



aktiv.



Moderne prosjekterte
hytter i hytteparadis!

Nedstrand
Fjordpark /
5560 Nedstrand





Helene Byberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 62 32 72

Email Helene.Byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

Nøkkelinformasjon

Pris: fra 2 750 000 til 3 990 000 + omk.

Omkostninger: fra 33 170,-

Entreprenør:

Byggherre:

Selger: Nedstrand Fjordresort AS

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 239 - 713 m²

Bra: fra 49 m² til 67 m²

Oppdragsnr.: 4229024



Nedstrand Fjordpark

"Mer enn ei hytte"

Det er en glede å kunne presentere Nedstrand Fjordpark i Hindervåg med 39 utsiktstomter over 2 byggetrinn, hvor du nå kan få oppfylt hyttedømmen som vi ønsker å kalle "mer enn en hytte" da området kan tilby så mye mer.

Her har arkitekt Even Aursand AS utarbeidet et flott konsept for hyttefeltet med en gjennomført stil og definerte retningslinjer for fasadene på hyttene som kan bygges her. Alle hyttene får et moderne og tidløst design. Dette skaper en fin helhet og god harmoni for hele feltet med et stilrent og lekkert uttrykk samtidig som det gir rom for trivsel og glede. Hyttene er utformet og plassert på feltet med utgangspunkt i å sikre hver hytte en optimal utsikt. Tenk å kunne våkne opp midt i naturen mellom fjord og fjell, og bare nyte den storslåtte panoramautsikten man får ut vinduene. Lyden av fuglekvisper mens man koser seg i solveggen utenfor hytta kan gi sjelefred til alle og enhver. Hyttefeltet er sørvendt og solrikt med sol fra morgen til sent på kvelden om sommeren, hvor en har solen til rundt kl 22 midtsommers. Område bør ses!

Hilsen Helene Byberg

Innhold

Velkommen	1
Beskrivelse av prosjektet	4
Økonomi/betalingsbetingelser	28
Offentlige forhold	30
Avtalemessige forhold	30
GENERELL informasjon	33
Matrikkelbrev	34
Reguleringsplan	41
0845 001	51
rev sitplan felt 9 290422	59
rev sitplan hele området 290422	60
Info fra kommunen	61
Kart	62
Info fra kommunen	63
Leveransebeskrivelse	74
Vedtekter	86
Vedlegg til kontrakt	90
Varga 1	93
Info fra kommunen	94
Varga 2	96
Info fra kommunen	97
Støla	99
Info fra kommunen	100
Hima	102

Innhold

Info fra kommunen	103
Nabolagsprofil	106
Løsøre og tilbehør	109
Forbrukerinformasjon om budgiving	111
Budskjema	112



Om Nedstrand Fjordpark!

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen
DE 10 FØRSTE HYTTEKJØPERNE
FÅR SESONGKORT TIL HELE
FAMILIEN I KLATREPARKEN
HØYT&LAVT I 2022 OG 2023!

Det er en glede å kunne presentere Nedstrand Fjordpark i Hindervåg med 39 utsiktstomter over 2 byggetrinn, hvor du nå kan få oppfylt hyttedrømmen som vi ønsker å kalle "mer enn en hytte" da

området kan tilby så mye mer.

Her har arkitekt Even Aursand AS utarbeidet et flott konsept for hyttefeltet med en gjennomført stil og definerte retningslinjer for fasadene på hyttene som kan bygges her. Alle hyttene får et moderne og tidløst design. Dette skaper en fin helhet og god harmoni for hele feltet med et stilrent og lekkert uttrykk samtidig som det gir rom for trivsel og glede. Hyttene er utformet og plassert på feltet med utgangspunkt i å sikre hver hytte en optimal utsikt. Tenk å kunne våkne

opp midt i naturen mellom fjord og fjell, og bare nyte den storslåtte panoramautsikten man får ut vinduene. Lyden av fuglekvitter mens man koser seg i solveggen utenfor hytta kan gi sjelefred til alle og enhver. Hyttefeltet er sørvendt og solrikt med sol fra morgen til sent på kvelden om sommeren, hvor en har solen til rundt kl 22 midtsommers.

Nedstrand Fjordpark er et nytt hyttefelt og en spennende satsing med tilsammen 39 selveiertomter. Det gir mulighet for at flere kan få



oppfylle hyttedrømmen i naturskjønne omgivelser mellom fjord og fjell. Nedstrand er et attraktivt område som kan tilby alt fra populær klatrepark "Høyt og Lavt", til vannsport, Marina, fiske, Fjord retreat, Tveit skogen, Glamping og utallige turområder som bla. populære "Himakåna", fotballbane, tennisbane, svømmehall, butikk (ca 7-8 minutters gange) osv i sentrum av Hinderåvåg. Så her vil en aldri kjede seg på hytta! Virkelig en skjult perle, omringet av det flotte fjordbassenget! Navnet på hyttene kommer av kjente steder i område som Hima tatt fra "Himakåna", Varga kommer fra den flotte stranden "Vargavika" kun 10 minutter gange fra hyttefeltet og

Støla som kommer fra det høyeste fjellet her som heter Stølanuten.

Det er også kjent som det beste klimaet i Rogaland, med en levende bygd med masse historie. Her er det også stort fokus på Miljø og Økologi.

Alle hyttekjøperne får også tilgang til Resortens egen sandstrand med solsenger, badestamp, båt plass i marinaen, redskapsbod, egen gapahuk for selskaper, sosiale sammenkomster og et smart delings-konsept. Med delings-konseptet "Hytte+" kan en velge å bli med på en ordning der en har enkel og billig tilgang til EL-sykler, kanoer, SUP/paddleboards, kajaker, båt osv. For et par hundrelapper i

måneden så vil en disponere mange kjekke og relevante ting som en ellers måtte kjøpe selv og gjerne ikke benytte så ofte. Dette mener vi også er miljøvennlig selvfølgelig - noe vi for øvrig vektlegger i alt i resorten.

Det er også planlagt kafè/restaurant med sanitærfasiliteter på marinaen samt sauna.

Det blir opparbeidet felles parkeringsplass i kort gåavstand til de fleste hyttene.

Det vil bli tilgang til fiber tilkobling på alle hytter og det skal ses på muligheter for el-bil lading enten på hytta eller på felles parkeringsplass.



Det vil også bli mulighet for å kjøpe båt plass i Marinaen:

Marinaen har en flott beliggenhet i Hinderåvågen i Nedstrand. Den ligger beskyttet til i et flott og solrikt område med lett tilgang til fjordbassenget og Ryfylket. Hinderåvågen er en flott våg med bademuligheter og gode fiskemuligheter. Sandstrand ca 100 meter fra anlegget. Pris for båt plass er fra kr 140.000 pr. plass (3 meter). Det kan også tilbys 4 meter og 5 meters bredde. kr.46.000 pr. meter ekstra bredde. Redskapsbod på marianaen på størrelse 1.2x2.3 meter koster kr 60.000 for en egen del i de felles sjøbodene vi setter opp like ved marinaen ved sjøen. Båt plass og sjøbod blir avtalt

direkte med selger som lager egen kontrakt på dette. Her er det også tilgang til strøm og vann på de største bryggene. Samt egen vei ned til marianen. Båtopptrekk finnes 3 minutters kjøring i fra marinaen. Det tar 5-6 minutter å gå ned til marinaen fra hyttfeltet.

På feltet kan en velge mellom 3 ulike hyttemodeller:

Hyttemodell 1 "HIMA"

Inneholder:

1.etasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vask, bod og hems.

Hyttemodell 2 "VARGA 1 og 2"

Inneholder:

1.etasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vask og hems.

Hyttemodell 3 "STØLA"

Inneholder:

1.etasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vask, bod, hems og et ekstra soverom/arbeidsrom/vinterhage.

Dere kan lese mer om både hyttfeltet og Fjordresorten om hva de kan tilby via deres hjemmeside: <https://www.nedstrandfjordresort.no/>

Forventet fremdrift

Ettersom hyttene er bygget av elementer vil det bli rask byggetid, dvs hytten er tett på 3 dager og ferdiggjøres inne og ute innen normalt 2-2.5 måned. Derfor kan en ha klar hytten til den kommende sommeren/høsten (2022). Eneste forbehold er at leverandører ikke opplever logistikk-problemer pga "korona-situasjonen" e.a.

Det vil bli satt opp 2 visnings hytter som etter planen vil være klare i juli.

Beliggenhet

Nedstrand Fjordpark ligger nær sjøen i Hindervåg med en fantastisk utsikt fra de fleste tomtene og gode solforhold. Med nærhet til både sjø

"vakre Ryfylkebassenget", fjell og skog har man rikelig med aktivitetsmuligheter med flotte turområde like utenfor døren.

Hyttfeltet ligger ca 45 minutter fra Haugesund sentrum.

Reisetid fra Stavanger er i underkant av 2 timer inkl. ferjeforbindelse Mortavika-Arsvågen.

Reisetid til Røldal skisenter, ca.1 time og 40 min til både Sauda skisenter og Gullingen skitrekk.

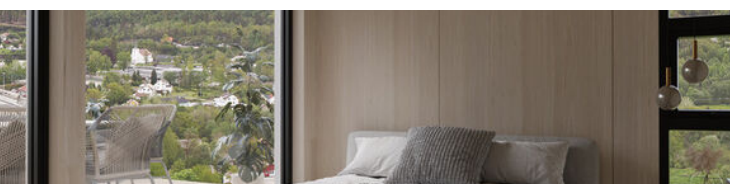
Med Rogfast ferdig om noen år vil reisetiden fra Stavanger bli betraktelig raskere og ferjefritt.

Adkomst

Fra Aksdal kjører du i retning Nedstrand på E39 i ca. 1 km før du tar til høyre i første avkjøring. Kjør inn på Skjoldastraumsvegen og kjør deretter ca. 11,5 km. Kjør rett frem inn på Nedstrandvegen i 22km. Ta til høyrei rundkjøringen fgørste avkjøring. Kjør inn på Hinderåvåg. Følg deretter vegen mot Høyt & Lavt klatrepark, du vil få tomtfeltet i høyden like til venstre for klatreparken.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk



Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Leveransebeskrivelse og romskjema ligger vedlagt i salgsbrosjyren.

Alle tre hyttetyperne har samme løsninger inne og samme fasadekledning ute, og for "HIMA" og "STØLA" kan det brukes pulltak eller saltak ift. delfeltet og situasjonsplas mv. Det som skiller "Støla" fra "Hima" er 12.9 m2 mer med et ekstra rom, dvs 4 sove/arbeidsrom inkl. hemsen. "Varga" har et annet design siden de er tilpasset visse tomter, ellers likt. Alle kan velge tilvalgsalternativene for å differensiere hytten fra standard. I tillegg er det inkludert

inntil 10 timer med vår arkitekt for andre type endringer som kan tillates innen vårt utbyggingsformat (se mer om det senere). Det er viktig for oss og vår arkitekt at selv små tilpasninger kan gi dere som kjøper en hytte som godt tilpasset til dere. Vår arkitekt Even Aursand har jobbet i over 30 år med hyttefelt og har lang erfaring med denne type prosesser.

Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i pre-aksepterte løsninger eller etter statiske beregninger.

LEVERANSEBESKRIVELSE

* Elektrisk:

Elektrisk anlegg leveres av autorisert installatør etter NEK400/2014. Anlegget leveres som skjult anlegg med unntak på vegg/tak med lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuell betong.

For bod i hytte VARGA V1 og V2, leveres boden med synlig opplegg. Plassering og endringer bestemmes av utbygger sammen med elektriker. Røropplegg/veggboks for TV/Radio leveres, men kjøper må selv besørge abonnement, tilkobling og nødvendige kabler/materiell for dette fra for eksempel Altibox eller andre leverandører. Nødvendig belysning inne og ute er med i leveransen,



type og plassering åpent eller skjult utvendig bestemmes av utbygger.

*** Rørapplegg:**

Rørapplegg leveres etter gjeldende regler og forskrifter av godkjent rørlegger.

Anlegget ligger generelt skjult med unntak på lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuell betong. Synlig jordingsklemme på hovedvanninntak. I henhold til reglene, vil det plasseres en inntaksboks for elektrisk enten på vegg eller frittstående.

*** Ventilasjon:**

Ventiler i vegger iht tegninger/type hytte, vifte med fuktsensor på bad. Ventilasjon fra kjøkkenvifte går i rør fra kjøkkenskap og ut langs

bodveggen. Dette røret blir innkasset i boden.

*** Listverk innvendig:**

Noen rom med taklister/vindu og/eller dørlister noen kan være uten ift arkitektens løsninger. Gulvlister monteres ferdig.

*** Innvendige dører:**

Det leveres innerdører av type "Slett grå" fra Monter eller tilsvarende. Standard vridere med "rent uttrykk" og stålborstet utenom på skyvedør. For hytter med universell utforming, er det ingen terskel. Dørstoppere er tilvalg.

*** Gulv:**

Parkett type Tarkett hvitpigmentert 3 stav. Fliser, hvite, på badet str

30x30 cm. Sklisikre fliser, mørke, i gangen ("Gang") og med eget nedfelt gummi matte-felt ved døren. Våtromsbelegg/vinyl (grått/mørkt) i boden.

*** Vegger innvendig:**

Alle vegger i oppholdsrom leveres ferdig. I alle rom utenom bad og bod er det bjørkefiner plater ca 120x240 cm. På badet er det fliser (hvite) 30 x 30 cm. I boden er det OSB-plater/stående panel.

*** Malerarbeider:** Ingen malerarbeider pga platedekte vegger, men bjørkefiner platene innsettes med Tyrilin Interiørbeis.

*** Himling/Tak:**



Leveres med trepanel 120 mm. hvitlasert med Vfase.

* Kjøkken:
Det leveres standard kjøkken med høytrykkslaminat på overflatene på skapene, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer; stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator fra anerkjente leverandører. Skapdører og skuffer uten håndtak, dvs åpnes når en trykker lett på de. Stikkontakt på vegg, over sprutbeslag i glass, men kan plasseres av utbygger et annet sted eventuelt. Kan også bestemmes endelig når valg av benkeplate, for eksempel hvis granittplate, da velges vegg. Servant underlimt på benkeplaten.

Produsent bestemmes av utbygger. Se for øvrig evt egne kjøkkentegninger.

Tilvalgsmuligheter: kompositt eller granitt benkeplate og andre hvitevarer som passer ift størrelse.

*Skaper og garderober:
Dette fås som tilvalg om ønskelig.

*Trapp:
Hytten leveres med tilpasset innvendig ubehandlet trapp til hems.

Tilvalg type grunning og maling.
* Vinduer:
Alle vinduer og foringer leveres malt (mørk grå/sortlig) fra fabrikk. Aluminiumsbeslåtte vinduer. Noe

flikking må kunne påregnes. Bi-inng angsdører/balkongdører/skyvedører leveres sammen og i samme utførelse som leverandøren av vinduene. På tegningene anvises åpningsvinduer med dobbel strek.

Stormbeslag/feste avvinduene er tilvalg.

* Kledning:
Utvendig kledning leveres som vertikal kledning type oxidisert lerk (oxidized larch). Forventet vedlikeholdsfritt i 10-20 år avhengig, men ingen garantier ut fra varierende klima og belastning mv. Skal ikke behandles uten samtykke fra utbygger.

* Terrasser:

Terrassegulv leveres i trykkimpregneret virke og størrelse iht tegning.

* Rekkverk:
Der høydeforskjell mellom terrasse og grunn er mer enn 0.5 m er det pålagt rekkverk og leveres i trevirke.

Tilvalg: Glass-rekkverk eventuelt i kombinasjon med trevirke ut fra hensyn utsyn og insyn. Ikke inkludert trapp ned fra terrasse til terreng.

* Tak:
Taket er type Ruuki Classic 50+ plural matt (RAL7016) eller lignende typer. Takrenne og taknedløp ned til terreng, type "Ruuki-rennen" eller tilsvarende ubehandlet.

* Ytterdører:
Hovedinngangsdør (mørk grå) og isolert Bod-dør (utenom VARGA V1 og V2) (mørk grå) fra anerkjent leverandør som Monter eller lignende. Boddøren er innsatt med jernvitrol, dvs samme/tilnærmet farge som ytter-panelet.

* Oppvarming:
Det er varmekabler på badetrom. Pipe/vedovn eller varmepumpe inngår ikke i leveransen. Dette er tilvalgsmuligheter og er relativt enkelt å sette opp senere, selv om det nok blir noe dyrere enn å ta det ifm bygging i starten.

Hyttene er tilrettelagt for å kunne utvides i ulike retninger senere om en ønsker det, da alle tomtene har

adgang til utvidelse senere evt fra starten om en ønsker en enda større hytte.

Tilvalgsliste ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi ber alle interessenter om å sette seg godt inn i prospektet og vedlagt leveransebeskrivelse.

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 23.03.22.



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

Varga: 49 m2
Hima: 54,1 m2.

Støla: 67 m2

Tomt/tomteareal
Eiet tomt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring /sameievedtekter.

Felt 1 (Øverste feltet):

Delfelt - F7

Tomt 1: 352 kvm
Tomt 2: 505 kvm
Tomt 3: 532 kvm

Delfelt - F8:

Tomt 4: 469 kvm
Tomt 5: 555 kvm

Delfelt - F9

Tomt 6: 566 kvm "Visningshytte Varga"

Tomt 7: 409 kvm
Tomt 8: 346 kvm
Tomt 9: 501 kvm "Visningshytte

Støla"

Tomt 10: 628 kvm

Delfelt - F10

Tomt 11: 416 kvm
Tomt 12: 377 kvm
Tomt 13: 533 kvm

Delfelt - F11

Tomt 14: 411 kvm
Tomt 15: SOLGT
Tomt 16: 438 kvm
Tomt 17: 602 kvm
Tomt 18: 609 kvm

Delfelt - F12

Tomt 19: 361 kvm
Tomt: 20: 239 kvm

Delfelt F13

Tomt 21: 250 kvm
Tomt 22: 330 kvm

Parkering
På felles opparbeidet parkeringsplass.

Utstyr
Se vedlagt leveransebeskrivelse.

Internett/TV
Mulighet for tilkobling til fiber.

Ventilasjon
Ventiler i vegger iht tegninger/type hytte, vifte med fuktsensor på bad. Ventilasjon fra kjøkkenvifte går i rør fra kjøkkenskap og ut langs bodveggen. Dette røret blir

inn-kasset i boden.

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

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i



samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

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

Se egen tilvalgsliste i vedlagt leveransebeskrivelse.

Utomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av boligen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille

arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Gangvei fra vei/parkering leveres ferdig gruset. Ikke snuplass ved hytten. Prosjektet vektlegger minst mulig tomteinngrep.

Parkering skjer på merkede parkeringsplasser langs vei eller på dedikert parkeringsplass på felles parkering, men av og påstigning eller avlevering av varer e.l kan gjøres frem til hytten for de fleste hyttene. Noen hytter med for stor høydeforskjell muliggjør ikke dette, men da er parkering ikke mange meter fra inngangen uansett. Men det er viktig at en ikke har parkeringsplasser andre steder enn på oppmerkede parkeringsplasser langs vei eller på felles parkeringsplass, da det er en viktig

estetisk kvalitet å ikke ha parkering ved hyttene ut fra en helhetsvurdering for hele feltet mv.









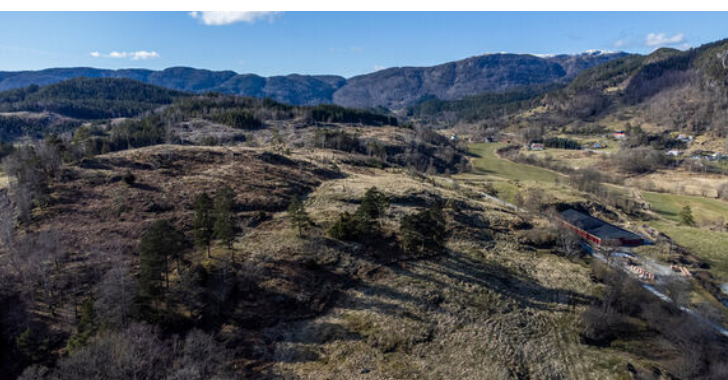














Praktisk info:

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Alle priser er inkludert mva og baserer seg på Nedstrand Fjordresort AS sin leveransebeskrivelse.

Felt 1 (Øverste feltet):

Merk at Delfeltene beskrevet i salgsoppgaven er beskrevet utifra situasjonsplan vedlagt i salgsoppgaven.

Delfelt - F7

Tomt 1:
Pris tomt: 400.000,- + omk.
Pris m/Varga: 2 950 000,- + omk.

Tomt 2:
Pris tomt: 400.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 100 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 300 000,- + omk.

Tomt 3:
Pris tomt: 400.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 100 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 300 000,- + omk.

Delfelt - F8:

Tomt 4: 469 kvm
Pris tomt: 350.000,- + omk.
Pris m/Varga: 2 750 000,- + omk.

Tomt 5: 555 kvm
Pris tomt: 450.000,- + omk.
Pris m/Varga: 2 825 000,- + omk.

Delfelt - F9

Tomt 6: 566 kvm "Visningshytte Varga" Pris: 3 025 000,- + omk.

Tomt 7: 409 kvm
Pris tomt: 600.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 250 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 450 000,- + omk.

Tomt 8: 346 kvm
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 250 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 450 000,- + omk.

Tomt 9: 501 kvm "Visningshytte Støla"

Pris m/Støla: 3 350 000,- + omk.

Tomt 10: 628 kvm
Pris tomt: 450.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 200 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 400 000,- + omk.

Delfelt - F10

Tomt 11: 416 kvm
Pris tomt: 600.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 250 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 450 000,- + omk.

Tomt 12: 377 kvm
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 250 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 450 000,- + omk.

Tomt 13: 533 kvm
Pris tomt: 600.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 325 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 525 000,- + omk.

Delfelt - F11

Tomt 14: 411 kvm
Pris tomt: 600.000,- + omk.
Pris m/Varga: 3 075 000,- + omk.

Tomt 15: SOLGT

Tomt 16: 438 kvm
Pris tomt: 500.000,- + omk.
Pris m/Varga: 2 975 000,- + omk.

Tomt 17: 602 kvm

Pris tomt: 550.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 150 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 375 000,- + omk.

Tomt 18: 609 kvm
Pris tomt: 500.000,- + omk.
Pris m/Hima: 3 075 000,- + omk.
Pris m/Støla: 3 300 000,- + omk.

Delfelt - F12

Tomt 19: 361 kvm (M/1.2etg. 98m2)
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Varga: 3 990 000,- + omk.

Tomt 20: 239 kvm (M/1.2etg. 98m2)
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Varga: 3 990 000,- + omk.

Delfelt F13

Tomt 21: 250 kvm
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Varga: 3 125 000,- + omk.

Tomt 22: 330 kvm
Pris tomt: 650.000,- + omk.
Pris m/Varga: 3 125 000,- + omk.

Prisene er pr 16.04.2022 og vil bli indeksregulert etter SSBI's byggekostnadsindeks for bustad, hver 60.ene dag. Pris blir låst ved signering av kjøpekontrakt. Prisene blir fortløpende oppdatert på nett slik at prisene til hver tid skal være riktige.

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi kr 10.000,- (eks. verdi av tomt kr.400.000)
Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon kr. 585,-
Tilkoblingsavgift kommunalt Vann: kr.22.000,-
Kjøper betaler også Kjøper betaler tilkoblingsavgift Haugaland kraft/Fagne - Beløp er ukjent.

Det tas forbehold om endringer i

gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER:

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter signert Kjøpsbekreftelse.

Selger har rett (men ikke plikt) til å annullere kontrakten dersom finansieringsbevis ikke innleveres innen fristen.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og kjøpsbetingelser uten forvarsel på usolgte leiligheter.

Omkostninger

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte tomt.
Dette utgjør:

Tomt 1: kr 10.000,-
Tomt 2: kr 10.000,-
Tomt 3: kr 10.000,-

Tomt 4: kr 8.750,-
Tomt 5: kr 11.250,-

Tomt 6: kr 16.350,-
Tomt 7: kr 15.000,-
Tomt 8: kr 16.350,-
Tomt 9: kr 13.750,-
Tomt 10: kr 11.250,-

Tomt 11: kr 15.000,-
Tomt 12: kr 16.250,-
Tomt 13: kr 15.000,-

Tomt 14: kr 15.000,-
Tomt 16: kr 12.500,-
Tomt 17: kr 13.750,-
Tomt 18: kr 12.500,-

Tomt 19: kr 16.250,-
Tomt 20: kr 16.250,-

Tomt 21: kr 16.250,-

Tomt 22: kr 16.250,-

I tillegg er det følgende

omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for

hvert pantedokument kr. 585,-

Tilkoblingsavgift kommunalt vann:

kr.22.000,-

Tilkoblingsavgift Strøm. - Beløp er ukjent.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen.

Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi.

Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer

Kommunale avgifter

Hytterrenovasjon: kr 1 788,- pr.år.

Ingen kommunale avgifter for avløp da dette er felles privat anlegg. Det vil være egne faste felleskostnader for dette gjennom hytteforeningen. Det er feiing og renovasjon som vil bli fakturert fra Tysvær kommune. Eiendomsskatt

Tysvær kommune har pr. i dag ikke eiendomsskatt på bolig og fritid.

Oppgjør

Første innbetaling utgjør betaling for tomt, omkostninger og 1.avdrag på hytta som er under oppføring. Resterende vederlag for bolig deles opp i 4 rater i henhold til betalingsplan.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglersklientkonto iht følgende betalingsplan:

Innbetaling for tomt + omkostninger ved kontraktinngåelse.

Resterende kjøpesum blir fordel slik:

20% med ferdig grunnmur
30% med tettbygg
20% oppstart tekniske fag
20% klar for maling
10 % med overlevering

Budgivning

Alle kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt kjøp elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere kjøpet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.
En kjøpsbekreftelse er bindende for kjøper når kjøpsbekreftelsen er kommet til selgers kunnskap.

Ved signering av kjøpsbekreftelse anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg. Kjøpsbekreftelsen som er vedlagt salgsoppgaven og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Velforening

Det vil bli etablert en velforening for hyttefeltet fra og med når første delfelt er bebygd.

Utleie

Resorten kommer til å tilby utleie av hyttene i perioder, dersom det er ønskelig. De har i flere år tilbudt overnatting i resorten og det har vært en sterk vekst i etterspørselen og de mener at det bør være mulig å kunne leie ut for kr 20-40 000 pr år dersom en ønsker å stille hytten til disposisjon noen uker i året. Alt ift booking, renhold osv tas da av

deres driftsselskap Nedstrand Fjordresort.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Tomten leveres fri for pengeheftelser.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Tomtene deles ut ifra Gnr. 165 Bnr. 35 i Tysvær kommune og vil få egne gårds og bruksnummer.

Noe avvik på størrelse kan forekomme.

Vei/vann/avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vann via Tysvær kommune og vei og avløp privat drift-hytteforeningen.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Det blir faste årlige kostnader på vedlikehold av vei og avløps anlegg.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte

bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Diverse servitutter fra hovedbruket vil bli stående på eiendommens grunnboksutskrift, men har ingen praktisk betydning for kjøper

Hytten leveres fri for pengeheftelser.

Det vil bli tinglyste forpliktelser og rettigheter på eiendommen:

Vegrett frem til tomten

Rett til å benytte eksisterende stier og gangveger i planområdet

Rett til parkering på felles parkeringsplass ihht godkjent reguleringsplan

Rett til å kjøpe båtplass

Rett til å benytte allerede opparbeidet fellesanlegg ved sjøen, herunder toalett, grillplass, badebasseng, lys og stier.

Fortrinnsrett til kjøp av sjøbod

Gjerdeplikt

Pliktig medlemskap i Nedstrand Fjordpark velforening

Plikt til å betale sin forholdsmessige andel av utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse knyttet til veg, kloakk, bryggeanlegg og fellesanlegg ved sjø.

Ved offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon og strøm plikter tomteeier å betale en forholdsmessig andel av kostnadene.

Rettighet for andre til å ha liggende nødvendige ledninger til vann, strøm (evt fremtidig fiber) og kloakk dersom nødvendig.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for

primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Tomtene ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse. Se kart og reguleringsbestemmelser i salgsprospektet.

NB! Det er 9 av 21 hytter på feltet som har en sales-/leaseback klausul i reguleringsplanen, dvs en må leie ut hytten minst 8 uker i året uansett når tid på året, men utbyggingselskapet har tatt ut dette i nytt forslag og foreslått ingen hytter med utleieklausul av disse 21 hyttene. Dette er under behandling nå og kommunen har godkjent det og vi avventer bare endelig behandling innen få uker".

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Hyttene vil bli levert med ferdigattest.

Konsesjon/odel

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl.

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglersklientkonto iht følgende betalingsplan:

Forbehold

Pr. nå er det forbehold om at 80% på hvert delfelt må være solgt før det kan begynne bygging av nytt delfelt. Dette er omsøkt endret slik at en kan selge og bygge på alle delfeltene uavhengig av rekkefølge. Her forventes svar på denne søknaden innen kort tid. Utbygger planlegger at det må bygges ut to og to hytter, dvs minimum to salg før igangsettelse, men kan fravike dette ved avtale om kjøper avhengig av hvor hytten skal være lokalisert på feltet osv.

På tidspunkt for salget er det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronaviruset og risiko for at myndighetene kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinket ferdigstillelse av prosjektet. På markedsføringstidspunktet har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Der som utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller konsekvenser, gir dette rett til forlengelse av frister i kontrakten,

herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenører eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til

selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

Skjøtet for tomten vil bli tinglyst over på kjøper dersom ikke noe annet er avtalt.

Overtakelse

Selger tar sikte på at hyttene blir ferdigstilt fire måneder etter kontraktinngåelse, men må på grunn av de rådende omstendighetene rundt forsyningskjeder globalt nå, ta forbehold og vil kunne bekrefte endelige leveringstider ved kontraktinngåelse. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller hytten i god tid før overtakelsesperioden

beskrevet ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om tidspunkt for overtakelse skal sendes megler.

Hytten skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Det kan ikke kreves dagmulkt i de tilfeller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger ved selgers ferdigstillelse og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.

Selger skal overlevere hytten i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 25.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte hytteprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

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

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for boligen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for boligen.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Ryfylke Eiendomsmegling AS
Besøksadresse: Rådhusgaten 12.
Postboks 107., 4126 Jørpeland
Organisasjonsnummer: 987031204

Helene Byberg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 62 32 72
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1146 - TYSVÆR
 Gårdsnummer: 165
 Bruksnummer: 35

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.04.2022 kl. 08:16
 Produsert av: Hilde Elisabeth Fredriksen - 1146
 Attestert av: Tysvær kommune

Orientering om matrikkelbrev

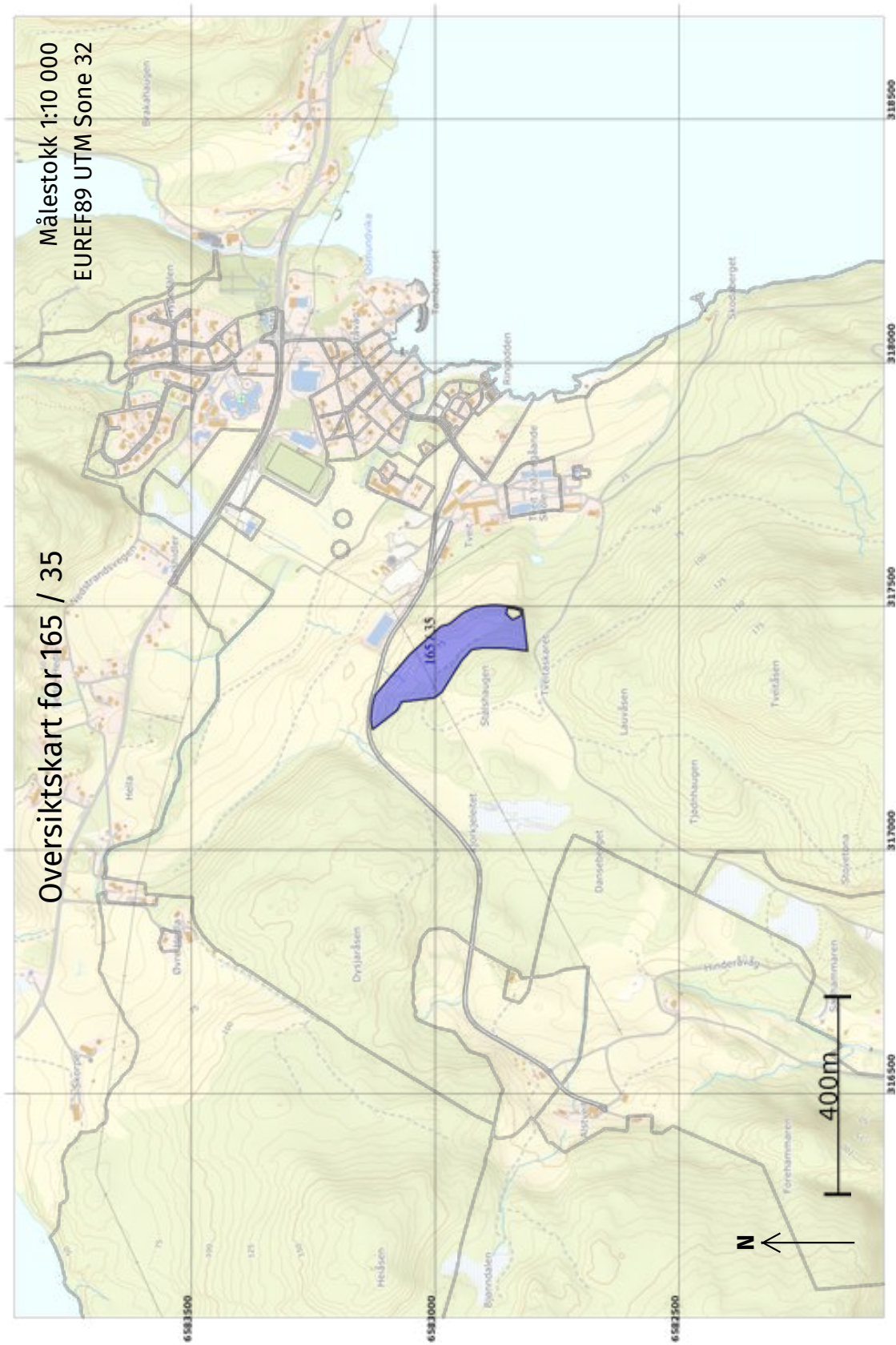
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

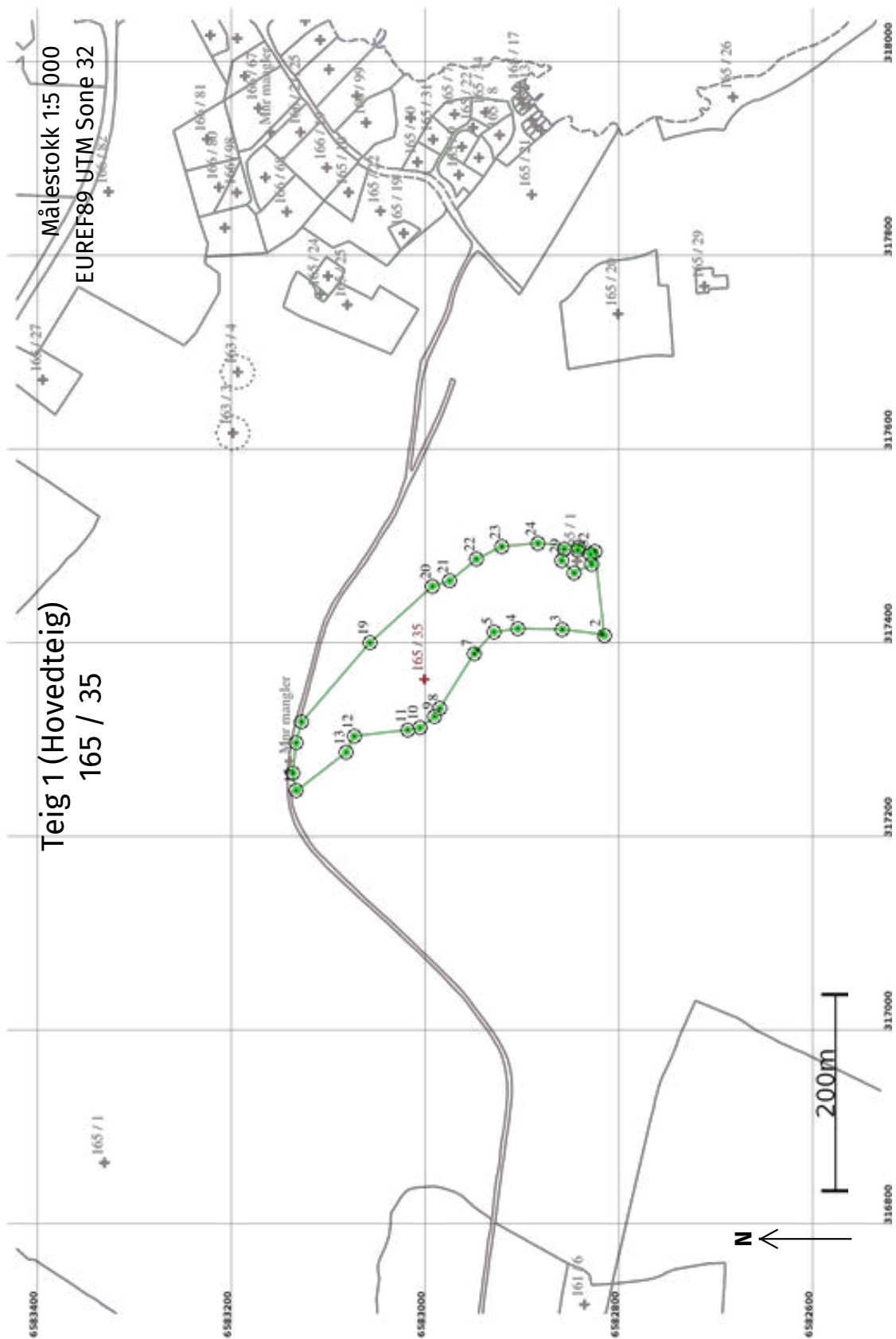
Matrikkelenhet										
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom								
Bruksnavn:										
Etableringsdato:		09.02.2022								
Skyld:		0								
Er tinglyst:		Ja								
Har festegrunner:		Nei								
Er seksjonert:		Nei								
Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.										
Arealrapport										
Tekst		Areal Kommentar								
Beregna areal for 165 / 35		29 304,3 m2								
Eierforhold										
Tinglyste eierforhold										
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel				
Hjemmelshaver		911630621	NEDSTRAND FJORDRESORT AS		Postboks 1805 Raglamyr 5505 HAUGESUND	1 / 1				
Oversikt over teiger										
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)		
1	Teig	Ja	6583005	317362		29 304,3 m2				
Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningsdokumentdato									
Forretningstype	Kommunal saksreferanse									
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)									
	Annen referanse									
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		11.01.2022		Tinglyst		11.02.2022		stanmari 21.01.2022		
Oppmålingsforretning		21/4865		Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring		
				Avgiver		1146 - 165/1		-29 304,3		
		21/4322		Mottaker		1146 - 165/35		29 304,3		
				Berørt		1146 - Mnr mangler		0		
Landmålnummer	Navn									
	STANGE MARIANNE FLOEN									
06.04.2022 08:16		Matrikkelbrev for 1146 - 165 / 35							Side 2 av 7	



06.04.2022 08:16

Matrikkelbrev for 1146 - 165 / 35

Side 3 av 7



Areal og koordinater**Areal:** 29 304,3 Arealmerknad:**Representasjonspunkt:** Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6583005 **Øst:** 317362**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6582819,10	317407,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6582821,61	317408,56	2,95	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
3	6582862,41	317413,33	41,08	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
4	6582908,29	317414,17	45,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
5	6582933,05	317410,61	25,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
6	6582951,17	317390,98	26,71	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
7	6582953,25	317388,36	3,34	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
8	6582988,79	317331,82	66,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
9	6582994,10	317323,40	9,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
10	6583009,27	317311,88	19,05	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
11	6583021,78	317309,56	12,72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
12	6583076,87	317303,38	55,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
13	6583085,39	317286,55	18,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5
			63,61				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6583135,61	317247,51	1,58	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
15	6583137,15	317247,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
16	6583140,24	317265,24	18,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	5	
17	6583136,98	317296,25	31,18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	5	
18	6583131,22	317317,92	22,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	5	
19	6583060,78	317399,51	107,79	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	5	
20	6582996,41	317457,92	86,92	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	5	
21	6582978,55	317463,55	18,73	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10	
22	6582951,04	317485,89	35,44	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10	
23	6582924,95	317498,83	29,12	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
24	6582887,67	317502,35	37,45	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10	
25	6582845,70	317498,52	42,15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	5	
26	6582828,82	317493,78	17,53	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	5	
			87,31				

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
27	6582832,24	317480,48	20,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	5	
					11 Terrengmålt: Totalstasjon		

06.04.2022 08:16

Matrikelbrev for 1146 - 165 / 35

Side 6 av 7

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
28	6582850,22	317471,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	5	5
29	6582863,18	317484,45	18,20 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
30	6582860,59	317496,40	12,22 Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
31	6582846,55	317494,90	14,13 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	5	5
32	6582833,44	317490,68	13,77 Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	5	5
			10,27				



TYSVÆR KOMMUNE

Detaljeregulering – Reguleringsbestemmelser for
Jf plan og bygningslovens (pbl) § 12-7

Reguleringsplan Tveit reiselivsanlegg

Nedstrand

Gnr./Bnr. 165/1, 165/20 m fl.

Planid.201208

Vedtatt: 17.06.2014

ME: Sak: 65/17 dato: 11.05.2017

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

For delfeltene F1-F13 og Fritids- og turistformål 1 og 2 skal det sammen med søknad om tiltak, leveres situasjonsplan for hele grupper av delfelt. Situasjonsplanene skal vise plassering av bygninger, eiendomsgrenser og byggegrenser, avkjørslar, biloppstillingsplass, atkomster og terrengbehandling samt redegjøre for hvordan bestemmelsene er oppfylt. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer. Tillatelse til et tiltak kan ikke gis før situasjonsplan for hele feltet er godkjent.

1.1.1.2 Gruppene av delfelt definert slik.

- A - F1-F3
- B - F4-F6
- C - F7-F8
- D - F9-F10
- E – F12-F13

1.1.2 For felt Småbåthavn skal det sammen med tillatelse til tiltak leveres detaljerte planer for kai, flytebrygger og bølgebryter. Disse skal i plan og profil vise kaien i forhold til strandsone, flytebrygger med forankringsplaner og bølgebryter med eventuell fyllingsfot.

I tillegg skal det utarbeides situasjonsplan hvor naust/bodbebyggelse er plassert samt teknisk plan for P4. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer.

1.1.3 Tekniske planer – veg

For o-Kjøreveg 1-2, Kjøreveg 2, 4, 5, 8, 9 og 10 med tilhørende gang- sykkelveger, gang- og sykkelveg 1 og 3 , og dessuten P2-7, skal det før det kan gis tillatelse til tiltak leveres tekniske planer som skal vise høyder, skjæringer og fyllingsutslag samt detaljert kryssutforminger og avkjørsler. Planene skal godkjennes av Tysvær Kommune.

1.1.3.1 Sammen med teknisk plan for o_Kjøreveg 1-2 og / eller for Kjøreveg 4-5 skal det følge en analyse som skal avdekke og vurdere planens ulike formåls trafikkmengde og type gjennom året. Konfliktpunkt skal identifiseres og det skal beskrives trafikkregulerende tiltak.

1.1.4 Teknisk plan - VA

Før det kan gis tillatelse til tiltak i F1-F13, Fritids- og turistformål 1 og 2 samt tillatelse til naust/boder i felt Småbåthavn skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og vann til brannslukking. Teknisk plan skal og sette krav til rekkefølge i forhold til kapasitet.

1.1.5 Ras

Før det kan gis tillatelse til tiltak til Kjøreveg 9-10 og bebyggelse F1-13 samt Felles grønt skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras, og avbøtende tiltak skal fremgå av søknad om tiltak.

1.1.5.1 Før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras og avbøtende tiltak skal være gjennomført.

1.1.6 Universell utforming

1.1.6.1 Det skal tilstrebes tilrettelegging for bevegelseshemmede i alle deler av planen.

1.1.6.2 Minst en av hyttene i felt F1, F3, F7, F9, og F 10 skal utformes som tilgjengelig boenhet.

1.1.7. Helsevern

1.1.7.1 All virksomhet i området må ta hensyn til forskrift om miljørettet helsevern

1.8 Det stilles krav om sikringsklasse F-2 for reiselivsanlegget, som innebærer at anlegget må tåle 200-års bølgen.

1.2 **Rekkefølge**

1.2.1 F1-13 skal utbygges etappevis og etter følgende prinsipp.

Gruppe av delfelt

A - F1-F3

B - F4-F6

C - F7-F8

D - F9-F10

E – F11-F13

En gruppe av av delfelt kan ikke utbygges før 80 % av en annen gruppe er utbygd. Utbygger kan velge hvilken gruppe av delfelt som skal utbygges først.

1.2.1.1 Fritidsboliger med utleieklausul, jfr. § 3.2.1, skal fordeles slik i gruppene av delfelt.

Gruppe av delfelt	Antall med utleieklausul	Rene utleiehytter
A - F1-F3	4 stk.	
B - F4-F6	4 stk.	2 stk
C - F7-F8	2 stk.	
D - F9-F10	3 stk.	
E – F11-F13	5 stk.	
<u>Til sammen</u>	<u>18 stk.</u>	<u>2 stk</u>

1.2.1.2 Det skal fremgå av situasjonsplan, jfr §1.1.1, hvilke fritidsboliger som er for utleie.

1.2.2 F1-13, Småbåthavn og Fritid / Turist 1 og aktivitet som fremgår av § 6.2.1, kan utbygges uavhengig av hverandre.

1.2.3 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak i Fritid / Turist 2 og/eller drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal P2 være ferdig opparbeidet, samt kjørevei 1 og 5.

1.2.3.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak knyttet til Småbåthavn eller Fritid / Turist 1 skal minst 40 plasser i P3 være etablert.

1.2.3.2 Parkeringsplass P3 skal utbygges etappevis. Kapasitet P1 (etter bestemmelse gitt i § 4.2.4), P2, og i P4 skal være bestemmende den etappevis utbyggingen.

1.2.3.3 Gang- sykkelveg som ligger til veger skal anlegges samtidig med vegen. Gang- og sykkelveg 3 skal anlegges før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1.

1.2.3.4. Veitrasé og nødvendig parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før aktivitetsparken kan tas i bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 4. Jamfør bestemmelsene til kommuneplanen (2012-2024) punkt 6.5.2.8.

1.2.3.5 Utbygging i planområdet må skje i samsvar med vann og avløpskapasitet.

1.2.3.6 Det skal gjennomføres årlige tellinger av besøkende i reiselivsanlegget for å fastslå trafikkmengden. Tellingene skal gjøres hvert år frem til reiselivsanlegget er ferdig utbygd. Tellingene foregår fra 1. april til 1. november, hvert år. Hvis besøkende overskrider 2 000 per måned, eventuelt 12 500 fordelt fra april til november, eller grunneiere langs Hinderåvegen

og Tveit vgs. varsler om flere trafikkfarlige situasjoner på grunn av etableringen av klatrepark/reiselivsanlegg, må utbygger legge fram alternative løsninger for adkomstvei til reiselivsanlegget. Kommunen kan da sette krav om at det skal lages en alternativ trasé for å avlaste Hinderåvågvegen.

- 1.2.3.7 Før utbygger påbegynner realisering av småbåthavnen og hyttefeltet, må det legges fram en plan for kommunen som viser en alternativ trasé til reiselivsanlegget hvis det ved etableringen skulle vise seg at belastningen langs Hinderåvågvegen blir for stor.

1.3 Terrengbehandling

- 1.3.1 Alle terrenginngrep skal utføres på mest mulig skånsom måte. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal tas vare på.
- 1.3.2 Områder som ikke er direkte berørt av kjøreveger, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser eller bebyggelse skal beholdes slik de er. Områder som har vært berørt av ovennevnte tiltak skal utformes som en estetisk tiltalende overgangssone til uberørt natur og tilsådd med stedegne arter.
- 1.3.3 I Felt F1-F13 skal hytter plasseres slik, og tomt bearbeides slik, at området rundt hyttene er mest mulig uberørt. Situasjonsplaner iht § 1.1.1.1 skal vise hvilke deler av tomt som skal tilrettelegges for opparbeiding som private uteoppholdareal. Disse skal i størrelse ikke utgjøre over 1/3 av hyttens BYA, og ikke knytte seg til mer en 1/3 av hyttens omkrets.

§ 2 Eierform

- 2.1 Felles grønt, område mellom og tilliggende F1-13 er privat eiet, bruk er felles for alle beboere i hytter i F1-13.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritids og turistformål

3.1.1 Fritid/Turist 1

Området kan bebygges med bygning som skal ha funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftsmål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning, og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

- 3.1.1.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 250%.

- 3.1.1.3 Bygning som nevnt i 3.1.1 skal ikke ha o.k. gulv under kote +2.5 Eventuelt underbygg i enkle konstruksjoner med lagerfunksjon eller lignende kan ligge lavere.

- 3.1.1.4 Maksimal byggehøyde er kote +8.5

3.1.2 Fritid/Turist 2

Området kan benyttes til og bebygges med bygninger som har funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftsmål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

3.1.2.1 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 200%

3.1.2.2 Maksimal byggehøyder skal samsvare med eksisterende bygnings byggehøyder ved tilbygg til denne bygning eller om denne bygning erstattes med nybygg.

3.1.2.3 Maksimal byggehøyde for frittstående bygninger er gesimshøyde 3,5 meter over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå.

3.2 **Fritidsboliger / Utleiehytter**

3.2.1 Minimum 18 fritidsboliger av 41 skal selges med utleieklausul og skal være tilgjengelig minimum 8 uker i året. 2 hytter skal være rene utleiehytter og være tilgjengelig 52 uker i året. Inntil 21 av 41 kan selges uten utleieklausul.

3.2.1.1 Før det kan gis ferdigattest for den enkelte enhet skal det for de enheter som i situasjonsplan, jfr. §§ 1.1.1 og 1.2.1.1, er oppgitt å være fritidsboliger for utleie, fremlegges klausul om at enhetene er tilgjengelig for leie og i 8 uker, eller er fritidsbolig tilgjengelig for utleie hele året.

3.2.1.2 Før det kan gis midlertid brukstillatelse/ferdigattest til fritidsboliger som ikke er til utleie, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til minimum det samme antall fritidsboliger med klausul om utleie eller er fritidsbolig for utleie hele året.

3.2.2 Innenfor felt F1-F13 tillates oppført 41 fritidsboliger og med den utnyttelsesgrad som er påført plankart.

3.2.3 Byggehøyder

3.2.3.1 Maksimal byggehøyde på gesims settes til 6 meter over ferdig planert terreng. Inntrukket toppetasje/øverste etasje skal ikke være mer enn 1/3 av underliggende etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

3.2.4 Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering.

3.3 **Lekeplasser**

3.3.1 Lekeplassene tillates opparbeidet til lekeplass og/eller felles uteoppholdsareal. Arealene er til felles bruk for alle beboere i alle hytter i F1-F13.

3.4 Privat tjenesteyting

3.4.1 Privat tjenesteyting 1 og 3 kan benyttes til skole.

3.4.1.1 Områdene kan bebygges med påbygg eller nybygg som støtter funksjon nevnt i § 3.4.1.

3.4.2 Utnyttelsesgrad

Innenfor Privat tjenesteyting 1 tillates det utnyttelsesgrad på % BRA 450 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 2 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 400 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 3 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 50 %.

3.4.3 Byggehøyder

Innenfor Privat tjenesteyting 1 og 2 er maksimal byggehøyde for gesimshøyde og mønehøyde den samme som eksisterende bygningers maksimale gesimshøyde og mønehøyde.

3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 Arealet er satt av til skjermende bygningsmessige anlegg for avskjerming og håndtering av restavfall og miljøstasjon.

3.5.2 Utbygger må sørge for at det er tilfredsstillende tilrettelagt for kasting og håndtering av søppel innenfor reiselivsanlegget/aktivitetsparken.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 Kjøreveger

4.1.1 Ved anlegning av nye veger eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veger skal det før det kan gis tillatelse til tiltak foreligge tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.1.2 o_Kjøreveg 1 og tilhørende o_Gang – og sykkelveg samt o_Kjøreveg 2 er offentlig vei og skal ha fast dekke.

4.1.3 Øvrige regulerte veier er private. Offentlig ferdsel til fots skal ikke hindres. Offentlig ferdsel med kjøretøy skal ikke hindres på Kjøreveg 4 og 5 og 8 frem til P2.

4.1.4 Kjøreveg 6-8 er private skogsbilveger og turveger. Bruk som turveg skal ikke hindre bruken for skogsdrift.

- 4.1.5 Kjøreveg 2 skal brukes som vendesløyfe oppstillingsplass for buss. Tilliggende Kollektivholdeplass skal være åpen for offentlig kollektivtilbud.

- 4.1.5.1 Kollektivholdeplass kan opparbeides med venteskur

- 4.1.6 Skolegården til Tveit skule skal stenges for gjennomgangstrafikk, og skolegården skal ikke brukes til bilkjøring i forbindelse med bruk av reiselivsanlegget/aktivitetspark.

4.2 Parkeringsplasser

- 4.2.1 Parkeringsplassene P2 og P3 skal være offentlig tilgjengelige.
- 4.2.2 På Parkeringsplass P5 skal parkering tidsbegrenses til maksimalt 2 timer.
- 4.2.3 Parkeringsplassene P6 og P7 er gjesteparkeringsplasser for henholdsvis F1-F6 og F7-F13 og skal opparbeides med henholdsvis 10 og 15 plasser.
- 4.2.4 Parkeringsplass P1 er skolens parkeringsplass. All annen bruk må være avtalt med skolen.

4.4 Anne veggrunn – grøntareal

- 4.4.1 Arealene er avsatt til å romme terreng som berøres med fylling eller skjæring ved anlegning av nye veier eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veier.
- 4.4.2 Alle skjæringer og fyllinger skal utføres med skånsomhet. Fyllinger skal jordslås og tilsås med stedlige arter.

§ 5 Grøntstruktur

5.1 Badeplass

- 5.1.1 Arealet på land og i sjø er avsatt til badeplass.
- 5.1.2 Det tillates mindre tiltak for sanitæranlegg og for renovasjon samt friluftsfremmende tiltak som kan benyttes av allmennheten så som enkle konstruksjoner for ly, grill/bål plass og badebrygge.
- 5.1.3 Badeplassens sjøområde bør fra mai til september utstyres med markering som avgrenser badeområdet.

5.2 Grønt 1-4

- 5.2.1 Arealet kan beplantes med prydvekster

5.3 Felles grønt

- 5.3.3 Arealet er til felles bruk til lek og uteopphold for beboere i alle hytter i områdene F1-F13.
- 5.3.4 Arealet skal skjøttes og vegetasjon holdes nede av eier. Tilvekst tillates mellom hytter og som vegetasjonsbuffer og tildekning av terrenginngrep i forbindelse med veier, parkeringsplasser og lekeplasser.
- 5.3.5 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i mindre deler av arealets sydlige del.

§ 6 Landbruks, natur og friluftsmål

6.1. Landbruksformål

- 6.1.1 De avsatte areal skal brukes til landbruk.
- 6.1.2 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i randsoner av arealene.

6.2 Friluftsmål

- 6.2.1 Arealet skal brukes til aktivitetspark og tilrettelagte aktiviteter basert på de naturgitte forhold.
- 6.2.2 Det tillates opparbeiding av stier og installasjoner knyttet til aktivitet som fremgår av § 6.2.1. Stier/installasjoner må etableres i samråd med Tveit skule.
- 6.3 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- 6.3.1 Arealet er avsatt til næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag såsom Administrasjon og drift av funksjoner nevnt i §§ 3.2, 6.2 og 7.1. Også annen næringsvirksomhet som er basert på gårdens ressursgrunnlag tillates.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Småbåthavn

- 7.1.1 Arealet skal brukes til småbåthavn i sjø og med tilhørende anlegg i strandsone. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
- 7.1.2 Småbåthavnen kan bygges ut med maksimalt 150 båtplasser basert på flytende konstruksjoner.

- 7.1.3 Kaianlegg som fører til båtplasser basert på flytende konstruksjoner i strandsone skal utføres med konstruksjoner basert på søyler, utfylling er ikke tillatt.
- 7.1.3 Bølgebryter kan anlegges som flytende konstruksjoner eller utfylling i sjø.
- 7.1.4 Landanlegget kan inneholde felles naust /sjøbodbebyggelse og anlegg for sløying av fisk samt bygning for renovasjon / resirkulering.
- 7.1.4.1 Felles naust / sjøbodbebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 40 grader, maksimal gesimshøyde 3 meter og maksimal mønehøyde 5 m. Bebyggelsen kan ikke overstige 300 m2 BYA. Bygningsform, materialbruk og farger skal være tilpasset lokal byggeskikk for naust og sjøbuer. Bygg skal formes slik at de framstår med flere volum og være tilpasset omgivelsene. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
- 7.1.4.2 Bygning for renovasjon / miljøstasjon skal ikke ha ok gulv under kote +2.5.
- 7.1.4.3 Bygning for renovasjon / resirkulasjon skal også inneholde hensetningsplass for spesialavfall/farlig avfall. Dette skal være godkjent av Haugaland Interkommunale Miljøverk.
- 7.1.4.4 I, ved eller på bygning for renovasjon / resirkulasjon skal det være tilgjengelig utstyr for slukking av brann i båt. Før rammetillatelse for småbåthavn kan gis skal dette være godkjent av det lokale brannvesen.
- 7.1.5 Opplag av båter på land tillates ikke.
- 7.1.6 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssone

8.1.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- 8.1.1.1. Sikringssone for høyspenningsanlegg er angitt i plankart med 15 meter fra senterlinjer.

8.2 Sone med særlig angitte særlige hensyn

8.2.1 Bevaring kulturmiljø

- 8.2.1.1 Innfor planområdet er steingarder markert og gitt hensynssone. Disse skal ikke berøres av tiltak.
- 8.2.1.2 Innfor grøntområde 1 er eksisterende melkerampe gitt hensynssone. Denne skal ikke berøres av tiltak.

- 8.3 Det er satt av areal i planen til nødvendige tekniske installasjoner for Haugaland Kraft, samt parkeringsareal.

HYTTEFELTET

Situasjonsplan – delfelt

NEDSTRAND FJORDPARK

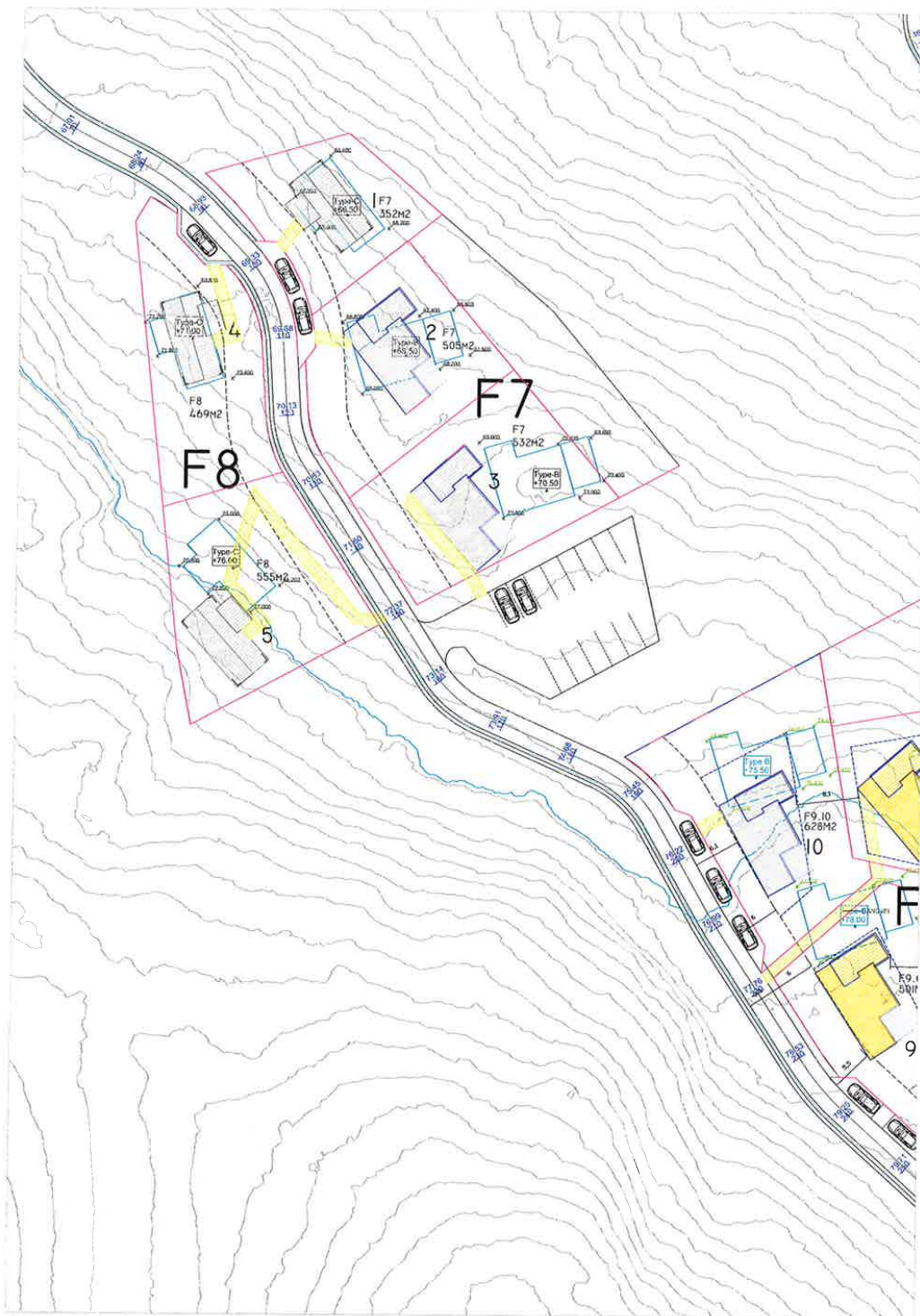
Hinderåvåg - Nedstrand

en del av



- **FELT-1: DET ØVERSTE**

HYTTE 1 – 22



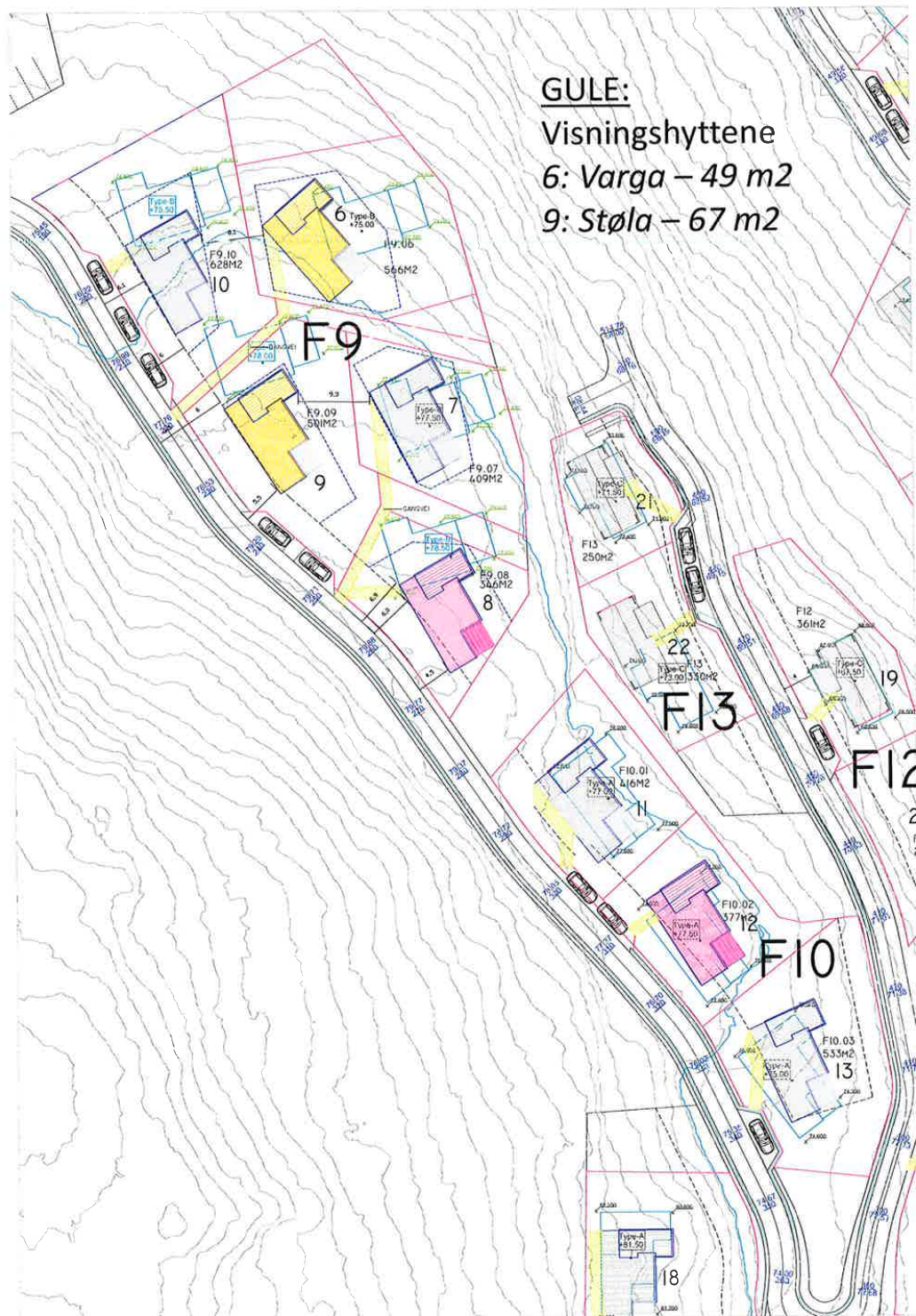
Nedstrand Fjordresort
Hinderåvåg
GNR/BNR: 165/35

Skisseprosjekt
Situasjonsplan Felt 7 og 8,
Foreløpig.

mål: ikke i målestokk.
dato: 21.03.22
rev:

prosjektnr: 21
tegn.nr: 1.9a

skrevet: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MOB: 48 12 15 23



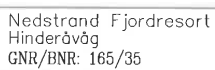
Nedstrand Fjordresort
 Hinderåvåg
 GNR/BNR: 165/35

Skisseprosjekt
 Situasjonsplan Felt 9 og 10.
 Til byggemelding
 Forslag til hytter med UU.

mål: ikke i målestokk.
 dato: 24.02.22
 rev:

prosjekt: 21
 tegn.nr: 1.9a

skrevet: Siv.Ark. Even Aursand
 Arkitekt Even Aursand as
 9008 48 12 13 23



Skisseprosjekt
Situasjonsplan Felt 11,12 og 13.
Foreløpig

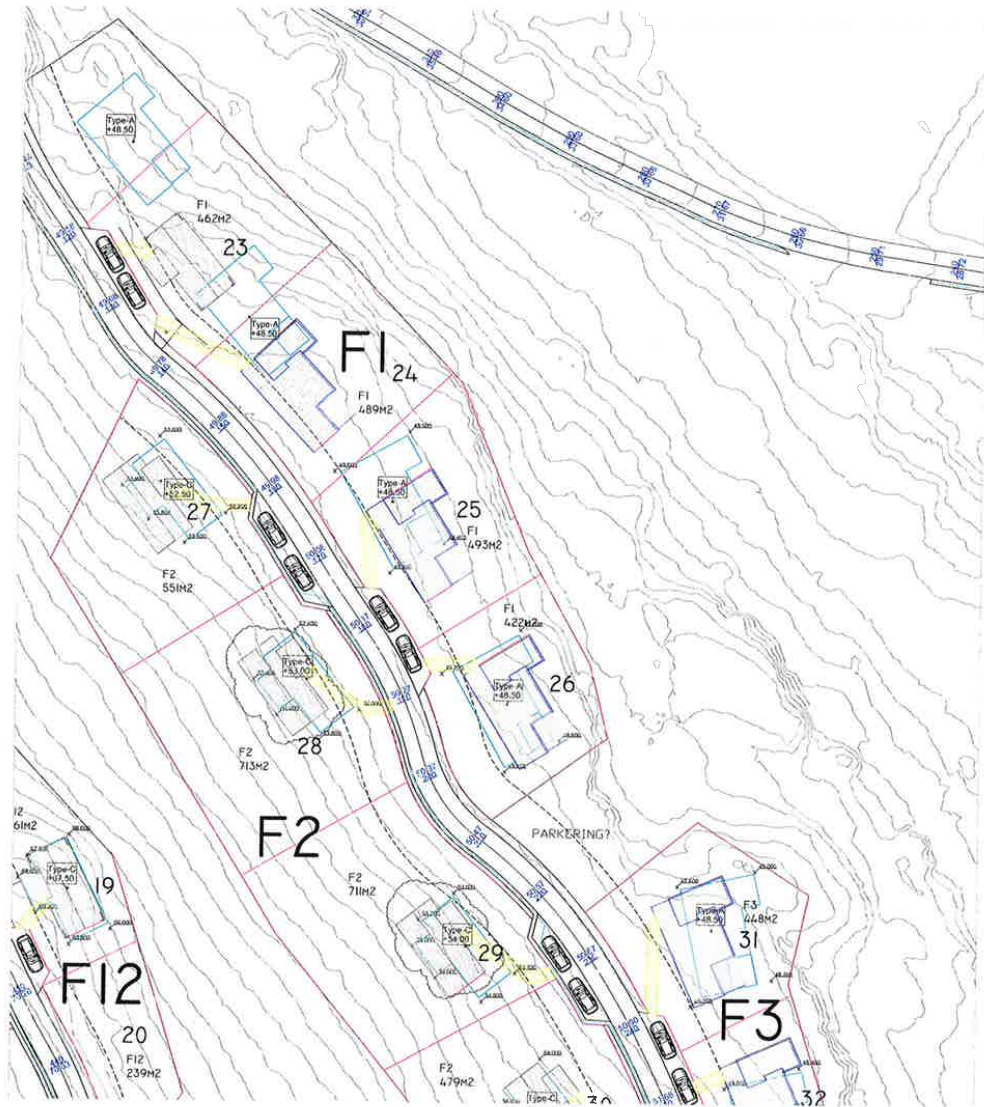
mål : ikke i målestokk.
dato: 21.03.22

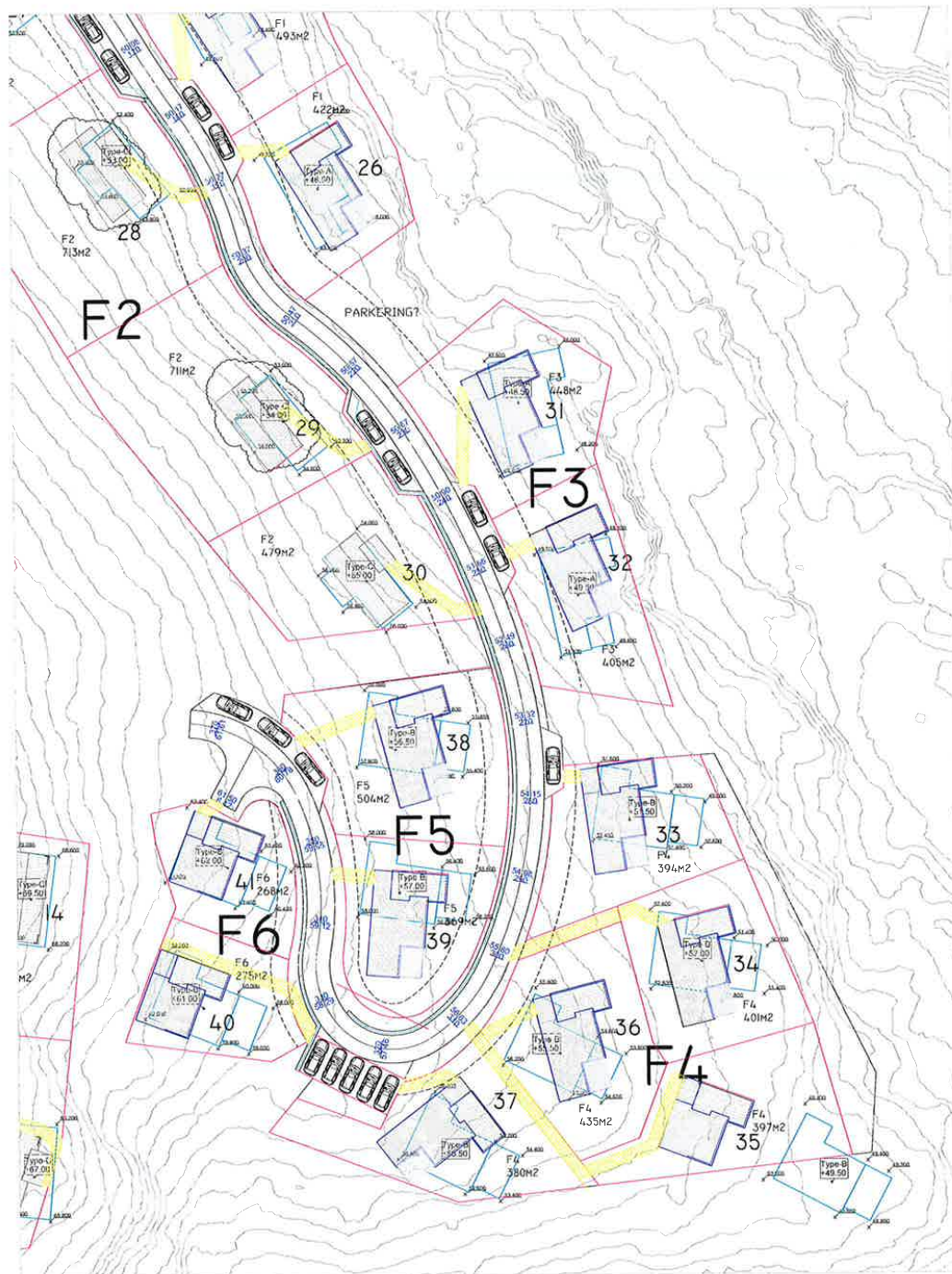
prosjektnr: 21
tegn.nr: 1.9a

saksbeht: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as

FELT-2: DET NEDERSTE

HYTTE 23-41





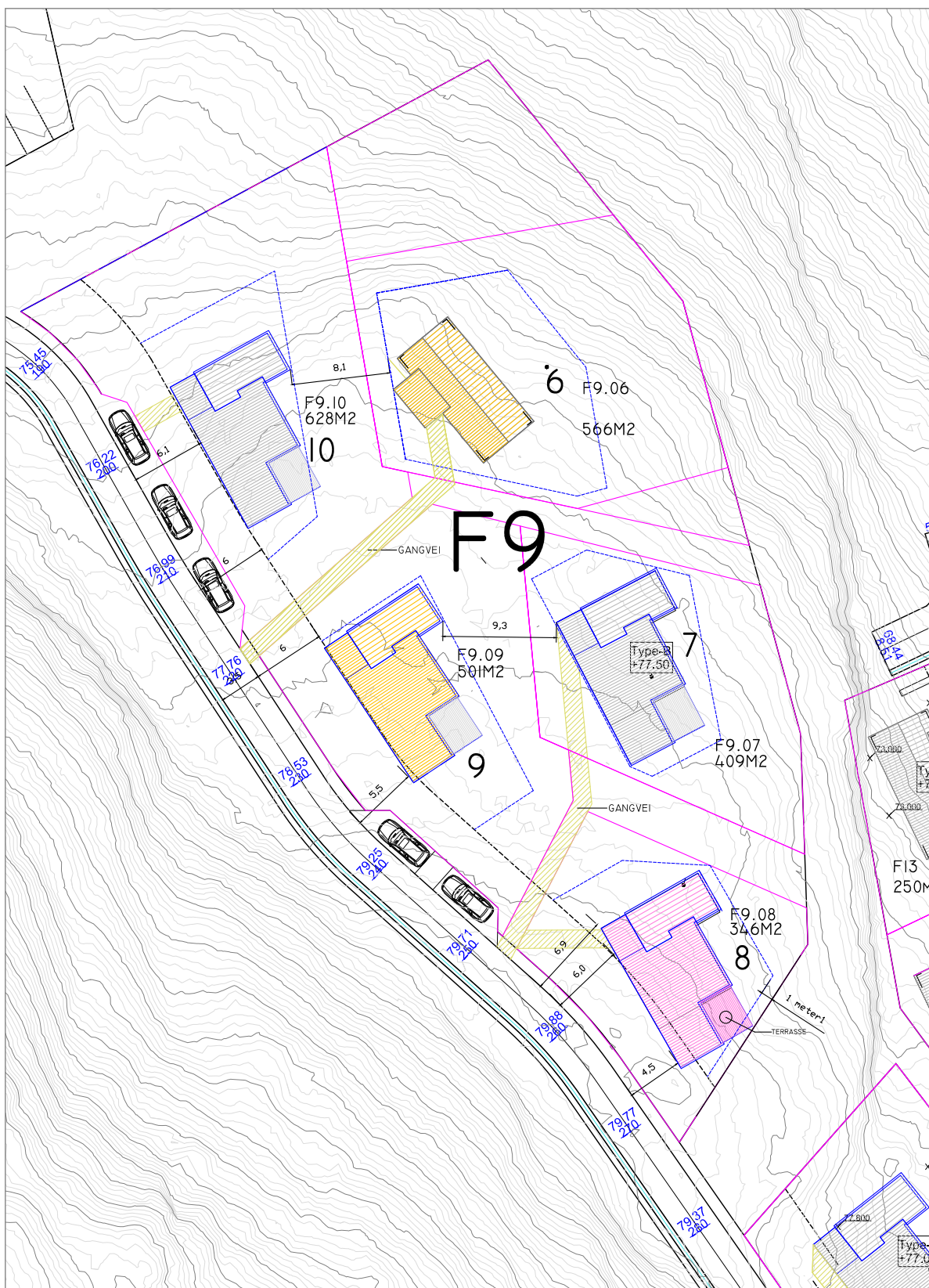
Nedstrand Fjordresort
Hinderåvåg
GNR/BNR: 165/35

Skisseprosjekt
Situasjonsplan Felt 3,4,5 og 6.
Foreløpig.

mål : ikke i målestokk.
dato: 21.03.22
FNR:

prosjektnr: 21
tegn.nr: 1.9a

ansatt: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
W00 40 12 15 23



Nedstrand Fjordresort
Hinderåvåg
GNR/BNR: 165/35

Skisseprosjekt
Situasjonsplan Felt 9.
Til byggemelding

mål : 1:200
dato: 10.02.22
rev. 29.04.22

prosjektnr: 21
tegn.nr: 1.9a

arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MØB. 40 12 15 23



Nedstrand Fjordresort
Hinderåvåg
GNR/BNR: 165/35

Skisseprosjekt
Situasjonsplan
Til prospekt

mål : 1:1000
dato: 18.02.22
rev. 29.04.22

prosjektnr: 21
tegn.nr: 1.2

arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MØB. 40 12 15 23



**TYSVÆR
KOMMUNE**

OVERSIKTSKART

Kartet kan innehalde feil !

Gnr/Bnr: 165/35

Adresse: Ingen registrert adresse

Målestokk: 1:2000

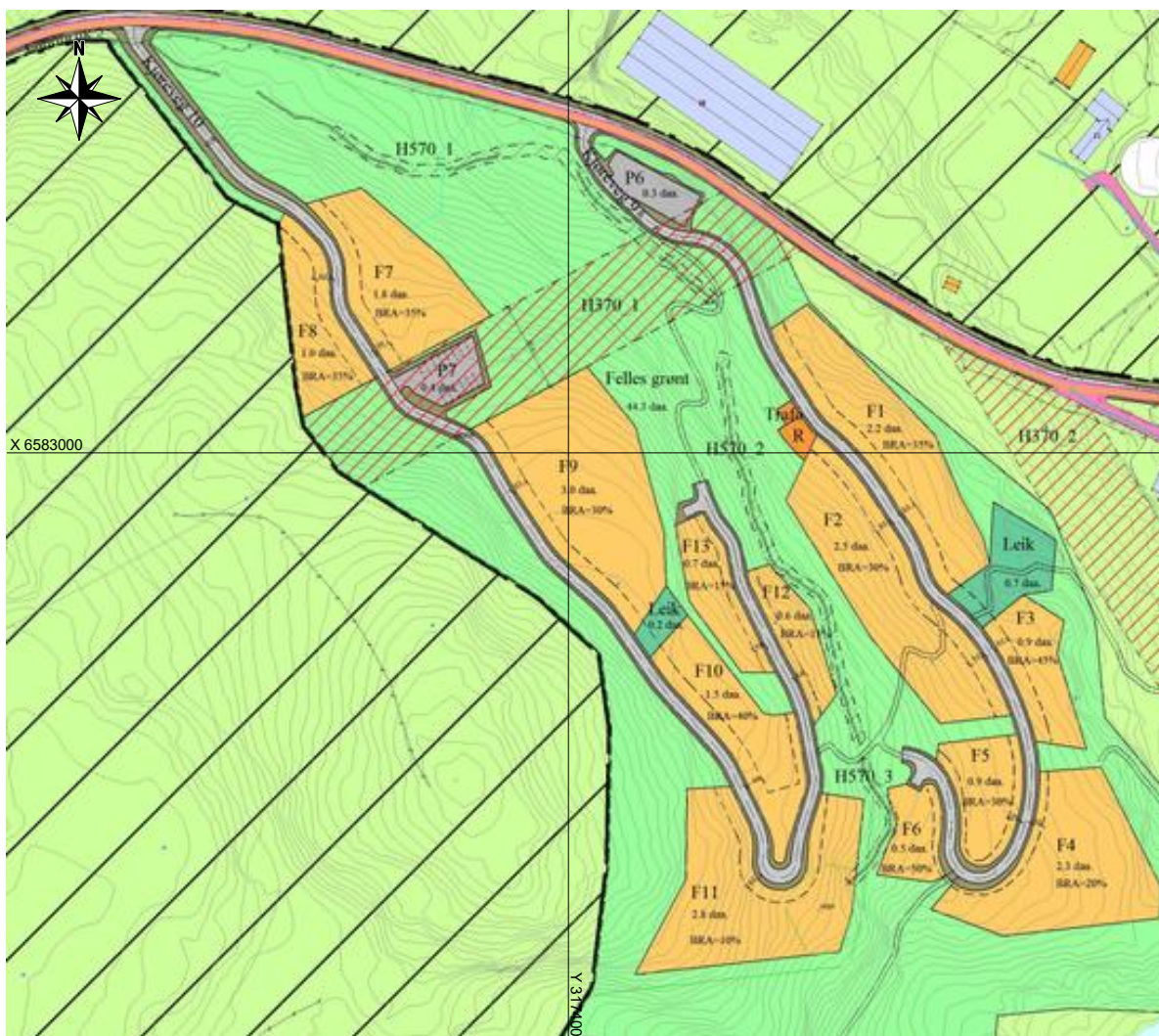
Dato: 06.04.2022

Saksbehandler: HFR



 Tysvær kommune KOMMUNE	REGULERINGSPLAN Tveit reiselivsanlegg MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Gnr/Bnr: 165/35
		Adresse: Ingen registrert adresse Målestokk: 1:2000 Dato: 06.04.2022 Saksbehandler: HFR
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
PLANNR. : 201208	Kommunestyrets vedtak:	DATO 17.06.2014

Kartet kan inneholde feil !



TEGNFORKLARING

PLAN_BYGGESAK

Avgjørelse/tiltak - flate

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan

Planens begrensning

Formålsgrænse

Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde

Område for boliger med tilhørende anlegg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Frømråder

Turveg

Anlegg for lek

Frømråde i sjø og vassdrag

Jordbruksområde

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Friskitslinje i vegkryss

Målelinje/Avstandslinje

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Abc

Ekvidistanse

m

Kartgrunnlag i M: 1:1 000

Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000



TYSVÆR KOMMUNE

Detaljeregulering – Reguleringsbestemmelser for
Jf plan og bygningslovens (pbl) § 12-7

Reguleringsplan Tveit reiselivsanlegg

Nedstrand

Gnr./Bnr. 165/1, 165/20 m fl.

Planid.201208

Vedtatt: 17.06.2014

ME: Sak: 65/17 dato: 11.05.2017

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

For delfeltene F1-F13 og Fritids- og turistformål 1 og 2 skal det sammen med søknad om tiltak, leveres situasjonsplan for hele grupper av delfelt. Situasjonsplanene skal vise plassering av bygninger, eiendomsgrenser og byggegrenser, avkjørslar, biloppstillingsplass, atkomster og terrengbehandling samt redegjøre for hvordan bestemmelsene er oppfylt. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer. Tillatelse til et tiltak kan ikke gis før situasjonsplan for hele feltet er godkjent.

1.1.1.2 Gruppene av delfelt definert slik.

- A - F1-F3
- B - F4-F6
- C - F7-F8
- D - F9-F10
- E – F12-F13

1.1.2 For felt Småbåthavn skal det sammen med tillatelse til tiltak leveres detaljerte planer for kai, flytebrygger og bølgebryter. Disse skal i plan og profil vise kaien i forhold til strandsone, flytebrygger med forankringsplaner og bølgebryter med eventuell fyllingsfot.

I tillegg skal det utarbeides situasjonsplan hvor naust/bodbebyggelse er plassert samt teknisk plan for P4. Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for disse planer.

1.1.3 Tekniske planer – veg

For o-Kjøreveg 1-2, Kjøreveg 2, 4, 5, 8, 9 og 10 med tilhørende gang- sykkelveger, gang- og sykkelveg 1 og 3 , og dessuten P2-7, skal det før det kan gis tillatelse til tiltak leveres tekniske planer som skal vise høyder, skjæringer og fyllingsutslag samt detaljert kryssutforminger og avkjørsler. Planene skal godkjennes av Tysvær Kommune.

1.1.3.1 Sammen med teknisk plan for o_Kjøreveg 1-2 og / eller for Kjøreveg 4-5 skal det følge en analyse som skal avdekke og vurdere planens ulike formåls trafikkmengde og type gjennom året. Konfliktpunkt skal identifiseres og det skal beskrives trafikkregulerende tiltak.

1.1.4 Teknisk plan - VA

Før det kan gis tillatelse til tiltak i F1-F13, Fritids- og turistformål 1 og 2 samt tillatelse til naust/boder i felt Småbåthavn skal det foreligge en godkjent rammeplan for vannforsyning, avløp, overvannshåndtering og vann til brannslukking. Teknisk plan skal og sette krav til rekkefølge i forhold til kapasitet.

1.1.5 Ras

Før det kan gis tillatelse til tiltak til Kjøreveg 9-10 og bebyggelse F1-13 samt Felles grønt skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras, og avbøtende tiltak skal fremgå av søknad om tiltak.

1.1.5.1 Før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal det foreligge rapport fra geolog som identifiserer eventuell fare for ras og avbøtende tiltak skal være gjennomført.

1.1.6 Universell utforming

1.1.6.1 Det skal tilstrebes tilrettelegging for bevegelseshemmede i alle deler av planen.

1.1.6.2 Minst en av hyttene i felt F1, F3, F7, F9, og F 10 skal utformes som tilgjengelig boenhet.

1.1.7. Helsevern

1.1.7.1 All virksomhet i området må ta hensyn til forskrift om miljørettet helsevern

1.8 Det stilles krav om sikringsklasse F-2 for reiselivsanlegget, som innebærer at anlegget må tåle 200-års bølgen.

1.2 **Rekkefølge**

1.2.1 F1-13 skal utbygges etappevis og etter følgende prinsipp.

Gruppe av delfelt

A - F1-F3

B - F4-F6

C - F7-F8

D - F9-F10

E – F11-F13

En gruppe av av delfelt kan ikke utbygges før 80 % av en annen gruppe er utbygd. Utbygger kan velge hvilken gruppe av delfelt som skal utbygges først.

1.2.1.1 Fritidsboliger med utleieklausul, jfr. § 3.2.1, skal fordeles slik i gruppene av delfelt.

Gruppe av delfelt	Antall med utleieklausul	Rene utleiehytter
A - F1-F3	4 stk.	
B - F4-F6	4 stk.	2 stk
C - F7-F8	2 stk.	
D - F9-F10	3 stk.	
E – F11-F13	5 stk.	
<u>Til sammen</u>	<u>18 stk.</u>	<u>2 stk</u>

1.2.1.2 Det skal fremgå av situasjonsplan, jfr §1.1.1, hvilke fritidsboliger som er for utleie.

1.2.2 F1-13, Småbåthavn og Fritid / Turist 1 og aktivitet som fremgår av § 6.2.1, kan utbygges uavhengig av hverandre.

1.2.3 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak i Fritid / Turist 2 og/eller drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1 skal P2 være ferdig opparbeidet, samt kjørevei 1 og 5.

1.2.3.1 Før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak knyttet til Småbåthavn eller Fritid / Turist 1 skal minst 40 plasser i P3 være etablert.

1.2.3.2 Parkeringsplass P3 skal utbygges etappevis. Kapasitet P1 (etter bestemmelse gitt i § 4.2.4), P2, og i P4 skal være bestemmende den etappevis utbyggingen.

1.2.3.3 Gang- sykkelveg som ligger til veger skal anlegges samtidig med vegen. Gang- og sykkelveg 3 skal anlegges før det kan drives næringsvirksomhet som følge av aktivitet som fremgår av § 6.2.1.

1.2.3.4. Veitrasé og nødvendig parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før aktivitetsparken kan tas i bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 4. Jamfør bestemmelsene til kommuneplanen (2012-2024) punkt 6.5.2.8.

1.2.3.5 Utbygging i planområdet må skje i samsvar med vann og avløpskapasitet.

1.2.3.6 Det skal gjennomføres årlige tellinger av besøkende i reiselivsanlegget for å fastslå trafikkmengden. Tellingene skal gjøres hvert år frem til reiselivsanlegget er ferdig utbygd. Tellingene foregår fra 1. april til 1. november, hvert år. Hvis besøkende overskrider 2 000 per måned, eventuelt 12 500 fordelt fra april til november, eller grunneiere langs Hinderåvegen

og Tveit vgs. varsler om flere trafikkfarlige situasjoner på grunn av etableringen av klatrepark/reiselivsanlegg, må utbygger legge fram alternative løsninger for adkomstvei til reiselivsanlegget. Kommunen kan da sette krav om at det skal lages en alternativ trasé for å avlaste Hinderåvågvegen.

- 1.2.3.7 Før utbygger påbegynner realisering av småbåthavnen og hyttefeltet, må det legges fram en plan for kommunen som viser en alternativ trasé til reiselivsanlegget hvis det ved etableringen skulle vise seg at belastningen langs Hinderåvågvegen blir for stor.

1.3 Terrengbehandling

- 1.3.1 Alle terrenginngrep skal utføres på mest mulig skånsom måte. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal tas vare på.
- 1.3.2 Områder som ikke er direkte berørt av kjøreveger, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser eller bebyggelse skal beholdes slik de er. Områder som har vært berørt av ovennevnte tiltak skal utformes som en estetisk tiltalende overgangssone til uberørt natur og tilsådd med stedegne arter.
- 1.3.3 I Felt F1-F13 skal hytter plasseres slik, og tomt bearbeides slik, at området rundt hyttene er mest mulig uberørt. Situasjonsplaner iht § 1.1.1.1 skal vise hvilke deler av tomt som skal tilrettelegges for opparbeiding som private uteoppholdareal. Disse skal i størrelse ikke utgjøre over 1/3 av hyttens BYA, og ikke knytte seg til mer en 1/3 av hyttens omkrets.

§ 2 Eierform

- 2.1 Felles grønt, område mellom og tilliggende F1-13 er privat eiet, bruk er felles for alle beboere i hytter i F1-13.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritids og turistformål

3.1.1 Fritid/Turist 1

Området kan bebygges med bygning som skal ha funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftsmål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning, og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

- 3.1.1.2 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 250%.

- 3.1.1.3 Bygning som nevnt i 3.1.1 skal ikke ha o.k. gulv under kote +2.5 Eventuelt underbygg i enkle konstruksjoner med lagerfunksjon eller lignende kan ligge lavere.

- 3.1.1.4 Maksimal byggehøyde er kote +8.5

3.1.2 Fritid/Turist 2

Området kan benyttes til og bebygges med bygninger som har funksjon/er som støtter formål Småbåthavn og/eller funksjon i Friluftsmål og F1-F13. Herunder funksjon som bevertning og tjenester rettet mot Småbåthavn og F1-13.

3.1.2.1 Det tillates en utnyttelsesgrad på %BRA 200%

3.1.2.2 Maksimal byggehøyder skal samsvare med eksisterende bygnings byggehøyder ved tilbygg til denne bygning eller om denne bygning erstattes med nybygg.

3.1.2.3 Maksimal byggehøyde for frittstående bygninger er gesimshøyde 3,5 meter over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå.

3.2 **Fritidsboliger / Utleiehytter**

3.2.1 Minimum 18 fritidsboliger av 41 skal selges med utleieklausul og skal være tilgjengelig minimum 8 uker i året. 2 hytter skal være rene utleiehytter og være tilgjengelig 52 uker i året. Inntil 21 av 41 kan selges uten utleieklausul.

3.2.1.1 Før det kan gis ferdigattest for den enkelte enhet skal det for de enheter som i situasjonsplan, jfr. §§ 1.1.1 og 1.2.1.1, er oppgitt å være fritidsboliger for utleie, fremlegges klausul om at enhetene er tilgjengelig for leie og i 8 uker, eller er fritidsbolig tilgjengelig for utleie hele året.

3.2.1.2 Før det kan gis midlertid brukstillatelse/ferdigattest til fritidsboliger som ikke er til utleie, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til minimum det samme antall fritidsboliger med klausul om utleie eller er fritidsbolig for utleie hele året.

3.2.2 Innenfor felt F1-F13 tillates oppført 41 fritidsboliger og med den utnyttelsesgrad som er påført plankart.

3.2.3 Byggehøyder

3.2.3.1 Maksimal byggehøyde på gesims settes til 6 meter over ferdig planert terreng. Inntrukket toppetasje/øverste etasje skal ikke være mer enn 1/3 av underliggende etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje.

3.2.4 Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering.

3.3 **Lekeplasser**

3.3.1 Lekeplassene tillates opparbeidet til lekeplass og/eller felles uteoppholdsareal. Arealene er til felles bruk for alle beboere i alle hytter i F1-F13.

3.4 Privat tjenesteyting

3.4.1 Privat tjenesteyting 1 og 3 kan benyttes til skole.

3.4.1.1 Områdene kan bebygges med påbygg eller nybygg som støtter funksjon nevnt i § 3.4.1.

3.4.2 Utnyttelsesgrad

Innenfor Privat tjenesteyting 1 tillates det utnyttelsesgrad på % BRA 450 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 2 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 400 %.

Innenfor Privat tjenesteyting 3 tillates det en utnyttelsesgrad på % BRA 50 %.

3.4.3 Byggehøyder

Innenfor Privat tjenesteyting 1 og 2 er maksimal byggehøyde for gesimshøyde og mønehøyde den samme som eksisterende bygningers maksimale gesimshøyde og mønehøyde.

3.5 Renovasjonsanlegg

3.5.1 Arealet er satt av til skjermende bygningsmessige anlegg for avskjerming og håndtering av restavfall og miljøstasjon.

3.5.2 Utbygger må sørge for at det er tilfredsstillende tilrettelagt for kasting og håndtering av søppel innenfor reiselivsanlegget/aktivitetsparken.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 Kjøreveger

4.1.1 Ved anlegning av nye veger eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veger skal det før det kan gis tillatelse til tiltak foreligge tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

4.1.2 o_Kjøreveg 1 og tilhørende o_Gang – og sykkelveg samt o_Kjøreveg 2 er offentlig vei og skal ha fast dekke.

4.1.3 Øvrige regulerte veier er private. Offentlig ferdsel til fots skal ikke hindres. Offentlig ferdsel med kjøretøy skal ikke hindres på Kjøreveg 4 og 5 og 8 frem til P2.

4.1.4 Kjøreveg 6-8 er private skogsbilveger og turveger. Bruk som turveg skal ikke hindre bruken for skogsdrift.

- 4.1.5 Kjøreveg 2 skal brukes som vendesløyfe oppstillingsplass for buss. Tilliggende Kollektivholdeplass skal være åpen for offentlig kollektivtilbud.

- 4.1.5.1 Kollektivholdeplass kan opparbeides med venteskur

- 4.1.6 Skolegården til Tveit skule skal stenges for gjennomgangstrafikk, og skolegården skal ikke brukes til bilkjøring i forbindelse med bruk av reiselivsanlegget/aktivitetspark.

4.2 Parkeringsplasser

- 4.2.1 Parkeringsplassene P2 og P3 skal være offentlig tilgjengelige.
- 4.2.2 På Parkeringsplass P5 skal parkering tidsbegrenses til maksimalt 2 timer.
- 4.2.3 Parkeringsplassene P6 og P7 er gjesteparkeringsplasser for henholdsvis F1-F6 og F7-F13 og skal opparbeides med henholdsvis 10 og 15 plasser.
- 4.2.4 Parkeringsplass P1 er skolens parkeringsplass. All annen bruk må være avtalt med skolen.

4.4 Anne veggrunn – grøntareal

- 4.4.1 Arealene er avsatt til å romme terreng som berøres med fylling eller skjæring ved anlegning av nye veier eller oppgradering og breddeutvidelse av eksisterende veier.
- 4.4.2 Alle skjæringer og fyllinger skal utføres med skånsomhet. Fyllinger skal jordslås og tilsås med stedlige arter.

§ 5 Grøntstruktur

5.1 Badeplass

- 5.1.1 Arealet på land og i sjø er avsatt til badeplass.
- 5.1.2 Det tillates mindre tiltak for sanitæranlegg og for renovasjon samt friluftsfremmende tiltak som kan benyttes av allmennheten så som enkle konstruksjoner for ly, grill/bål plass og badebrygge.
- 5.1.3 Badeplassens sjøområde bør fra mai til september utstyres med markering som avgrenser badeområdet.

5.2 Grønt 1-4

- 5.2.1 Arealet kan beplantes med pryddvekster

5.3 Felles grønt

- 5.3.3 Arealet er til felles bruk til lek og uteopphold for beboere i alle hytter i områdene F1-F13.
- 5.3.4 Arealet skal skjøttes og vegetasjon holdes nede av eier. Tilvekst tillates mellom hytter og som vegetasjonsbuffer og tildekning av terrenginngrep i forbindelse med veier, parkeringsplasser og lekeplasser.
- 5.3.5 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i mindre deler av arealets sydlige del.

§ 6 Landbruks, natur og friluftsmål

6.1. Landbruksformål

- 6.1.1 De avsatte areal skal brukes til landbruk.
- 6.1.2 Det tillates at deler av installasjoner nevnt i § 6.2.2 legges i randsoner av arealene.

6.2 Friluftsmål

- 6.2.1 Arealet skal brukes til aktivitetspark og tilrettelagte aktiviteter basert på de naturgitte forhold.
- 6.2.2 Det tillates opparbeiding av stier og installasjoner knyttet til aktivitet som fremgår av § 6.2.1. Stier/installasjoner må etableres i samråd med Tveit skule.
- 6.3 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- 6.3.1 Arealet er avsatt til næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag såsom Administrasjon og drift av funksjoner nevnt i §§ 3.2, 6.2 og 7.1. Også annen næringsvirksomhet som er basert på gårdens ressursgrunnlag tillates.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Småbåthavn

- 7.1.1 Arealet skal brukes til småbåthavn i sjø og med tilhørende anlegg i strandsone. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
- 7.1.2 Småbåthavnen kan bygges ut med maksimalt 150 båtplasser basert på flytende konstruksjoner.

- 7.1.3 Kaianlegg som fører til båtplasser basert på flytende konstruksjoner i strandsone skal utføres med konstruksjoner basert på søyler, utfylling er ikke tillatt.
- 7.1.3 Bølgebryter kan anlegges som flytende konstruksjoner eller utfylling i sjø.
- 7.1.4 Landanlegget kan inneholde felles naust /sjøbodbebyggelse og anlegg for sløying av fisk samt bygning for renovasjon / resirkulering.
- 7.1.4.1 Felles naust / sjøbodbebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 40 grader, maksimal gesimshøyde 3 meter og maksimal mønehøyde 5 m. Bebyggelsen kan ikke overstige 300 m2 BYA. Bygningsform, materialbruk og farger skal være tilpasset lokal byggeskikk for naust og sjøbuer. Bygg skal formes slik at de framstår med flere volum og være tilpasset omgivelsene. Reguleringsplanens Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og posisjon.
- 7.1.4.2 Bygning for renovasjon / miljøstasjon skal ikke ha ok gulv under kote +2.5.
- 7.1.4.3 Bygning for renovasjon / resirkulasjon skal også inneholde hensetningsplass for spesialavfall/farlig avfall. Dette skal være godkjent av Haugaland Interkommunale Miljøverk.
- 7.1.4.4 I, ved eller på bygning for renovasjon / resirkulasjon skal det være tilgjengelig utstyr for slukking av brann i båt. Før rammetillatelse for småbåthavn kan gis skal dette være godkjent av det lokale brannvesen.
- 7.1.5 Opplag av båter på land tillates ikke.
- 7.1.6 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Sikringssone

8.1.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- 8.1.1.1. Sikringssone for høyspenningsanlegg er angitt i plankart med 15 meter fra senterlinjer.

8.2 Sone med særlig angitte særlige hensyn

8.2.1 Bevaring kulturmiljø

- 8.2.1.1 Innfor planområdet er steingarder markert og gitt hensynssone. Disse skal ikke berøres av tiltak.
- 8.2.1.2 Innfor grøntområde 1 er eksisterende melkerampe gitt hensynssone. Denne skal ikke berøres av tiltak.

- 8.3 Det er satt av areal i planen til nødvendige tekniske installasjoner for Haugaland Kraft, samt parkeringsareal.

LEVERANSEBESKRIVELSE MED ROMSKJEMA



PROSJEKT:

HYTTEFELT **"NEDSTRAND FJORDPARK"**, HINDERÅVÅG – NEDSTRAND

BYGGEADRESSE GNR/BNR:

165/35 – EIER OG UTBYGGER NEDSTRAND FJORDRESORT AS

HYTTETYPE:

"VARGA" (49 M2) – **"HIMA"** (54.1 M2) – **"STØLA"** (67 M2)

DENNE GJELDER FOR:

TAK-TYPE: ____: SALTAK ____: PULLTAK INNGANG: ____: V1 ____: V2 (kun for VARGA-typen)

TOMT NUMMER: ____

DATO: ____



"STØLA"



"HIMA"



"VARGA"

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

GENERELT OM HYTTENE

Fritidsboligene blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieil under prosjektering for optimaliserte føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling av kunde.

Alle tre hyttetyper har samme løsninger inne og samme fasadeledning ute, samme tak osv. Det som skiller "Støla" fra "Hima" er 12.9 m² mer med et ekstra rom, dvs 4 sove-/arbeidsrom inkl. hemsene. "Varga" har et annet design siden de er tilpasset visse tomter, ellers likt. Alle kan velge tilvalgsalternativene for å differensiere hytten fra standard. I tillegg er det inkludert inntil 10 timer med vår arkitekt for andre type endringer som kan tillates innen vårt utbyggingsformat (se mer om det senere). Det er viktig for oss og vår arkitekt at selv små tilpasninger kan gi dere som kjøper en hytte som godt tilpasset til dere. Vår arkitekt Even Aursand har jobbet i over 30 år med hyttefelt og har lang erfaring med denne type prosesser. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i pre-aksepterte løsninger eller etter statiske beregninger.

LEVERANSEBESKRIVELSE

* **Elektrisk:** Elektrisk anlegg leveres av autorisert installatør – etter NEK400/2014. Anlegget leveres som skjult anlegg med unntak på vegg/tak med lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuell betong. For bod i hytte VARGA V1 og V2, leveres boden med synlig opplegg. Plassering og endringer bestemmes av utbygger sammen med elektriker. Rørøpplagg/veggboks for TV/Radio leveres, men kjøper må selv besørge abonnement, tilkobling og nødvendige kabler/materieil for dette fra for eksempel Altibox eller andre leverandører. Nødvendig belysning inne og ute er med i leveransen, type og plassering åpent eller skjult utvendig bestemmes av utbygger.

* **Rørøpplagg:** Rørøpplagg leveres etter gjeldende regler og forskrifter av godkjent rørlegger. Anlegget ligger generelt skjult med unntak på lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuell betong. Synlig jordingsklemme på hoved vanninntak. I henhold til reglene, vil det plasseres en inntaksboks for elektrisk enten på vegg eller frittstående.

* **Ventilasjon:** Ventilert i vegger iht tegninger/type hytte, vifte med fuktsensor på bad. Ventilasjon fra kjøkkenvifte går i rør fra kjøkkenskap og ut langs bodveggen. Dette røret blir inn-kasset i boden.

* **Listverk innvendig:** Noen rom med taklister/vindu og/eller dørfliser noen kan være uten ift arkitektens løsninger. Gulvfliser monteres ferdig.

* **Innvendige dører:** Det leveres innerdører av type "Slett grå" fra Monter eller tilsvarende. Lav terskel. Standard vridere med "rent uttrykk" og stålbørstet utenom på skyvedør. For hytter med universell utforming, er det ingen terskel. Dørstopper er tilvalg.

* **Gulv:** Parkett type Tarkett hvitpigmentert 3 stav. Fliser, hvite, på badet str 30x30 cm. Sklisikre fliser, mørke, i gangen ("Gang") og med eget nedfelt gummi matte-felt ved døren. Våtromsbelegg/vinyl (grått/mørkt) i boden.

* **Vegger innvendig:** Alle vegger i oppholdsrom leveres ferdig. I alle rom utenom bad og bod er det bjørkefiner plater ca 120x240 cm. På badet er det fliser (hvite) 30 x 30 cm. I boden er det OSB-plater/stående panel.

Signatur selger: _____ Signatur kunde (r): _____

* **Malerarbeider:** Ingen malerarbeider pga platedekte vegger, men bjørkefiner platene innsettes med Tyrilin Interiørbeis.

* **Himling/Tak:** Leveres med trepanel 120 mm. hvitlasert med V-fase.

* **Kjøkken:** Det leveres standard kjøkken med høytrykkslaminat på overflatene på skapene, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer; stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator fra anerkjente leverandører. Skapdører og skuffer uten håndtak, dvs åpnes når en trykker lett på de. Stikkontakt på vegg, over sprutbeslag i glass, men kan plasseres av utbygger et annet sted eventuelt. Kan også bestemmes endelig når valg av benkeplate, for eksempel hvis granittplate, da velges vegg. Servant underlimt på benkeplaten. Produsent bestemmes av utbygger. Se for øvrig evt egne kjøkkentegninger. Tilvalgsmuligheter: kompositt eller granitt benkeplate og andre hvitevarer som passer ift størrelse.

* **Skaper og garderober:** Dette fås som tilvalg om ønskelig.

* **Trapp:** Hytten leveres med tilpasset innvendig ubehandlet trapp til hems. Tilvalg type grunning og maling.

* **Vinduer:** Alle vinduer leveres malt (mørk grå/sortlig) fra fabrikk. Aluminiumsbeslåtte vinduer. Noe flikking må kunne påregnes. Bi-inngangsdører/balkongdører/skyvedører leveres sammen og i samme utførelse som leverandøren av vinduene. På tegningene anvises åpningsvinduer med dobbel strek. Stormbeslag/feste av vinduene er tilvalg.

* **Kledning:** Utvendig kledning leveres som vertikal kledning type oksidisert lerk (oxidized larch). Forventet vedlikeholdsfritt i 10-20 år avhengig, men ingen garantier ut fra varierende klima og belastning mv. Skal ikke behandles uten samtykke fra utbygger. Se bilde av eksempel.

* **Terrasser:** Terrassegulv leveres i trykkimpregnerert virke og størrelse iht tegning.

* **Rekkverk:** Der høydeforskjell mellom terrasse og grunn er mer enn 0.5 m er det pålagt rekkverk og leveres i trevirke. Tilvalg: Glass-rekkverk eventuelt i kombinasjon med trevirke ut fra hensyn utsyn og insyn. Ikke inkludert trapp ned fra terrasse til terreng.

* **Tak:** Taket er type Ruuki Classic 50+ plural matt (RAL7016) eller lignende typer (se bilde 1 for eksempel). Takrenne og taknedløp ned til terreng, type "Ruuki-rennen" eller tilsvarende ubehandlet.

* **Ytterdører:** Hovedinngangsdør (mørk grå) og isolert Bod-dør (utenom VARGA V1 og V2) (mørk grå) fra anerkjent leverandør som Monter eller lignende. Boddøren er innsatt med jernvitrol, dvs samme/tilnærmet farge som ytter-panelet.

* **Oppvarming:** Det er varmekabler på badet. Pipe/vedovn eller varmepumpe inngår ikke i leveransen. Dette er tilvalgsmuligheter og er relativt enkelt å sette opp senere, selv om det nok blir noe dyrere enn å ta det ifm bygging i starten.

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

- * Tomt/utomhus:** Gangvei fra vei/parkering leveres ferdig gruset. Ikke snuplass ved hytten. Prosjektet vektlegger minst mulig tomtinngrep. Parkering skjer på merkede parkeringsplasser langs vei eller på dedikert parkeringsplass på felles parkering, men av og påstigning eller avlevering av varer e.l kan gjøres frem til hytten for de fleste hyttene. Noen hytter med for stor høydeforskjell muliggjør ikke dette, men da er parkering ikke mange meter fra inngangen uansett. Men det er viktig at en ikke har parkeringsplasser andre steder enn på oppmerkede parkeringsplasser langs vei eller på felles parkeringsplass, da det er en viktig estetisk kvalitet å ikke ha parkering ved hyttene ut fra en helhetsvurdering for hele feltet mv.
- * Maling / panel:** I nye bygg vil det normalt oppstå riss og sprekker ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget da det ofte også henger sammen med type bruk også.
- * Brannsikring:** Det leveres 2 stk røykvarslere, iht gjeldende TEK-standard og 1 stk brannslukningsapparat.
- * Bygge-forsikring:** Entreprenøren holder bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Leverandør skal ved forespørsel dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart
- * Sikkerhetsstillelse:** Utbygger stiller sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser og sin garanti iht. "Bustadsoppføringslova" par. 12.
- * Bruksanvisning:** Utbygger overleverer "bruksanvisning for din bolig" senest ved overtakelsesforretning. Hele eller deler av denne kan gjøres digitalt ettersom det oftest er mest praktisk å oppbevare bruksanvisninger for del-elementer, for eksempel stekeovn, som digitale filer.
- * Bruk av hytten:** Innflytting til ny hytte må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Eventuelle inspeksjonsluker skal kunne åpnes ved behov for inspeksjon av konstruksjonen, og av fagfolk. Spesielt i den kalde årstiden, vil åpning av slike luker medføre fare for kondensskader.
- * Annet:**
- * Ettersom det er ekstraordinær situasjon som følge av og også påventet etter-effekt av Korona-situasjonen, samt krigen i Ukraina/Europa, kan det ikke gis garantier ift ferdiggjøring og overlevering med eksakte datoer. Dette skyldes blant annet store forsinkelser i forsyningskjedene i mange land for øyeblikket. Overtakelsesdato er således rettleidende og skal normalt kunne oppfylles.
 - * Utbygger forbeholder seg retten til å endre spesifikasjoner ovenfor pga den nåværende spesielle leveranse-situasjonen for byggarbeidere, men utbygger plikter da å informere kjøper om eventuelle endringer og de skal ikke være til ulempe for kjøper. For eksempel har leverandører sett at visse type varer kan ha uforholdsmessig lang leveringstid og da vil utbygger forsøke å finne alternativer på minst samme nivå for at en skal unngå forsinkelser osv.
 - * Det tilbys 1 times gratis veiledning med interiørkonsulent Janne Dunkley ifm vurdering av "møbelpakker" osv. Det tilbys også inntil 10 timer gratis rådgivning med arkitekt Even Aursand på telefon/teams og vi vil også tilstrebe å få til minst ett fysisk møte i prosessen med arkitekt og kjøper. Viktig for arkitekt å avdekke eventuelle ønsker og tilpasninger som er viktige å hensynta for kunden. Da innenfor rammen av det som er mulig selvsagt.
- Signatur selger: _____
- Signatur kunde (r): _____

ROMSKJEMA/BESKRIVELSE: NØKKELFERDIG HYTTE "STØLA" – 67 M2

(samme spesifikasjon for "VARGA" og "HIMA" men med areal, antall EL-punkter m.v. tilpasset disse hyttene)

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR/SANITÆR	ANNET
Utvendig		Kledning lerk oksidert (bilde1)	3 stk utelys (LED) i tak/vegg iht tegninger, inkludert astro-ur for styring av utelys.	Leveranse iht NEK400 Antall EL-punkter: 3 (doble)	Vannutkaster Utekran: frostfri spylekran v/inngangsdør. Plasseres mellom bad og gang. Lufting: 1 stk lufting ut vegg/over tak.	Tomten leveres ferdig planert for hytten og eventuelt terrasse der det ikke bruke søyler eller annet. Minimale terrenginngrep ellers. Kjørbar gangsti max 2 m til hytten fra parkeringsplass eller vei for de hyttene som har slik gangsti.
Bad	Fliser 30x30, grålig.	Fliser 30x30 hvit.	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL-punkter: 1 (dobbel)	Servantbatteri. Sluk i gulv. Innbygning cisterner for wc m/seaffbag. Dusjvegger 2 stk 90x90, rette dusjdører, hev/senk. Varmtvannstank 120L VVB over vaskemaskin på veggfeste og innkasset. Utbygger står fritt til eventuelt å plassere denne i Boden i stedet.	Innredning: 80 cm Maling HG eller tilsvarende med 2 skuffer eller skap, heldekkende servant og 80 cm speil med lys.
Kjøkken	Tarkett hvitpigmentert 3 stav. Del av samme rom som stue.	Bjørke-panel størrelse eller gips ift hyttemodell ca 240x120.	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL-punkter: 4 (doble) Komfyrvakt med sensor	Ett-greps kjøkkenbatteri Tilkobling oppvaskemaskin	Kjøkkeninnredning iht tegning og bilde vedlagt. Integrert oppvaskemaskin, stekeovn, induksjon platetopp og ventilator. Type bestemmes av utbygger.

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR/SANITÆR	ANNET
Stue	Tarkett hvitpigmentert 3 stav.	Bjørke-panel størrelse ca 240x120	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 6 (doble)		
Soverom-1	Tarkett hvitpigmentert 3 stav.	Bjørke-panel størrelse ca 240x120	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 3 (doble)	Tilvalg: Garderobskap	
Soverom-2	Tarkett hvitpigmentert 3 stav.	Bjørke-panel størrelse ca 240x120	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 3 (doble)	Tilvalg: Garderobskap	
Hems/Loftsstue/ Soverom/Arb.rom	Tarkett hvitpigmentert 3 stav.	Bjørke-panel størrelse ca 240x120 Kortere vegger her, resten takpanel	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 3 (doble)		Antall EL-punkter: ____ (1 stk dobbel-kontakt)
Bod	Vinyl våtromsbelegg grå/mørkegrå farge	OSB-plater. eller panel	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 3 (doble)	Varmtvannstank kan flyttes hit dersom utbygger bestemmer seg for det.	Antall EL-punkter: ____ (1 stk dobbel-kontakt) Garderobe/Matskap ikke inkludert (tilvalg – se nedenfor)
Gang	Steinfliser mørke, sklisikre. Eget felt for sko-matte.	Bjørke-panel størrelse ca 240x120	Trepanel behandlet. Hvitlasert (ser trestrukturen) (120 mm.)	Leveranse iht NEK400 Antall EL- punkter: 2 (doble)	Tilvalg: Garderobskap	

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

FØLGENDE INNGÅR IKKE I LEVERANSEN MED MINDRE DET ER SPESIFISERT OVER ELLER I KONTRAKTEN:

1. Lettvegger og dører når disse er stiplede på tegning, og annen stiplede innredning og utstyr.
2. Innredning eller møbler som hyller i bod, samt varmeovner, belysning og hvitevarer utover det som er spesifisert ovenfor.
3. Ovn/ildsted/pipe og brannmur er ikke medtatt i leveransen. Pipe kan være illustrert på tegning, men er ikke med i leveransen (tilvalg).
4. Inntegnede utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen/romskjema.
5. Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk.
6. Utvask av boligen før overlevering, dog overleveres hytten ryddig og rengjort.
7. Utvendige trapper og plattinger av betong e.a.
8. Utvendig maling/beising.
9. Avgifter/gebyrer til stat og kommune og evt. avgifter/gebyrer i forbindelse med tilknytning til TV/tele/data/kloakk/vann/avfallsabonnementer eller lignende er ikke inkludert i prisen, og betales av kjøper/byggherre selv.
10. Uteområdet bearbeides med stedlige masser og det tilstrebes minimale naturinngrep i henhold til reguleringsplan mv. Dersom terrenget på tomten tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom hyttene, vil de bearbeides skråninger. Skråningene vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig ift hyttene og utførelsen av arbeidet. Skråningene leveres eventuelt etter gjeldende forskrifter. Ute-arbeider utover dette er ikke inkludert, men mindre det er beskrevet over.

Dette dokumentet er lest og forstått av kunde, og inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn. Bilder som 3Dér og andre illustrasjoner/bilder/videoer eller lignende som viser en visuell presentasjon av prosjektet og hyttene er veiledende og det er beskrivelsene som gjelder som spesifikasjon.

Det skal ikke gjøres endringer utvendig uten utbyggers godkjenning, dvs herunder endring av fasader, utbygginger, dør, vindu, terrass-/rekkverk utforming, takteking, hageopparbeidelse og parkering. Helhetlig stil for feltet er viktig og derfor må dette koordineres. Det vil bli tett dialog med Hytteforening også ift dette når slikt dukker opp.

Endelig oppmåling av tomten kan avvike med inntil +/-3% i forhold til angitte tomtestørrelser i Situasjonsplan.

Det tas forbehold om skrivefeil. Leverandør forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

TILVALGSLISTE: Bestilling av endringer i forhold til Standard-leveranse

Alle tilvalg må tas etter at kontrakt for "Standard Hytte" er underskrevet og avgjort. Dette fordi en må ta kontakt med leverandørene våre for å undersøke og se nærmere på de mulighetene en ønsker. Dette kan fort ta mange uker og i noen tilfelle måneder og ift vår utbygging av felter osv så må dette skje parallelt. Vi leverer dere leverandørliste og normalt sett går dette fort om en bestemmer seg fort, men det må uansett meldes inn til oss som utbygger minimum 6 uker før hytten forventes ankommet til tomten fra vår elementleverandør. Dette for å sikre at tilvalgene kan inkluderes i utbyggingen iht fremdriftsplaner osv. På grunn av etter-effekter av korona-situasjonen, kan endringer medføre leveranse forsinkelser og det vil da kommuniseres fra utbygger så raskt som mulig dersom den situasjonen oppstår som følge av tilvalgene.

POST	HVA SOM UTGÅR:	TILVALG/TILLEGGSVALG/ENDRINGER:	VERDI (inkl. mva)
Elektrisk			
Rørplegg			
Ventilasjon			
Listverk innvendig			
Innvendige dører			
Gulv			
Vegger innvendig			
Malerarbeid			
Himling			
Kjøkken			
Trapp			
Rekkverk hems			
Ytterdører			
Oppvarming			
Tomt/utomhus			
Annet:			

Signatur selger:

Signatur kunde (r):

TILVALGS MULIGHETER – valgbare oppgraderingsmuligheter *(priser fås på forespørsel)*

Alle tilvalgs muligheter tas direkte med leverandør, dvs der kan en avtale møte for å se på bilder/illustrasjoner og/eller utstillinger og diskutere ulike alternativer. Vi har leverandørliste med k-info og dere må forholde dere til våre leverandører slik at det koordineres med hele utbyggingsprosessen. Når en har bestemt seg for tilvalgene, må en informere oss som utbyggere om endringene en har valgt og senest 6 uker før hytten forvenes ankommet tomten. Vi som utbygger er ikke ansvarlig for eventuelle forsinkelser det eventuelt vil avstedkomme, for eksempel lengre leverings- og/eller monteringsstider på grunn av tilvalgene osv.

Alle tilvalg fås fra leverandør i prosesen/ved forespørsel. Dette ut i fra gjeldene situasjon pga Covid/Ukraina-krigen osv som har gjort det vanskelig for en del byggevarer å forutsi pris lang tid på forhånd.

GULV:

- * Tarkett robust hvit 1 stav: ekstra pr m2:
- * Tarkett sand grå 1 stav: ekstra pr m2:

se aktuelle alternativ hos vår leverandør
se aktuelle alternativ hos vår leverandør

* TRAPP

- * Grunning, kvistlakk og to strøk maling

avtales med oss – Nedstrand Fjordresort AS

KJØKKEN:

- * Oppgradert kjøkken annen type

se aktuelle alternativ hos kjøkken-leverandør

Obs! Må tilpasses til tilrette/mulige mål osv.

- * Kjøkkenfarge kan bestemmes av kjøper ut fra farge-alternativer, men må skje innen frist for bestilling for å unngå utsettelse.
- * Endring av de integrerte hvitevarene; oppvaskemaskin, steikeovn, induksjonstopp, ventilator.
Må alltid forsikre en om at dette passer iht målene på kjøkkenet iht tegninger mv.

VARME:

- * Varmepumpe ferdig installert: 1 stk
- * Varmepumpe innkledning utenfor: 1 stk
- * Vedovn med pipe med underlag: 1 stk

se aktuelle alternativ hos vår leverandør
se aktuelle alternativ hos vår leverandør
se aktuelle alternativ hos vår leverandør

Obs! Piperør må plasseres i midten dersom en har betongelement og også hensynta sperrene i taket.

Dersom hytten ikke har betongelement bak ovnen, må en ha en brannmur i stedet. Dette er også tilvalg.

BOD/OPPBEVARING

- * Varmtvannstank flyttes til bod fra bad
Obs! Må ha sluk evt kobling til bad iff krav

se aktuelle alternativ hos vår leverandør

- * Garderobe-/Matskap størrelse

se aktuelle alternativ hos vår leverandør

- * Garderobe-Soverom-1

se aktuelle alternativ hos vår leverandør

- * Garderobe-Soverom-2

se aktuelle alternativ hos vår leverandør

- * Garderobe-Gang

se aktuelle alternativ hos vår leverandør

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

BAD

- * Farge på baderomsinnredning kan bestemmes av kjøper ut fra farge-alternativer, men må skje innen frist for bestilling for å unngå utsettelse.
- * Valg av annet innredningsalternativ, annen dusj, servantbatteri/kran. Ulike modeller kan besiktes på nett fra leverandør evt noen er også utstilt hos leverandør og pris og leveringstid mv fås fra vår leverandør.

ELEKTRISK

- * EL-punkter, dvs ekstra dobbelt-kontakt
 - * Light House Smart styresystem. – ring hytta-varm funksjoner m.v.
 - * Bil-lader EL-bil utvendig og tilpasning ift kurs/tilstrekkelig kapasitet
 - * Solpaneler på taket:
- se pris pr punkt hos vår leverandør
se aktuelle alternativ hos vår leverandør
se aktuelle alternativ hos vår leverandør eller etableres senere
se aktuelle alternativ hos vår leverandør*

INTERNETT/WIFI

- * Kjøper står fritt selv til å velge alternativ leverandør. Vi har som mål å få lagt opp kabel for "Altibox" fra Haugaland Kraft, så det kan være et av alternativene ut over for eksempel 4G, etter hvert 5G osv.
Se mer informasjon på: <https://hkraft.no/internett-og-tv/fritidsbolig/>
- * Om en ønsker dette ferdig installert og oppsatt, ta kontakt med vår EL-leverandør.

VINDUER

- * Stormbeslag/feste av vinduene er tilvalg

avtales med oss – Nedstrand Fjordresort AS

DØRER

- * Dørstoppere er tilvalg

avtales med oss – Nedstrand Fjordresort AS

TERRASSE

- * Tilvalg: Glass-rekkverk eventuelt i kombinasjon med trevirke ut fra hensyn utsyn og insyn - *avtales med oss – Nedstrand Fjordresort AS*
- * Tilvalg: Terrasse eller steinlegging foran inngangsdør - *avtales med oss – Nedstrand Fjordresort AS*

MØBELPAKKE

- * Vi tilbyr møbelpakker fra vår samarbeidspartner IN Design v/interiørdesigner Jane Dunkley. Se vedlegg for mer informasjon.

EKSPANSJONSAREAL

- * Der en ønsker "HIMA-hytten" (54.1 m2) kan en bestemme å få laget ringmuren ca 13 m2 større, dvs forberedt for det ekstra rommet som kan lages, dvs samme som "STØLA-hytten" (67 m2) da. Det blir mye rimeligere å ta i forkant ifm. bygging dersom en ser for seg å utvide en gang i fremtiden. Pris må avklares med oss ift den enkelte tomts beskaffenhet.

- * Om det velges andre hytter, dvs "Støla" eller "Varga" så kan en på noen tomter tillate ytterligere ekspansjonsareal, men det må sees på sammen med arkitekt som grunnlag for prising og løsning som tilvalgsmulighet.

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

Annet:

Det tilbys ikke andre tilvalgsmuligheter enn det ovenstående, men en står selv fritt senere å gjøre andre tilvalg selvsagt på de ovennevnte områder. Kjøpekontrakt gjøres ut fra standard hytte-type og så gjøres det senere en egen kontrakt for valgte "Tilvalg/oppgraderinger" i regi av oss, mens en ellers tar det direkte med leverandør og bekrefter til den, samt at dere varsler oss seneste 6 uker før bygging om dette slik at det tas hensyn til.

I forhold til "Tilvalg" så må vi som utbygger forbeholde oss retten til å avvise disse dersom de kommer i konflikt med noe annet som vanskeliggjør tilvalget, for eksempel plassering av nye EL-punkter. Dette kan også dukke opp ifm utbyggingen da det kan være vanskelig å forutse ofte. Om så skulle skje i forhold til noen av tilvalgene, så vil vi ta dette opp med en gang for å finne gode og alternative løsninger om de kan finnes innen rimelig tid slik at det ikke blir lengre utsettelse ift når leverandørene skal komme å installere eller annet.

ANNEN RELEVANT INFORMASJON

- * Tilknytningsavgifter som kommer i tillegg: Gjeldende priser for vanntilkobling til Tysvær kommune – oppdateres på www.tysver.kommune.no
- * Avfallsabonnement: Prisen pr hytte fra HIM - gjeldende priser iht tariffene deres – www.him.no
- * Vannavgift: Gjeldende priser for fritidsbolig i Tysvær kommune – oppdateres på www.tysver.kommune.no
- * Avløpsavgift for dette anlegget ift tømming og vedlikehold av felles septic-anlegg m.v bestemmes endelig av Hytte-foreningen.
- * Strømforsbruk: en hytte i Norge forbruker i gjennomsnitt 5 000 kWh pr. år, men avhenger av type oppvarming og bruk selvsagt. Varmepumpe er kjent for å være veldig effektiv ift strømforsbruk/pris.
- * Hytteforeningsavgift mnd/år for vedlikehold, brøyting m.v. bestemmes endelig av velforeningen ut fra hva en beslutter der osv. Se vedlegg til kjøpekontrakt vedrørende dette.

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

VEDLEGG

VEDLEGG 1: HYTTETEGNING AV DEN HYTTETYPE SOM KONTRAKTEN GJELDER FOR

- Vedlegg: Tegninger og illustrasjoner av Hytte-type iht kontrakt.

VEDLEGG 2: EKSEMPLER OG BILDER AV PRODUKTER SOM ER SPESIFISERT I LEVERANSEBESKRIVELSEN OG NOEN TILVALGSALTERNATIVER M.V. BILLEDEKSEMPLER PÅ FARGER/FLISER/TREPANEL/GULV DISSE LEGGES VED SENERE NÅR ALT ER KLART FRA DE ULIKE LEVERANDØRENE DER DET ER AKTUELT SOM FOR EKSEMPEL:

- Kledning/vinduer – eksempel farger og uttrykk
- Toalettalternativer standard og tilvalg
- Baderomsinnredning type
- Dusjløsning og tilvalg m.v.

VEDLEGG 3: ANDRE VIKTIGE VEDLEGG / BRUKSANVISNING AV HYTTE (overleveres senest ved Overtakelsesforretning)

- Vedlegg: FDV dokumentasjon fra rørlegger
- Vedlegg: Dokumentasjon fra elektriker
- Vedlegg: Dokumentasjon hvitevarer og vifte
- Vedlegg: Øvrig relevant som del av "Bruksanvisning for hytten"

Signatur selger: _____

Signatur kunde (r): _____

07.04.2022

**Vedtekter
for
Nedstrand Fjordpark hytteeierforening**

§ 1

Nedstrand Fjordpark hytteeierforening er en forening av alle hytteeiere innen reguleringsplanområdet Tveit reiselivsbygg, 5560 Nedstrand. Alle hytteeierne innen denne sonen har ved kjøpekontrakt forpliktet seg til å være medlemmer i foreningen.

Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i sonens fellesarealer og fellesanlegg; alt i overensstemmelse med disse vedtekter.

Hytteeierforeningen forutsettes å inneha kompetanse til å representere hytteeiernes interesser ved eksempelvis høringer og lignende.

§ 2

Foreningens styre skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år – første gang velges to styremedlemmer og ett varamedlem for ett år. I tillegg skal grunneier eller en representant for grunneier(ne) ha møte- og talerett i styret (ikke stemmerett). Styret konstituerer seg selv.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter.

Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 3

Hytteeierforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære årsmøte skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre og styrets leder, samt for øvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 10 % av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes

07.04.2022

behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje på samme måte. Årsmøtet kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede medlemmer samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres. Årsmøtet skal fortrinnsvis forsøkes lagt til tidspunkter hvor flest mulig av beboerne forventes å være til stede i sine fritidsboliger.

Styret må på forhånd forelegge årsmøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider/bestilling av tjenester som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4

Følgende oppgaver tilligger styret:

- Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesareal. Med fellesanlegg menes blant annet vegger og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann- og avløpsrør som er nødvendig for å nå frem til den enkeltes tomtegrense.
- Inngå nødvendige avtaler om snørydding, søppeltømming, vedlikehold og eventuelle serviceavtaler og annet av felles interesse. Grunneier(ne) innenfor reguleringsplanområdet Tveit reiselivsanlegg eller den grunneier(ne) utpeker har førsterett til å utføre slike tjenester under forutsetning av at dette kan skje til konkurransemessige priser og betingelser ellers.
- Innkreve årsavgift fra medlemmer i hytteeierforeningen som skal dekke en forholdsmessig andel av utgiftene i henhold til styrets vedlikeholdsbudsjett med senere årlige oppreguleringer etter den alminnelige konsumprisindeks. Angjeldende årsavgift skal være lik for alle hytteeiere uavhengig av hyttens størrelse og beliggenhet.
- Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- Innkalle til årsmøte og ekstraordinært årsmøte.
- Være valgkomité.
- Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme og som ligger innenfor hytteeierforeningens formål.

07.04.2022

§ 5

Årsmøtet ledes av styret.

Hver hytteeiendom (bnr.) berettiger til 1 stk. medlemskap. Hvert medlemskap gir én stemme. Eier man flere hytter skal vedkommendes stemmeantall således korrespondere med hytteantallet. Beslutningen fattes med simpelt flertall av de representerte stemmer. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

§ 6

I fellesskap forplikter formannen og ett styremedlem hytteeierforeningen ved sin underskrift. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av betydning.

§ 7

Medlemskap i hytteeierforeningen kan ikke overdras uten ved overdragelse av hjemmelsforholdet til fritidsboligen. Ved salg av fritidsboligen plikter selgeren å gjøre kjøper oppmerksom på disse vedtekter, samt gjøre kjøperen oppmerksom på at kjøperen plikter å være medlem i hytteeierforeningen.

§ 8

Medlemmene har ved kjøpekontrakten forpliktet seg til å benytte Nedstrand Fjordresort AS, org. nr. 911630621, eller annet bookingselskap utpekt av Nedstrand Fjordresort AS ved utleie av sin fritidsbolig, herunder skal Nedstrand Fjordresort AS håndtere annonsering/markedsføring, booking, kontakt med leietaker, fakturering etc. Tilsvarende gjelder ved kjøp av varer og/eller tjenester knyttet til utleievirksomheten, som for eksempel klargjøring og utvask etc dersom dette tilbys av selskapet.

Styret i hytteforeningen utgjør kontaktpunktet mellom Nedstrand Fjordresort AS og medlemmene når det gjelder forhold av generell art knyttet til utleievirksomheten.

§ 9

07.04.2022

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter enn de øvrige. Bestemmelsen i dette punkt kan ikke endres med hjemmel i nærværende vedtekters § 12.

§ 10

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 11

Medlemmer skal respektere de grunnlagsinvesteringer som måtte ligge på den enkeltes eiendom og må godta utbedrings- og vedlikeholdstiltak over egen eiendom og fellesanlegg.

§ 12

Disse vedtekter kan bare endres av årsmøtet og da med tilslutning av 2/3 av fremmøtte stemmer. Endringsvedtak kan bare være i samsvar med forslag til endringer som er sendt ut sammen med innkalling til årsmøtet.

Endringer kan ikke finne sted til skade/ulempe for Nedstrand Fjordresort AS, eller som inngrep i noen av grunneiernes rettigheter overfor hytteeierforeningen eller hytteeierne direkte.

VEDLEGG «L»

VEDR. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

TIL

KONTRAKT OM KJØP AV FRITIDSBOLIG I NEDSTRAND FJORDPARK HYTTEFELT

Følgende forbehold og presiseringer inngår som en del av Kontrakten:

1. Kjøper er kjent med og aksepterer at kjøpsobjektet (hytte m/tomt), heretter kalt «Hytta», ligger innenfor Reguleringsplan Tveit reiselivsanlegg, og således ligger i et område som planlegges utviklet til et reiselivsanlegg. Reguleringsbestemmelsene er inntatt som et eget VEDLEGG til Kontrakten, som det vises til. Planene som sådan kan ikke påberopes som rettigheter av Kjøper utover rettighetene som uttrykkelig følger av Kontrakten. Hyttefeltet som er inntegnet på någjeldende plankart til reguleringsplanen vil heretter bli betegnet «Hyttefeltet».
2. Selger eller den Selger bemyndiger, her rett til vederlagsfritt å legge vann-, avløps- og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskråninger og skjæringer, sluker/kummer, elektriske kabler, kabelskap og gatelysmaster etc., inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Kjøper forplikter seg til å avgi skriftlig erklæring om at han aksepterer/tillater at disse anleggene plasseres på hans grunn med rett til vedlikehold for Selger eller den Selger utpeker, dersom Selger eller kommunen krever dette. Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelse av tomten.
3. Tekniske anlegg (vei, vann, kloakk, elektriske installasjoner og parkeringsplasser, evt. lekeapparater, gjerder, grunder etc.) tilknyttet Hyttefeltet, som ikke overtas av kommunen for kommunalt vedlikehold/kommunal drift, overtas av Kjøper i sameie med øvrige tomte-/hyttekjøpere i Hyttefeltet med lik andel til hver (dvs. p.t. en ideell 1/41 forutsatt at samtlige innregulerte tomter i Hyttefeltet selges) når disse er ferdigstilte. Kjøper er kjent med og aksepterer et solidarisk vedlikeholdsansvar for disse anleggene sammen med øvrige tomtekjøpere/hytteiere. På tilsvarende måte aksepterer Kjøper å være solidarisk ansvarlig med de andre hytteeierne med hensyn til å skifte ut tekniske installasjoner, når dette er nødvendig på grunn av slitasje og elde.

Ved eventuelle utvidelse av Hyttefeltet eller etablering av nye hyttefelt forbeholder Selger seg rett til å koble tomtene til de eksisterende tekniske anlegg i Hyttefeltet, som vei, vann, rør, kloakk, elektrisk etc., dog slik at vedlikeholdsplikten i så fall også skal utlignes på kjøperne av disse tomtene.

Selger forblir eier av grunnarealet i Hyttefeltet som ikke blir innlemmet i hyttetomtene, men med bruks- og ferdselsrett for Kjøper, herunder skal Kjøper har veirett fra offentlig vei til egen tomt. Selger står fritt til på ethvert tidspunkt å overdra/overskjøte slike arealer til Kjøper i sameie med øvrige tomte-/hyttekjøpere i Hyttefeltet og eventuelle tilknyttede hyttefelt.

4. Selger har inngått avtale med Nye Tveit Gard AS, org. nr. 987767626, om at sistnevnte skal ha fortrinnsrett til å levere brøyte-, vedlikeholds- og gartnertjenester til Selger, forutsatt at Nye Tveit Gard AS kan levere til konkurransedyktig pris og konkurransedyktige betingelser ellers. Kjøper overtar denne forpliktelsen for så vidt gjelder egen hyttetomt og har et solidarisk ansvar med øvrige hytteiere for så vidt gjelder tekniske anlegg i Hyttefeltet. Kjøper definerer selv behovet for slike tjenester. Nye Tveit Gards førsterett gjelder bare ved kjøp av nevnte tjenester, og forhindrer ikke

Side 1 av 3

Kjøper fra egenhendig å utføre brøyting-, vedlikehold og gartnerarbeid som egeninnsats. Selger kan påta seg å administrere brøyte-, vedlikeholds- og gartnertjenestene i Hyttefeltet mot et tillegg i prisen fra leverandør på 10 %, til dekning av administrasjonskosten, som i så fall forutsetter særskilt skriftlig avtale.

5. Kjøper plikter å benytte Selger eller bookingselskap utpekt av Selger, heretter kalt «Bookingselskapet», ved (eventuell) utleie av sin fritidsbolig.

Bookingselskapet vil utad fremstå som Utleier og står fritt til å leie fritidsboligen (videre) ut til turoperatører/reisebyråer om markedsmessige hensyn gjør dette hensiktsmessig/regningsvarende. Bookingselskapet fastsetter leien som skal være markedsmessig. Leieinntekter for respektiv hytte fordeles med 70 % til Kjøper og 30 % til Bookingselskapet. Andelen av inntekten som tilfaller Bookingselskapet dekker annonsering, reservasjon, kundekontakt, kontroll av fritidsbolig før- og etter leietakers besøk, samt fakturering av leiesum

Kjøper vil kunne bestille tilleggstjenester fra Bookingselskapet knyttet til klargjøring og utvask etc. mot vederlag om dette tilbys, eventuelt må Kjøper selv besørge dette tilfredsstillende utført. Ved eventuell kjøp av varer og/eller tjenester knyttet til utleievirksomheten har Bookingselskapet fortrinnsrett til å levere, forutsatt konkurransedyktig pris og betingelser ellers.

Kjøper plikter i nødvendig grad å utstyre fritidsboligen, før denne annonsers for utleie.

Innenfor ovennevnte rammer skal det nærmere mellomværendet mellom Kjøper og Bookingselskapet knyttet til utleie reguleres i særskilt skriftlig avtale.

For hytter med utleieklausul, dersom dette finnes i feltet, gjelder i tillegg bestemmelsene inntatt i eget VEDLEGG.

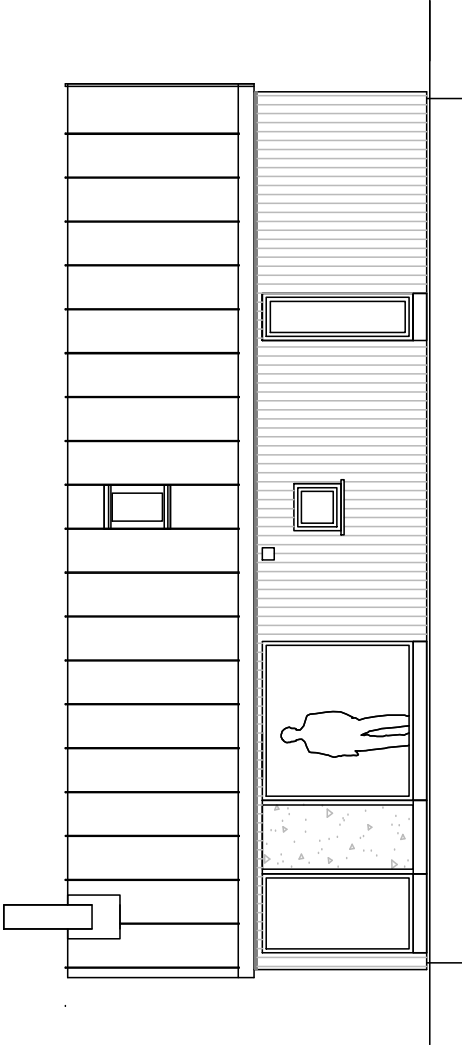
Kjøper er kjent med og aksepterer at Bookingselskapet innenfor samme hyttefelt vil prioritere utleie av hytter med utleieklausul (om dette finnes i feltet) foran hytter uten utleieklausul, såfremt dette er forenlig med leietakers krav.

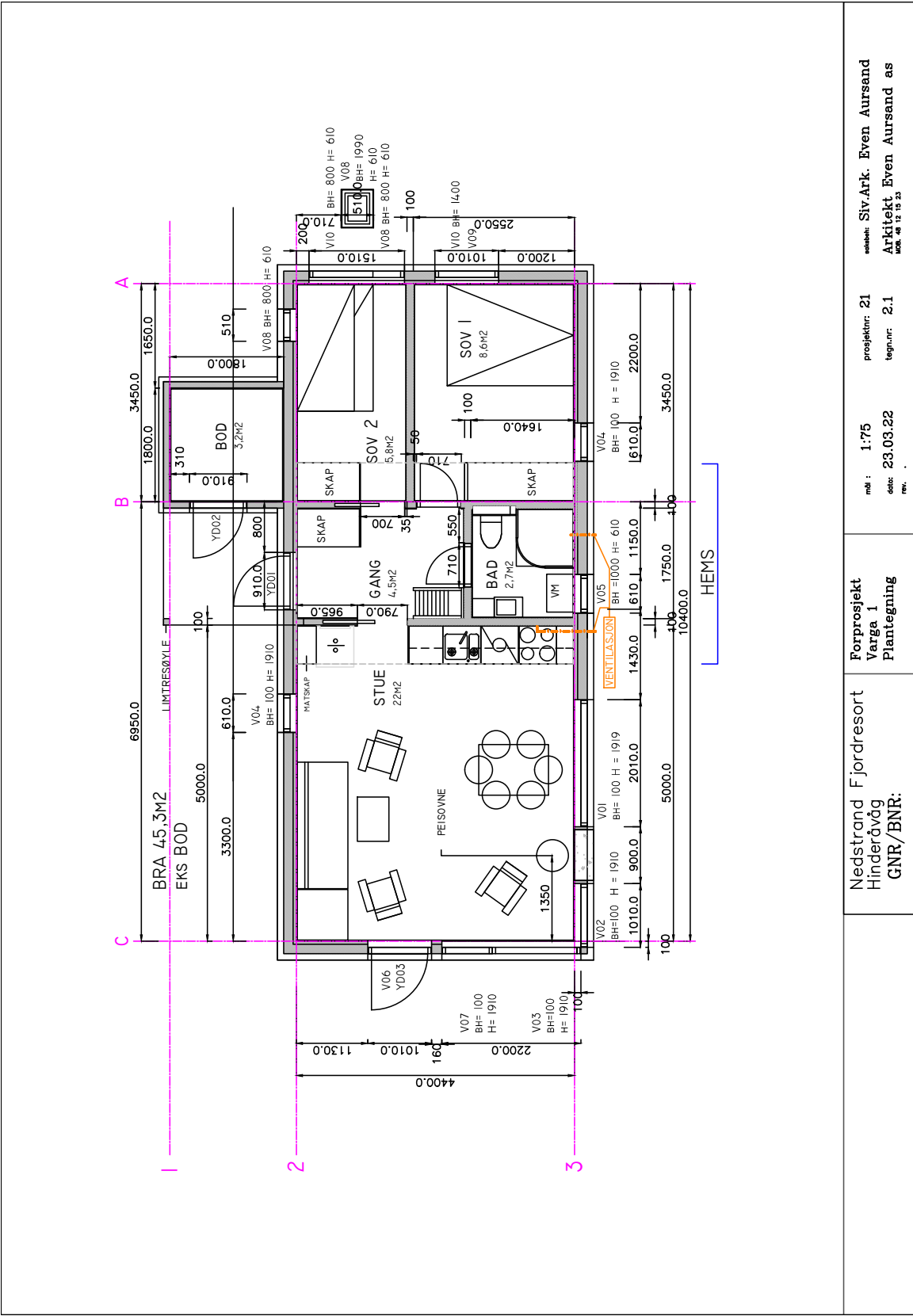
Bookingselskapet står fritt til, på ethvert tidspunkt, å avvikle utleievirksomheten beskrevet ovenfor med tre måneders skriftlig varsel. Etter dette må Kjøper eventuelt drive utleie i egen regi.

6. Kjøper er selv ansvarlig for sikring av egen tomt mot eventuelt overvann fra omkringliggende friareal eller ubebygde tomt.
7. Kjøper er videre innforstått med at alle tiltak på tomten må være i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan og lovgivningen for øvrig.
8. Kjøper plikter å være medlem i felles hytteforening for Hyttefeltet, og til enhver tid rette seg etter gjeldende vedtekter for foreningen. Plikten inntreffer ved signering av Kontrakten, og er dermed ikke avhengig av om tomten er bebygget eller ikke. Vedtektene til hytteforeningen er inntatt i eget VEDLEGG til Kontrakten.
9. Selger eller den Selger utpeker er for egen regning berettiget til å fjerne trær eller annen vegetasjon på Kjøpers tomt, dersom hensynet til sol-, lys og utsiktsforhold for eiere av andre tomt/hytter i Hyttefeltet tilsier dette. Kjøper har rett på 14 dagers skriftlig varsel med rett til å uttale seg før fjerning besluttet og effektueres.
10. Utbygging av 1. byggetrinn av Hyttefeltet forutsetter at Selger oppnår salg i henhold til reguleringsplan ift rekkefølgen av salg av delfelt osv. Derfor vil det for hver enkelt kjøper bli

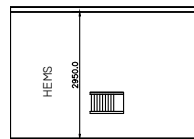
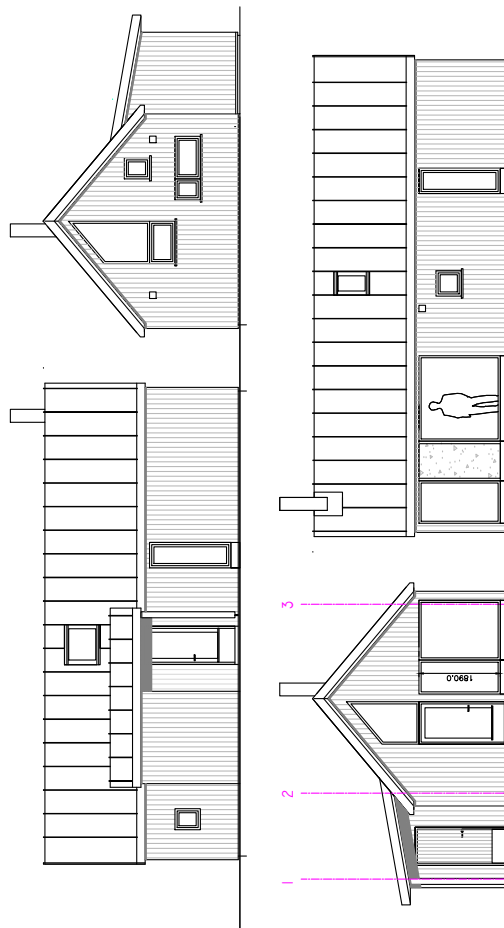
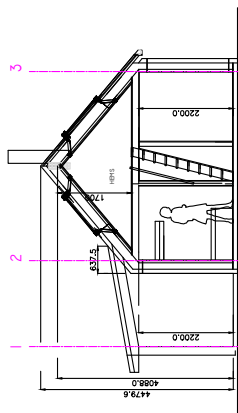
informert om forventet byggetid og leveransetid ut i fra type tomt og delfelt mv. en ønsker å bygge på. Hyttetypene som kan oppføres på respektive tomter er regulert i situasjonsplanen, som Selger og Kjøper er forpliktet til å etterleve.

11. Det er avsatt areal til småbåthavn/marina innenfor reguleringsplan Tveit reiselivsanlegg, som er bygget ut med 1. trinn. Kjøper skal kunne kjøpe rett til båtplass i småbåthavnen/marinaen på vilkår som nærmere fastsatt i separat båtplassavtale.

	Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR:	Forprosjekt Varga 1 Hovedfasade
	målt : 1:75 dato: 23.03.22 rev.	prosjektnr: 21 tegn.nr: 3.1
	arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand arkitekt: Arkitekt Even Aursand as arkitekt: Even Aursand as	



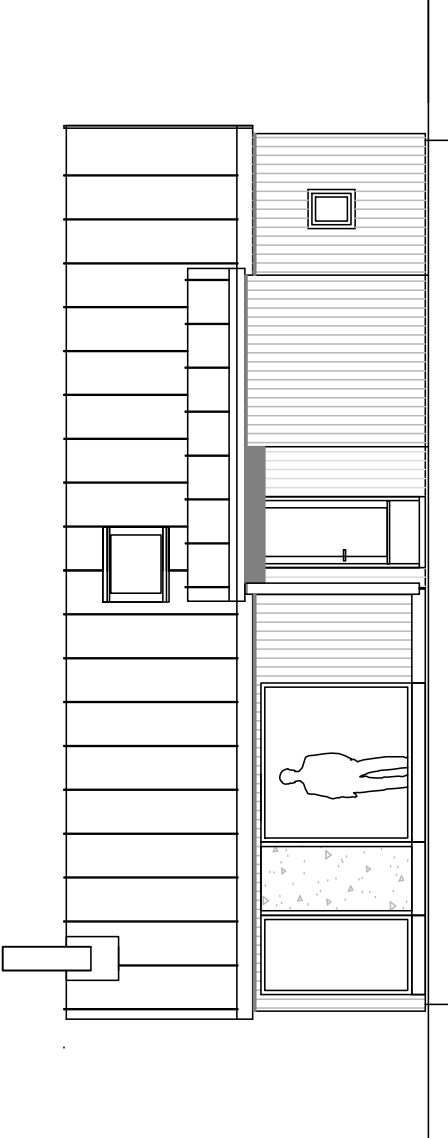
Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR:	Forprosjekt Varga 1 Plantegning	mål : 1:75 dato: 23.03.22 rev.	prosjektnr: 21 tegn.nr: 2.1	arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand arkitekt: Arkitekt Even Aursand as arkitekt: ark 10 10 23

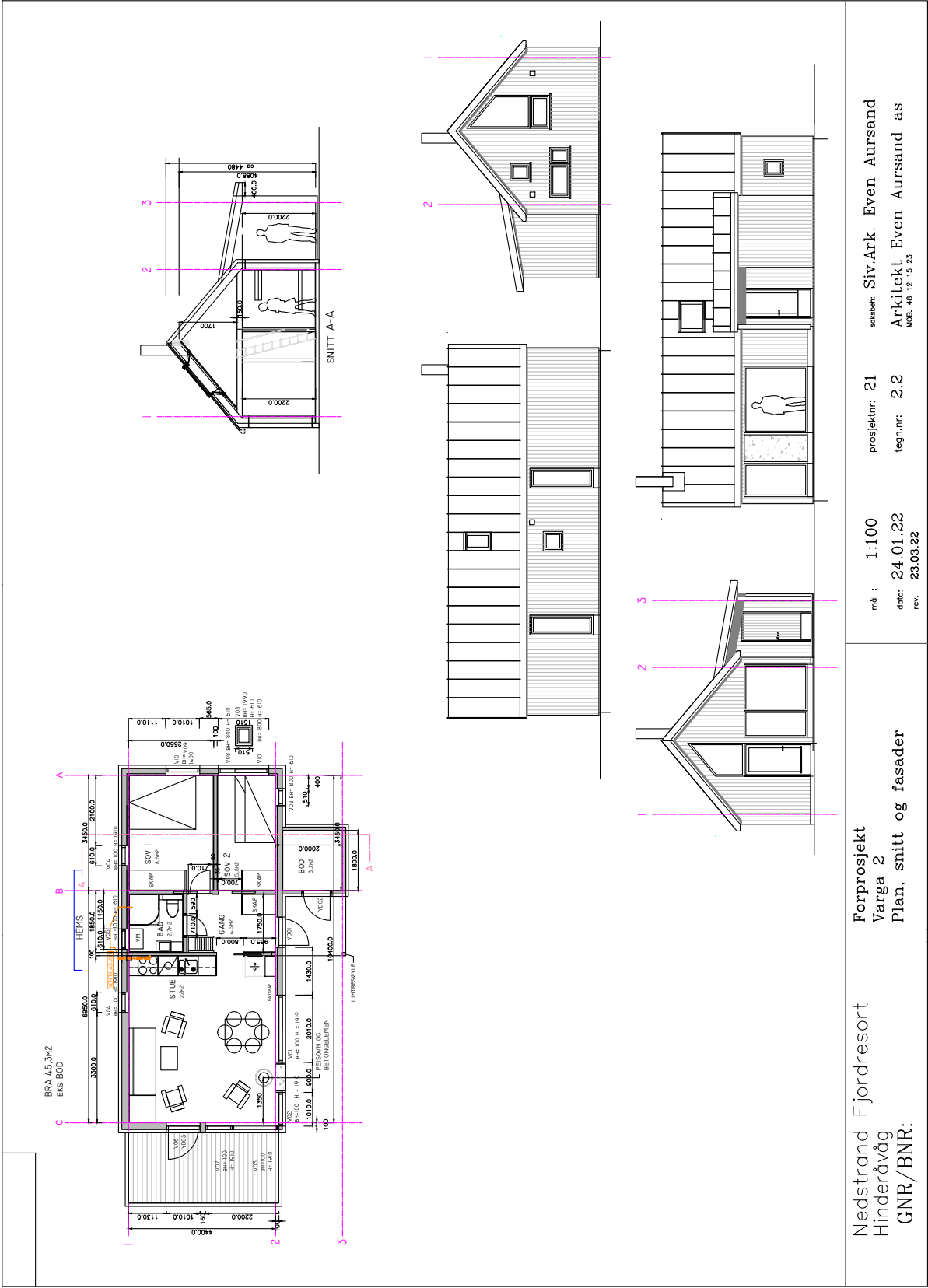


soSeiten: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MOB. 48 12 15 23

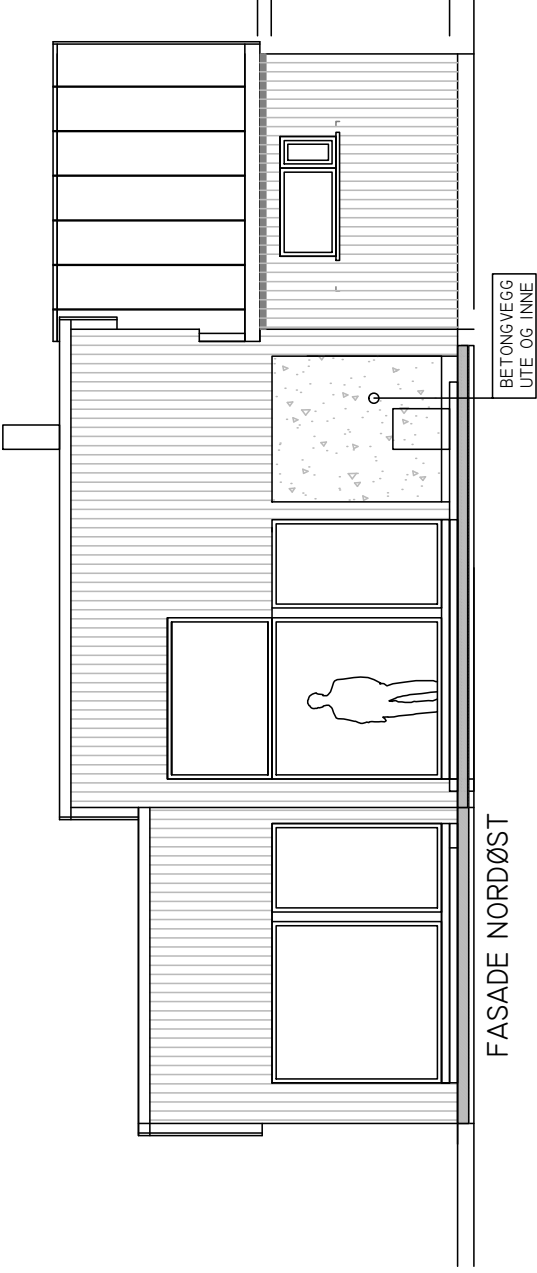
prosjektnr:	21
tegn.nr:	2.2

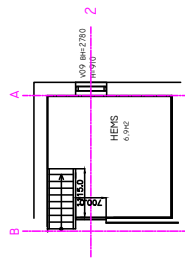
mål : 1:100
dato: 15.12.21
rev. 23.03.22

	Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR:	Forprosjekt Varga 2 Plantegning
	nr. 1: 1:75 dato: 23.03.22 rev.	prosjektnr: 21 tegn.nr: 2.1
	arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand arkitekt: Arkitekt Even Aursand as arkitekt: ark 12 15 23	



Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR:	Forprosjekt Varga 2 Plan, snitt og fasader				
		mål :	1:100	prosjektnr:	21
		dato: 24.01.22		tegn.nr:	2.2
		rev. 23.03.22		Arkitekt Even Aursand as MOB. 46 12 15 23	
				egdebet: Siv.Ark. Even Aursand	

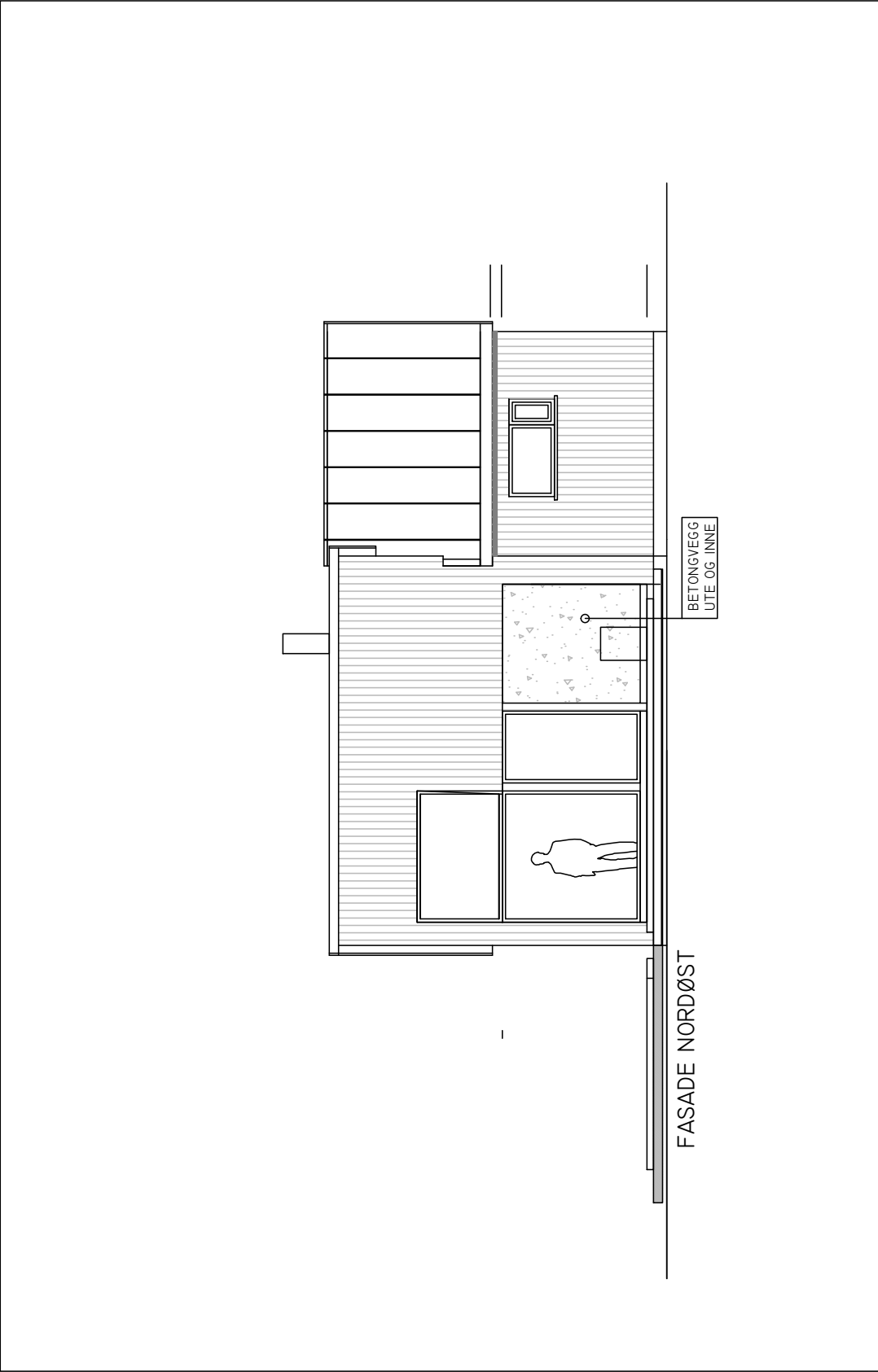
	Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR:	Forprosjekt Støla Hovedfasade	mål : 1:75 dato: 23.03.22 rev.	prosjektnr: 21 tegn.nr: 2.1	arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand arkitekt Even Aursand as MØ 48 12 15 23
---	--	--	---	--	--

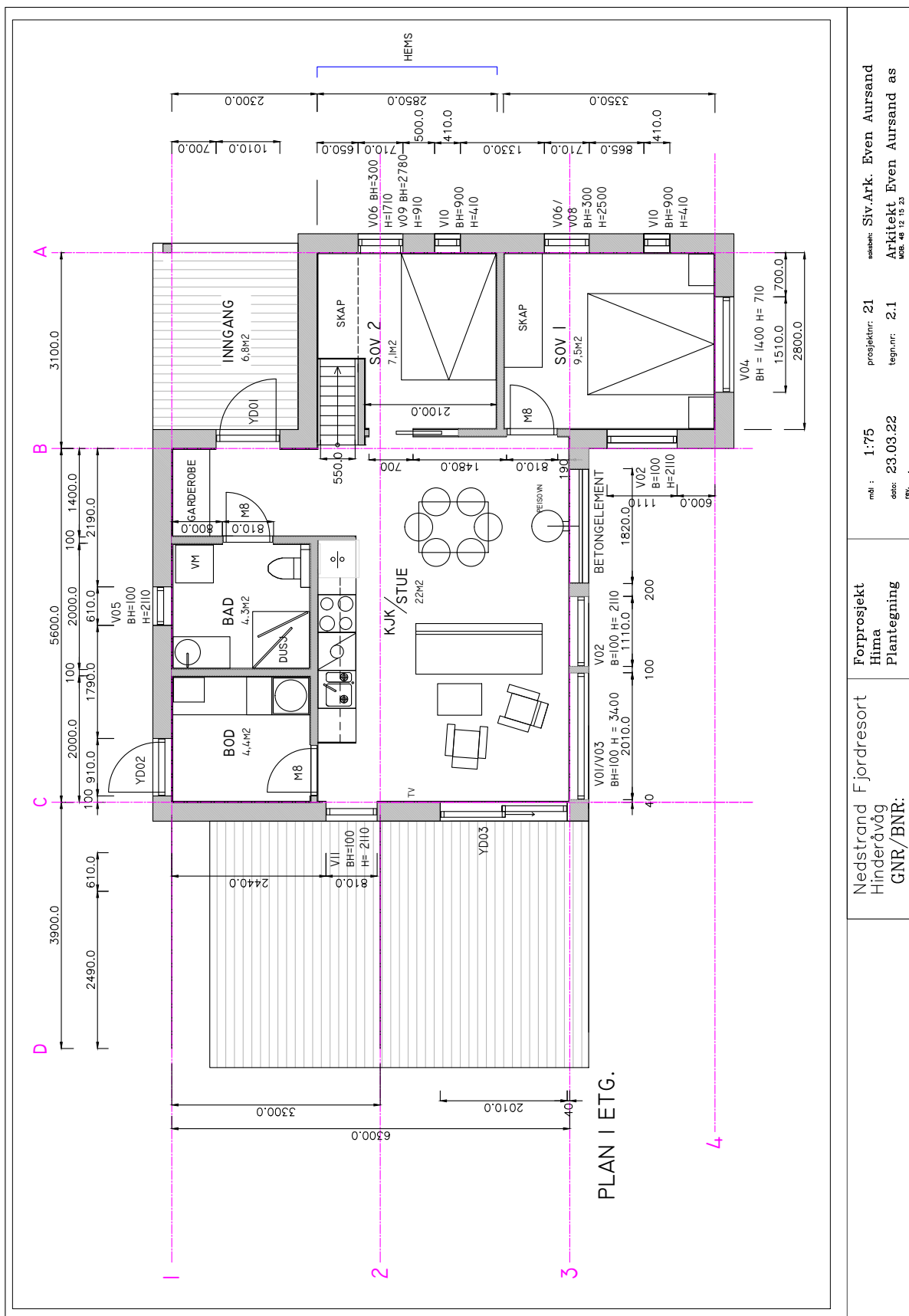


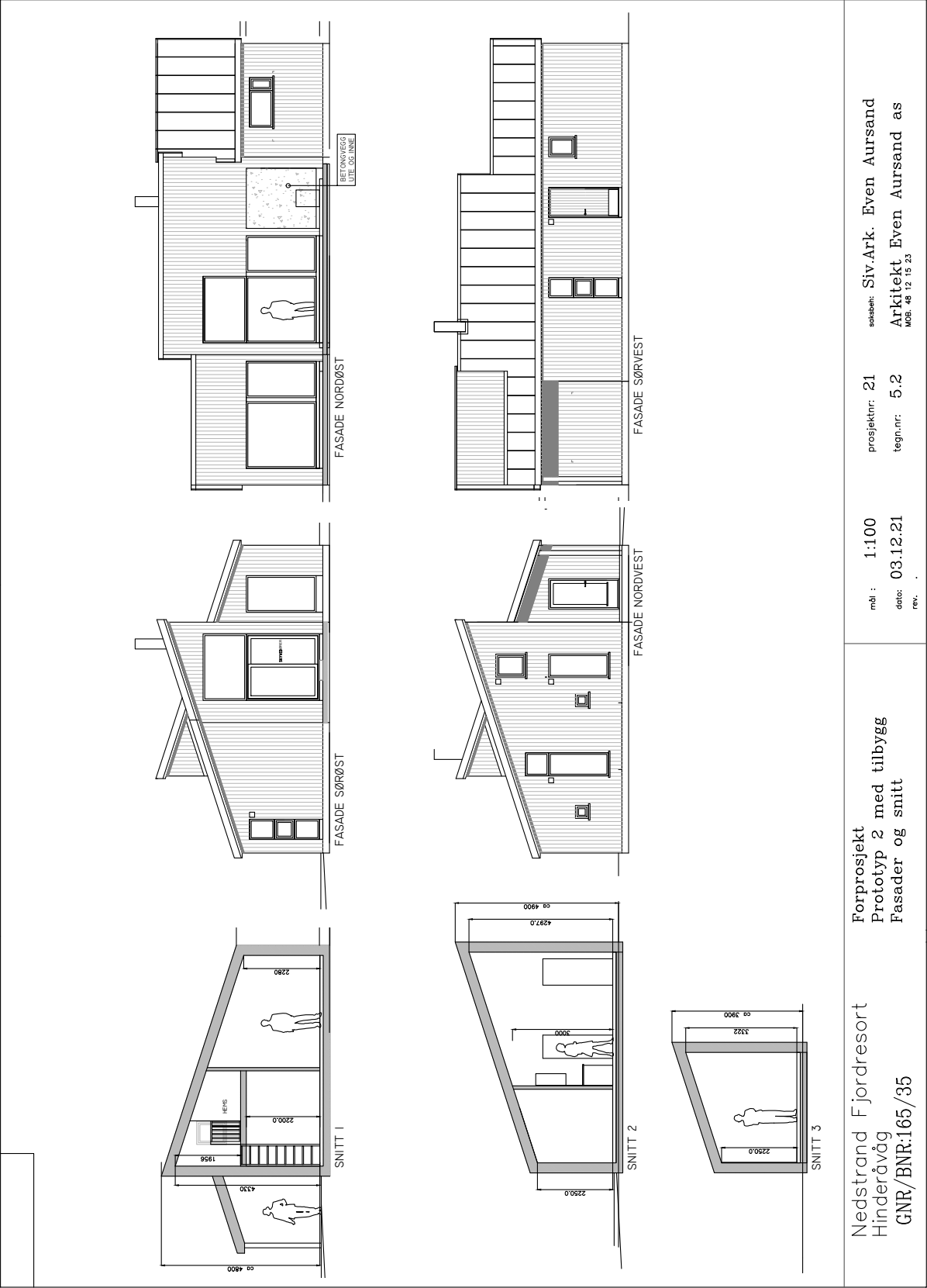
Forprosjekt byggemelding.
Støla
Plan, 1 etg og hems.

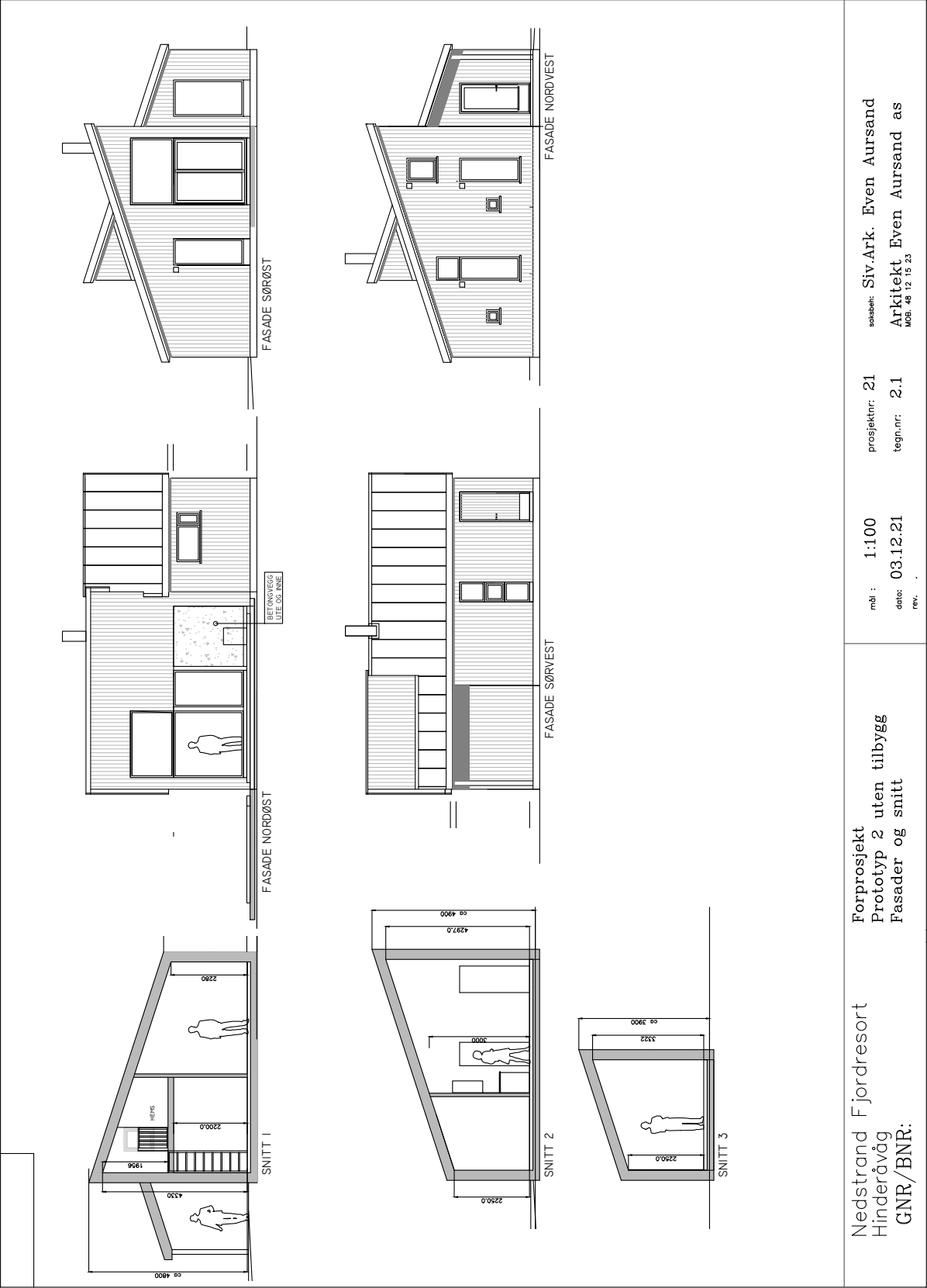
prosjektnr: 21
tegn.nr: 2.2

solatbæti: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MOB. 48 12 15 23

	Nedstrand Fjordresort Hinderåvåg GNR/BNR: Forprosjekt Hima Hovedfasade mål : 1:75 dato: 23.03.22 rev. prosjekt: 21 tegn.nr: 2.1 arkitekt: Siv.Ark. Even Aursand arkitekt Even Aursand as 23.03.22 48 12 15 23
---	--







Nedstrand Fjordresort
Hinderåvåg
GNR/BNR:

mål : 1:100
dato: 03.12.21
rev. .

prosjektnr: 21
tegn.nr: 2.1

selsk.: Siv.Ark. Even Aursand
Arkitekt Even Aursand as
MØB 48 12 15 23

Gnr. 165 / Bnr. 35

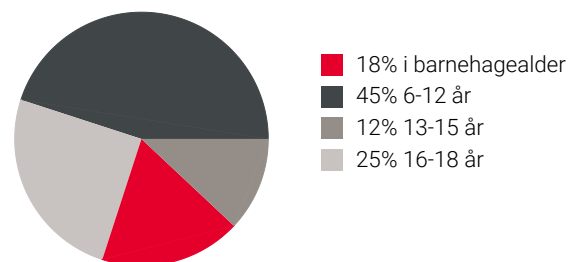
Offentlig transport

🚶 Tveit vgs. Linje 246	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	57 min 🚶
✈️ Stavanger Sola	2 t 24 min 🚶

Skoler

Nedstrand barne- og ungdomsskule (5-1... 125 elever, 10 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Straumen skule (1-7 kl.) 81 elever, 5 klasser	24 min 🚶 24 km
Grinde skule (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	33 min 🚶 34 km
Tveit vidaregåande skule 100 elever, 6 klasser	7 min 🚶 0.6 km

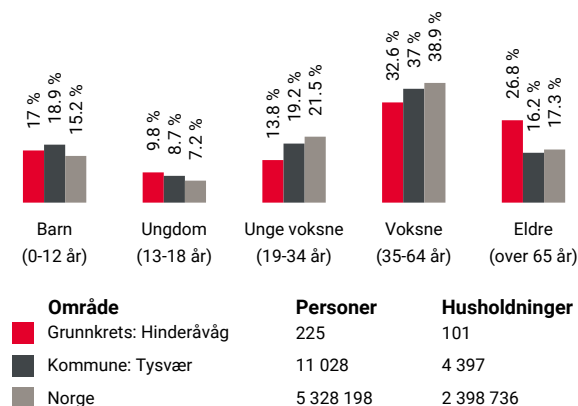
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hinderåvåg barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
39 barn, 2 avdelinger	1.3 km

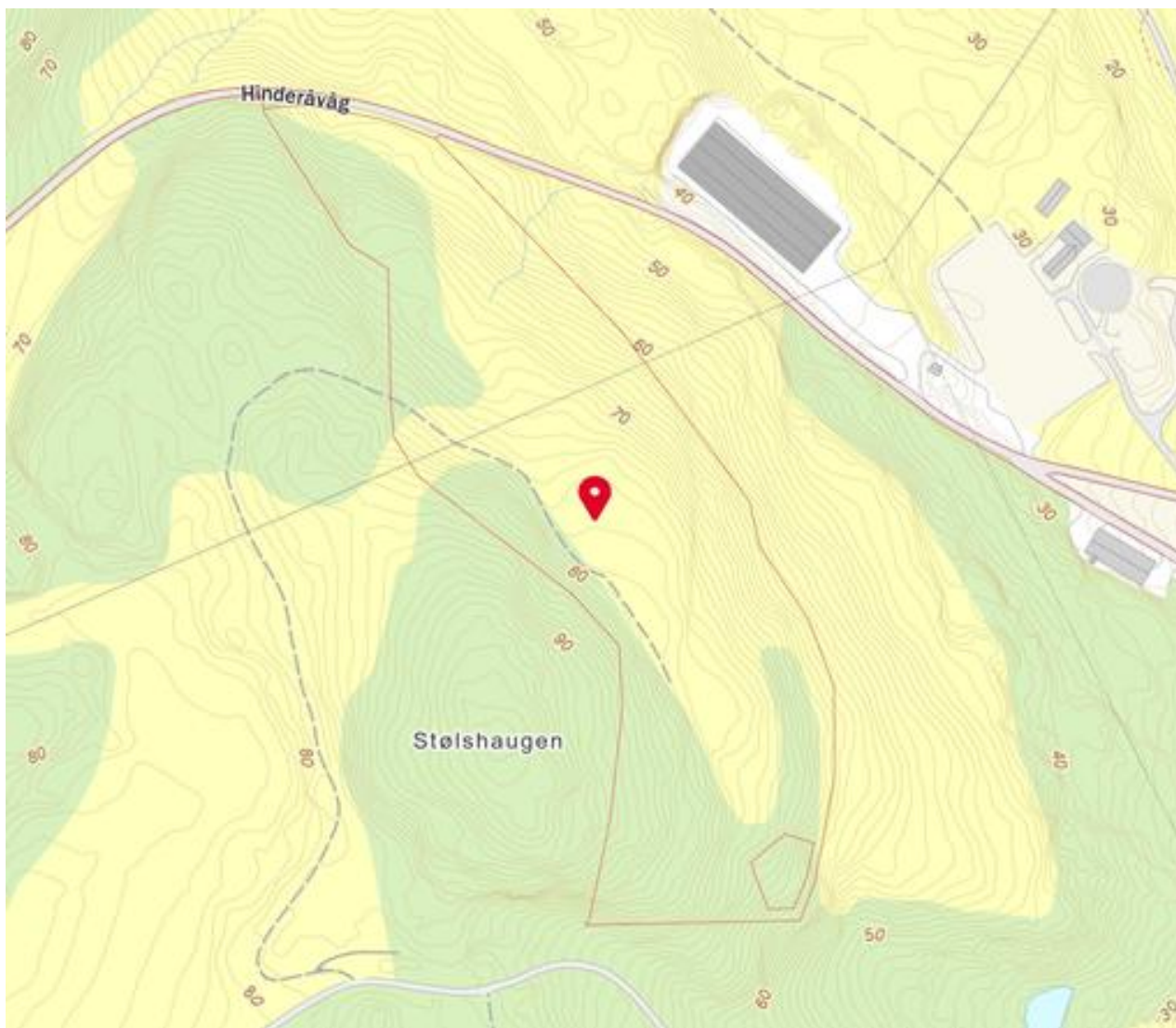
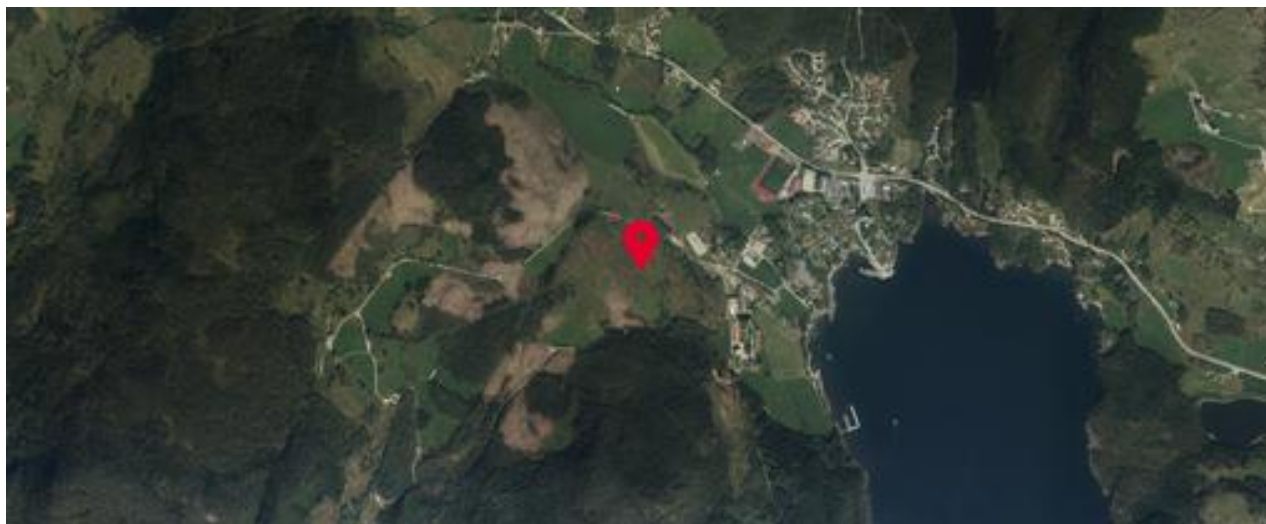
Dagligvare

Joker Hinderåvåg	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Joker Nedstrand	7 min 🚶

Sport

🏊 Nedstrand idrettsanlegg	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km
🏊 Leirå Aktivitetsområde - sandvolle...	11 min 🚶
Sandvolleyball	5.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

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 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 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 kl. 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.

For eiendommen:

Adresse:
Nedstrand Fjordpark, 5560 Nedstrand
Gnr. 165, bnr. 35 i Tysvær kommune

Oppdragsnummer:
4229024

Meglerforetak: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 51 74 55 00
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.04.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, with their hands and feet pointing towards the edges of the frame. They are wearing a light blue or grey long-sleeved shirt. Their hair is a vibrant reddish-brown and is neatly combed into a low ponytail. The lighting is soft and even, highlighting the texture of the child's clothing and the smoothness of their skin.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre