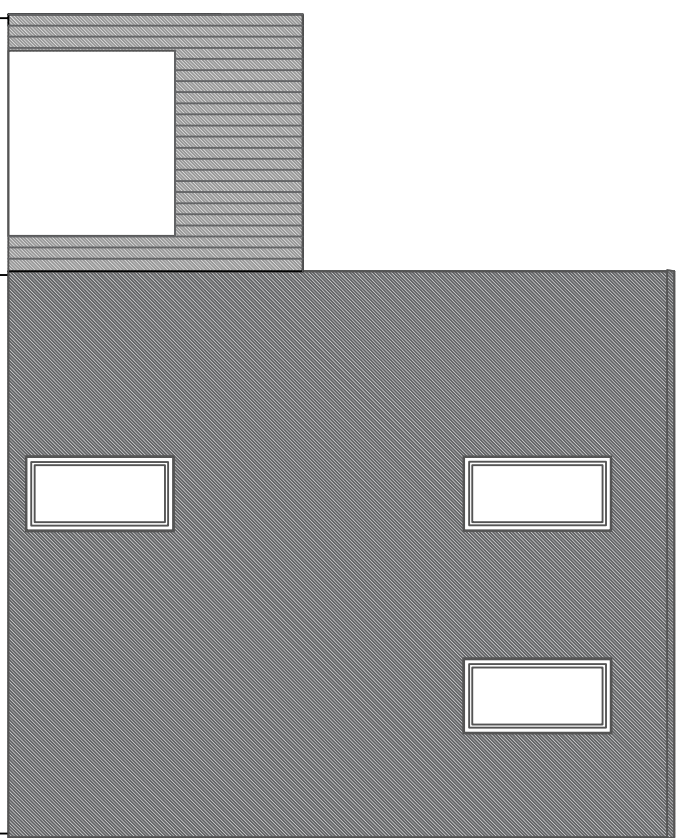


Fasade skumringJPEG.JPEG

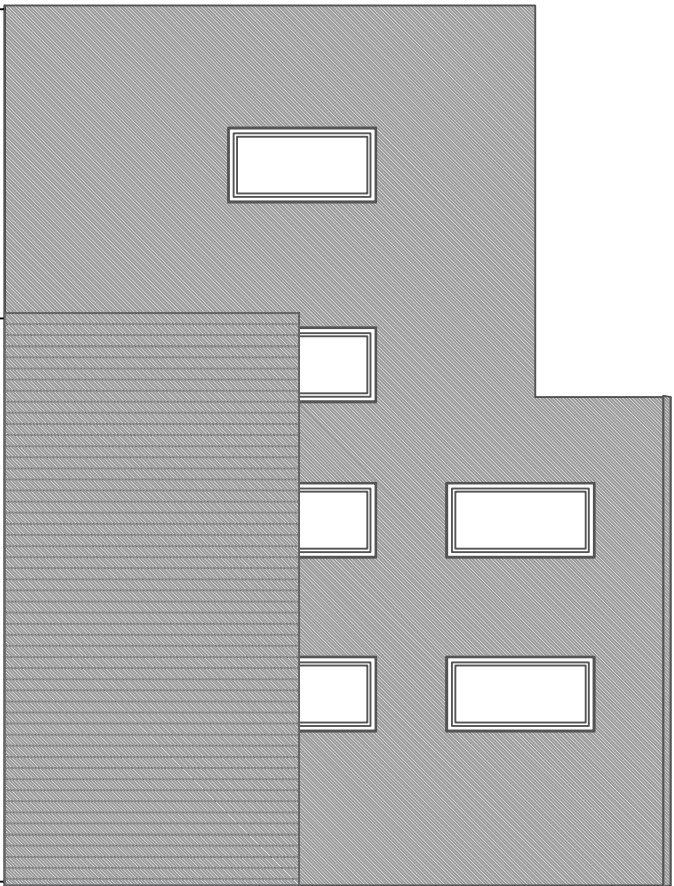


Oversikt mot vest.JPG





Fasade øst

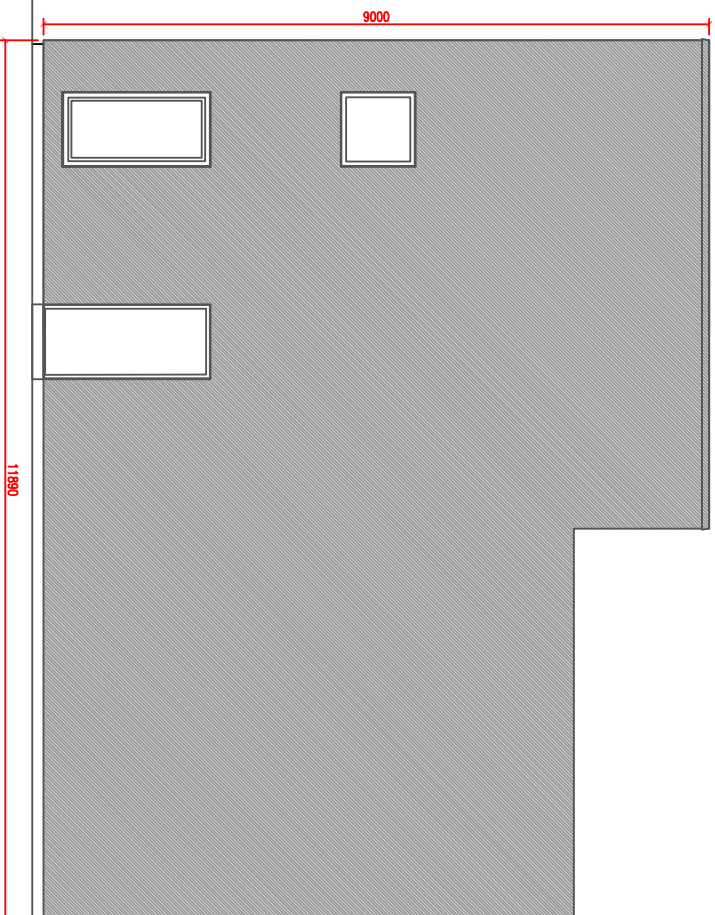


Fasade sør

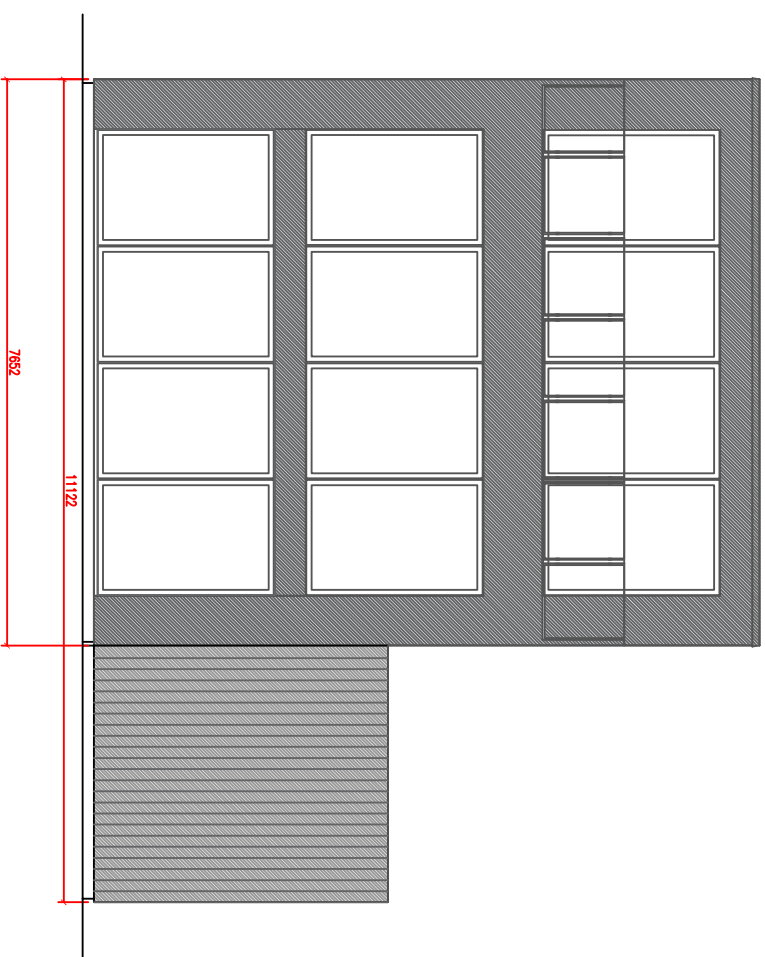
Fasader sør, øst

Enebolig
140/313 Osnes

M=1 : 100



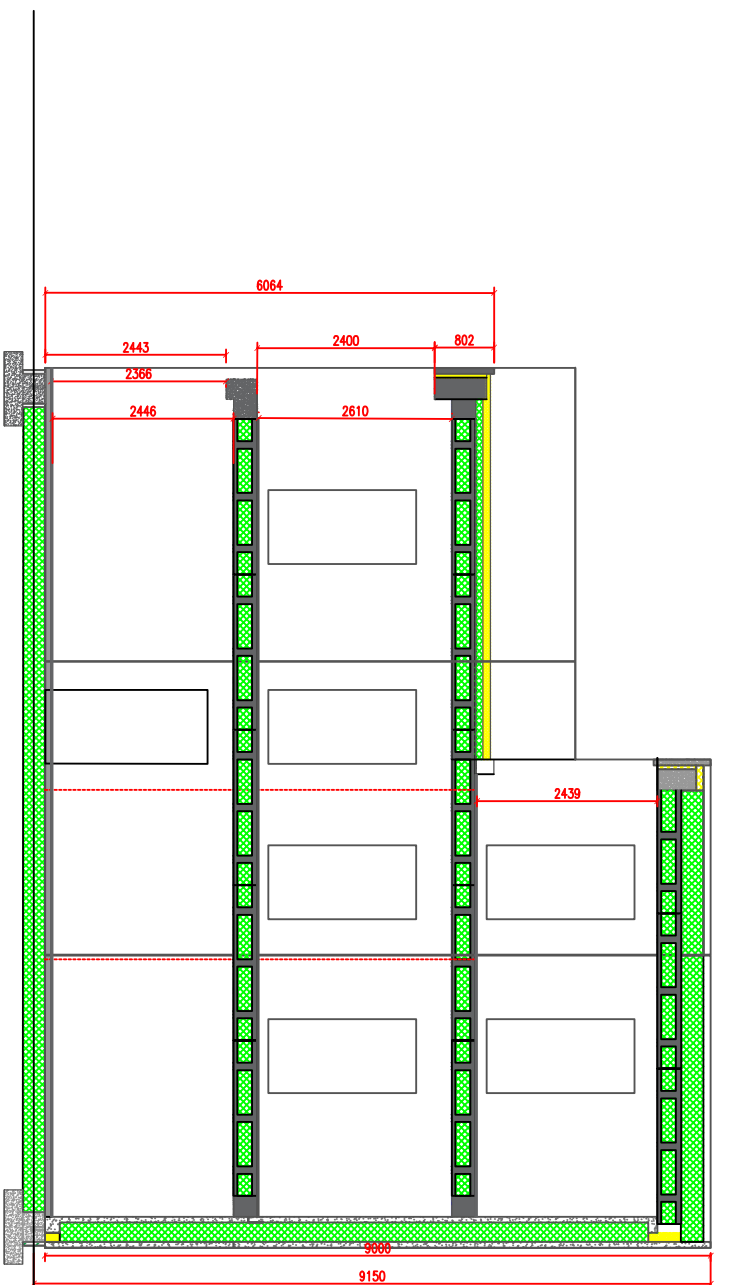
Fasade nord



Fasade vest

Fasader nord, vest

Enebolig
140/313 Osnes
M=1:100



— Kote 20

EPS
PIR

Kote 10.85

Snitt

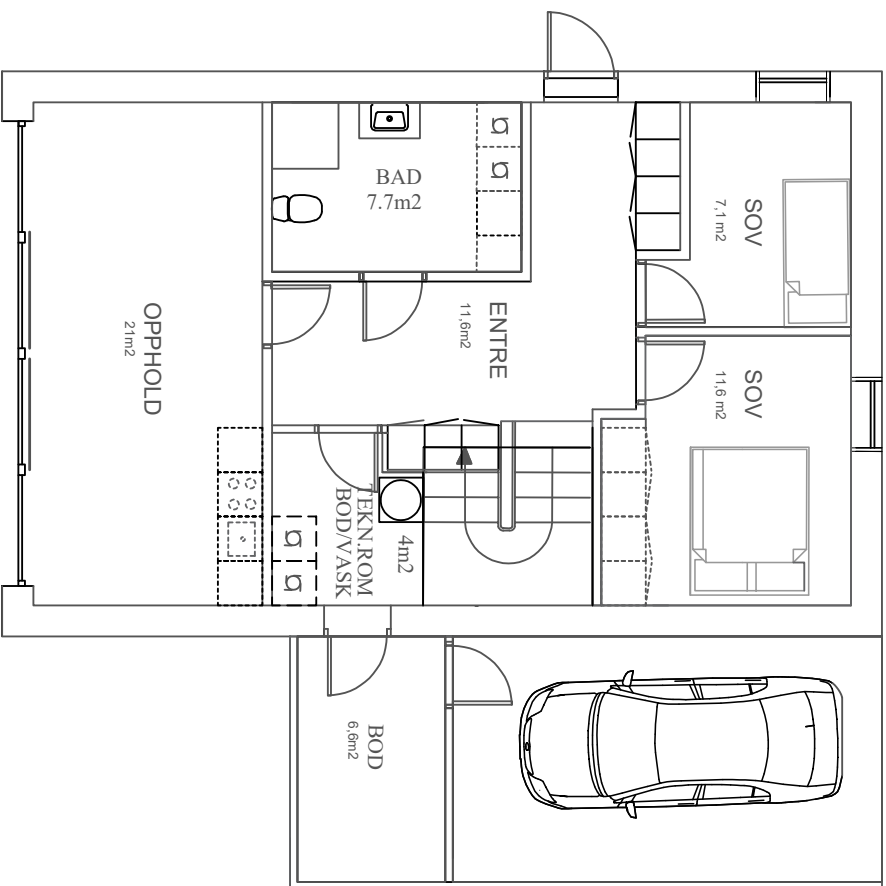
Bygg i betongelementer

Snitt .

Enebolig
Osnes 140/313

M=1:100

Øygarden Eiendom AS 2024



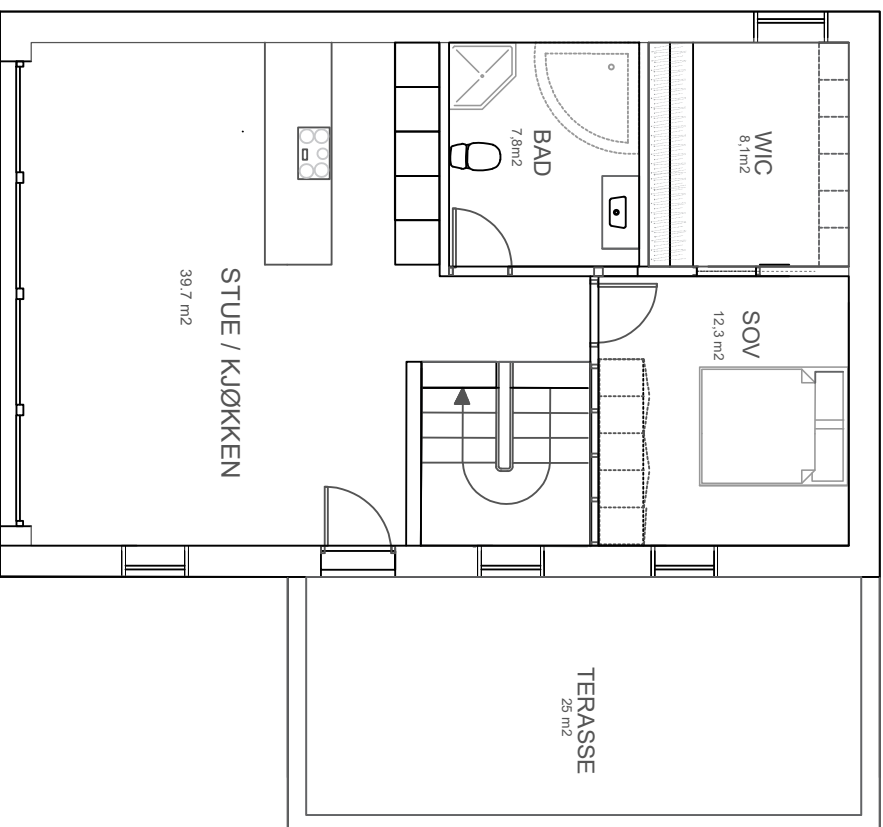
BRA 75 m²

1 etg. Alt. 1

Enebolig
Osnes

M=1: 100

Øygarden Eiendom AS 2024



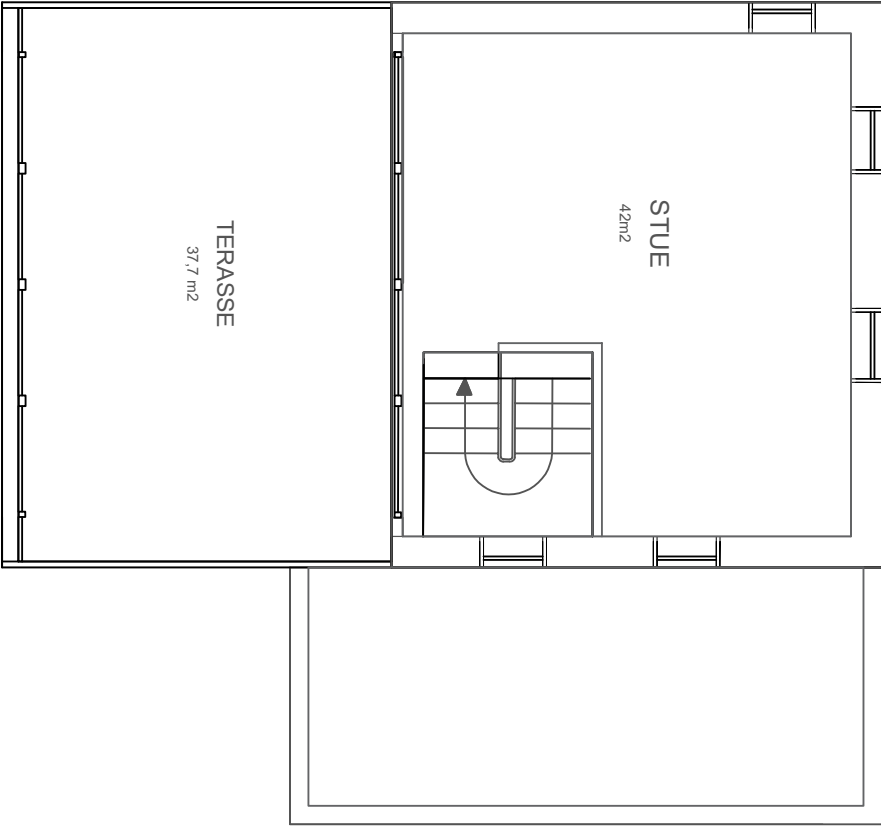
BRA 75 m2

2 etg.

Enebolig
Osnes

M=1 : 100

Øyegarden Eiendom AS 2024



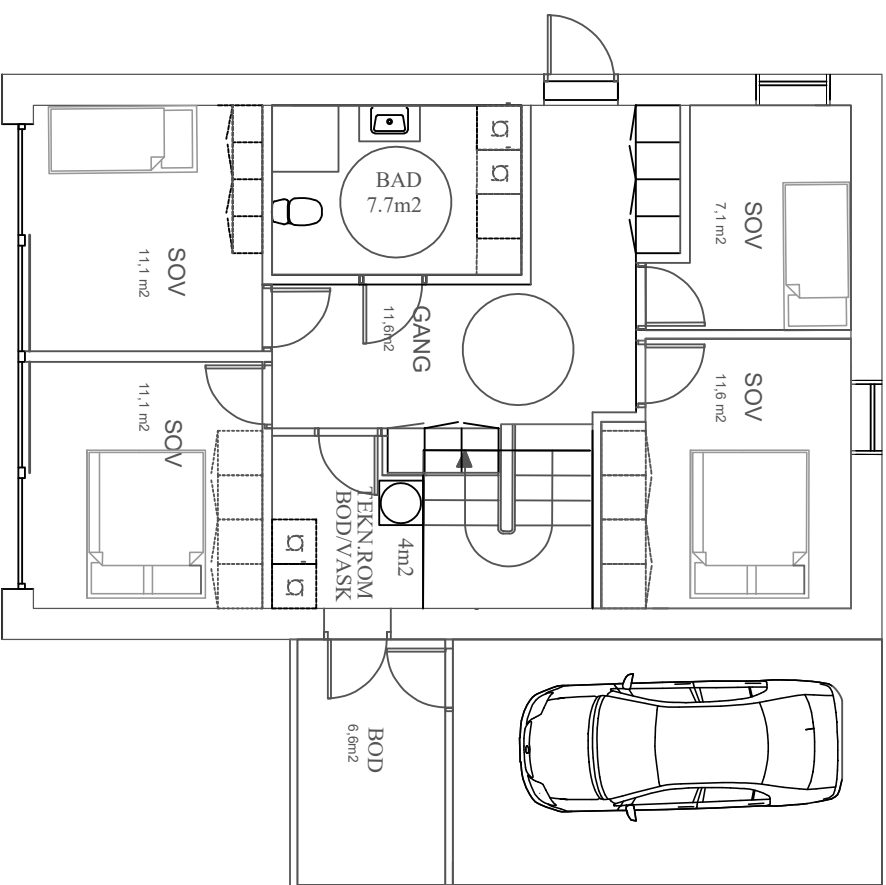
BRA 42m2

3 etg. Alternativ 1.

Enebolig
Osnes

M=1 : 100

Øygarden Eiendom AS 2024



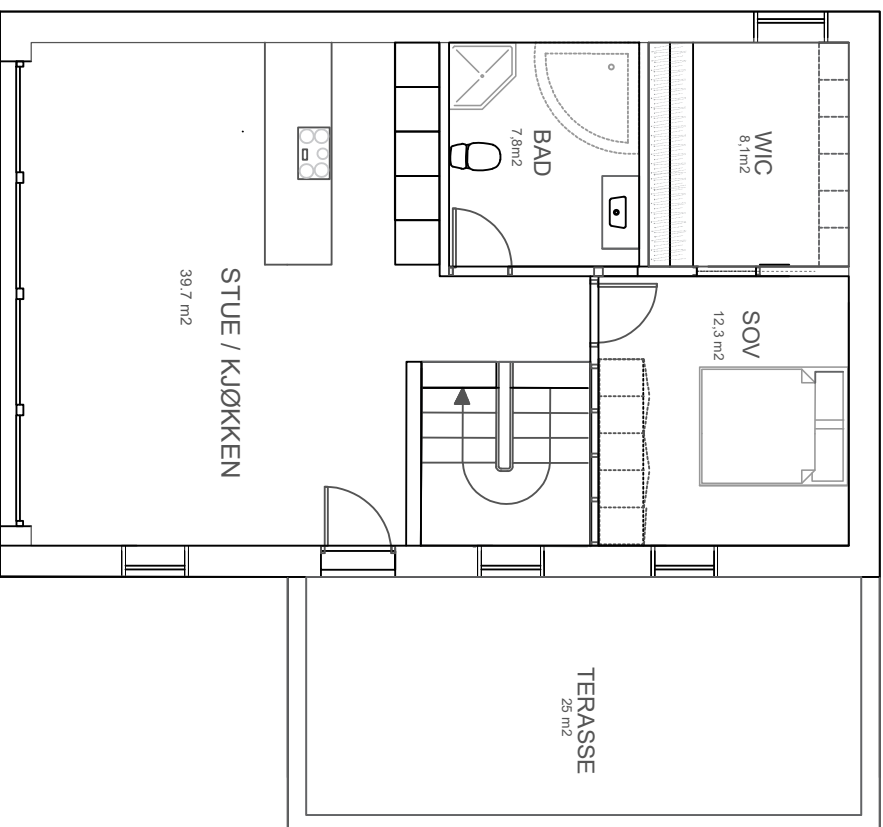
BRA 75 m2

1 etg. Alt.2

Enebolig
Osnes

M=1 : 100

Øygarden Eiendom AS 2024



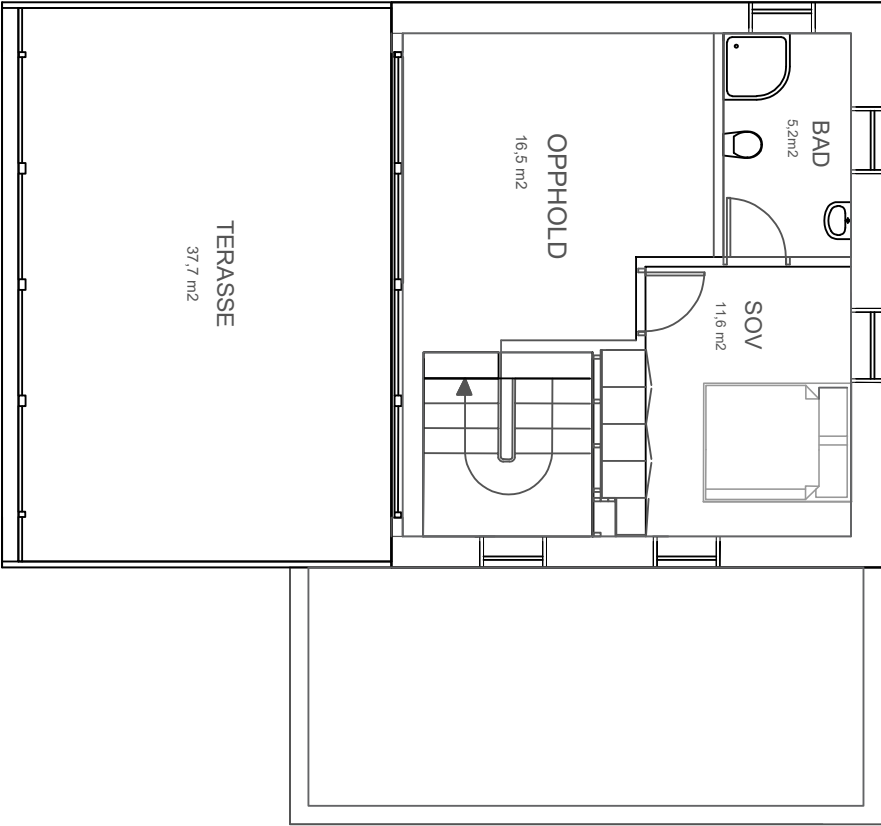
BRA 75 m2

2 etg.

Enebolig
Osnes

M=1 : 100

Øyegarden Eiendom AS 2024



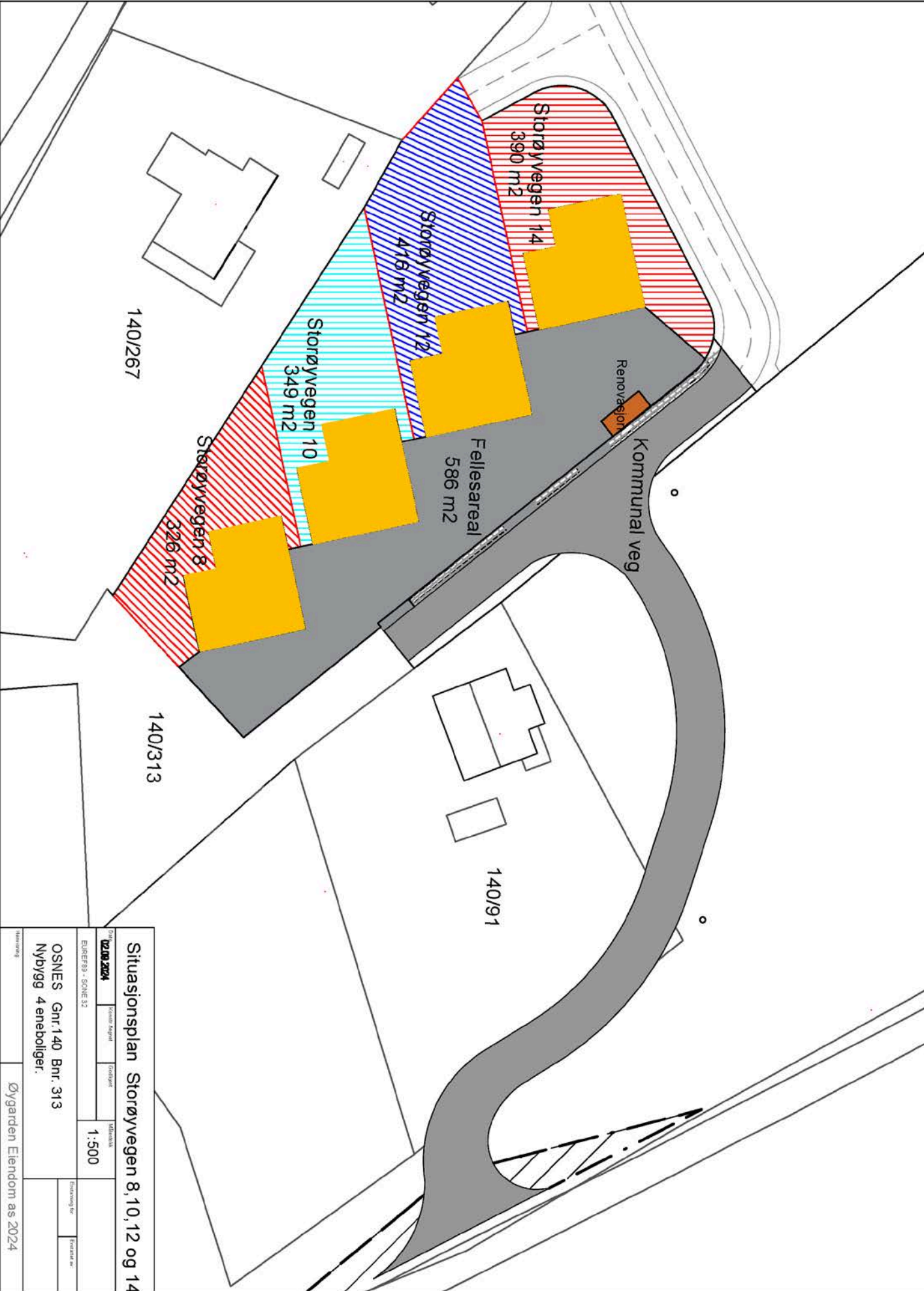
BRA 42m2

3 etg. Alternativ 2

Enebolig
Osnes

M=1 : 100

Øygarden Eiendom AS 2024



Situasjonsplan Storøyvegen 8, 10, 12 og 14				
Dato	22.08.2024	Formål / tegner	Prosjekt	Målestokk
		EUREF89 - SONE 32		
		1:500		
OSNES Gnr.140 Bnr. 313		Nybygg 4 eneboliger.		
Øygarden Eiendom as 2024		Eiendomsnr.		
Husnummer				



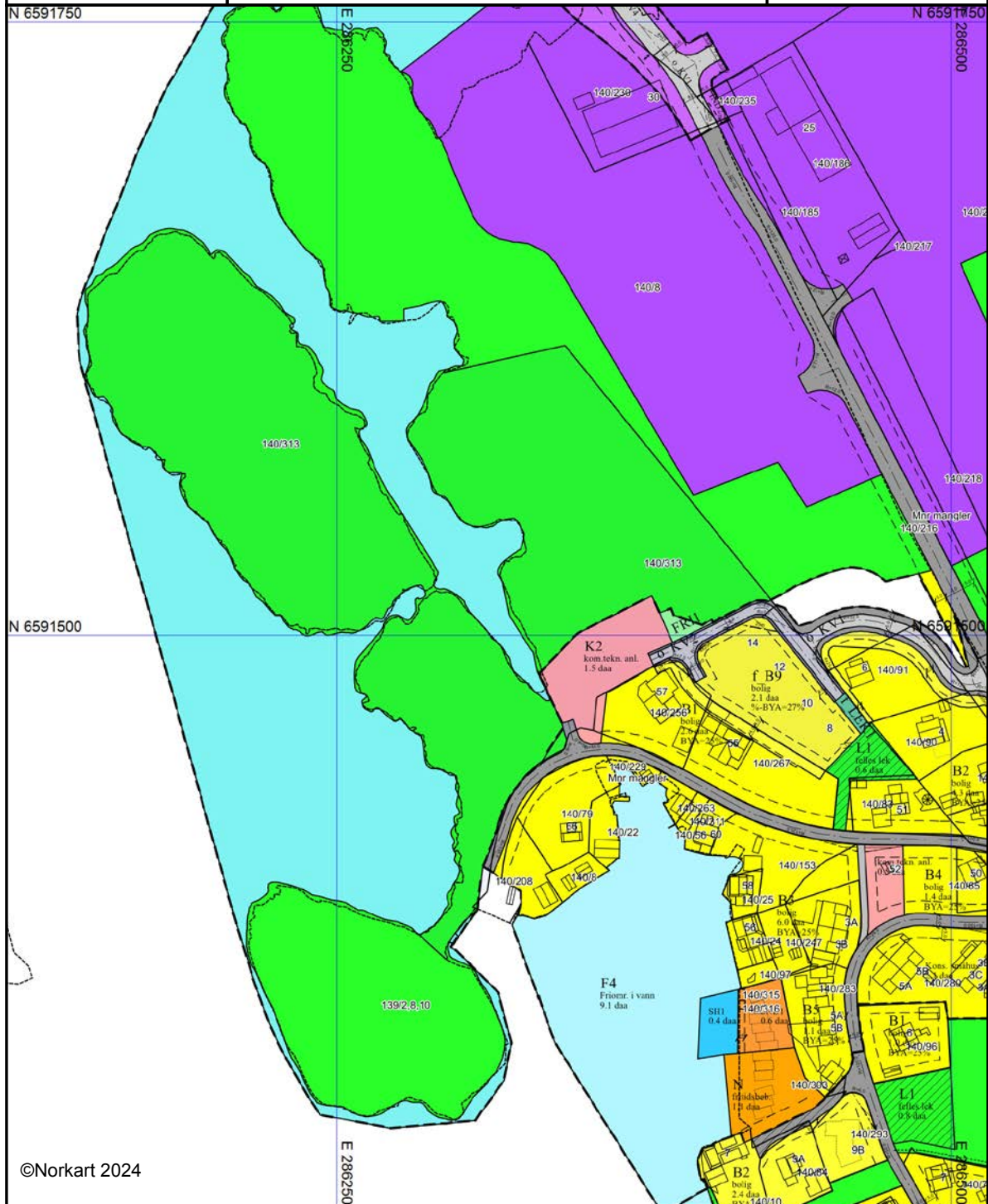
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 140/313
Adresse: Storøyvegen 8
Dato: 16.09.2024
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Planbestemmelser

Plan 467 – Osnes – detaljregulering – gnr. 140, bnr. 313 mfl.

Arkivssak ID: 21/7194

Godkjent i Karmøy kommunestyre -27.3.2001

- endring - Hovedutvalg for tekniske saker 17.11.2005, sak 0254/05 – plan 467-1

- endring - Hovedutvalg teknisk og miljø 15.6.2021 – plan 467-4

- endring - Hovedutvalg teknisk og miljø 2.5.2023 – plan 467-5

- endring - delegert administrativt 2.10.2023 – plan 467-6

§ 1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- I. Bygeområder (boliger, konsentrerte boliger, naust)
- II. Trafikkområder (veg, parkering, gangveg/fortau)
- III. Friområder (park, turveg, lek, friområde i sjø)
- IV. Spesialområder (kommunaltekniske anlegg, småbåthavn)
- V. Fellesområder (avkjørsel, friareal/lek)
- VI. Rekkefølgebestemmelser
- VII. Hensynssoner

I. BYGGEOMRÅDER

a) Byggeområder for boliger B1-B2 (pbl 1985 og pbl 2008), B3-B5 (pbl 1985)

- § 3. I boligområdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Boliger med inntil 2 boenheter tillates. På boligtomter som har grense mot sjø, tillates oppføring av naust.
- § 4. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 27\%$ av tomtas nettoareal. Garasje, uthus/boder og naust regnes med i utnyttelsesgraden.
- § 5. I områdene B1, B2 og B5 skal ikke mønehøyden overstige kote 17. I tillegg gjelder også §7. for disse områdene.
- § 6. I områdene B7 og B8 skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke overstige 7 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regnes ut fra eksisterende terreng.
- § 7. Bebyggelsen i området ellers kan ikke ha gesimshøyde over 4,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke høyere enn 8,5 meter fra tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regles ut fra eksisterende terreng.
- § 8. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.
- § 9. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Ved byggemelding skal en på situasjonsplanen vise biloppstillingsplasser og garasje.
- § 10. Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen.
- § 11. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.
- § 12. De regulerte nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

b) Område for konsentrert boligbygging

- § 13. Området kan bebygges med inntil $BYA=35\%$ av tomtas nettoareal i to etasjer, eksklusiv parkering og eventuelle garasjer. Takvinkel skal ikke overstige 35 grader. Den maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyde skal ikke overstige kote 17.

- § 14. Det skal på egen eiendom anlegges 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav det kan oppføres garasje/carport på 1 stk. pr. leilighet.
- § 15. Det kan tillates oppført boder, forstøtningsmurer og gjerder, frittstående eller i sammenheng med bygningene.
- § 16. Garasjer og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer kan plasseres min 1 meter fra veg med tilstrekkelig snuplass på egen eiendom
- § 17. Det skal avsettes minimum 30 m² pr. boenhet til felles leke- og oppholdsareal. Arealene skal være solrike og minst 50 % av arealene skal være solbelyst kl 15.00 ved høst og vårjevndøgn. Lekeplass bør være i synskontakt med boligene og ha en grei og trafikk sikker adkomst fra boligene. I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong på minimum 8 m².
- § 18. Det skal i forbindelse med utbygging av planområdet for konsentrert bebyggelse opparbeides en lekeplass på minimum 150 m². Lekeplassen kan opparbeides innenfor planområdet eller i området som er vist som lekeplass L2 i gjeldende reguleringsplan for Osnes, plannr. 467. Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- § 19. Utearealet skal opparbeides med beplantning og gis en formmessig god utførelse. Samlet plan over uteområdet skal innsendes og godkjennes før igangsetting av prosjektet.
- § 20. Avfallsplasser skal samles og tilpasses utbyggingen estetisk og funksjonelt. Endelig plassering og utforming skal være avtale med kommunens renovasjonsansvarlig.
- § 21. Det skal legges til rette for universell utforming PBL ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og uteanlegg til alle brukergrupper.

c) Boligområde felt B9 (pbl 2008)

- § 22. Området kan bebygges med inntil BYA=27 % av tomtas nettoareal i tre etasjer. Garasje, uthus/boder regnes med i utnyttelsesgraden. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Flate tak tillates. Dersom skrått tak skal mønehøyde ikke overstige kote 20, og gesimshøyde kote 17. Dersom flatt tak skal gesimshøyde ikke overstige kote 20, der inntil 60 % av arealet i 3. etasje kan overbygges.
Felt B9 skal ha adkomst via KV1.

d) Byggeområde for naust N (PBL 1985) og N1 (PBL 2008)

- § 23. I området N og N1 tillates oppført båtnaust/naust med tilhørende brygger.

- § 24. Naustene bør plasseres i rekker, men med en variasjon i rekkene slik at ikke alle blir parallelle og på linje. Plassering må ikke være til hinder for fri ferdsel i strandsonen. Det tillates ikke gjerder, levegger eller andre former for stengsler på kai eller tilkomstareal til kai.
- § 25. Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 — 45 grader. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m² og bredde ikke overstige 5 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m målt på fasade mot sjøen. Knevegger er ikke tillatt. Arker og balkonger er heller ikke tillatt.
- § 26. Naustene skal være i naturstein eller tre. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen. Taktekking skal være betongstein, tegl, skifer eller annet naturmateriale og ha en tradisjonell avslutning ved gavler med dekkbord og vinddskier. Dører skal være i tre og ha en tradisjonell utforming, helst sidehengslet slagdør. Ledd- eller vippeport kan ikke nyttes. Brygger skal bygges i tre, naturstein eller betong kledd med treverk. Det tillates våtrom for toalett og dusj i naustene. Maks. størrelse på våtrom er 4 m². Naust skal ikke benyttes til overnatting.

II. TRAFIKKOMRÅDER - Kjøreveg (pbl 1985), KV1-2 (pbl 2008), AVT1-6 (pbl 2008)

- § 27. Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens og statens normer.
- § 28. For KV1 til felt B9 tillates stigning inntil 12,5% (1:8).
- § 29. Det skal anlegges fartsreducerende tiltak i boligveger.
- § 30. I område mellom frisktililje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Forstøtningsmurer langs offentlig veg må godkjennes av kommunen.
- § 31. Områdene annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) omfatter sideareal for kjøreveg. Feltene som er avsatt til AVT, omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre trafiksikre løsninger for veganleggene. Vegskråninger kles med jordmasser. Områdene skal være offentlige.

III. FRIOMRÅDER OG FELLES LEKEAREAL

(pbl 1985), FRI1-2 (pbl 2008), L1 (pbl 1985) og LEK1 (pbl 2008)

- § 32. Friområder skal nyttes til sport og lek. Med unntak av F4 kan kommunen tillate nødvendige byggverk og anlegg for sport og lek, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Dette gjelder også byggverk for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner. Fri- og lekeområdene skal opparbeides samtidig ned vegene som går til og langs disse.

§ 33. I friområde F4 er det forbud mot inngrep i sjøbunnen.

IV. SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg

§ 34. I områdene K1, K2 og K3 som er avsatt til kommunaltekniske anlegg kan kun slike anlegg oppføres. I området K1 er det oppført pumpestasjon, I området K2 skal det oppføres renseanlegg med utslipps-arrangement. og i området K3 skal det oppføres transformatoriosk.

b) Småbåthavn, f_SBH1 (PBL 2008)

§ 35 Området skal nyttes til båtplasser for småbåter. Det kan legges ut nødvendige flytebrygger og utriggere etter en felles plan, småbåtanlegget må dimensjoneres og utføres på tilfredsstillende måte for å tåle påkjenninger fra bølger og forbipasserende båttrafikk. Forankring skal skje innenfor planområdet. Kai skal anlegges med relevant redningsutstyr (eks. redningsstige, bøyer, etc).

§ 36 Alle tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningsloven.

V. FELLESBESTEMMELSER

§ 37. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

§ 38. Eksisterende terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,5 m uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terraseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.m.

§ 39. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 40. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 41. Offentlig vegareal, som er adkomstvei til felt B9 (KV1 og AVT1-3), skal være opparbeidet og overskjøttet vederlagsfritt til Karmøy kommune før boliger i felt B9 tas i bruk.

Offentlig veiareal fram til kommunalteknisk anlegg K2 (KV1, KV2 og AVT4-6) skal være opparbeidet og overskjøttet vederlagsfritt til Karmøy kommune før kommunalteknisk anlegg (K2) tas i bruk. Rekkefølgekravet gjelder kun dersom K2 skal ha adkomst via KV1 og KV2.

VII. HENSYNSSONER (pbl 2008)

- § 42. Innenfor frisiktsonene H140 skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.





Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vi er Eiendomsmegler A



Vi i Eiendomsmegler A
prøver å leve opp til navnet
vårt hver bidige dag.

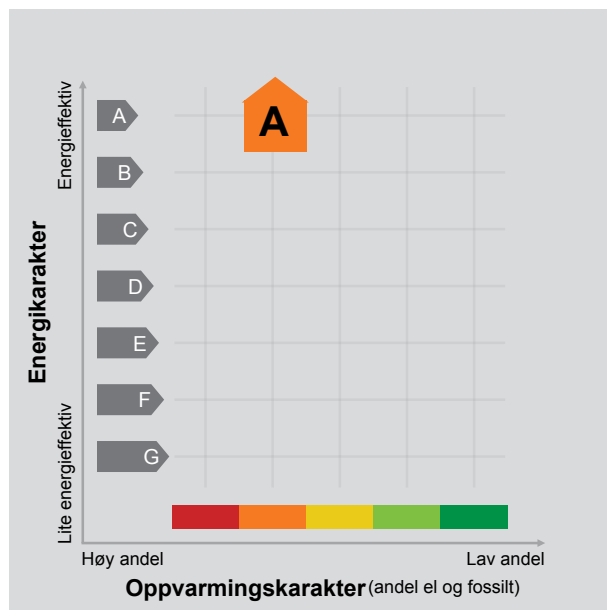
Det betyr å regelmessig levere arbeid til **karakteren A**.

For å klare det, kreves mye hardt arbeid, gode forberedelser, bred annonsering, fullt fokus, relevant erfaring og en aldri så liten dose talent.

ENERGIATTEST



Adresse	Storøyvegen 8
Postnummer	4260
Sted	TORVASTAD
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301081890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53648
Dato	23.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligmegling til toppkarakter