



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Sandangervågen tomtefelt, 4130 HJELMELAND

**Flotte hyttetomter i solhøyden
med idylliske omgivelser.
Mulighet for båt plass/bod**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

| | |
|-------------------------|--|
| Pris pr tomt: | Kr 950 000,- |
| Totalt inkl omk: | Kr 990 620,- |
| Selger: | Enkel Bygg AS |
| Boligtype: | Fritidstomt |
| Eierform: | Eiet |
| Tomtstr.: | 690 - 900 m ² |
| Gnr./bnr. | Gnr. 91, bnr. 61 Gnr. 91, bnr. 62 Gnr. 91, bnr. 70 Gnr. 91, bnr. 72 Gnr. 91, bnr. 80 Gnr. 91, bnr. 81 Gnr. 91, bnr. 82 |
| Oppdragsnr.: | 1401235032 |

Nå selges de siste hyttetomtene i solhøyden med idylliske omgivelser.

Sandangervågen er et populært og veletablert hyttefelt på sørsiden av idylliske Randøy i Ryfylke og nå selges de siste tomtene på feltet. Her kan du enten få kjøpe hyttetomt eller en komplett pakke med tomt og hytte etter eget ønske. Alle tomtene ligger oppe i Solhøyden, hvor man har gode solforhold hele året fra morgen til kveld. Her er du omgitt av nydelig natur og barnevennlige omgivelser, og man har kort gange ned til vågen med idylliske omgivelser, flotte badeplasser, grillhus, stupebrygge, fotballøkke og felles småbåthavn med sjøboder. Sandangervågen er kjent for sitt gode fellesskap og sosialt miljø hvor det er enkelt å knytte nye bekjentskaper.

Her tilbys nå 9 flotte tomter og det er utarbeidet 3 hyttemodeller som et eksempel på hva man kan bygge, men man står fritt til å tilpasse og endre både hyttetype, standard og innhold slik man måtte ønske.



Innhold

| | |
|----------------------------|----|
| Velkommen | 4 |
| Bilder | 8 |
| Om eiendommen | 18 |
| Nabolagsprofil | 40 |
| Forbrukerinformasjon | 45 |
| Budskjema | 46 |



Naturskjønne omgivelser og flott turterreng like utenfor døra!

Sandangervågen

Sandangervågen ligger lunt og skjermet, og byr utallige opplevelser. Om sommeren har man et yrende båtliv i skjærgården og man har gode muligheter for å prøve fiskelykken enten fra egen båt eller fra svabergene. Hyttefeltet er meget pent opparbeidet med flere kjekke fellesområder for både store og små, og ungene samles gjerne på fotballbanen eller i sjøkanten for krabbefangst og

bading. Dersom du vil ut på tur er mulighetene mange, med flotte turområder like utenfor døra og man har fjelltopper i fleng her i Ryfylke dersom du ønsker deg luftige omgivelser og storslått utsikt. Om vinteren har man også skiløyper tilgjengelig i Lyngsheia og på Bjødnabu, samt kort vei til både Gullingen, Sauda og Røldal med et hav av både langrensløyper og alpinbakke.

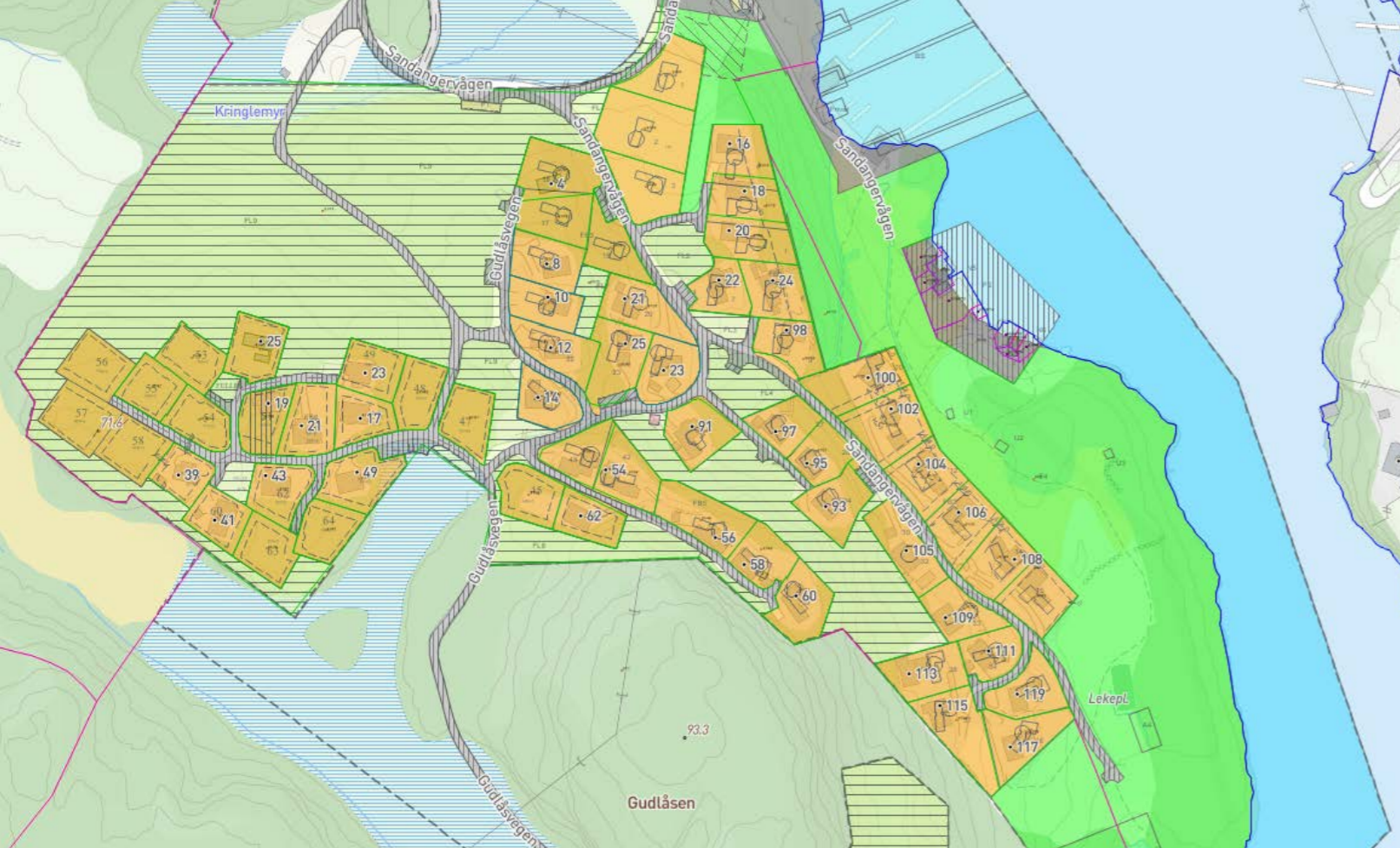
Hjelmeland sentrum ligger ca 15 minutter fra Sandangervågen hvor du finner det meste av servicetilbud med flere butikker, Smaken av Ryfylke, Pizzabakeren, XL Bygg mm.

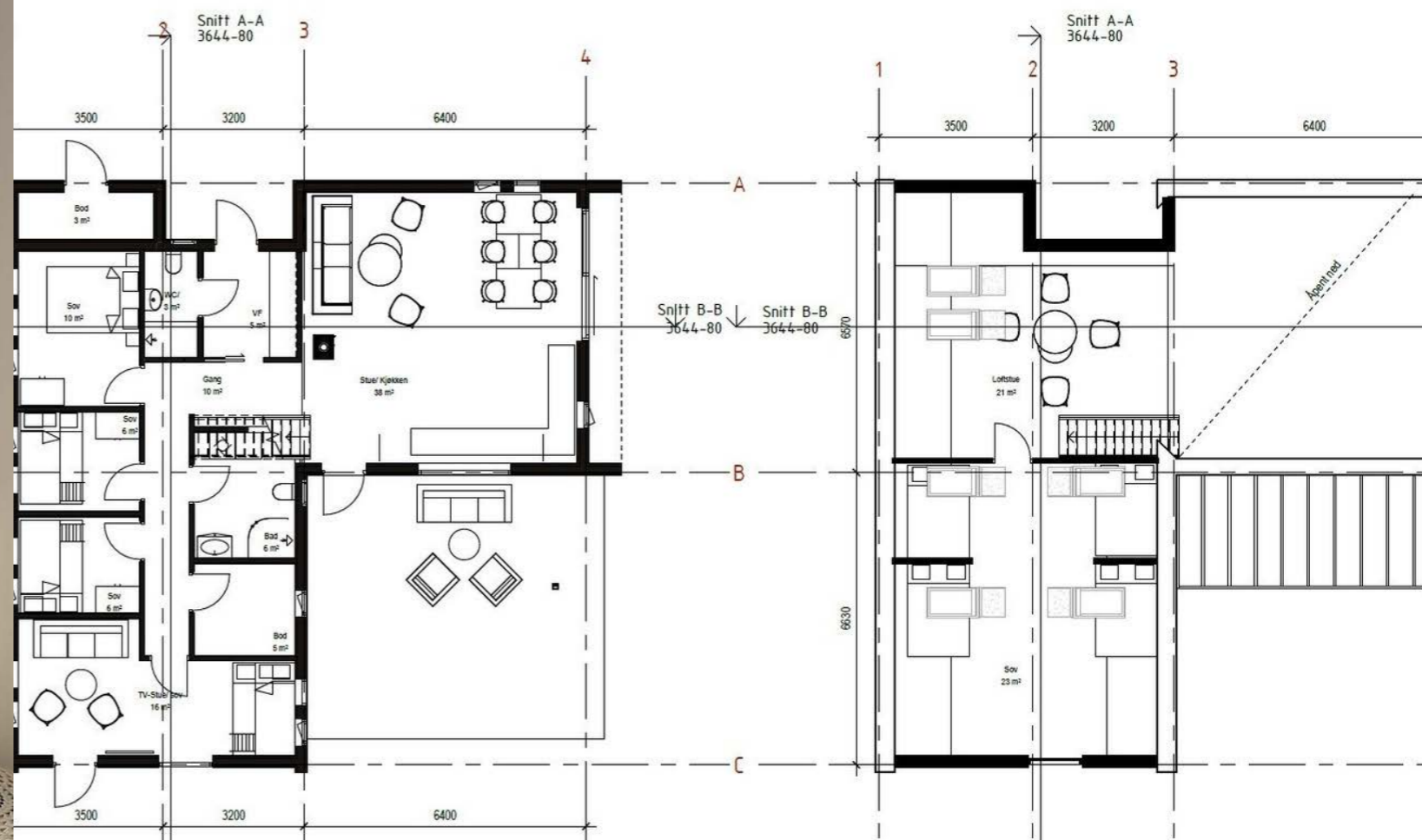
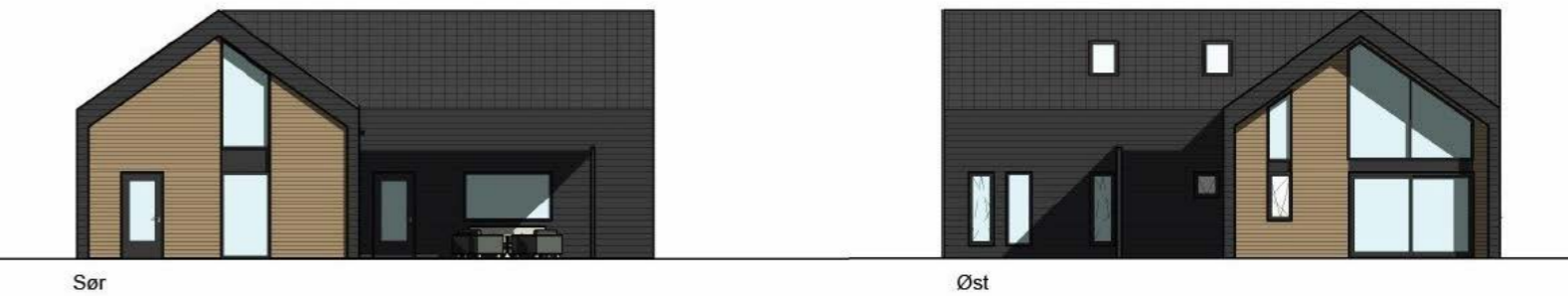
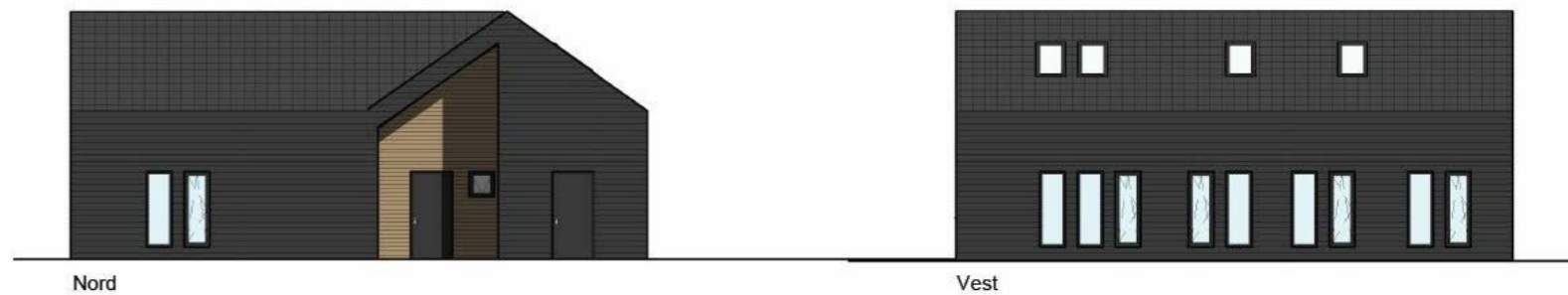
Randøy har fastlandsforbindelse og er et perfekt utgangspunkt for alle opplevelser som venter i

Ryfylke. Turen fra Stavanger tar bare 50 minutter med hurtigbåt og rundt halvannen time med bil.

Med egen båt bestemmer du tempoet og reiseruta helt selv. Den korte avstanden gjør det enkelt å



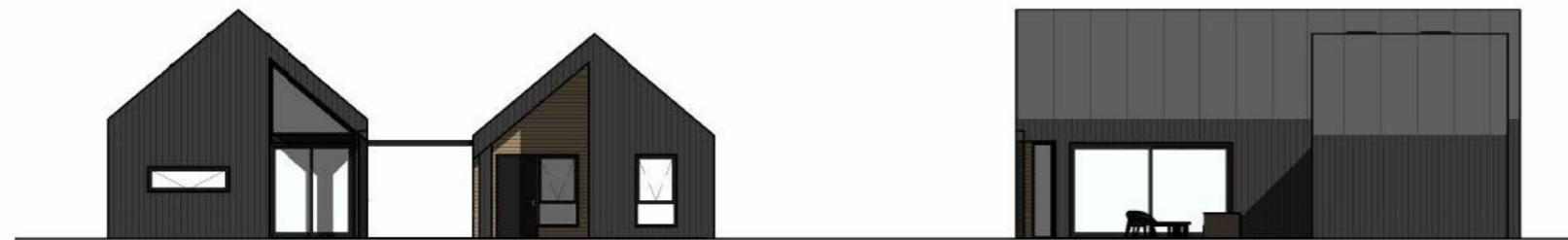






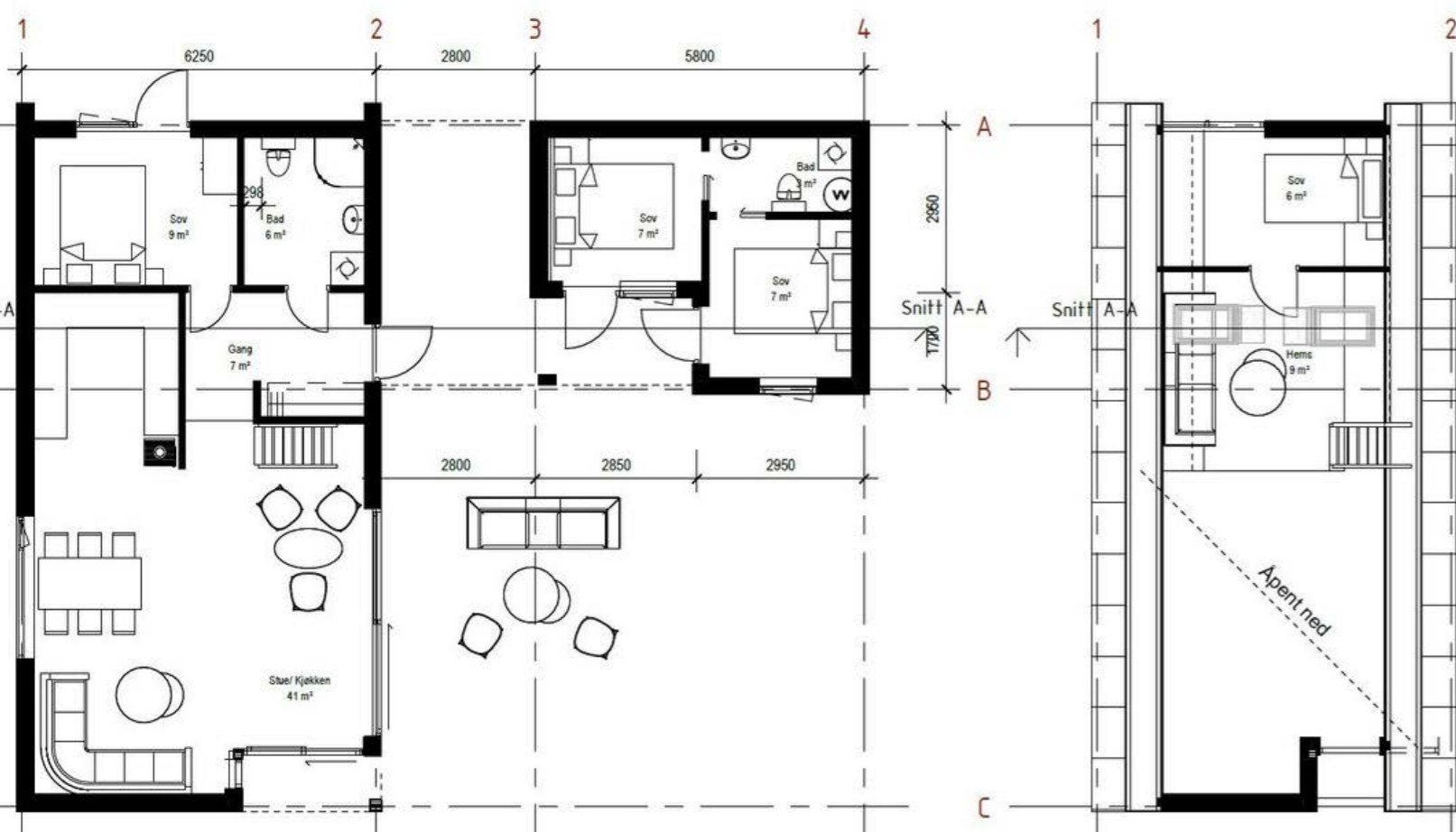
Nord

Vest



Sør

Øst





Nord



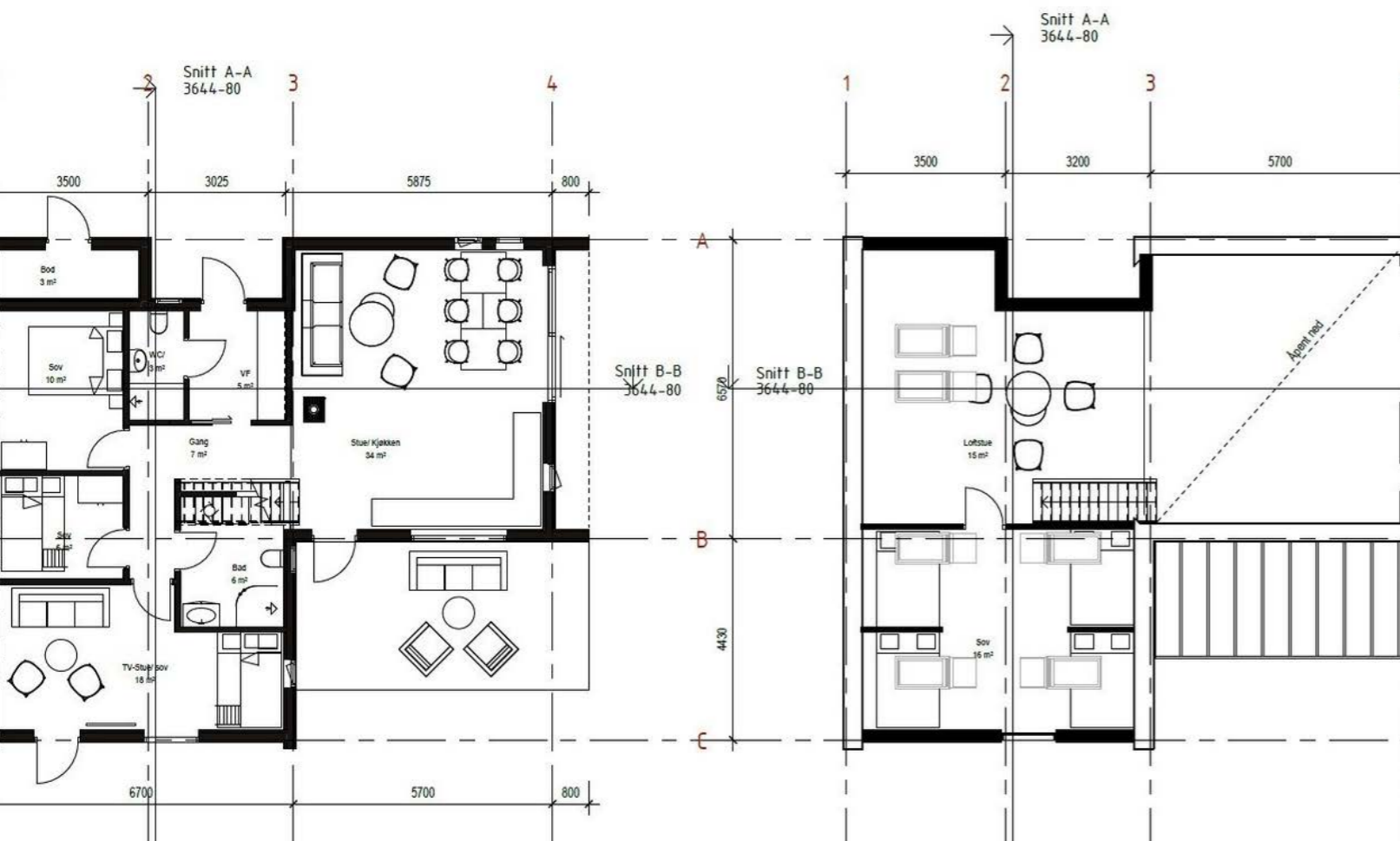
Vest



Sør



Øst



Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Selveide tomter fra 690-900 m².

Velforening drifter fellesarealene hvor det er pent opparbeidet med både grillhus, badestrand og fotballøkke.

Ledige tomter:

Tomt 48: 734 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 53: 756 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 54: 713 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 55: 690 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 56: ca 778 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 57: ca 900 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 58: ca 808 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 63: 761 m² kr 950 000,- + omk

Tomt 64: 746 m² kr 950 000,- + omk

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 750,- (Dokumentavgift)

40 620,- (Omkostninger totalt)

Total kjøpesum for tomt inkludert omkostninger kr 990 620,-

Tilknytningsavgift for kommunalt vann kommer i tillegg når hytten er bygget og utgjør p.t kr 31 250,-

Tomt 56, 57 og 58 er ikke ferdig fradelt enda og eksakt areal vil først foreligge etter fradeling og

endelig oppmåling er utført av kommunen.

Kjøp av båtplass kr 80.000,- pr meter kailinje.

Kjøp av eventuelt båtplass og sjøbod gjøres direkte mellom kjøper og Hjelmeland Tomteselskap AS.

Generell orientering

Tomtene er selveiet og får alle fasiliteter med både vei, vann, avløp og strøm frem til tomtegrense, og nå kan du være med å skape din egen hyttedrøm!

Tomtene har byggeklausul til Enkel Bygg AS og her kan man velge en av de allerede planlagte hyttene eller få tegnet sin hytte slik man måtte ønske.

Tomtene har størrelser fra 690 kvm til ca 900 kvm og det er mulighet for å kjøpe både båtplass og sjøbod i felles båthavn.

Hyttetyper

De ulike hyttemodellene er i forskjellige design, størrelse og priser med 2-5 soverom. Hyttene får en moderne fasade, godt innhold og god standard.

Hyttene leveres nøkkelferdige med eikeparkett på gulv i tørre rom. Bad levers med fliser på gulv og vegger. Det leveres ildsted i stue og Aubo kjøkkeninnredning. Se byggebeskrivelse for mer detaljert informasjon om de ulike hyttene.

Følgende prosjekterte hytter er tenkt på de ulike tomtene:

Tomt 53, 56 og 63: Hyttetype Randøy (EA), 80 kvm. med stue/kjøkken, bad og 2 soverom + hems. Mulighet for anneks (18 kvm.) med 2 soverom og ekstra bad. Pris fra kr. 3.990.000,- + omk. (uten anneks og rimeligere materialvalg).

Hyttetype Randøy 98 kan leveres med innredet anneks eller med uinnredet anneks.

Tillegg for anneks kr 500 000,- som råbygg og kr 1.000.000,- ferdig innredet.

Tomt 48, 54, 55 og 58: Hyttetype Hjelmeland 120 (EV 120), 135 kvm. med stue/kjøkken, bad, wc loftstue og 4 soverom. Pris fra kr. 5.590.000,- + omk.

Tomt 57 og 64: Hyttetype Hjelmeland 140 (EV 140), 160 kvm. med stue/kjøkken, bad, wc, bod, loftstue og 5 soverom. Pris fra kr. 6.050.000,- + omk.

Prisene er for nøkkelferdige hytter inkludert tomt og resterende opparbeidelse. Omkostninger kommer i tillegg.

Se plantegninger vedlagt salgsoppgaven.

Garasje/Parkering

Parkering på egen tomt

Økonomi

Betalingsbetingelser

Ved kjøp av tomt betales hele kjøpesummen + omkostninger i forbindelse med tinglysing av skjøte.

Ved kjøp av prosjektert hytte er det følgende betalingsbetingelser etter innbetaling av tomt: 5 rater på henholdsvis 30%, 20%, 20%, 20% og 10% basert på fremdriften i prosjektet. Den innbetalte kjøpesum skal til enhver tid gjenspeile verdi levert på tomten. Siste rate på 10% er ved overtakelse av hytten.

Info kommunale avgifter

Tilkoblingsavgift til Hjelmeland kommune for kommunalt vann betales av kjøper og utgjør p.t kr 31 250,-

Info formuesverdi

Ikke stipulert enda. Eiendommen vil bli taksert for formuesverdi når den er ferdig bygget.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening for hyttefeltet

Info vannavgift

Årlig avgift til Hjelmeland kommune, avhengig av forbruk.

Faste løpende kostnader for tomten/fritidsboligen er kontingent til velforening, p.t. kr. 6 000,- pr. år (inkl. pumpeystem avløp, vedlikehold av vei mm.). Hytterenovasjon p.t kr. 2 470,- pr år, slamtømming av fellestank, p.t. kr 734,- pr. år, strøm/oppvarming, kommunale avgifter, og forsikring. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Konsesjon

Ervervet av eiendommen er konsesjonsfritt. Kjøper må signere en egenerklæring om konsesjonsfrihet som sendes til kommunen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 61, 62, 70, 72, 80, 81, 82 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Gjelder bnr 81 og 82, 13:
2007/853943-3/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
TINGLYST 23.10.2007
RETTIGHETSHAVER: Knr:1133 Gnr:91 Bnr:28
Bestemmelse om parkering. Bestemmelse om veg.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1133-91/13 Gjelder denne
registerenheten med flere
2008/247426-3/200 BESTEMMELSE OM
PARKERING TINGLYST 28.03.2008
RETTIGHETSHAVER: Knr:1133 Gnr:91 Bnr:18
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1133-91/13 Gjelder denne
registerenheten med flere
2008/247562-3/200 BESTEMMELSE OM
PARKERING TINGLYST 28.03.2008
RETTIGHETSHAVER: Knr:1133 Gnr:91 Bnr:15

OVERFØRT FRA: 1133-91/13 Gjelder denne
registerenheten med flere
2010/373523-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
TINGLYST 26.05.2010
RETTIGHETSHAVER: LNETT AS
Org.nr: 980038408
Avtale om høyspenningsanlegg

OVERFØRT FRA: 1133-91/13 Gjelder denne
registerenheten med flere
Rettigheter på 1133-91/1, 1133-91/13, 1133-91/83,
1133-91/84, 1133-91/85, 1133-91/86 i eiendomsrett
2021/1087070-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST 03.09.2021 21:00
RETTIGHETSHAVER; Knr:1133 Gnr:91
Bnr:80.RETTIGHETSHAVER: RETTIGHETSHAVER:

Knr:1133 Gnr:91 Bnr:81.
RETTIGHETSHAVER: Knr:1133 Gnr:91 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder bnr. 13:
2013/63475-3/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST 23.01.2013
:Knr:1133 Gnr:91 Bnr:57
Bestemmelse om vedlikehold av vei, parkering,
turstier, lekeplasser m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1160316-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST 20.09.2021 21:00
:Knr:1133 Gnr:91 Bnr:83. :Knr:1133 Gnr:91 Bnr:84.
:Knr:1133 Gnr:91 Bnr:85
:Knr:1133 Gnr:91 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos
meglerforetaket eller utleveres på nærmere
forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på tomten/hovedbølet
(herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses
erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av
offentlig myndighet, private leverandører,
omkringliggende eiendommer eller som er
nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til
prosjektets enheter, herunder erklæringer som
regulerer drift og vedlikehold av fellesområder,
nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av
energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve
prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst
prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på
prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller

heftelser som vil bli tinglyst på hovedbølet/
prosjekttomten (herunder kjøpsobjektet) i
forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer,
ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og
lignende stående på deler av eiendommene i
området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine
respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha
søppelhåndteringssystemer liggende på
eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan
det være tinglyst heftelser/servitutter som
erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at
han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler
som har innvirkning på denne eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tomtene vil bli tilknyttet privat vei og avløp. Det er
felles privat avløpsanlegg for hyttefeltet.
Tomtene vil bli tilknyttet offentlig vann.

Regulerings og arealplaner

Tomtene er regulert til fritidsformål og omfattes av
reguleringsplan R 90 B bebyggelsesplan for Ryfylke
Skjærgårdspark

Maksimalt bebygd areal BYA 138 m2, inkludert 18
m2 til parkering. Det kan tillatast oppført eit
frittliggjande anneks pr tomt dersom dette er
tilpassa hovudbygg i takvinkel, fasade, farge-og
materialbruk. Annekset skal inngå som del av
tomtas BYA.
Maks mønehøgd 6 meter over ferdig golv
hovudetasje, 1 etg med loft. Hyttene skal ha saltak,
ev forskyvd saltak. Takvinkel mellom 30 - 42,5
grader. Taktekking: raud teglstein, skiferstein, tretak,

betongstein og papptak. Hyttene skal oppførast av
tre og beisast/malast i jordfargar ev ubehandlet
kledning. Fargebruk gjeld òg for tak og grunnmur.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser
følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter
oppfordres til å
gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen
fritidsbolig eller del av egen fritidsbolig, så lenge
formålet med utleien er i samsvar med godkjent
bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal.
Fritidsboligene vil være godkjent av kommunen med
én selvstendig boenhet per fritidsbolig. Dette betyr
at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en
ekstra selvstendig boenhet uten kommunens
godkjennelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave med vedlegg og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for

kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Hvitvaskingsreglene

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

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

18.09.2023

R 90 B

REGULERINGSFØRESEGNER BEBYGGELSESPPLAN

RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK

gnr 91 bnr 1,3, 13 Sandangervågen - Randøy

§ 1 FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å sikre utbygging med god og funksjonell arkitektur, og sikre eit funksjonelt og godt hyttefelt. Bebyggelsesplanen= utbyggingsplan (nynorsk) skal kvalitetssikre alle bygningsmessige tiltak innanfor området og leggje til rette for god arkitektur med felles overordna grep.

§ 1.1 Overordna utbyggingsform

For nøye å definere bebyggelsens hovedelement, hyttene, er det utvikla prototyper som tydeleg illustrerer hyttenes utforming, materialbruk, fargevalg mm. Desse er tilpassa området sin topografi i plankonsept, sammenbygninger, høgd og volum. Det er utvikla 5 prototyper og hyttene skal utformast etter dette prinsipp. Desse prototypene går fram av teikningar som supplerande dokument til desse føresegner: Modulhytte_1.pdf Modulhytte_2.pdf Modulhytte_3.pdf Modulhytte_4.pdf Modulhytte_5.pdf.

Hovudgrepa i desse prinsippeteikningane skal leggjast til grunn for byggesaksbehandling i delfelta FB1-FB5, men ikkje FB6. For de sekundære element i planområdet er det krav om formløysingar basert på hyttene sin arkitektur, slik at felleshus, avfallsboder, naust mm. skal tilpassast den generelle, overordna arkitekturen slik vist i prinsippeteikningane.

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

§ 2.1 Teknisk plan

Før byggjemelding kan skje skal det føreligge godkjent teknisk plan for det enkelte delfelt. Denne skal vise komplette trafikkanlegg med parkering i fellesanlegg, adkomst til den enkelte tomt, avfallshandtering og plan for sjøleidningar, vatn, avlaup og renseanlegg, samt øvrige anlegg som naturleg høyrer inn under teknisk plan. El-nett til tomtene avklarast med straumleverandør før byggjastart av dei enkelte felte eller samla.

§ 2.2 Kryss ved fylkesveg

Avkjørsel til fylkesveg skal opparbeidast etter godkjent plan før byggjearbeid vert sett i gong. Det skal bli etablert renovasjonsplass i kryssområdet. Før renovasjonsplassen vert teken i bruk, skal det godkjennast ein detaljplan for renovasjonsanlegget. Denne planen skal synleggjere endeleg utforming av konstruksjonar, snuplass og skjermingstiltak. Sjølve kontaineranlegget skal skjermast for innsyn f. eks ved opparbeiding av trevegg, vegetasjons skjerm el.

§ 2.3 Krav til ferdigstilling før bruk

Følgjande krav stillast før hyttene vert tekne i bruk:
Renovasjonsordning for hytter og offentleg båthamn skal vere etablert.
Tekniske anlegg og gangvegar innafor delfeltet skal vere ferdigstilt.
Vatn og avlaupsleidning skal førast fram til hyttetomt.
Friområda (eks. badeplassar) skal opparbeidast før el samstundes med byggeområde FB1-FB3.

R90B - BEBYGGELSESEPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

Tilstrekkeleg tal båtplassar i offentleg båthamn skal vere ferdigstilt for det antal hytter som er tekne i bruk.

§ 2.4 Riggområde

Parkeringsareal kan nyttast som midlertidig riggområde ved utbygging. Området skal verta opparbeida som vist på planen etter utbygging og arealet skal takast i bruk til parkeringsføremål. Ved opparbeiding frå riggområde til parkeringsplass skal også sideterreng planerast og plantast/såast i.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FRITIDSBEBYGGELSE

§ 3.1 Felles for byggeområda - delfelta FB1, FB2, FB3, FB 4 og FB5

Bebyggelsesplanen viser veiledende prinsipp for plassering av bygg på tomtene. Det kan oppføres én hytte på hver tomt. Plassering av bygg på tomtene skal gjøres i hht. PBL's generelle krav om avstand til nabogrense. Mot veg kan det, i forbindelse med byggesaksbehandling, tillates mindre avstand når spesielle hensyn tilsier dette. Stikningspunkt markert i planen skal ligge innenfor bygningskroppen ved plassering av hyttene. For tomtene i FB1 og FB2 er det vist byggelinjer mot friareal.

Storleik på hyttene/takoverbygd areal på tomta:
-maks 100 m2 totalt bebygd areal T-BYA dersom modultilpassa hytte blir vald.
-maks 75 m2 T-BYA dersom anna utbyggingsløyning blir vald.
Det kan tillatast oppført eitt frittliggjande anneks, dette inngår som del av T-BYA pr tomt.
I tillegg kan terrassar høgare enn 0,5 m over gjennomsnitt terreng vere maks 20 m2 BYA.

Det tillates 2 takløyninger, saltak på hyttens hoveddel og saltak eller takterrasse på tilbygg/anneks. Tak som vert utførte som saltak med takvinkel 42,5 grader. I FB2 er takvinkelen 30 grader på saltak, 22,5 grader på pulttak. Som taktekingen tillates følgende alternativ: enkeltkrumme røde teglpanner, tretak eller skifer.

Det tillates bruk av karnapp på langvegg. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.
Maks bredde gavvegg 6m.
Karnapp kan ikke ha større bredde enn 30% av langvegg. Karnapp skal ha samme takvinkel som hovedtaket, eller ha flatt tak.
Sprossevindu tillates ikke, oppdeling av vindu skjer med poster og losholter. Løst utenpåhengte sprosser/poster etc tillates ikke.

Mønehøgder hytter

Hyttene skal bygges i én etasje med evt. hems. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng.
FB1, FB3 og FB4: maks mønehøgd inntil 6 meter over gjennomsnitt planert terreng. Viss annen utbyggingsløyning enn prototype blir valgt, er maks mønehøyde 4,5 meter
FB2: maks mønehøgd 4,5 meter.
FB 5: maks mønehøgd 6 meter over ferdig gulv hovudetasje.

§ 3.2 Særskild for delfelt FB6 jf planendring AFU 105/12

Modulhytteprinsippet jf § 1.1 gjeld ikkje for delfelt FB6. Nye hytter i FB6 skal plasserast innanfor byggegrensene på tomtene.

Maksimalt bebygd areal BYA 138 m2, inkludert 18 m2 til parkering. Det kan tillatast oppført eit frittliggjande

R90B - BEBYGGELSESEPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

anneks pr tomt dersom dette er tilpassa hovudbygg i takvinkel, fasade, farge-og materialbruk. Annekset skal inngå som del av tomtas BYA.

Maks mønehøgd 6 meter over ferdig golv hovudetasje, 1 etg med loft.

Hyttene skal ha saltak, ev forskyvd saltak. Takvinkel mellom 30 - 42,5 grader. Taktekking: raud teglstein, skiferstein, tretak, betongstein og papptak. Hyttene skal oppførast av tre og beisast/malast i jordfargar ev ubehandlet kledning. Fargebruk gjeld òg for tak og grunnmur.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE

Småbåthamn OH land og BS sjø

Det kan oppførast 3 sjøhus i 2 etasjar som vist på plankartet, for oppbevaring av fiskereiskap, båtutstyr, og liknande for hytteeigarane. Kwart bygg skal ikkje overskride 100m2 BYA og ha en maksimal bredde på 7,5m. Det tillatast kneveggar med høgd inntil 1,5m i 2. etasje. Takvinkel 42,5 grader.

Det kan i tillegg til sjøhusa oppførast felles grillhus el.l. i 1 etasje med maksimum 100kvm BYA. Det tillatast installert felles toalett, dusjanlegg og sløyplass i bygga. Bygningane skal opparbeidast med same krav til materiale og takform som øvrig bebyggelse og ha ein felles arkitektur med desse. Bygga skal ha saltak.

I området kan det òg gjevast rom for oppføring av eit privat naust, plassering jfr. plankart. Naustet kan vere maks 40 m2, maks mønehøgd 3,5 m og ha felles arkitektur med øvrige naust. Det tillatast ein turveg frå felles p-plass ned til naustet.

Det skal føreliggje ein samla plan for heile området før byggjetillatelse vert gitt. Planen, som skal godkjennast av kommunen, skal syne utforming og plassering av alle anlegg.

Kvar hytte skal gjevast moglegheit til minimum 1 båt plass. I BS kan det foretas nødvendig mudring for å oppnå tilstrekkeleg dybde for småbåtar. Det kan etablerast flytebyggjer med utriggarar for fortøyning av båtar. 10 plassar skal reserverast som gjesteplassar.

§ 5 FRIOMRÅDE F1 – F4

Generelt

Det tillatast oppført bygg og anlegg som underbyggjer bruken av dei enkelte områda, f. eks badebrygge, stupebrett, overbygd grillplass. Områda skal planleggjast slik at dei tillet adkomst for allmenheten. Alle nye tiltak skal godkjennast av bygningsmyndighetene før oppføring.

Eksisterande veier, steingardar og tørrmurar skal bevarast mest mogleg slik dei føreligg. Nye tiltak som berører eksisterande anlegg skal meldast og godkjennast av bygningsmyndighetene før tiltak startast.

Opphavlege strandlinjer, der desse er utfylt, tillatast gjenoppretta.

Områder for leik og opphald (A1 OG A4) kan opparbeidast med grus, sand- eller grasdekke med eit areal på inntil 200kvm som vist i planen. Plassane kan planerast, men skal formast etter naturlege terrengformer. Skjeringar og fyllingar og sprengningsarbeid tillatast ikkje. Tilliggjande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

Det er ikkje tillete å skade terreng og vegetasjon i friområda ved opparbeiding av byggeområde og veier.

Skog kan tynnast for å oppnå meir utsikt og sollys, men furutre og eik skal søkes bevart i størst mogleg grad.

F1 land

R90B - BEBYGGELSESEPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

Eksisterande traktorveg til naust N1-N4 og tilhøyrande bryggjeanlegg tillatast oppretthaldt. Det tillatast opparbeida trasé for kommunaltekniske anlegg fram til naustanlegga. Eksisterande badeplass oppretthaldast, eventuelle tiltak meldast til kommunen for godkjenning.

F2 og F3 - sjø og land

Områda vert lagt til rette for bading og leik. I F2 og F3 tillatast det etablert lita bryggje maks størrelse 25 kvm med stupetårn, badesklier og moglegheit for ilandstigning frå båt.

F3 etablerast som badeplass med strand og natureng. Planta granskog kan fellast etter plan utarbeida i samråd med Hjelmeland kommune.

F4 land

I området F4 skal det gjennomførast aktiv skjøtsel for å oppretthalde området sitt kulturlandskapspreg, f.eks ved beiting. Forfalte uthus kan gjenoppbyggjast (U1, U2 og U3) og gjevast nye funksjonar som underbyggjer bruken av området. Toalett/dusjanlegg tillatast ikkje. Bygg skal ikkje ha større grunnflate enn det som viser i eksisterande tufter.

Maks mønehøgd = 2,5m. Bygga sin arkitektur skal ta utgangspunkt i retningslinjer for stadens øvrige bygg i forhold til fargebruk og materialvalg. Alle bygg skal ha saltak.

Området sin karakter av kulturlandskap skal behaldast. Det tillatast ikkje nye vegar el.l. som bryt med området sitt opprinnelege preg. Eksisterande fruktre, steingardar og steinsettingar skal ivaretakast. I heilt spesielle tilfelle, som for sikring mot personskaade ved utrasing, kan steinmurar takast ned for å verta bygde opp igjen.

Turveg og turstiar

Tursti: er ein sikra trasé i terrenget som er merka/skilta, rydda for vegetasjon og åpen for turgåing. Berre minimale terrengingrep, dvs kun enkle tilretteleggjingstiltak som ikkje medfører sprenging, er tillete. Det kan grusast i ein bredde på maks 80 cm. I friområda er det berre turstiar som er tillete.

Turveg: ein trasé som er opparbeida med grusdekke og som er framkommeleg med barnevogn/sykkel og liknande. Opparbeidingsbredde maks 1,5 m. Desse er f.eks tillete ned til sjøhusa i OH. Turvegane skal byggjemeldast før opparbeiding.

Gammal traktorveg i F1 kan oppretthaldast som kjørbar trasè for traktor, men skal ikkje opparbeidast ytterlegare.

§ 6 FAREOMRÅDE

Høgspenlinje - gjeldande reglar for byggeavstand må overhaldast ved plassering av bygg og anlegg. Kraftlinja skal leggjast i jordgrøft i FB1-området.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

§ 7.1 Spesialområde Privat småbåtanlegg sjø PS og land PSL

Det tillatast oppført 4 naust, kvar med BYA inntil 40kvm. Naust 1 og 3 skal liggje heilt inntil N5.

Naust kan ikkje nyttast til varig opphald. Nye naust og bygningar skal utførast med same materialval, takvinkel og fargebruk som hyttene. Alle bygg skal ha saltak. Takvinkel er 30 grader. Maks mønehøgd naust 3,5 m.

Det er ikkje tillete med større vindusflater i naust; maks 30% i vegg mot landsida.

I tillegg til eksisterande steinbrygge tillatast brygger som følgjer landkonturen, oppført som tre eller steinkai, i naustas umiddelbare nærhet. Maks størrelse for brygge pr. naust, i tillegg til steinkai, 10 kvm. Områder som ikkje opparbeidast skal bevarast med den karakter dei har, som kulturlandskap eller naturområde. Det skal foreligge ein samplan for heile området før byggjetillatelse vert gitt. Planen, som skal godkjennast av kommunen, skal gjere rede for utforming av brygge- og naustanlegg.

R90B - BEBYGGELSESEPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

Prosjektbeskrivelse

Prosjekt: Hytte Randøy 98 uten annek (Rimeligste alternativ) Datert: 22.06.2023
Gnr/Bnr:

Opparbeidelse av utendørsanlegg og hytte er basert på denne prosjektbeskrivelsen utarbeidet av Enkel Bygg as.

Tegninger

Tegninger datert: 27 og 28.04.2022

Situasjonskart datert: 28.04.2022

Kontraktsdokumenter vil senere, ved detaljprosjektering, kunne bli erstattet av detaljbeskrivelse som gjelder foran denne beskrivelsen.

Utendørsanlegg

Hagearealet leveres maskinplanert med stedlige masser.

Tomt singles

Det er medtatt eventuelle murer kun der det er nødvendig for å oppta høydeforskjeller iht. forskrifter.

Enkel Bygg AS forbeholder seg retten til å foreta endringer på utomhusplanen.

Høyder og terreng vist på tegninger er illustrasjoner, og endelige løsninger vedrørende disse vil bli foretatt på den enkelte bolig.

Grunn- og betongarbeider

Grunnarbeider:

Det utføres nødvendig utgravinger av bygge grop, fundamenter og traseer for vann, avløp og elektriske anlegg

Betongarbeid:

Ringmur oppføres i ubehandlet betong eller element

Gulv utføres i betongstøp, og gulvene isoleres i henhold til gjeldene krav.

Beskrivelse av gulv på grunn:

(Beskrevet nedenfra og opp)

- Isolasjon i henhold til forskrifter
- Gulvvarme i henhold til romskjema
- Støpt betonggulv
- Gulv i tørre rom i henhold til romskjema
- Gulv i våte rom i henhold til romskjema

Hyttene:

Etasjeskiller:

(Beskrevet nedenfra og opp)

- MDF plater
- Bjelkelag i henhold til forskrifter
- Gulvvarme i henhold til romskjema
- Gulv i tørre rom i henhold til romskjema
- Gulv i våte rom i henhold til romskjema

Yttervegger:

(Beskrevet utenfra og inn)

- Kledning montert i henhold til tegning.
- Kledning:
 - o FURU 19X148 DF Tett imp kl1, Cuimpregnert profilert kledning BH.
- Bindingsverk og isolasjon i henhold til forskrifter
- MDF Plater

Innvendige vegger:

- Bindingsverk i henhold til tegninger
- MDF Plater

Dragere, søyler og kasser

- Utvendige og innvendige dragere og søyler leveres i henhold til forskrifter.
- Søyler og dragere kan være synlige i boligrom. Dvs sprang i vegger og tak.
- Kasser, nedforinger av himling og påforinger av vegger utføres hvor dette er nødvendig.
- Utvendige søyler og dragere må behandles av forbruker.

Yttertak/himlinger:

- Zanda Vestland Koks / takstein
- Takkonstruksjon og isolasjon i henhold til forskrifter
- MDF Plater

Vinduer:

- Leveres med glass i henhold til gjeldende forskrifter og tegninger.
- Overflate er fabrikkmalt sort utvendig og innvendig.
- Fastvindu/lukkevidu i henhold til tegning med hvit foring.

Ytterdører:

- Hoveddør: Gilje Andre/ eller tilsvarende fra Nordan – farge sort
- Eventuell Biinngang: Gilje/ Nordan Standard – farge sort

- Boddør: Gilje/ Nordan Standard – farge sort
- Balkongdører: Gilje/ Nordan balkongdør – farge sort
- Foringer leveres fabrikkmalt hvit innvendig.

Innvendige dører:

- Slette og fabrikkmalt hvite dører.
- Karm og foring fabrikkmalt hvit.
(Eventuell pakning i karm er tilvalg)

Listverk:

- Innvendig listverk leveres i henhold til romskjema
- Monteres etter malerarbeid

Trapp:

- Leveres i henhold til tegninger.
- Hvitmalt

Kjøkken

- Leveres i henhold til kjøkkentegninger og kjøkkenbeskrivelse. **Hvitevarer og montering av kjøkken er ikke medtatt.**

Garderobe:

- Leveres ikke

Ventilasjon:

- Leveres ikke men kan tilbys som tilvalg (inn-kassinger vil da forekomme)

Elektriker:

- Se egen beskrivelse fra Ryger

Rørlegger:

- Se egen beskrivelse fra Sig Halvorsen

Murer:

- Leveres i henhold til romskjema

Pipe/Ildsted:

- Ikke medtatt

Blikkenslager:

- Nødvendige beslag leveres i aluminium med farge sort
- Nødvendige renner og nedløp leveres i aluminium med farge sort

Særlige bestemmelser:

- Leveransen er i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

- Kjøper får tilgang til hytte når alle kontraktsforpliktelser er oppfylt og overtakelsen er holdt.
- Hytta kan ikke tas i bruk før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- Eventuelt ytterligere leveranser utover det som er beskrevet i prosjektbeskrivelse og romskjema utarbeidet av Enkel Bygg as vil komme som et tillegg til kontrakt.

Hyttene:

Etasjeskiller:

(Beskrevet nedenfra og opp)

- Gipsplate/panel (Behandles i henhold til romskjema)
- Bjelkelag i henhold til forskrifter
- Gulvvarme i henhold til romskjema
- Gulv i tørre rom i henhold til romskjema
- Gulv i våte rom i henhold til romskjema

Yttervegger:

(Beskrevet utenfra og inn)

- Kledning montert i henhold til tegning.
- Kledning:
 - o Liggende og stående – dobbelfalset grunnet og toppstrøk
 - o Utvendig belistning – rektangulær – grunnet og toppstrøk
 - o Underkledning – dobbelfalset grunnet og toppstrøk
- Utvendig behandling ved forbruker etter FDV og fargematrise fra arkitekt.
- Bindingsverk og isolasjon i henhold til forskrifter
- Gipsplater/ panel (Behandles i henhold til romskjema)

Innvendige vegger:

- Bindingsverk i henhold til tegninger
- Gipsplater/panel. (Behandles i henhold til romskjema)

Dragere, søyler og kasser

- Utvendige og innvendige dragere og søyler leveres i henhold til forskrifter.
- Søyler og dragere kan være synlige i boligrom. Dvs sprang i vegger og tak.
- Kasser, nedforinger av himling og påforinger av vegger utføres hvor dette er nødvendig.
- Utvendige søyler og dragere må behandles av forbruker.

Yttertak/himlinger:

- Listetekking/ Zanda Protector Sort / takstein
- Takkonstruksjon og isolasjon i henhold til forskrifter
- Gipsplater/ panel (Behandles i henhold til romskjema)

Vinduer:

- Leveres med glass i henhold til gjeldende forskrifter og tegninger.
- Overflate er fabrikkmalt sort utvendig og innvendig.
- Fastvindu/lukkevindu i henhold til tegning med hvit foring.

Ytterdører:

- Hoveddør: Gilje Andre/ eller tilsvarende fra Nordan – farge sort
- Eventuell Biingang: Gilje/ Nordan Standard – farge sort
- Boddør: Gilje/ Nordan Standard – farge sort
- Balkongdører: Gilje/ Nordan balkongdør – farge sort
- Foringer leveres fabrikkmalt hvit innvendig.

Innvendige dører:

- Slette og fabrikkmalt hvite dører.
- Karm og foring fabrikkmalt hvit.
(Eventuell pakning i karm er tilvalg)

Listverk:

- Innvendig listverk leveres i henhold til romskjema
- Monteres etter malerarbeid

Trapp:

- Leveres i henhold til tegninger.
- Trinn i hvitpigmentert eik.
- Hvitmalt håndreke og rekkverk med stålpiler.
- Hvitmalte konger, vanger og opptrinn (tette trinn).

Balkong og rekkverk:

- Utføres i henhold til tegning og forskrifter.
- Rekkverk: Leveres med stål, glass og kledning etter tegning

Kjøkken

- Leveres i henhold til kjøkkentegninger og kjøkkenbeskrivelse. Hvitevarer er ikke medtatt.

Garderobe:

- Leveres ikke

Ventilasjon:

- Leveres ikke men kan tilbys som tilvalg (inn-kassinger vil da forekomme)

Elektriker:

- Se egen beskrivelse fra Ryger

Rørlegger:

- Se egen beskrivelse fra Sig Halvorsen

Murer:

- Leveres i henhold til romskjema

Maler:

- Leveres i henhold til romskjema

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dato: 10.05.2022 | Prosjektnr.: | Byggherre: | | | | | | | |
| Hjelmeland 120 vinkel | | | | | | | | | |

| Rom | Gulv | Vegger | Dører | Himling | Listverk | Vinduer/ Utv.dører | Elektrikker | Rørlegger | Tilleggs opplysninger |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Standard leveranse 1. Etg | | | | | | | | | |
| Bod utvendig | Betong | ubehandlet gips | Tett bod dør ihht leveransebeskrivelse | ubehandlet gips | ikke lister | ikke vinduer i bod | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Vf | Fiser 60x60 pro stone grey, m sokkel | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Bad | Fiser 30x30 Carnaby Grey, m sokkel | Fiser 20x40 Hvit | Slett Hvit | Jotaproff Acuatech eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Sov 1 | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Sov 2 | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| WC | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Stue | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Kjøkken | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Gang | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Hemis | | | | | | | | | |
| Loftstue | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| Sov | Eik Consto 3 stav matt | Jotaproff 05 eggehvit | Slett Hvit | Jotaproff 02 eggehvit | Standard slett hvit | sorte tre/hvit foring inne | ihht beskrivelse elektriker | ihht beskrivelse rørlegger | Se leveranse beskrivelse |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



Pipe/Ildsted:

- Ventilert pipeildsted Westfire Uniq 36 med glassplate

Blikkenslager:

- Nødvendige beslag leveres i aluminium med farge sort
- Nødvendige renner og nedløp leveres i aluminium med farge sort

Carport/Boder/ annek:

- Tak – papptekking/ takstein
- Vegger – Reisverk, uisolert og kledning som bolig.
- Gulv – Betong i bod og asfalt i carport.

Særlige bestemmelser:

- Leveransen er i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.
- Kjøper får tilgang til hytte når alle kontraktsforpliktelser er oppfylt og overtakelsen er holdt.
- Hytta kan ikke tas i bruk før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- Eventuelt ytterligere leveranser utover det som er beskrevet i prosjektbeskrivelse og romskjema utarbeidet av Enkel Bygg as vil komme som et tillegg til kontrakt.

1133-91/61/0/0

Offentlig transport

Randøykrossen 10 min 🚶
Linje 140 6.5 km

Stavanger Sola 1 t 33 min 🚶

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 18 min 🚶
203 elever, 15 klasser 11.8 km

Fister skule (1-7 kl.) 17 min 🚶
48 elever, 4 klasser 13 km

Strand videregående skole 54 min 🚶
400 elever 51.7 km

St. Olav videregående skole 1 t 24 min 🚶
790 elever, 34 klasser 76.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

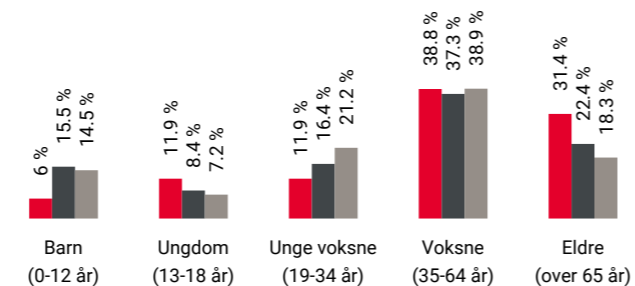


33% 6-12 år
33% 13-15 år
33% 16-18 år

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 50% | 33% |
| Ikke gift | 41% | 54% |
| Separert | 3% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Randøy | 69 | 50 |
| Kommune: Hjelmeland | 2 534 | 1 460 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år) 18 min 🚶
53 barn 11.9 km

Fister barnehage (1-5 år) 17 min 🚶
21 barn 12.9 km

Årdal barnehage (1-5 år) 30 min 🚶
39 barn 24.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Randøy 9 min 🚶

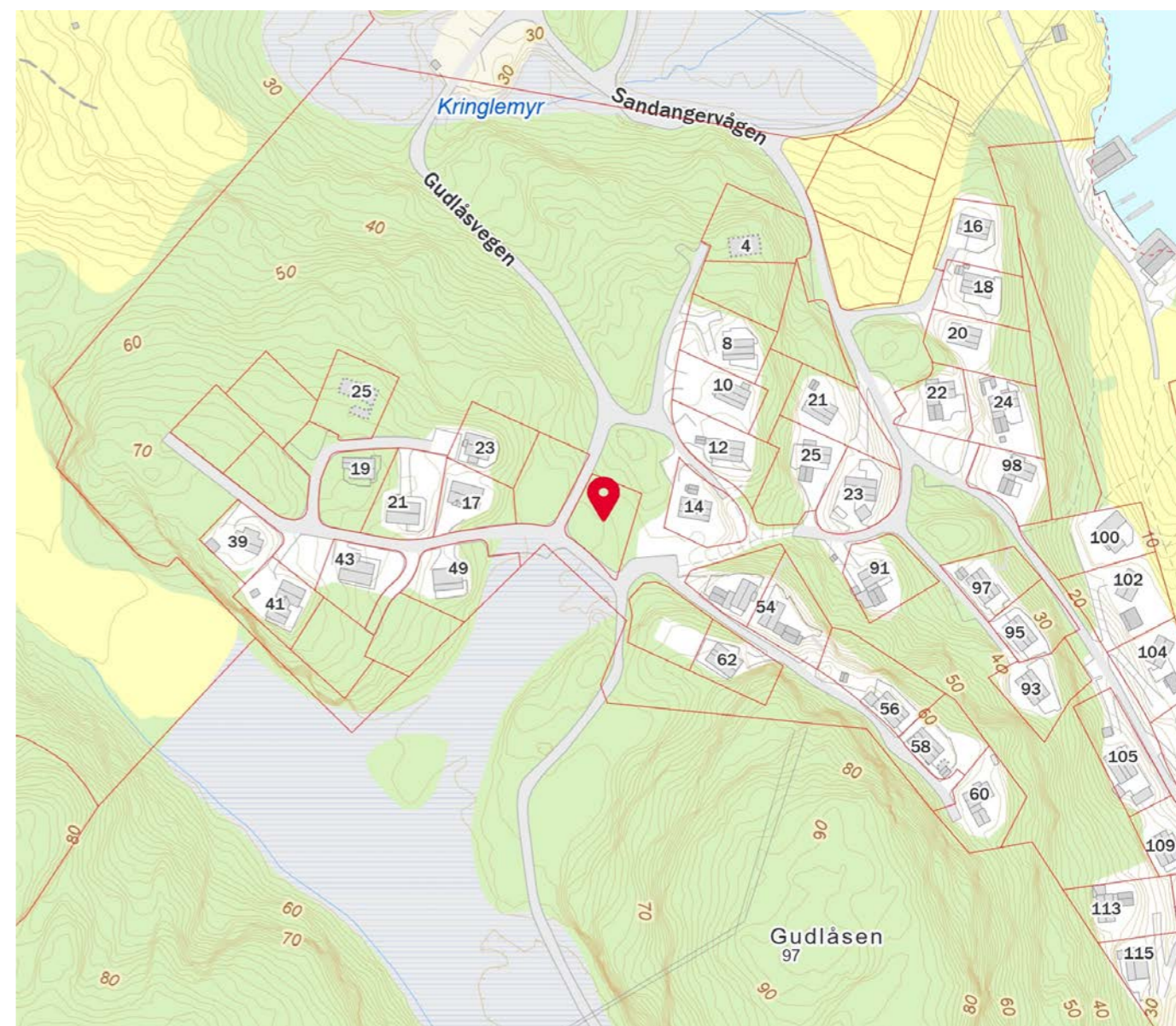
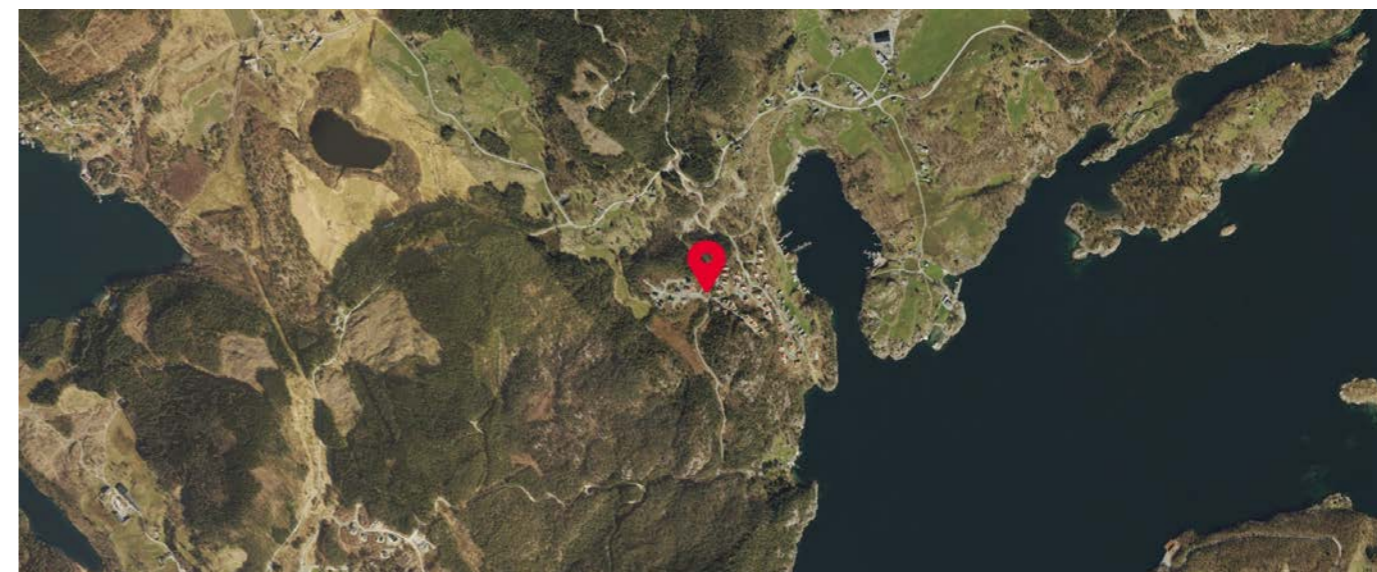
Joker Fister 16 min 🚶

Sport

Randøy skole-gymsal 11 min 🚶
Aktivitetshall, fotball 6.5 km

Randøy skule - ballbinge 12 min 🚶
Ballspill 7.1 km

SKY Fitness Årdal 28 min 🚶



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 5 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 8 900 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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: Sandangervågen tomtefelt
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer: 1401235032

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@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: 18.09.2023

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)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

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