



aktiv.

Bjørkåsen Panorama

Bjørkåsen
Panorama
Hjelmeland





Marion Espedal

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 01 98 66
Email marion@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Ryfylke
Besøksadresse: Rådhusgaten
12. Postboks 107.
4126 Jørpeland



Gjert Gjertsen

Rådgiver / Konsulent

Mobil: 918 19 302
Email: gj.gjertsen@gmail.com
Adresse:
Furulia 16, 4351 Kleppe

G.GJERTSEN CONSULT
Org.nr: 866 002 002

Velkommen til Bjørkåsen

14 flotte utsiktstomter med alle fasiliteter og mulighet for båtplass.

Bjørkåsen Panorama er nøye planlagt av arkitekt Torbjørn Fuglestad i ArkVest med stort fokus på miljø- og energivennlige løsninger for å møte fremtiden krav og behov. Her er hyttene allerede byggemeldt og godkjent, og du kan velge fritt blant de ulike typene på de forskjellige tomtene. Hvilken passer for deg ?

Vi selger nå ferdig opparbeidede hyttetomter med med ferdig infrastruktur og grunnarbeid, men hjelper deg gjerne videre gjennom hele prosessen frem til en ferdig hytte.

Ta kontakt med megler for mer informasjon eller visning på feltet!

Hilsen
Marion Espedal

Nøkkelinformasjon

Priser fra: 1 450 000 + omk.
Omkostninger: Fra kr 37 420
Totalt inkl. omkostninger: Fra kr 1 487 420
Selger: Gunnar Breivik
Mob: 906 68 255

Eiendomstype: 14 Hyttetomter
Opparbeidelse: Ferdig opparbeidede tomter klar for støyping

Eierform: Selveier
Tomteareal: Fra 521m² til 966m²
Gnr./bnr.: 3/33 - 46
Tomtetype: Eiet tomt
Oppdragsnr.: 4199122

Innhold

Velkommen	1
Prosjektet	3
Beliggenhet	4
Byggemåte og standard	5
Beskrivelse av eiendommen	6
Offentlige forhold	19
Prisantydning og omkostninger	20
Øvrige kjøpsforhold	20
Generell informasjon	20
Nabolagsprofil	22
Prisliste	24
Kart med tomtenummer	25
Kart	26
Reguleringskart	27
Reguleringskart Bjørkåsen	28
Kart gangsti til båtanlegg	29
Nye reguleringsbestemmelser	30
Tegninger Bodbygning 1 3 Randøy rev1	34
Boligkjøperforsikring	39

Bilde tatt fra
Randåsen - det
høyeste fjellet på
Randøy



Bjørkåsen Panorama

PROSJEKTET

Det er en glede å kunne presentere Bjørkåsen Panorama på Randøy med 14 utsiktstomter hvor du nå kan få bygget din klimavennlige drømmehytte med solcelle og vannbåren varme.

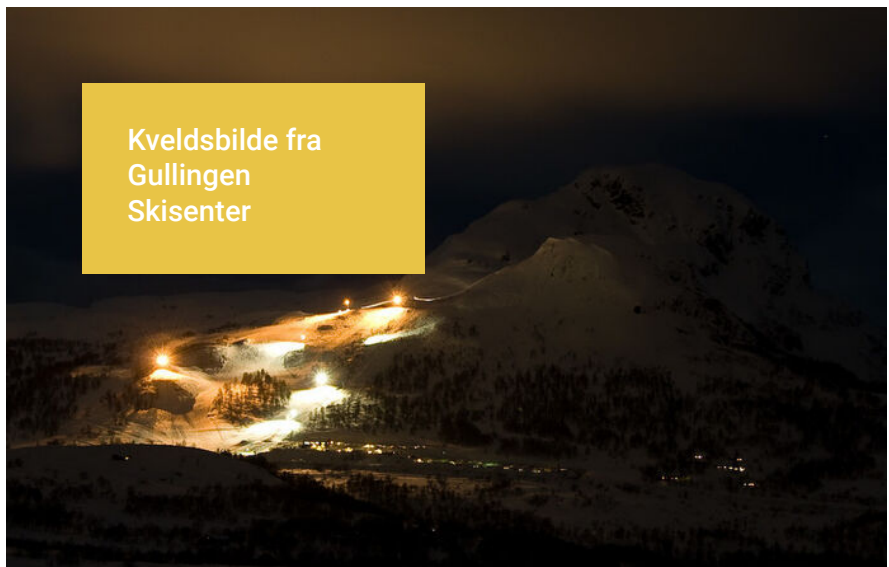
Her har arkitekt Torbjørn Fuglestad i Arkitektkontoret Vest utarbeidet et flott konsept for hyttefeltet med en gjennomført stil og definerte retningslinjer for fasadene på hyttene som kan bygges her. Alle hyttene får et moderne og tidløst

design med fokus på energi og miljø for å imøtekomme kundenes krav om fremtidens løsninger. 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, og kanskje ser man også ørnen seile forbi mens man nyter en stille morgenstund i fred og ro.

Bjørkåsen Panorama har hyttetomter som er helt byggeklare og ferdig drenert og grovplanert, så her får man mye mer enn bare en råtomt da man kan starte rett på betongarbeidet. Alt grunnarbeidet er ferdigstilt og man har alle fasiliteter med veg, vann, avløp, strøm og fiber frem til tomten.



Hyttetomtene er uten byggeklausul slik at kjøper står helt fritt til å velge hvem som skal oppføre hytten.

Mulighet for båtplass i etablert båtanlegg like ved hyttetomtene med ca 5 minutters gange på fin gangsti. Båtanlegget er allerede etablert, men vil bli utvidet med enda flere båtplasser og boder. Båtanlegget har brygge og utrigger, og hver båtplass vil få 3 kvm bod. Det er mulig å kjøre ned og parkere ved båtanlegget om ønskelig. Hyttefeltet vil få flotte friområder rundt tomtene og en felles gapahuk hvor man kan slå av en kaffidrøs med naboen og invitere til f.eks grilling og bålpannekos.

Forventet fremdrift

Hele hyttefeltet er ferdig opparbeidet med både infrastruktur og ferdig grunnarbeid med sprengt og komprimert masse samt kledt skråningene med stedlig jordmasse.

Det er også ferdig byggesøkt og godkjente hyttetegninger til tomtene hvor det er utarbeidet flere forskjellige hyttetyper som kan bygges på de forskjellige tomtene, så her kan man velge den hytten som passer best for deg. Det er selvsagt mulig å gjøre endringer i hyttene etter eget ønske slik at de tilfredsstiller dine behov.

Rådgivning av objektiv fagmann er gratis til disposisjon ved kjøp av tomt.

Både tomt, utført grunnarbeid, arkitekt og byggegodkjente tegninger er inkludert i tomteprisene, så her kan man sette i gang støping og bygging allerede i dag!

Mulighet for å få en komplett ferdig hytte inkludert tomt fra kr 4,5 mill. Kontakt megler for mer informasjon.

BELIGGENHET

Bjørkåsen Panorama ligger på nordsiden av Randøy med en fantastisk utsikt over fjorden fra Vadla til horisonten vest i havet, Ryfylkeøyene i vest og Ryfylkefjellene med Napen som kjennemerke i øst. Man kan også



se retning Stavanger fra flere av tomtene, og for de som er glad i både sjø og den flotte Ryfylkenaturen vil man her være midt i smørøyet.

Tomtene får meget gode solforhold, om sommeren står sola opp i 05.00 tida og går ned ca 23.00.

Randøy er en perle i seg selv med langstrakt sjølinje og det er et yndet sted for feriegjester med et yrende båtliv og naturskjønne omgivelser. Det er kort vei inn til Hjelmeland sentrum som kan tilby det meste man måtte trenge for et opphold på hytta.

På vinterstid er det forøvrig kort vei til skiløyper i både Bjødnabu og

Lyngsheia (ca 30 min), samt et eldorado av skimuligheter og alpinanlegg på Gullingen (ca 1 time).

Randøy er en landfast øy og reisetiden fra Stavanger er ca 1 times tid gjennom Ryfast-tunnelen.

Adkomst

Fra Stavanger følger man Rv13 gjennom Ryfast og tar til venstre mot Tau og videre til Hjelmeland. Følg skilter mot Randøy og ta til høyre når du kommer over Randøybroen. Følg Randøy Ring etter Randøybroa ca 6 km så får du Bjørkåsen Hyttfelt på din høyre side. Se skilt på hyttfeltet.

BYGGEMÅTE OG STANDARD

Kjøper står helt fritt til å velge sin egen byggemåte og standard innenfor de rammene som er gitt. Konseptet på Bjørkåsen Panorama er arkitekttegnede og eksklusive hytter med høy standard og særegne detaljer. Hver hyttetype er nøye gjennomtenkt så her kommer man til et dekket bord.

Størrelser opptil 150 kvm bebygd areal.

Det er høyt fokus på miljøvennlige tiltak og det er derfor tilrettelagt for solcellepanel på tak som kan forsyne både El-bilen din og forbruksvannet samt



konverteringsvannet. Hyttene er tiltenkt å ha dobbelmantlet varmtvannsbereder som forsyner både varmtvannet til forbruk men også vannbåren varme i gulvene. Solcellepanelet vil dermed forsyne hele hytten og El-bilen med strøm og oppvarming bortsett fra stekeovn.

Tomtene kan også anlegges med full hage, plen og beplantning etter eget ønske. Arkitekten har allerede tilrettelagt for solrike og skjermede uteområder rundt hytten. Alle hyttene har hele utsiktsfasaden mot sjøen med panoramavinduer, og på flere av hyttene vil du slippe å stenge deg inne med persienner eller få en overopphetet stue om sommerdagen. Referanser kan gis

om ønskelig.

Kommunen har gitt forhåndstillatelse til bruksendring til bolig forutsatt forskriftene for bolig følges.

Selger og hans konsulent Gjert Gjertsen kan bistå kjøper i hele prosessen med rådgivning ved kjøp av tomt og med bygging av hytte om ønskelig.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype
Eiet tomt

Tomteareal
521 m² - 966 m²

Vei/vann/avløp
Tomten vil være tilknyttet privat vei, vann og avløp via felles anlegg. Kjøper må selv besørge tilkoblingen for vann og avløp til hytte. Taknedløp er ført til terreng.

Årlige kostnader for privat drift av vann og avløp kr. 8125,-.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Det er tillatt å bygge garasje/carport på inntil 18 kvm og kan plasseres utenfor byggegrensen. Garasje/Carport kommer i tillegg til maks BYA.

**Internett/TV**

Det er forberedt med trekkerør for fiber inn til alle tomtene. Telenor som bygger ut fibernettet har informert om at alle som bestiller vil få fiber innen 23.12.2021.

Båtplass

Mulighet for kjøp av båtplass 2,5 meter (cc) og bod ca 3 kvm for kr 175 000,-.

Årlige kostnader for drift og vedlikehold av båthavn og boder kr. 4375,-.

I bygningen med sjøboder har man også en agnebod til felles bruk for de som har båtplass. Se tegninger vedlagt salgsprospektet.











Hytte på tomt 2



Demohytte for salg
på tomt 12



Mer informasjon

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.

Offentlige/kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter for vann og avløp da dette er felles privat anlegg.

Det er eiendomsskatt, feiing og renovasjon som vil bli fakturert fra Hjelmeland kommune.

Faste løpende kostnader

Årlige kostnader for gnr 3 bnr 33-46 i Hjelmeland kommune er følgende:

Drift av vann og avløp kr 8125,-
Drift og vedlikehold av båthavn og boder kr 4375,-

Prisene er inklusiv mva og indeksreguleres etter KPI pr 1.1.2020.

Disse kostnadene påløper 9 mnd etter tinglyst skjøte og blir fakturert årlig fra eier av gnr 3 bnr 1 i Hjelmeland kommune.

Konsesjon

For kjøp av ubebygget eiendom er det påkrevd med kjøpers "egenerklæring om konsesjonsfrihet" som skal

godkjennes hos kommunen. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr 3 Bnr 33-46 i Hjelmeland kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken kan fåes ved henvendelse til megler, det samme gjelder kopi av tinglyste servitutter. 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.

Påhvilende servitutter som følger eiendommen:

Utskiftning tinglyst 01.10.1839
Utskiftning tinglyst 10.11.1950

Disse har ikke noen praktisk betydning for tomtene, men vil følge tomten.

Ved tinglysing av skjøte vil følgende avtaler bli tinglyst samtidig:

Rett til veg over gnr 3 bnr 1 og frem til tomten.
Rett til veg over gnr 3 bnr 1 ned til båthavna.
Rett til parkering og bruk av friområde i hyttfeltet og båthavna.
Rett til anvist båt plass og bod dersom kjøper ønsker å kjøpe dette.

Rett til bruk av gangsti over gnr 3 bnr 1 fra hyttfeltet til båthavna.

Pliktig medlemskap i velforening.

Eier av gnr 3 bnr 1 har følgende plikter ovenfor kjøper av tomt i Bjørkåsen Panorama og vil bli tinglyst på tomten:

Ansvar for all drift og vedlikehold av vann, avløp, veier, stier og parkeringsplasser.
Brøyting og strøing vil bli utført etter behov når hyttene er i bruk.
Forsikring av bygg med boder i båthavna og pumpehus.

Reguleringsmessige forhold

Alle tomtene er regulert til fritidsformål med plankrav for eksteriøret

Maks bebygd areal pr tomt er 150 kvm, derav 18 kvm takoverbygget uteoppholdsplass.
Parkering kommer i tillegg med maks bebygd areal 18 kvm.

Maks mønehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng på tomten.

Hytte og takoverbygget uteoppholdsplass må plasseres innenfor byggegrensene.
Parkering kan plasseres utenfor byggegrensen.

Alle hyttene skal ha jordfarge og saltak med takvinkel på 44 grader.
Det er tillatt og tilrettelagt for å kunne ha solcellepanel på tak.

Hyttfeltet grenser mot både friområde, utmark og landbruksområde. Det vil tidvis kunne være dyr (hovedsaklig sau / hest) gående i utmark og landbruksområdet, men dette vil være gjerdet inn for å unngå dyr inn på hyttfeltet.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Tomt 1: 1 750 000,- + omk

Tomt 2: SOLGT

Tomt 3: 1 600 000,- + omk

Tomt 4: 1 500 000,- + omk

Tomt 5: 1 500 000,- + omk

Tomt 6: 1 600 000,- + omk

Tomt 7: 1 650 000,- + omk

Tomt 8: 1 650 000,- + omk

Tomt 9: SOLGT

Tomt 10: SOLGT

Tomt 11: 1 450 000,- + omk

Tomt 12: DEMOHYTTE

Tomt 13: 1 500 000,- + omk

Tomt 14: 1 700 000,- + omk

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.

Eksempel: Tomt nr 3 med kjøpesum kr 1 600 000,- Dette gir en dokumentavgift på ca. kr.40.000,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

I tillegg er det følgende omkostninger:

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-

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.

Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger vil forfalle til betaling ved overtakelse av tomten.

Kjøpsbekreftelse

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 de 5 første hyttene er ferdigstilt.

Pengeheftelser

Tomten leveres fri for pengeheftelser.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Skjøte

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

Overtakelse

Tomtene er klare for overlevering.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Tomten 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 tomten 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 tomten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til avhendningsloven.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 01.09.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Ryfylke Eiendomsmegling AS
(Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke)
Besøksadresse:
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland
Postadresse:
Postboks 107, 4126 Jørpeland
Organisasjonsnummer: 987031204

Marion Espedal
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 01 98 66
E-post: marion@aktiv.no

Gnr. 3 / Bnr. 33

Avstand til sjø

156 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 36 min 🚗
🚋 Randøykrysset Linje 140	10 min 🚗 7.7 km
🚋 Døvika Linje 140	11 min 🚗 8.9 km

Avstand til byer

Jørpeland	59 min 🚗
Stavanger	1 t 25 min 🚗
Bergen	5 t 26 min 🚗
Oslo	7 t 4 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 YX Hjelmeland	15 min 🚗
-----------------	----------

Havner i området



- Skartveit Handel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Ølesund Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Søre Børøyholmen - gjestehavn

Aktiviteter

Hjelmeland kino	18 min 🚗
Eventyrskogen i Årdal	34 min 🚗

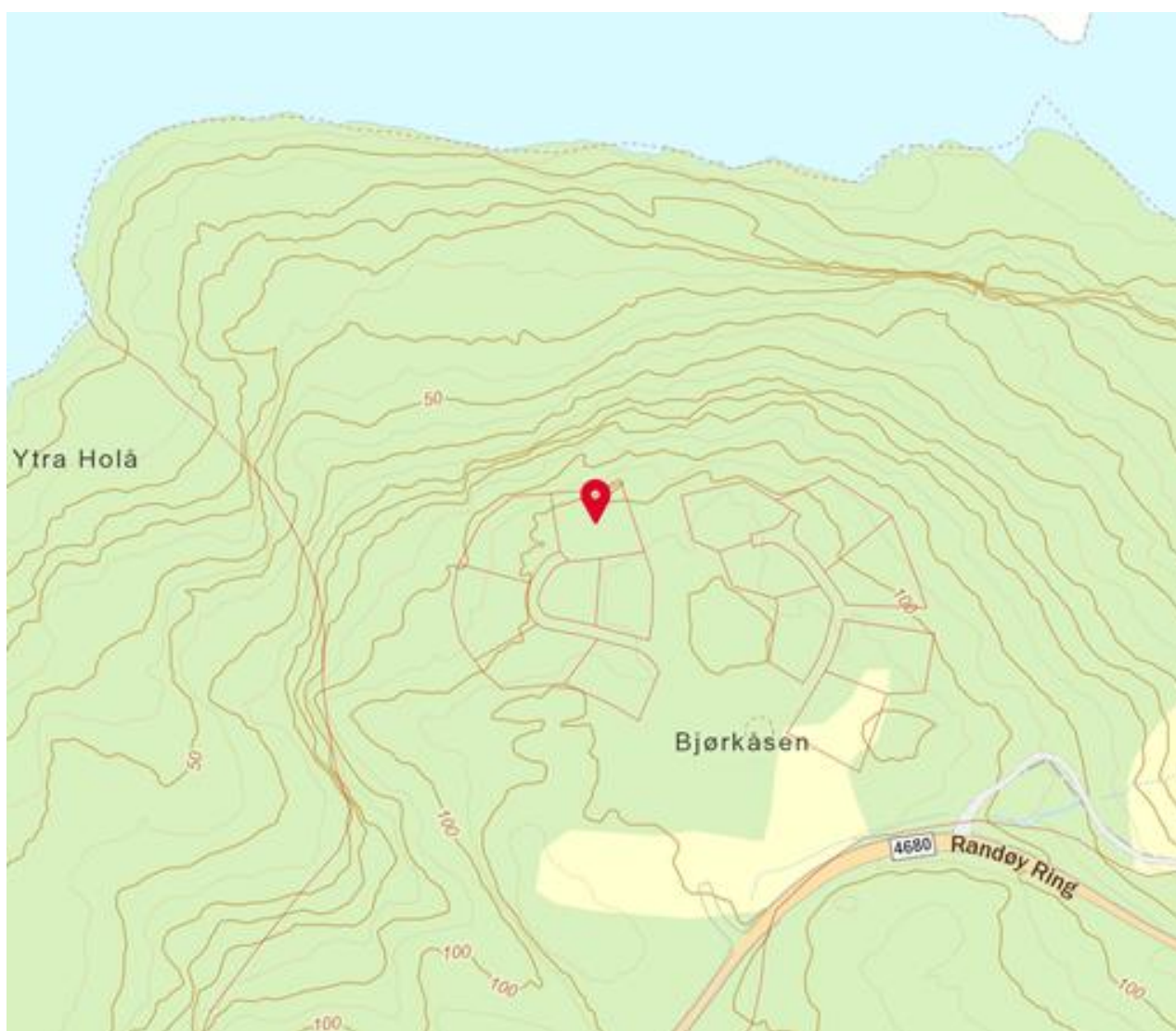
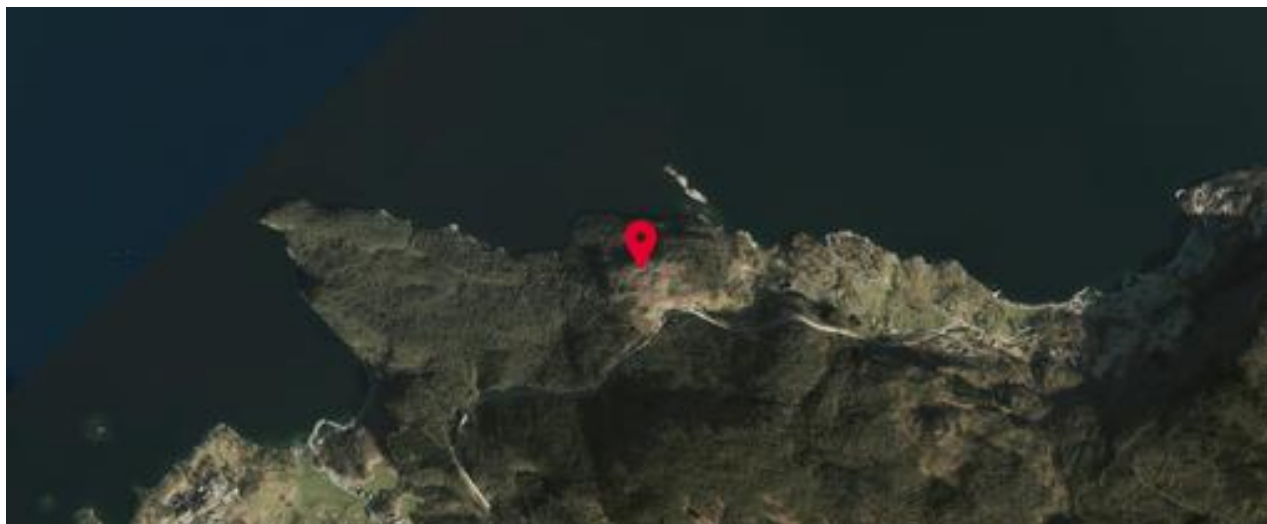
Sport

⚽ Randøy skule - ballbinge Ballspill	7 min 🚗 4.6 km
⚽ Randøy skole-gymsal Aktivitetsshall, fotball	7 min 🚗 5.2 km
🏊 SKY Fitness Årdal	28 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	8 min 🚗
Coop Prix Hjelmeland Post i butikk, PostNord	17 min 🚗 12.4 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 2018



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 2018

PRISLISTE BJØRKÅSEN PANORAMA

<u>Gnr / Bnr</u>	<u>Tomt nr</u>	<u>Areal</u>	<u>Pris</u>	<u>Omk</u>	<u>Båtplass og bod</u>
Gnr 3 bnr 33	T1	878,6	1750000	44920	175000
Gnr 3 Bnr 34	T2	962	1650000	42420	175000
Gnr 3 Bnr 35	T3	884,2	1600000	41170	175000
Gnr 3 Bnr 36	T4	804,4	1500000	38670	175000
Gnr 3 Bnr 37	T5	719,4	1500000	38670	175000
Gnr 3 Bnr 38	T6	940,4	1600000	41170	175000
Gnr 3 Bnr 39	T7	966,8	1650000	42420	175000
Gnr 3 Bnr 40	T8	883,8	1650000	42420	175000
Gnr 3 Bnr 41	T9	909,4	1650000	42420	175000
Gnr 3 Bnr 42	T10	810,1	1750000	44920	175000
Gnr 3 Bnr 43	T11	615,4	1450000	37420	175000
Gnr 3 Bnr 44	T12	700,7	1450000	37420	175000
Gnr 3 Bnr 45	T13	521,5	1500000	38670	175000
Gnr 3 Bnr 46	T14	692,3	1700000	43670	175000

*Kjøp av båtplass er valgfritt

*Det følger med 3 kvm bod til hver båtplass

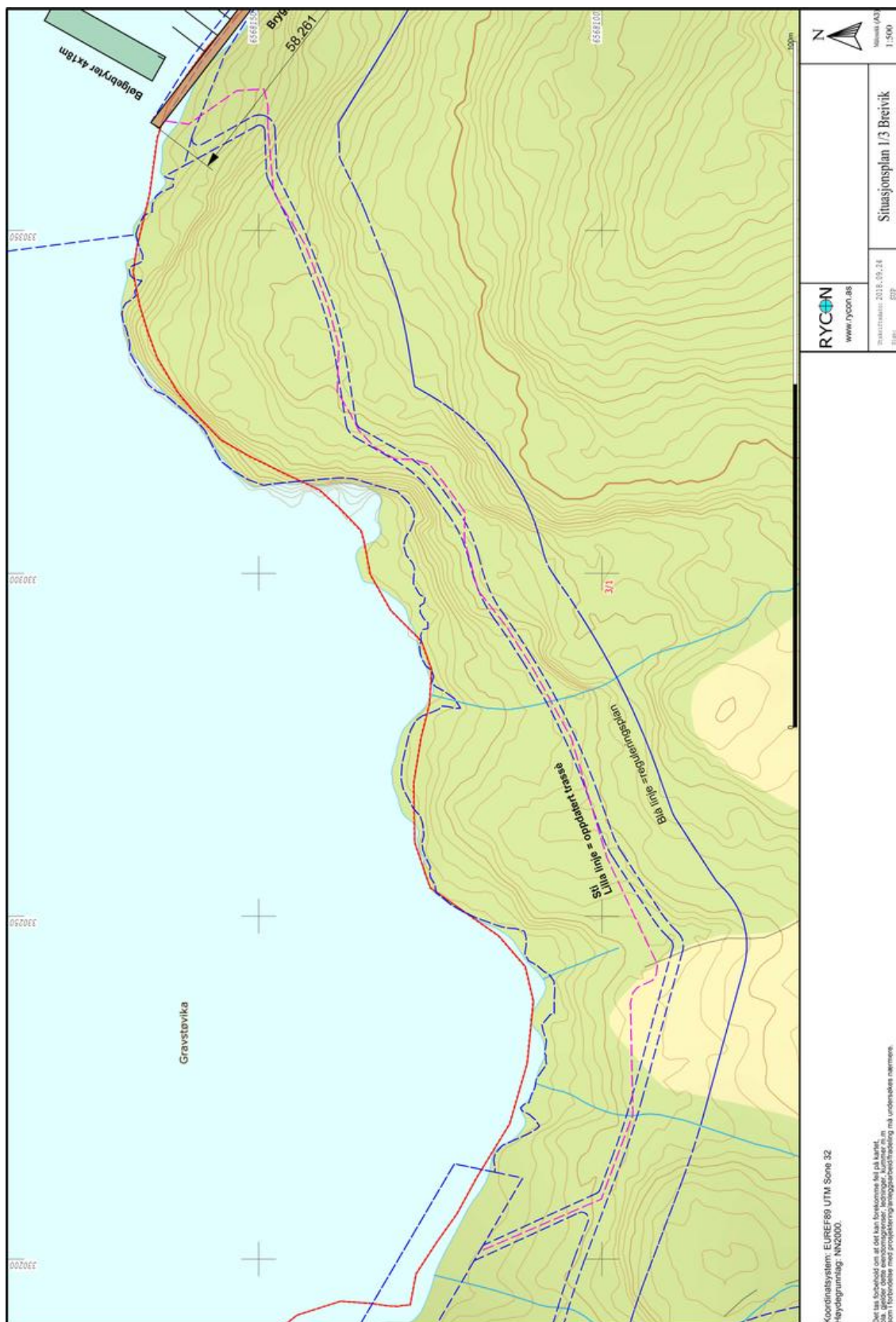
*Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet

*I tillegg er det følgende omkostninger:

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-

*Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet 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.



REGULERINGSFØRESEGNER

DETALJPLAN FOR GNR 3 BNR 1, BJØRKÅSEN HYTTEFELT

PLAN ID R146 - RANDØY, HJELMELAND KOMMUNE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område som ligg innafor planen si avgrensingsline.

§1. GENERELT

§1.1 Området skal regulerast for følgjande formål jf plan- og bygningslova §12-5:

1120 fritidsbebyggelse
1588 småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
1589 uthus/naust/badeplass
2011 Kjørve
2016 gangveg/gangareal
2018 Annen veggrunn/teknisk
2019 annen veggrunn/grøntareal
2080 parkering
5110 landbruksformål
5130 friluftsliv

§1.2 Formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er i grove trekk å leggje til rette for nye hytter og utviding av småbåthamn med tilhørende funksjonar, samt ivareta eksisterande bygningar og funksjonar.

§2. FELLESFØRESEGNER

§2.1 Rekkjefølgjekrav

- Tiltak som fell inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennast av havnemyndighet.
- Avkjørselen skal vere opparbeidd av tiltakshavar og godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.
- Flyteanlegg skal etablerast med eit minimum tal båtplassar tilsvarande talet hytter på 3/1, før hyttene vert tekne i bruk. Småbåthamna kan etter dette byggjast ut etter behov.
- Før utbygging av infrastruktur skal det utarbeidast godkjent teknisk plan for området.
- Forankringsplan må utarbeidast og godkjennast av kommunen før bygging av flytebrygge.
- Før ferdigattest på første hytte kan gis skal gangveg til badeplass og småbåtanlegg vere etablert. Gangaralet skal vidareførast langsmed bryggene i småbåthamna, og vere open for fri ferdsel

§2.2 Krav om ytterlegare dokumentasjon

All framføring av lågspent straum innan hytteområdet skal skje via jordkabel. Nye hytter skal ha radonspærre.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.09.2014, sak 55/14
inkludert endringar DAFU-sak 254/19, 11.11.2019 og 06.10.2020, 222/20

3. REGULERINGSFORMÅL

§3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.2 Eksisterande tomter ET1 til ET5:

Bygningane kan ha ulik utforming, men slik at dei i form og farge harmonerer med kvarandre. Hytter skal ha saltak. Bebygd areal BYA for tomtene skal maksimalt være ET1=95m², ET2=90m², ET3=100m² + uthus, ET4=100m² og ET5=110m².

Utvidingar av hyttene skal skje i bakkant, og tilbygg skal tilpassast eksisterande bygningar i takform, farge og materialbruk slik at det er bygningsmessig harmoni i feltet. I tillegg kan det byggjast 30m² terrasse under 0,5 m (dei over inngår i BYA). Gesimshøgde skal ikkje overstige 3m. Parkering er ikkje del av BYA, men parkering skal skje inne på tomtene, inntil 2-plassar pr tomt.»

Uthus på ET3: Maks bebygd areal BYA 50 m², saltak, bygningen skal vere tilpassa hyttene i feltet slik at bygningane harmonerer med kvarandre. Uthuset kan nyttast som lager/bod

For nye tomter T1 til T14 jf planendring dafu-sak 222720

Tomteutbygginga i delfelt T1-14 Bjørkåsen skal ha ein samordna, heilskapleg byggeskikk. Avkjørsler til tomtene skal vere slik vist i situasjonskart datert 28.09.2020

For alle tomter i delfeltet gjeld:

- jordfarga fasademateriale i betong, tre eller naturstein.
- saltak med takvinkel med 44 grader.
- møneretning skal være i bygget si lengderetning.
- maks bebygd areal 132m² BYA pr tomt
- natursteinformling med maks tykkelse 0,5 meter inngår ikkje i BYA

Hovudhyttene og takoverbygd uteoppholdsplass skal plasserast innanfor innregulerte byggegrenser, med maks mønehøgd 6 meter frå gjennomsnitt planert terreng.

Frittliggjande bod er inkludert i totalt BYA, men kan plasserast utanfor byggegrense med max mønehøgd 3,5 m frå gjennomsnitt planert terreng.

Frittliggjande understøtta terrassar i terreng utan takoverbygg tillatast utanfor byggegrense på tomtene T1, T2, T3, T9 og T10 med max BYA 20 m, og kjem i tillegg til max BYA pr tomt. Terrassen sitt golv skal ikkje vere høgare enn kote på golv i hytta sin hovedetasje.

§3.3 Bod B1

Det kan etablerast nye bod som plankartet viser. Dette bygget skal ha bredde 10m i nedre kant, vara 15 m inn, bakover og smala av til 4m bredde. Mønehøgd fremre gavl 9m og bakre gavl 4m. Under ca halve bygget, i framkant, kan etablerast agnebu/fellesområde. Bygget skal gje plass for ca 25 boder.

§3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Innafor området kan det etablerast/utvisast småbåthamn. Det skal etablerast flytande bølgedempingar og hamna skal ha kapasitet på minimum 21 båtplassar. Hamna skal være trygg som heilårshamn. Det tillatast ikkje fyllingsmolo. Parkering skal skje ved felles parkeringsplass marka av plankartet. Etter vurdering skal den ha kapasitet på 8p-plassar. Det er krav om 12m seglingsbreidde.

Heile småbåtanlegget skal byggjemeldast under eitt: pirar, brygger, bygg. I byggemeldinga skal ein gjere greie for materialval og viktige utformingsprinsipp for brygger og organisering av båtplassane. Ev kjørerampe skal gå fram av søknad, samt teknisk løysing anlegget. Det skal leggjast vekt på å

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.09.2014, sak 55/14
inkludert endringar DAFU-sak 254/19, 11.11.2019 og 06.10.2020, 222/20

skape eit triveleg anlegg òg for opphald. Det skal tilretteleggjast for kjeldesortering av avfall, og miljøfarleg avfall skal tas hand om på forsvarleg måte

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Kjørveg

For ny veg gjeld; Vegen skal være 4 m brei, eksklusive grøfter/skulder. Det er sett av 0,5m til grøfter/skulder på kvar side av vegen. Om skjeringar eller fyllingar går ut over 0.5m avsett kan det takast av sideformålet.

Generelt: Vegar bør ikkje være brattare enn 1:12. Mindre og korte avvik til stigning kan måtta førekomma, òg for å redusera behovet for skjeringar og fyllingar.

§4.2 Annan veggrunn

Beplanting må ikkje være til hinder for frisikt ved avkjørsler til området. Maks 0.5m høg.

§4.3 Annan veggrunn - tekniske anlegg

Tekniske anlegg for veg, vatn, avløp, renovasjon og pumper samt nettstasjon, skal utførast etter ein samla plan for byggeområde. Den tekniske planen skal godkjennast av kommunen. Det må etablerast snuplass og tilkomst for slamtømming. Dette ansees som etablert i forbindelse med eksisterande veg, og snuplass til denne. Område kan innehalde plass for tørrboss. Det kan plantast vegetasjon for skjerming av tørrbossanlegg. Teknisk plan må godkjennast før byggjeløyve vert gitt.

§4.4 Gangveg/gangareal

Området er sett av for å sikre fri ferdsel i strandsona. Det kan opparbeidast trasé for å sikre framkommelighet på inntil 1.5m bredde. Det kan etablerast grusdekke. Eksisterande landbruksveg skal er òg trase for deler av gangsti til småbåthamna. Deler av trasé kan difor også nyttast til gardsdrifta.

§4.5 Parkeringsplassar

EP1 og EP2 er parkering for eksisterande hytter. Det er korttidsparkering av/ pålessing ved båthavna. P1 og P2 er gjesteparkering for nye hytter. P3 er for båthamna.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§5.1 Friluftsføremål

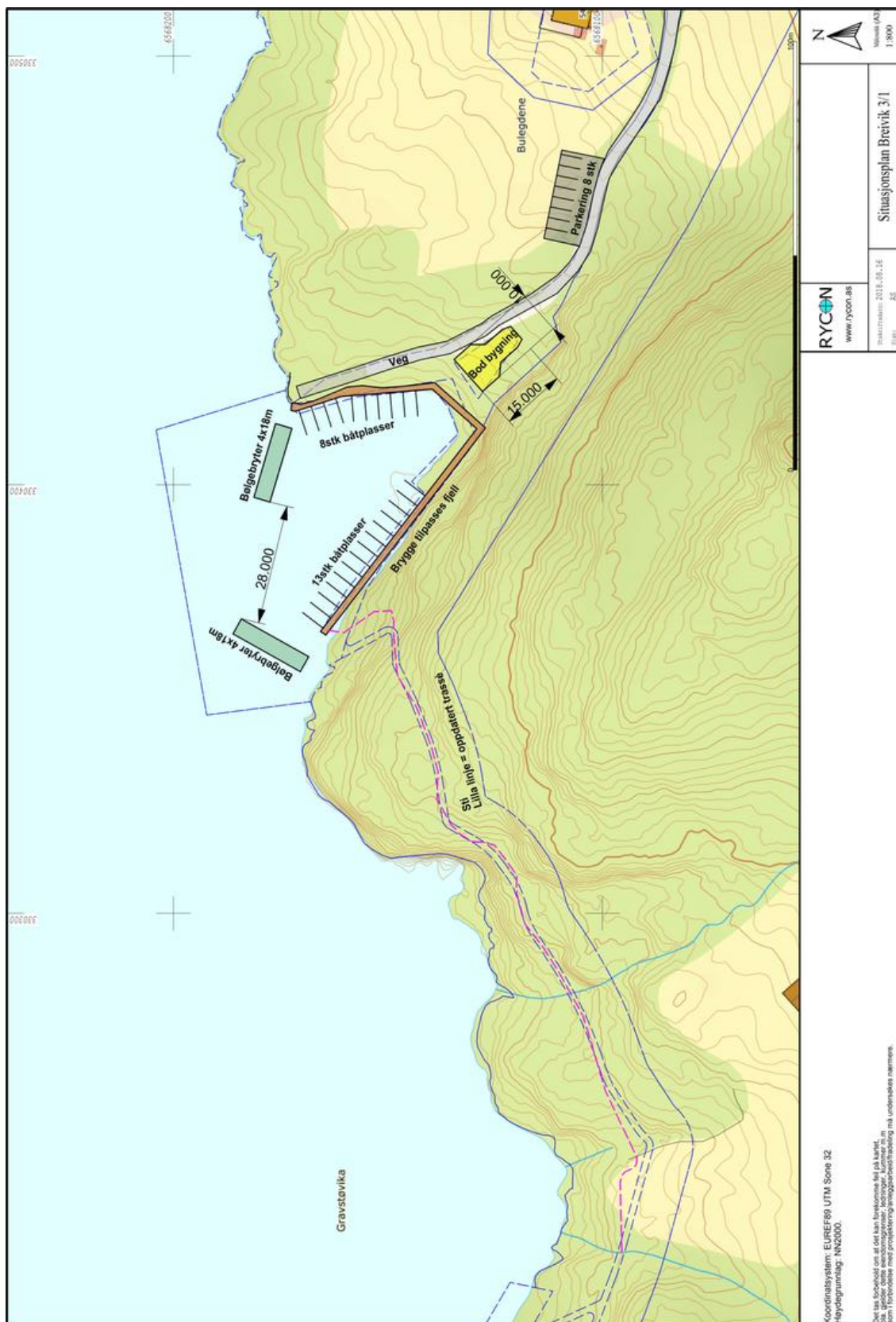
Området skal nyttast til rekreasjon/opphald/leik, og landskapet sin karakter og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som hemmar området sin bruk som friluftsområde. Det kan drivast plukkhogst i området. Det kan etablerast gapahuk på 3 x 4 m ved FP1 samt mindre innretningar som fremjer felles sosiale kvalitetar for området. Gapahuken skal oppførast i tre. Det tillatast forblending med naturstein i vegger og grønt tak. Alle fargar skal vere jordfargar. Området kan nyttast til beite.

§5.2 Landbruksformål

I landbruksområde kan det drives landbruksvirksomhet, herunder oppføring av driftsbygninger.

**VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.09.2014, sak 55/14
og endringar DAFU-sak 254/19 og DAFU-sak 222/20**

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 24.09.2014, sak 55/14
inkludert endringar DAFU-sak 254/19, 11.11.2019 og 06.10.2020, 222/20



Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Høydegrunnlag: NN000.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, som i forbindelse med prosjektering, anlegg og drift må undersøkes nærmere.

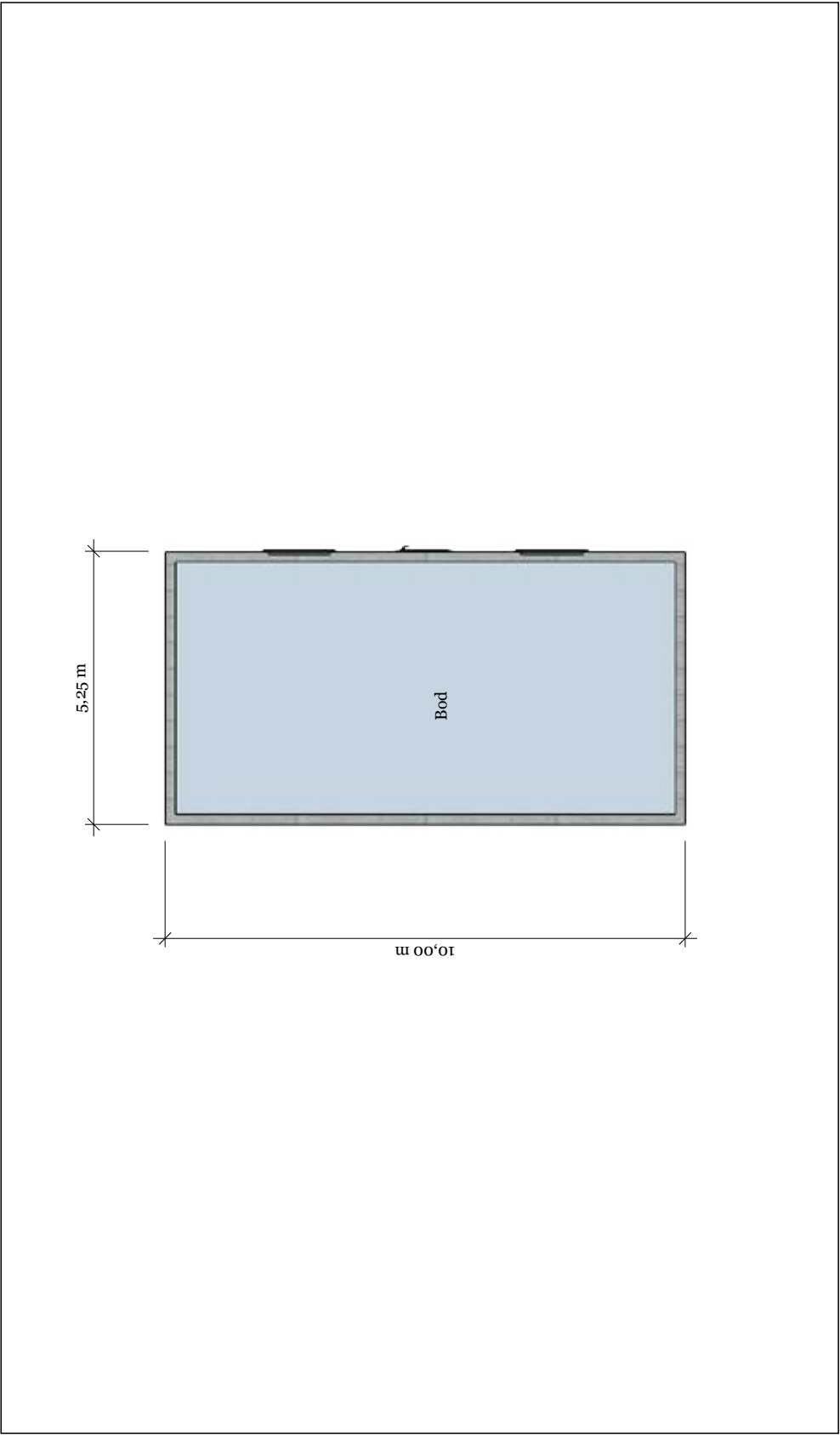
RYCON
 www.rycon.no

Prosjektstart: 2018.06.14
 Tegnet: AS

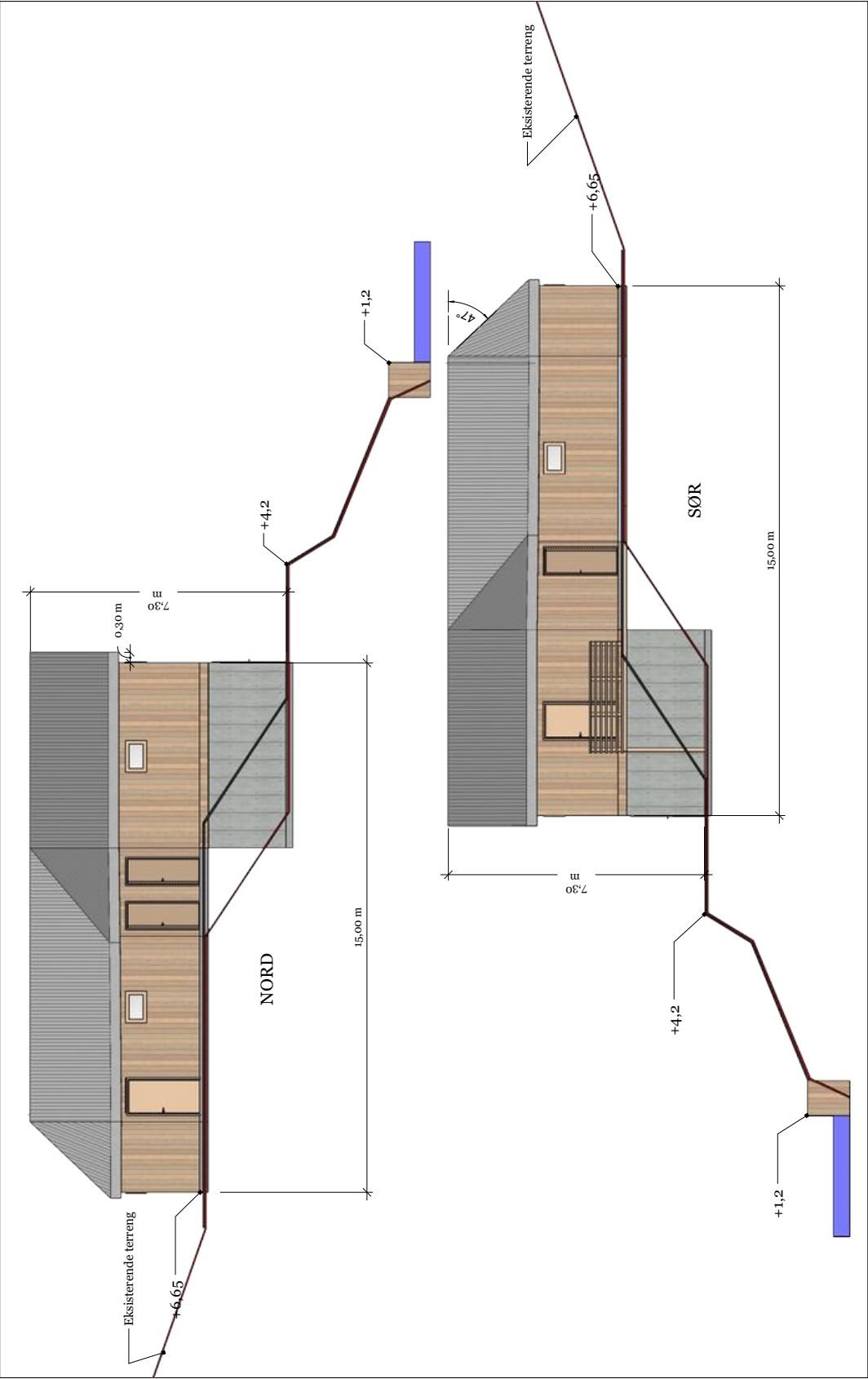
Situasjonsplan Breivik 3/1



Skala 1:800



Kjeller	RYCON	Målestokk 1:100 Bodbygning 1/3 Randøy	REVISIONS			
			MM/DD/YY	REMARKS		
A	10		1	...		
			2	...		
			3	...		
			4	...		
			5	...		



10	V
----	---

REVISIONS	
DD/MM/YY	REMARKS
1	24.09.2018 Eksisterende terreng
2	24.09.2018 Eksisterende terreng
3	24.09.2018 Eksisterende terreng
4	24.09.2018 Eksisterende terreng
5	24.09.2018 Eksisterende terreng

Målestokk 1:100 A3
Bodbygning 1/3 Randøy

Fasade nord/sør



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSK

Advokathjelp ved boligkjøpet.

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

- 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

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

PLUSK kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSK-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 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSK.

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 post@help.no.

Bindene Kjøpsbekreftelse

Bjørkåsen Panorama skal omsettes gjennom Ryfylke Eiendomsmegling AS (Aktiv Ryfylke).

Tomt nr _____ i h.h.t. salgsoppgave datert 09.03.20, bekreftes herved kjøpt av:

Kjøper: _____ Person/foretaksnr. _____

Kjøper: _____ Person/foretaksnr. _____

Adresse: _____ Postnummer: _____

Telefoner: _____ E-post: _____

Avtalt kontraktsbeløp: _____ + omk

Prisen er fast.

Offentlige omkostninger kommer i tillegg, ref prisliste med vedlegg.

Betalingsplan:

Kjøpesum og omkostninger betales inn til meglers klientkonto ved overtakelse av tomt.

Kjøper stiller finansieringsbevis eller annen dokumentasjon for finansiering av kjøpet ved signering av denne Kjøpsbekreftelse.

Kjøper bekrefter å ha mottatt og satt seg inn i hele salgsoppgaven for Bjørkåsen Panorama.

Sted: _____

Dato: _____

Kjøper

Selger

Kjøper





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