Vindafjord - Skjold

Haukaberg, 5574 SKJOLD

Prisant: **1 090 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjært fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Haukaberg

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Tomt

PRISANTYDNING:
Kr. 1 090 000 + omk.

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 148 Bnr. 12
i Vindafjord kommune

TOMT:
721 m2 Eiet tomt

Kort om eiendommen

Ålfjorden -Tosvoll - Haukaberg hyttefelt

Velkommen til Haukaberg hyttefelt beliggende til attraktive Ålfjorden - Hyttetomten ligger høyt i terrenget og fra hytta som bygges vil man få en flott utsikt mot sjøen og landskapet rundt. Fra eiendommen er det kort avstand med til sjøen hvor det er oppført et flott kaianlegg med kai betong, stor flytebrygge/ bølgebryter i betong samt felles naustbygg med egen bod. Her kan man realisere hyttedrømmen og ta del i miljøet på feltet og ikke minst få tilgang til Ålfjorden som er en svært ettertraktet hyttedesitanasjon.

Ålfjorden

Nydelig utsikt både utover Ålfjorden

Tomten ligger fritt plassert på Haukaberg hyttegrend med utsikt både utover Ålfjorden og innover kulturlandskapet.
Det er vei til sjøbod/båtplass i Tosvollvika like nedenfor. Ved kaien er det treterasse og strand med bademulighet. Båtplass i helårs betongflytebryggeanlegg. Eiendommen er perfekt om dere ønsker et tilbaketrukket sted i rolige, landlige omgivelser og samtidig ha kort vei til både Haugesund og Stavanger. Idyllisk og solrik beliggenhet helt ned til Ålfjorden med alt sjøen har å tilby rett utenfor døren.
Tar du sjøveien utover Ålfjorden er du midt i smørøyet med tanke på beliggenhet. Her finnes mange flotte bade og fiskeplasser. Ta for eksempel båten over til Plassabakeriet for litt godt bakverk eller ta båten og besøk venner på hytta. Muligheten er mange fra denne flotte beliggenheten.
Kort vei til både Isvik og Aksdal hvor dere finner et godt utvalg av servicetilbud med blant annet matbutikk (Meny), apotek, frisør, bakeri, jernvare, flott badeanlegg, klatrevegg, idrettshall, kino m.m. Eiendommen har også part i et jaktløyve

Del 2 - Haukaberg

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0118/21

Adresse:
Haukaberg, 5574 SKJOLD

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 148 Bnr. 12 i Vindafjord kommune

Eiers navn:
Oddvar Arne Østensvik

Prisantydning:
1 090 000,-

Kjøpers omkostninger:
27 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr

---
28 622,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Eiendomstype:
Tomt

Eierform:
Eiet

Parkering:
Tomtekjøper har rett til 2 parkeringsplasser på opparbeidet parkeringsplass i tomtegrensen.

Beskaffenhet:
Skrånet og lett kupert tomt - Ved bygging av hytte på tomten vil hytta få en flott utsikt mot sjøen

Flott utsiktstomt med kort avstand til sjø - Felles kai/bryggeanlegg med andel i naust. Her ligger alt til rette for å bygge din egen drømmehytte på en av de flotte tomtene i dette området. Tomten har fremlagt vei, vann og kloakk (felles septikanlegg)

Det er ikke er byggeklausul på tomten. Det vil si at kjøper av tomten ikke er bundet av valg av hytteleverandør. Dog må kjøper forholde seg til de begrensninger og vilkår som fremkommer av de gjeldende planbestemmelsene for området.

Avvik fra arealet vil forekomme.

Tomteareal:
721 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Adkomst:
Kjør ca. 25 km fra Haugesund mot Skjold, ta til venstre mot Dalavik, og videre opp til venstre mot Håvik. Kjør over 2 fartsdumper og ta til høyre inn på en grusveg som leder gjennom feltet rett på tomten.

Bebyggelse:
Eiendommen ligger i et regulert hytteområde med spredt hyttebebyggelse. Tomten som selges har fremlagt vei, vann og kloakk (Felles septikk) Nabolaget har etablert bebyggelse og fremstår som etablert

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no

Kommunale avgifter:
Ved oppføring av boligbygg på tomta må hytta tilkobles vann- og avløpsnettet på feltet. Det er anlagt felles septikkanlegg. Det vil kunne tilkomme en tilkoblingsavgift, samt vil det bli beregnet årlige, kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatt kr 276 for ubebygd tomt per 22.03.2020.

Velforening:
kr 4 000,- per år. Eller betales det for vedlikehold etter behov.

Dugnad 2 ganger årlig.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Vei, vann og avløp:
Det har blitt lagt frem strøm, kloakk, vann og drensrør til tomt.
Tomtekjøper har rett til å benytte opparbeidet vei. Privat septiktank som er på plass.
Veg: Privat (felles for feltet)
Vann: Privat
Avløp og renovasjon: Felles septikkanlegg

Diverse:
Hyttefelt med nyere hytter som fortsatt er under utvikling. Etterspurt beliggenhet til Ålfjorden. Ingen byggeklausul.

Regulering:
Eiendommen er regulert til fritidsformål og er regulert under detaljregulering for Haganes hytteområde. Reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Selger har tidligere sett på mulighetene for oppføring av hytte og har sett på muligheten for å føre opp hytte på 100 kvm BYA.

Hyttene skal førast opp i ein etasje utan kjellar eller loft. Frittliggjande uthus er ikkje tillate. Hytter som ligg meir enn 100 meter frå sjø kan ha grunnflate på inntil 135 m2 BYA. Parkeringsplassar kjem i tillegg.
Gesimshøgde skal vere maksimalt 3.5 meter og mønehøgd maksimalt 5.5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Grunnmur/pelar skal ikkje vere høgare enn 1,0 meter

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Servitutter:
2005/11517-2/47 22.12.2005 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 148 BNR: 2
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

2013/794125-1/200 19.09.2013 BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 148 BNR: 3
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.06.2020 21:17 – Sist oppdatert 06.06.2020 21:15
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/794125-2/200 19.09.2013 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 148 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/794125-3/200 19.09.2013 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 148 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/794125-4/200 19.09.2013 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS
Rettighet hefter i: KNR: 1160 GNR: 148 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant:
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjonsplikt:
Eiendommen er ubebygd, mindre enn to mål og krever dermed egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Fastprovisjon: 43.740
Markedspakke: kr. 11.500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse.

Personopplysninger:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente opplysninger som er nødvendige for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

Boligselgerforsikring:
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Salgsoppgavedato:
30.03.2021

Lovanvendelse:
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller

måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

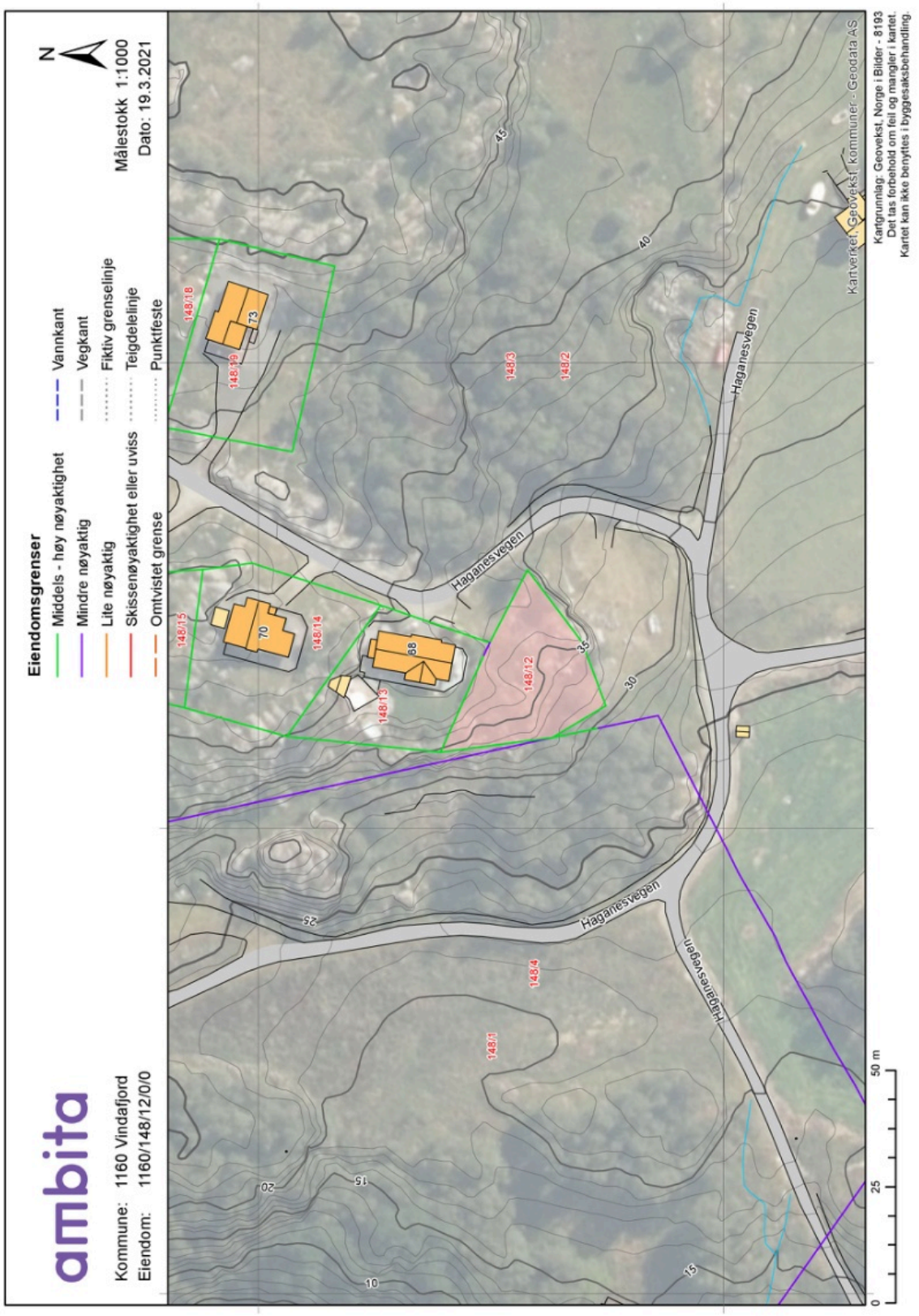
Meglerhuset Rele Haugesund
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

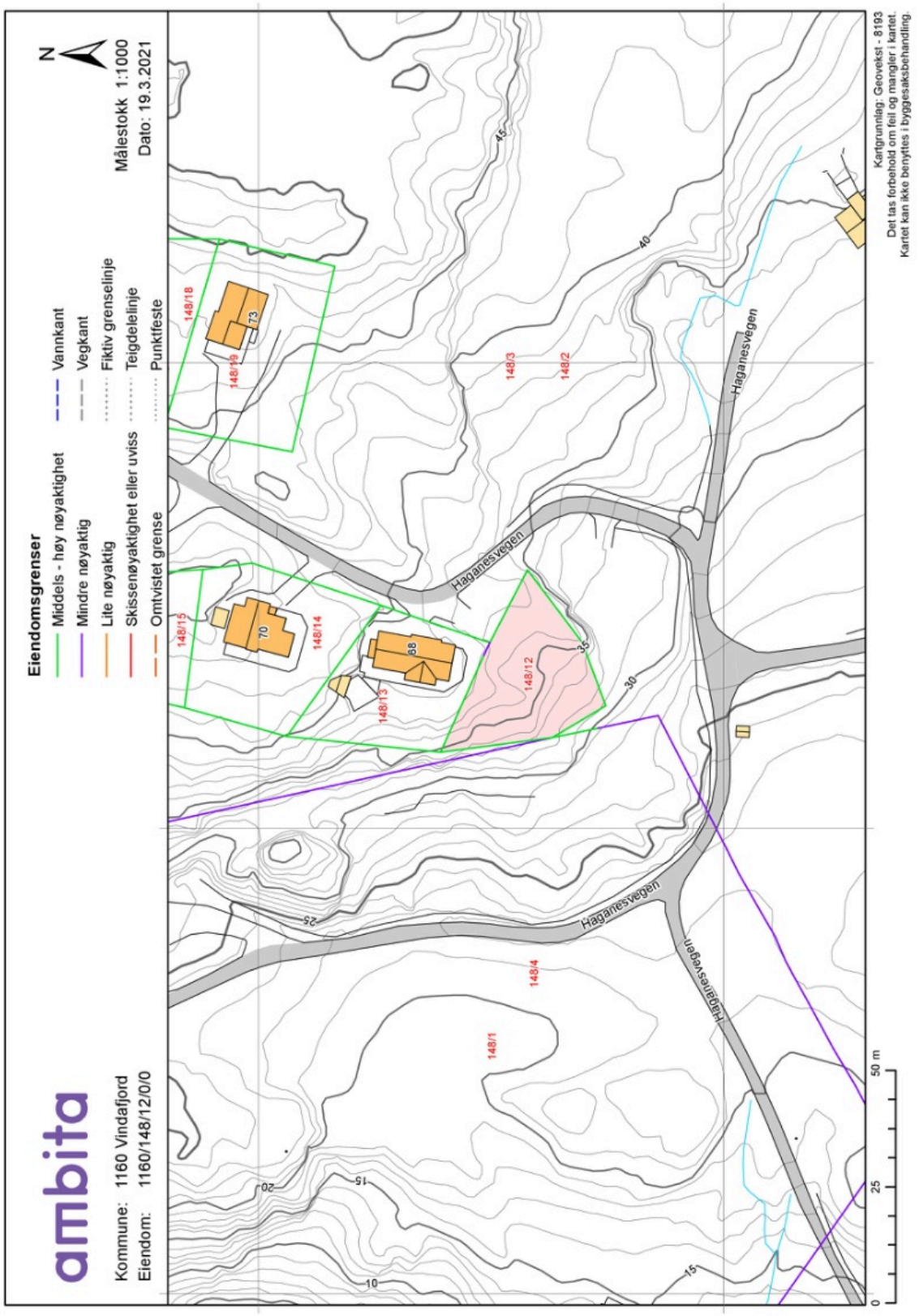
Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Meglers skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (det vil si der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

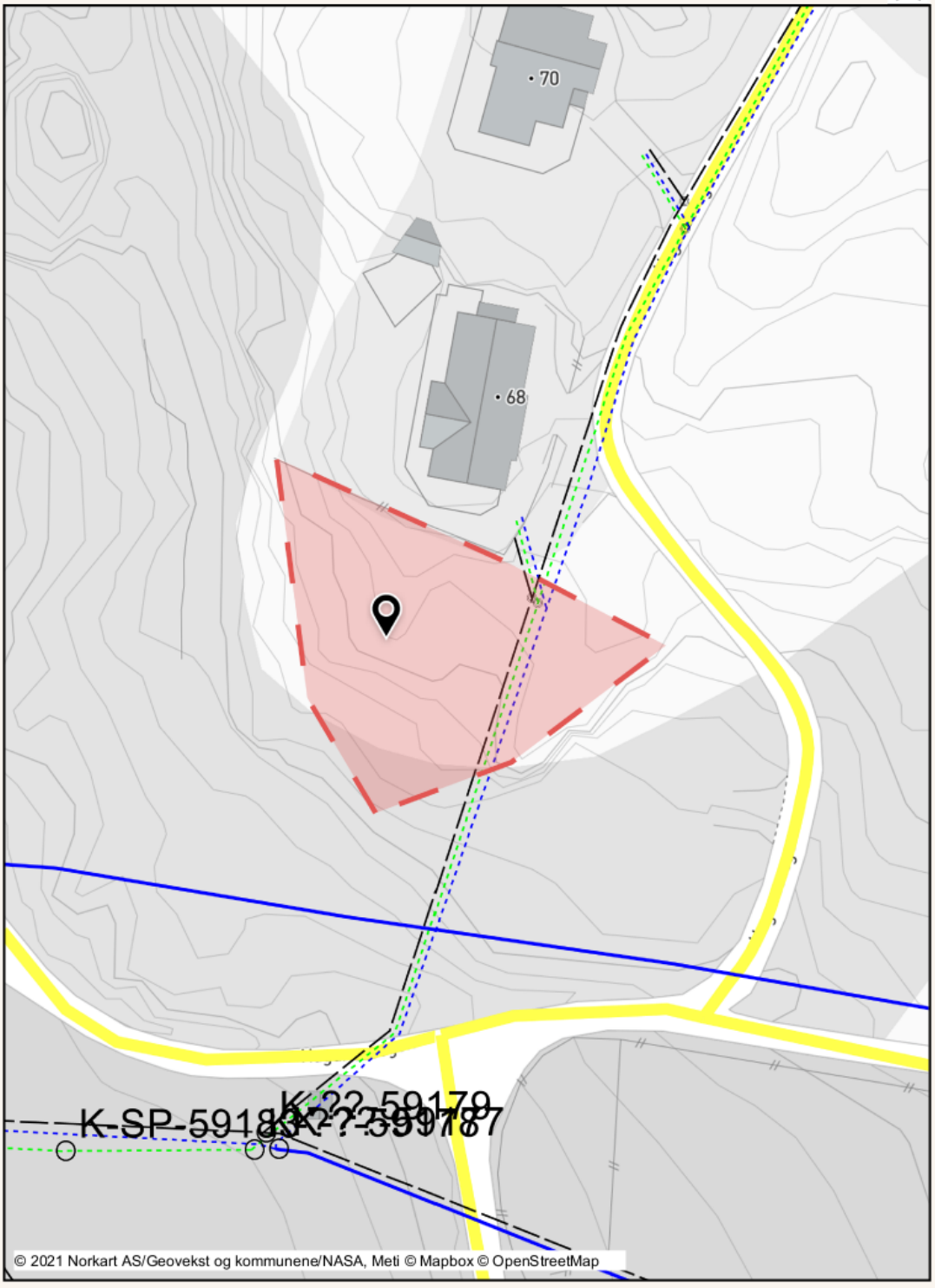
All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.


ambita
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/148/12/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2021
Haganesvegen
Haganesvegen
Haganesvegen
Haganesvegen
148/1
148/2
148/3
148/4
148/12
148/13
148/14
148/15
148/18
148/19
70
88
73
10
15
20
25
30
35
40
45
0
25
50 m
Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

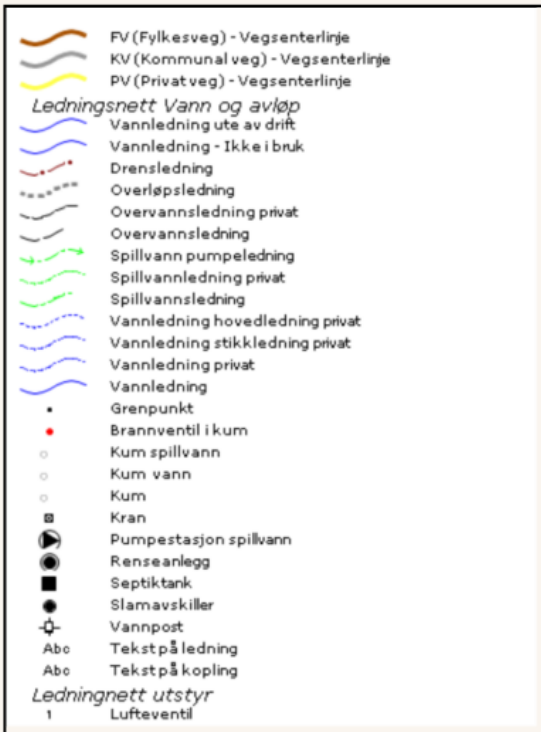

ambita
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/148/12/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2021
Haganesvegen
148/1
148/2
148/3
148/4
148/12
148/13
148/14
148/15
148/18
148/19
70
73
88
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

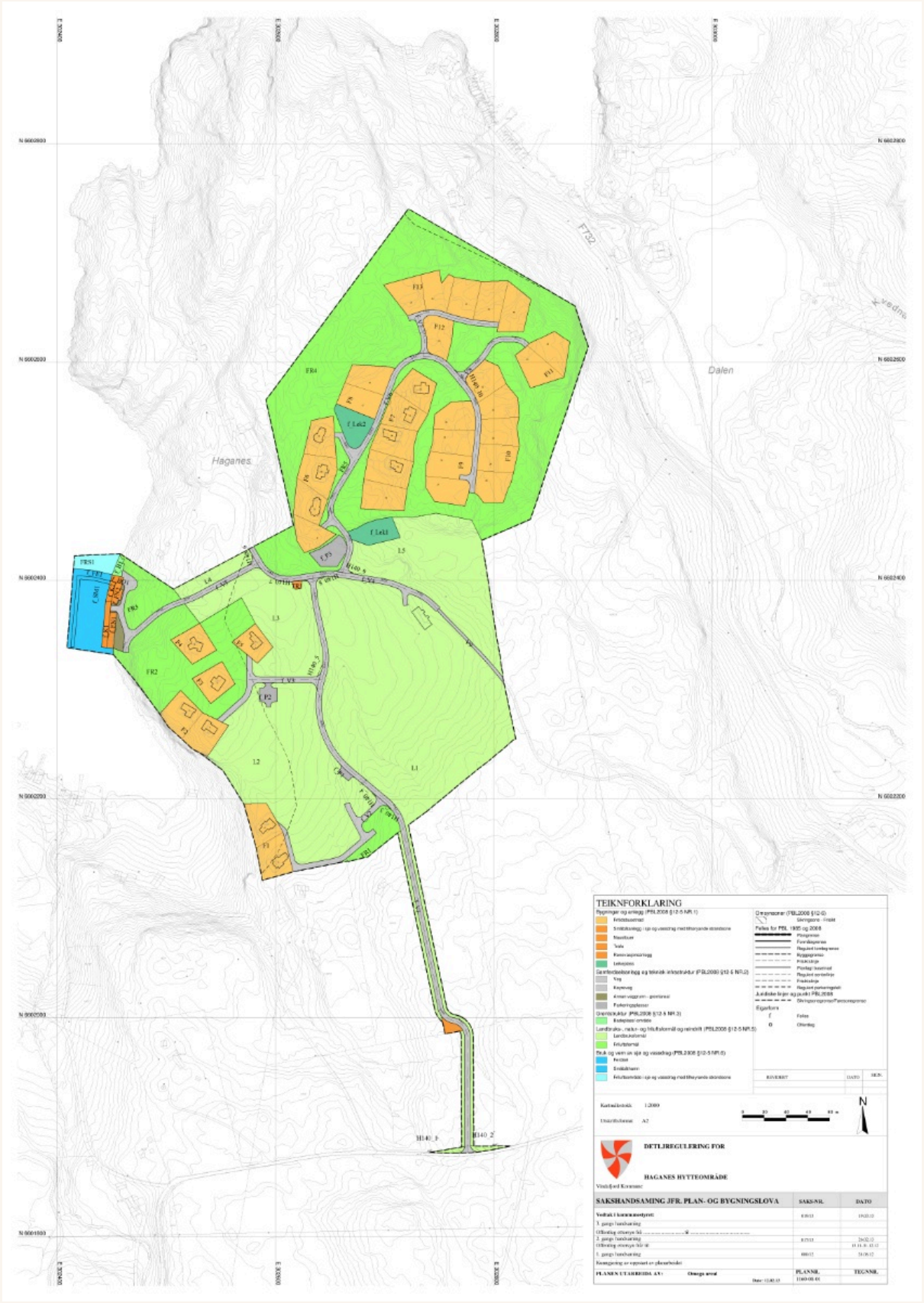
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.03.2021 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring




Haganes
Dalen
F732
TEIKNFORKLARING
DETALJREGULERING FOR
HAGANES HYTTEOMRÅDE
SAKSHANDSAMING JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FØRESEGNER
for detaljregulering for Haganes hytteområde

§1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert **12.02.2013.**

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for fritidsbustader, småbåthamn, friluftsføremål og landbruk.

Arealet innanfor plangrensa har følgjande føremål i samsvar med PBL §12-5:

I. Bygningar og anlegg (§12-5 nr 1)

- Fritidsbustader
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Naustbuer
- Leikeplass
- Trafo
- Renovasjonsanlegg

II. Samferdsle og teknisk infrastruktur (§12-5 nr 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

III. Grønstruktur (§12-5 nr 3)

- Badeplass

IV. Landbruks- natur- og friluftsføremål (§12-5 nr 5)

- Landbruksføremål
- Friluftsføremål

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§12-5 nr 6)

- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø
- Ferdsel

VI. Omsynssoner (§12-6 og § 11-8)

- Frisiktsone

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr 1)

§ 2.1 Fritidsbustader (F1 – 13)

§ 2.1.1 Det kan byggjast inntil 34 hytter innanfor planområdet, inkludert eksisterande hytter. Tomter skal leggjast ut som vist på plankartet.

§ 2.1.2 Hyttene skal førast opp i ein etasje utan kjellar eller loft. Frittliggjande uthus er ikkje tillate.

§ 2.1.3 Hytter som ligg mindre enn 100-meter frå sjøen (hytter nr. 2, 3, 4, 5 og 6) kan ha grunnflate inntil 90 m^2 BYA. Hytter som ligg meir enn 100 meter frå sjø kan ha grunnflate på inntil 135 m^2 BYA. Parkeringsplassar kjem i tillegg.

§ 2.1.4 Gesimshøgde skal vere maksimalt 3.5 meter og mønehøgd maksimalt 5.5 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Grunnmur/pelar skal ikkje vere høgare enn 1,0 meter.

§ 2.1.5 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr fritidsbustad anten på eigen grunn eller på felles parkeringsplass.

§ 2.1.6 Kommunen skal ved handsaming av den einskilde byggjemelding sjå til at hyttene samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og god plassering i landskapet. Terrenget kring hyttene skal vere mest mogeleg urørt.

§ 2.1.7 Utvendige fargar skal vere fargar som går igjen i naturen, t.d. grått, brunt og oliven. Utvendige materialar, utvendige fargar, takform og møneretning skal godkjennast av kommunen i samband med byggjesøknad.

§ 2.1.8 Hytteeigarar kan gjerde inn eigedomane for å hindre beitedyr.

§ 2.1.9 Det skal førast kommunalt drikkevatn fram til hyttene. Det kan leggjast inn vatn når det er gjeve utsleppsløyve.

§ 2.1.10 Spillvatn/avløp skal førast til godkjent felles reinseanlegg med utslepp til sjø.

§ 2.2 Naustbuer (FN1 og FN2) - felles

§ 2.2.1 Innanfor områda kan det setjast opp felles naustbuer med grunnflate inntil 5 m^2 pr båtplass. Kvar bygning skal ha BYA på maks 35 m^2. Maks gesimshøgd skal vere 2,40 m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel som eksisterande nabonaust, og brystveggen skal vende mot sjøen.

§ 2.2.2 Naustbuer skal tilpassast lokal byggjetradisjon for naust. Fargesetting skal ta omsyn til landskapet på staden.

§ 2.2.3 Naustbuer skal ikkje ha vindaugsareal på meir enn 0,6 m^2 pr bygning.

§ 2.3 Båtopptrekk (BO) - felles

Området skal nyttast til båtopptrekk.

§ 2.4 Kai (K1-2) - felles

Området skal nyttast til kai.

§ 2.5 Leikeplass (L1-2) - felles

2.5.1 Prinsippa om universell utforming skal ivaretakast ved planlegging og tilrettelegging av leikeareal.

2.5.2 Leikeplassar skal vere felles for alle grunneigarar innanfor planområdet.

§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)

§ 3.1 Køyreveg (V1 – V8) – felles

§ 3.1.1 Vegar (V1-V6) skal opparbeidast i samsvar med plankartet, med køyrebane inntil 3,0 m breidde med tillegg av nødvendige grøfter og skråningar.

§ 3.1.2 Vegar skal opparbeidast med minst mogeleg terrenginngrep.

§ 3.1.3 Vegar skal vere felles for alle grunneigarar innanfor planområdet og grunneigarar med vegrett gjennom området.

§ 3.2 Veg (V9) - privat

Vegen skal nyttast til drift av landbrukseigedom.

§ 3.3 Parkeringsplass (P1-3) - felles

Parkeringsplass P1 skal vere felles for hytte nr 1 og 2

Parkeringsplass P2 skal vere felles for hytte nr 3 – 7

Parkeringsplass P3 skal vere felles for hytte nr 9 – 15

Andre hytter skal ha parkering på eigen grunn.

§ 4 GRØNSTRUKTUR

§ 4.1 Badeplass (B1) - felles

§ 4.1.1 Området kan nyttast som badeplass. Berre tiltak som legg til rette for denne bruken er tillatne.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL § 12-5 nr 5)

§ 4.1 Landbruksføremål (L1-5)

Området skal nyttast til jordbruk.

§ 4.2 Friluftsføremål (FR1-5)

§ 4.2.1 Det er ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som er til hinder for bruk av området til friluftsføremål.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr 6)

§ 5.2 Småbåtanlegg (SM1) - felles

§ 5.2.1 Innafor området kan det leggjast småbåthamn med plass til inntil 39 fritidsbåtar. Båthamna skal vere felles for alle med rett til båtplass.

§ 5.2.2 Båthamna skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølgjer. Sikkerheitsklasse F2 og 200-årsbølgje skal leggjast til grunn.

Det må leggjast fram dokumentasjon på at båthamna er planlagt og dimensjonert av personell med tilstrekkeleg kompetanse innan fagfeltet. Dokumentasjonskravet gjeld og for personell som skal leggje ut flytebryggjer.

Før bygging/utlegging av bryggjer / bølgjebrytar skal det utarbeidast ein plan som syner utforming, plassering, materialval, m.m., og denne skal godkjennast av hamnemynde og bygningsmynde.

Området skal opparbeidast på ein slik måte at det inviterer til ålmenn ferdsel. Stengsel eller anna type privatiserande innretningar skal ikkje etablerast.

§ 5.3 Friluftsområde i sjø (FRS1)

Området skal nyttast som friluftsområde; til sportsfiske, bading og andre fritidsaktivitetar og skal vere allment tilgjengeleg. Oppankring av båtar, båtfeste eller andre faste innretningar er ikkje tillate.

§ 6 OMSYNSSONE (PBL §12-6 og § 11-8)

§ 6.1 Frisiktsone

§ 6.1.1 Innanfor frisiktsoner skal det ikkje vere sikthindrande gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytande køyrebane sitt plan.

§ 7 FELLES FØRESEGNER

§ 7.1. Innafor planområdet skal eksisterande vegetasjon og biologisk mangfald takast vare på så langt som råd er. Sprenging og fylling skal utførast med minst mogelege inngrep i naturen og landskapet.

§ 7.2 Elektriske kablar og telekablar skal så langt som mogleg leggjast i jord.

§ 7.3 Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jamfør kulturminnelova § 8, 2. ledd.

§ 7.4 Alle tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova (kai, flytebryggje, sjøleidning, utfylling m.m.) krev løyve frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova.

§ 8 REKKJEFØLGJEKRAV

§ 8.1 I krysset mellom kommunal veg til Håvik og Fv732 er kravet til sikt i begge retningar 4 x 60 meter. Siktsonene skal vere opparbeidde og godkjende av Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til nye tiltak i planområdet.

§ 8.2 Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor planområdet skal det liggje føre godkjenning frå kommunen ang deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar langs Håvikvegen.

§ 8.3 Tilkomstvegar skal vere opparbeida før byggjeløyve vert gjeve.

§ 8.4 Det blir ikkje gitt byggjeløyve for nye fritidsbustadar før nytt utslepp er godkjent og etablert, og før det er sikra godkjent vassforsyning til den omsøkte fritidsbustaden.

12.02.13 SAa

Detaljregulering for Haganes hytteområde

Vindafjord kommune, Rogaland

12.02.13

Stor nok til å levere – liten nok til å bry seg

omega areal

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse ..... **- 2 -**

1. Innleiing ..... **- 3 -**

Bakgrunn for planarbeidet ..... - 3 -
Planstatus ..... - 4 -

2. Eigedomstilhøve ..... **- 5 -**

3. Planprosess ..... **- 5 -**

4. Planskildring ..... **- 5 -**

Planområdet og situasjonen i dag ..... - 5 -
Intensjonar med planarbeidet ..... - 6 -
Planlagde tiltak ..... - 6 -
Landskap ..... - 6 -
Estetikk ..... - 7 -
Trafikktilhøve ..... - 7 -
Kulturminne ..... - 8 -
Stiar og grøntdrag ..... - 9 -
Natur ..... - 9 -
Universell utforming ..... - 10 -
Barn og unge ..... - 10 -
Teknisk infrastruktur ..... - 10 -

5. ROS-analyse ..... **- 11 -**

6. Gjeldande reguleringsplan ..... **- 17 -**

7. Planframlegg - kart ..... **- 18 -**

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

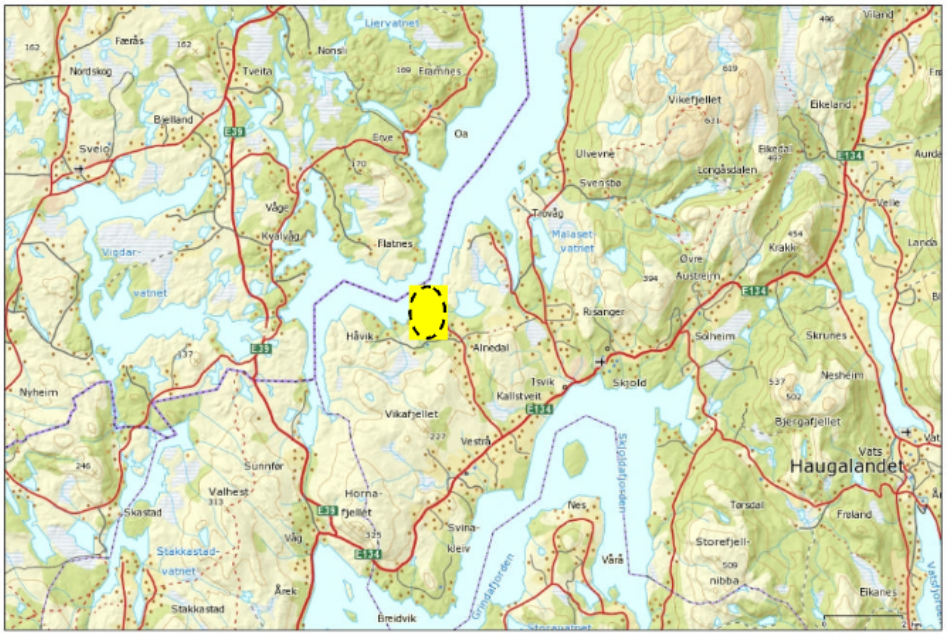
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

1. Innleiing

Bakgrunn for planarbeidet

Omega IAT AS er av Hans Næss engasjert til å utarbeide forslag til reguleringsplan for eit område på Haganes i Vindafjord kommune.

Grunneigar ynskjer å vidareutvikle eksisterande hytteområde og utvide eksisterande småbåthamn, samstundes som det vert lagt til rette for friluftsliv og landbruk i området. Utviding av hytteområdet er i samsvar med gjeldande kommuneplan.



Oversiktskart

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

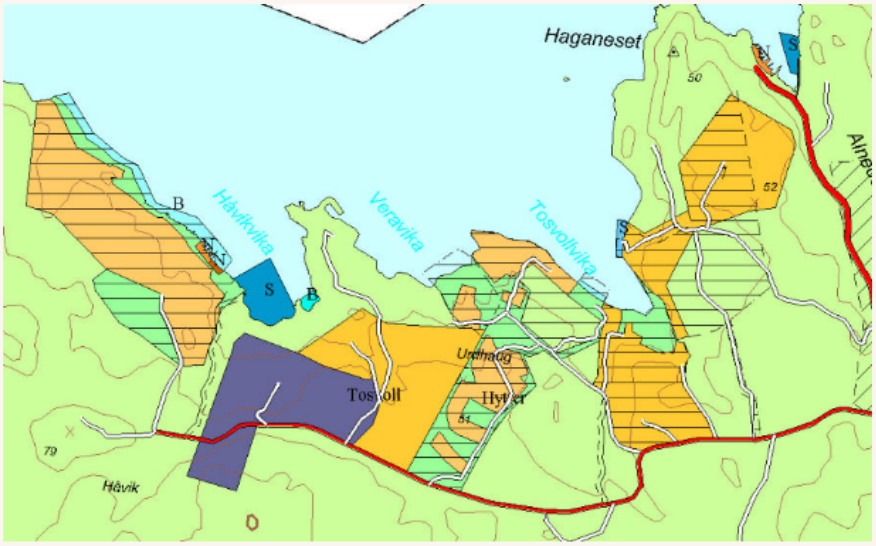
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Av ulike grunnar har planarbeidet tatt lang tid, frå første varsel om oppstart i oktober 2006 og heilt fram til i dag. Planframlegg blei sendt kommunen til 1. gongs behandling i planutvalet i april 2011. Kommunen kom med tilbakemelding etter mottakskontroll i mai 2011. I samråd med kommunen er oppstart av planarbeid varsla på nytt i mai 2012 til nye heimelshavarar og andre som ikkje hadde fått første oppstartvarsel.

Tilbakemelding frå kommunen sin mottakskontroll og innspel til oppstartmeldingane er kommentert og tatt inn i plandokumentet der dei etter innhaldslista høyrer heime.

Planstatus

I kommuneplanen for Vindafjord, vedteken i 2011, er området sett av til byggjeområde for fritidsbustadar. I den delen av området som er regulert i ein reguleringsplan frå 2003, skal denne framleis gjelda.



Utsnitt kommuneplan for Vindafjord

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

2. Eigedomstilhøve

Innanfor planområdet er det fleire grunneigarar. Hans Næss eig gnr/bnr 148/ 2 og 3 og 149/3 som utgjer det største arealet. Hans Næss og Sofie Næss eig gnr/bnr. 148/1 og 4 fordelt på 16/22-delar og 6/22-delar.

Innanfor planområdet ligg det også ei rekkje eksisterande hyttetomter (gnr/bnr 148/5, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, 148/10, 148/11, 148/12, 148/13, 148/14, 148/15, 148/16, 148/17, 148/18, 148/19, del av 149/20 og den delen av 148/4 som ligg innafor eksisterande reguleringsplan).

Tilkomstvegen går over eigedomane gnr/bnr 149/2, 149/12, 149/17 og 149/18.

3. Planprosess

Det vart sendt ut varsel om oppstart av planarbeid i 20.09.2006. Oppstart vart varsla av Omega IAT. Nytt oppstartvarsel blei sendt av Omega i april 2012 til eigarane av gnr/bnr 147/7, 148/1 og 4 (Sofie Næss), 148/8, 148/16, 148/17, 149/ 2, 149/12, 149/20 og 149/44 og Haukaberg hytte og småbåtforening v/formannen.

4. Planskildring

Planområdet og situasjonen i dag

Området ligg ved Ålfjorden i Vindafjord kommune. Innanfor området ligg det fleire eksisterande fritidsbustader som er basert på gjeldande reguleringsplan frå 2001. Området grensar til sjøen i vest, mot utmark i nord og aust, og mot landbruksareal med dyrka mark i sør.

I gjeldande reguleringsplan er det godkjent ei småbåthamn, og i ettertid er det også søkt om og bygd ein bølgjebrytar ved småbåthamna. Det er no føreslege ei utvidinga av småbåthamna mot vest, slik at ein får plass til inntil 39 båtar i hamna.

Bruksretten til tilkomstvegen som det har vore ein del strid om, er det no semje om. Vegrett er sikra også for nye hytteeigedomar.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5582 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Intensjonar med planarbeidet

Området ligg vakkert til ved fjorden. Bruk av sjøen vil vere ein viktig del av friluftslivet for brukarane av området. Det er difor lagt vinn på god tilkomst til sjøen og tilrettelegging av båtplassar og naustbuer til båt- og fiskeutstyr. Nye hytter er lagt konsentrert i nordre del av planområdet, slik at infrastrukturen vert best mogeleg utnytta.

Planlagde tiltak

Innanfor planområdet er det 15 eksisterande hyttetomter. Samla tal på hytter vil ved full utbygging bli 34. Fritidsbustader utgjer eit samla areal på 29,6 daa av totalt 149,9 daa innanfor planområdet. I tilegg er det lagt til rette for bygging av felles naustboder ved småbåtanlegget, og ei utviding av anlegget i sjø i form av flytebrygge / bølgjebrytar mot vest.

Landskap

Området ligg i et småkupert landskap med utsyn mot fjorden. Hyttene er plassert i eit ope kystlandskap med mykje stein og lite vegetasjon. For å unngå fjernverknad er nye hytter plasserte i den minst synlege delen av landskapet, ikkje i strandsona. Alle nye hytteeigedomar er plasserte meir enn 100 meter frå sjøen. Soltilhøva på staden er gode. Området ligg innerst i ein fjord, og også vertilhøva er gode.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5582 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Estetikk

Storleik og høgde på hytter samt krav til material- og fargebruk er utforma med tanke på at hyttene skal innordne seg i landskapet. Utforminga og plasseringa i landskapet må også ta omsyn til fjernverknaden av hyttene og samspelet mellom dei ulike bygningane.

Trafikktilhøve

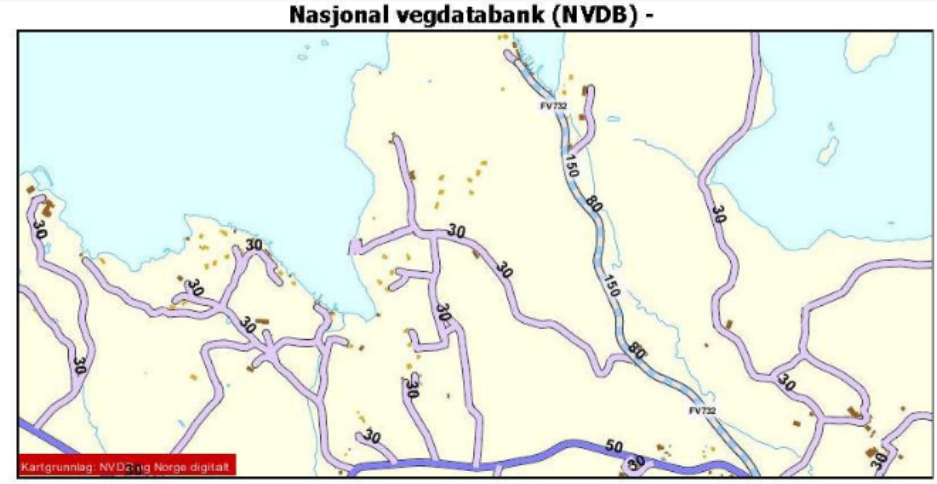
FV 732 går frå E134 til Dalavik. Ein kommunal veg går frå denne fylkesvegen mot Håvik. Frå denne kommunevegen går det privattilkomstveg inn i hytteområdet. Det er i NVDB (Norsk vegdatabase) registrert ein ÅDT (årsdøgntrafikk) på 1.000 på fyrste del av FV 732 i sør (frå krysset mot E134). Trafikkmengda vert monaleg redusert nordover på vegen, og på siste strekninga er trafikkmengda nede i ein ÅDT på 150. Fartsgrensa på siste delen av vegen fram til området er 30 km/t.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264



Planframlegget er basert på tilkomstvegen som vart godkjend i gjeldande reguleringsplan.

Fylkes- og kommunevegane i området er smale og har få møteplassar. På grunn av aukande trafikkmengde på vegstrekninga er det difor planlagt tilrettelegging av fleire møteplassar – dette ligg utanfor planområdet og inngår derfor ikkje i reguleringsplanen. Følgjande går fram av kommuneplanen: «For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengd. Avtale må gjerast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.»

Kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-bygg innanfor planområdet. Like nord for planområdet er det to SEFRAK-registrerte bygningar ("ikkje evaluert").

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg
adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg
telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

SEFRAK-registreringar

Stiar og grøntdrag

Det er lagt til rette for samanhangande grøntområde gjennom planområdet, dels landbruksareal og dels friluftsområde. Det er ikkje planlagt stiar i området, men planlagde vegar gir tilgang til det meste av grøntområda.

Natur

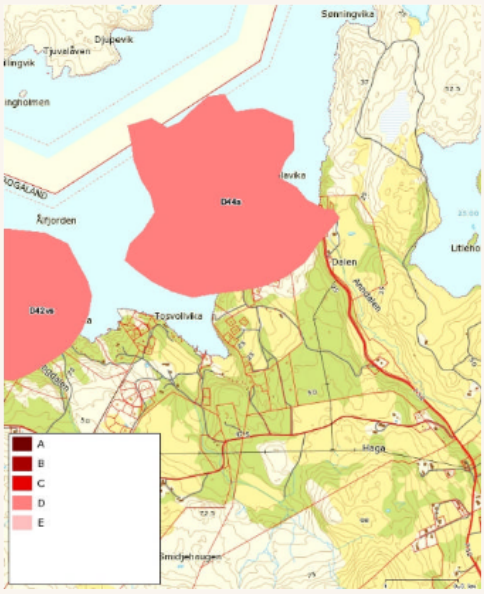
Det er ikkje registrert raudlisteartar i området, og heller ikkje framande eller uønska artar.

Under "samfunn og tryggleik" i Temakart for Rogaland er den nordre delen av området markert som eit sårbart miljø (sjå illustrasjon). Område D44s er markert som sårbart på grunn av den verdi det har i høve til bruk for friluftsliv og som badeplass. Båthamna er plassert sør for det merka området, og nye hytter er ikkje plassert nær sjøen innanfor denne sona. Nye hytter vil kunne påverke bruken av området til friluftsliv for dei fastbuande, men ikkje hindre bruk av standsona og badeplassane.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg
adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg
telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Tittel: Haganeset, Vindafjord

Siste rev. 12.02.13 Prosjektnummer: B50629 Utarbeidet av: Omega Areal AS



Temakart Rogaland – sårbare miljø

Universell utforming

Det er køyrbar veg fram til alle hytteeigedomane, og det ligg såleis til rette for universell utforming av den einskilde fritidsbustad. Det er også køyrbar veg fram til båtplassane. Interne vegar og eksisterande stiar i området har for ein stor del større stigning enn 1:20.

Barn og unge

Området vil vere godt tilrettelagt for barn og unge med både grøntområde, badeplassar og for anna ferdsel på sjøen.

Teknisk infrastruktur

Vass- og avløpsanlegg
Hyttene vil bli knytt til kommunalt drikkevatn. Avløpsanlegg skal knytast til godkjent reinseanlegg med utslepp til sjø. Nærare detaljering vert gjort ved utarbeiding av teknisk plan.

Renovasjon
Felles renovasjon for hytteområdet ligg utanfor planområdet.

Straumforsyning
Hytteområdet vert tilkopla eksisterande straumnett i området. Detaljert løysing vert avklara som del av teknisk plan.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

5. ROS-analyse

1. FØREMÅL OG OMGREP

Føremål

Føremålet med risiko- og sårbarhetsanalyser er å utarbeida eit grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige omsyn kan integrerast i den ordinære planlegginga, og at det kan gi betre grunnlag for beredskaps- og kriseplanlegging i samfunnet.

Omgrep

Risiko uttrykker den faren som uynskte hendingar representerer for menneske, miljø, økonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko er eit resultat av sannsynet for (frekvensen) og konsekvensane av uynskte hendingar (DSB)

Sårbarhet er eit uttrykk for eit system si evne til å fungera og oppnå måla sine når det blir utsett for påkjenningar (DSB)

Sannsyn er eit uttrykk for kor hyppig ei hending kan ventast å inntreffa. Vurderinga må bygga på kjennskap til lokale tilhøve, røynsler, statistikk og anna relevant informasjon.

Konsekvens er mogeleg verknad av ei hending.

2. VURDERING AV MOGELEGE UØNSKA HENDINGAR

Natur

Topografi

Utbyggingsområdet ligg på eit småkupert høgdedrag med vegetasjon mellom snaue bergskoltar. Vegetasjonen er prega av at området er nytta som beite for småfe over lang tid. Det er vanskeleg å sjå at topografien kan vera årsak til uynskte hendingar.

Skred

Det er ikkje fare for snøskred, steinsprang eller lausmasseskred.

Lausmasseskred

NVE har i si fråsegn peika på at vegar i høgareliggande terreng kan representera ei auka fare for utløysing av lausmasseskred. Desse vegane ligg ovanom den dyrka jorda, høgare enn kote 60, og følgjeleg over den øvre marine grensa i området. Lausmassane her er grove og stabile og representerer etter alt å døma svært liten skredfare.

Stor nok til å levere, liten nok til å bry seg
adresse Omega Areal AS Kvassen, 5562 Ølensvåg
telefon 97 54 00 00 **e-post** areal@omega.no
internett omegaareal.no **org.nr.** 986 930 264

Geologi, geoteknikk

Det er ikkje grunnproblem av noko slag.

Radon

Det er ikkje registrert at området er utsett for fare for stråling frå grunnen. Regelverk knytt til radon går fram av Byggteknisk forskrift (TEK 10) § 13-5.

Vær, klima

Hytteområdet ligg uskjerma oppe på eit nes som stikk ut i Ålfjorden, og ligg utsett til for vind frå nord. Båthamna er til ei viss grad skjerma mot nordavind, men er meir utsett for vind frå vest og til del nordvest.

Plante- og dyreliv

Det er ikkje registrert trua artar av noko slag.

Anlegg og verksemder

Biltrafikk

Det vil ikkje vera gjennomgangstrafikk i hytteområdet.. Få fritidsbustadar, korte avstandar og god sosial kontroll tilseier at det blir låg fart på biltrafikken.

Parkering

Det er lagt opp til parkering på eiga tomt.

Leidningsnett

Det er vanlege kommunaltekniske leidningar i området. Desse representerer liten fare.

Bekk

Det er ingen opne elver eller bekkar i området.

Industri

Det er ikkje industriverksemder i området.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5582 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Friområde/friluftsområde

Området rundt fritidsbustadane og ved båthamna er regulert til friluftsområde. Det er ikkje regulert areal til leikeplassar eller liknande.

Båthamna

- Vind: Hamna ligg svært utsett til for vind frå vestleg/nordvestleg retning. Dette vil stilla strenge krav til bølgjebrytaren i vest og nord.
- Brann: Båthamna ligg i god avstand frå andre bygningar og ein brann vil i første rekke vera ei fare for andre båtar og buer i båthamna. Avstanden til brannstasjonen er ikkje svært lang og slik sett er det naturleg å rekna med kort utrykkingstid.
- Utslepp/ureining: Oljesøl i samband med uhell eller brann vil kunna skje. Også her er utrykkingstida kort frå brannstasjonen. Tilhøva ligg og godt til rette for å stenga eit utslepp inne med lenser og på den måten avgrensa området som blir ureina .
- Isgang: Ålfjorden frys til i kalde vintrar. Dersom isflata blir broten opp av vind frå vest, kan det bli stort press mot båthamna.
- Ulykke på sjøen: Båthamn og hyttefelt vil auka aktiviteten på fjorden og langs fjorden. Auka aktivitet gir auka risiko for ulykker. Veg til båthamna og utover på Haganeset legg tilhøva til rette for utrykking og redningsoperasjonar .

3. KRITERIA FOR RANGERING AV SANNSYN

Omgrep	Vekt	Frekvens
Mykje sannsynleg	5	Ei eller fleire gonger kvart år
Sannsynleg	4	Ei gong mellom kvart 1 år og 5 år
Mindre sannsynleg	3	Mellom ei gong kvart 5. år og ei gong kvart 10. år
Lite sannsynleg	2	Mellom ei gong kvart 10. år og ei gong kvart 100. år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei gong kvart 100. år

Stor nok til å levere, liten nok til å bry seg
adresse Omega Areal AS, Kvassen, 5582 Ølensvåg
telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

4. KRITERIA FOR RANGERING AV KONSEKVENSAR

Omgrep	Vekt	Menneske	Miljø	Samfunnsviktige funksjonar	Økonomiske verdiar
Katastrofalt	5	> 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/sjuke	Varig skade på miljø	System blir sett ut av drift	Skader > 50 mill. kr
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorleg skadde	Omfattande, langvarige miljøskadar, større tiltak	Driftsstans i fleire veker	Skader 5 mill og 50 mill kr.
Alvorleg	3	Inntil 1 død eller fare for alvorlege personskader, fleire mindre personskader	Moderate skader på miljø, mindre tiltak	Driftsstans i fleire døgn	Skader mellom 500.000 og 5 mill. kr
Ei viss fare	2	Mindre skader som treng medisinsk behandling	Mindre skader på miljø, ingen tiltak	System blir mellombels sett ut av drift	Skader mellom 50.000 og 500.000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskader	Ubetydelig skade på miljø	Ingen skader, berre mindre forseinkingar	Skader for inntil 50.000 kr

5. RISIKOMATRISE

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

6. UØNSKA HENDINGAR MED MOGLEGE ÅRSAKER

Uønska hending	Konsekvens	Sannsyn	Risiko	Aktuelt tiltak
Kraftig vind frå vest, isgang.	2	3	2,3	Forankring
Brann i båtar i båthamna	2	3	2,3	Slangar, hydrant
Utslepp/ureining i båthamna	2	2	2,2	Lenser
Ulykke på sjøen	3	2	3,2	
Trafikkulykke på vegane	2	3	2,3	Fartsdemping
Lyng- og grasbrann	1	3	1,3	Intensiv beiting av småfe, tilgong til sløkkevatn
Brann i fritidshus	2	2	2,2	Hydrantar, pumpe i båthamna

Kommentar:

Eit havari av båthamna kan i sin yttarste konsekvens føre til at flytebrygga losnar og kjem i drift i fjorden. Ei slik hending kan vere til fare for båttrafikken, men vil ikkje føre til miljømessige konsekvensar for samfunnet eller skader på naturen eller livet i havet. Ved ekstremver vil det normalt ikkje vere personar som oppheld seg på installasjonane. Det vil difor ikkje vere umiddelbar fare for liv og helse eller alvorleg personskade. Dei økonomiske konsekvensane vil vere avgrensa.

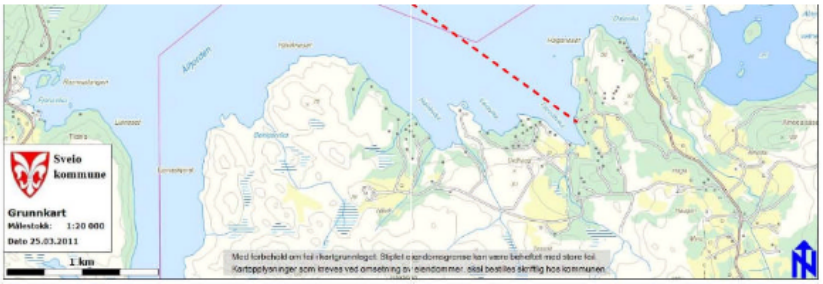
For å hindre ei slik hending, er det viktig at det vert sett i verk skadeavgrensande tiltak, og det mest effektive vil vere å dimensjonere båthamna slik at ho toler verpåkjenninga.

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5582 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264



Kart over sjøområda rundt båthamna

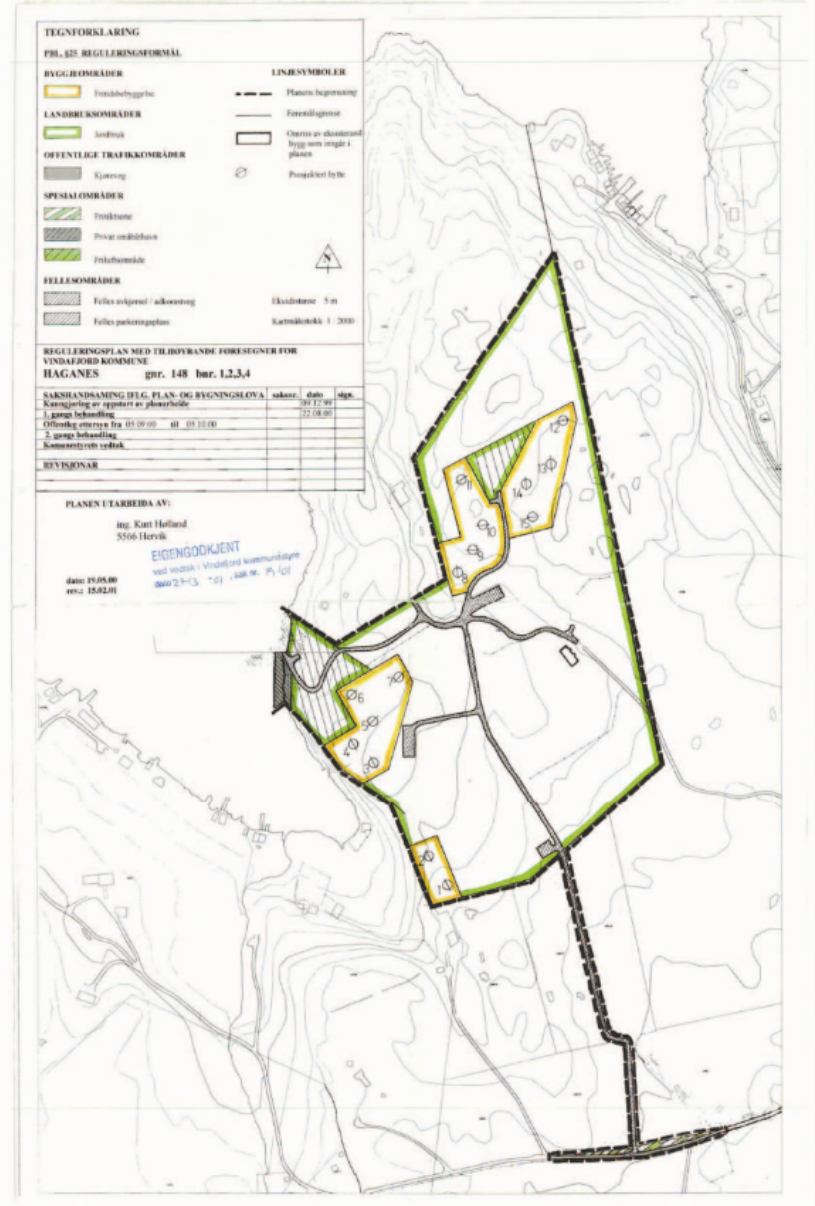
Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

6. Gjeldande reguleringsplan

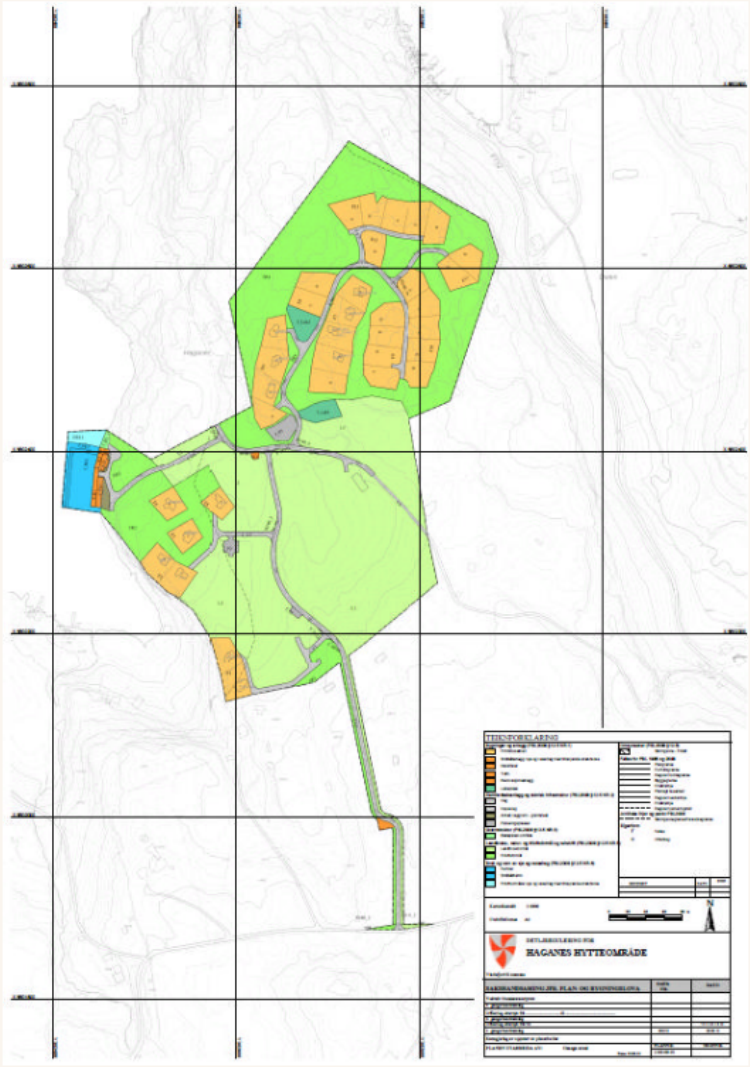


Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg
adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5582 Ølensvåg
telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no
internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

Tittel: Haganeset, Vindafjord

Siste rev. 12.02.13 Prosjektnummer: B50629 Utarbeidet av: Omega Areal AS

7. Planframlegg - kart



Framlegg til plankart (ikkje i målestokk)

Stor nok til å levere,
liten nok til å bry seg

adresse Omega Areal AS
Kvassen, 5562 Ølensvåg

telefon 97 54 00 00
e-post areal@omega.no

internett omegaareal.no
org.nr. 986 930 264

HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER:
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, samt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 pr løper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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

Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

For eiendommen: Haukaberg, 5574 SKJOLD
Gnr. 148 Bnr. 12 i Vindafjord
Oppdragsnummer: 1-0118/21
basert på salgsoppgave datert 30.03.2021

TA BILDE AV BUDSKJEMA OG SEND PÅ SMS ELLER MAIL TIL MEGLER

Undertegnede legger herved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Even tuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av parten i en budrunde gjensidig kan representere hverandre.
Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Dato _____ Signatur (Budgiver 2) _____

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 anbefaler 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 selv å 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 Min ID. 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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 bud det 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. Et bør 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 skal ikke være 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 avvises 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.

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92063507 / oyvind@meglerhuset-rele.no