

PROAKTIV



TITTELSNESVEGEN 37B





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

VIKEN

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

VESTFOLD OG TELEMAR

- **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no



BOLIGTOMT

Tomt med populær beliggenhet
Opparbeidet med vann, kloakk og fiber frem til tomten.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tittelsnesvegen 37B, 5518 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 26, bnr. 1352, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 77.640,-

Totalpris: 2.377.640,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier tomt

Tomt: 623 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	19	36	72
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Byggetegninger/Ra mmetillatelse	Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Hovedgrunnen til at vi ønsket å starte opp Proaktiv eiendomsmegling i Haugesund var å kunne tilby boligmarkedet en ny meglerdrakt. Et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en e-takst.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i

salgs- og kjøpsprosessen og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



TITTELSNESVEGEN 37 B

Kommune: HAUGESUND / **Område:** Gard

Med en ny eiendom følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomten har en flott sentral beliggenhet i nordre bydel i Haugesund. Her har man alt man trenger til daglig i umiddelbar nærhet, med gangavstand til det meste. Her har du kort avstand til skole, barnehager, Gard Senteret med apotek, Pizza bakeren, Jafs og Kiwi. Her har barnet ditt en trygg og kort spasertur til Gard skole som ligger et steinkast unna. Du har også korte avstander til turområder som Kyststien, Vangen og Djupdalen. Det er gode bussforbindelser i nærheten som tar deg til sentrum og Raglamyr.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består primært av eneboliger og hus i rekke.



OFFENTLIG TRANSPORT

Gard skole	5 min	🚶
Linje 201, N281	0.3 km	
Haugesund Karmøy	20 min	🚗
Stavanger Sola	2 t 5 min	🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Gard Senter	5 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Kiwi Gard	10 min	🚶
PostNord	0.7 km	

VARER/TJENESTER

Gard Senteret	5 min	🚶
Apotek1 Gard Haugesund	5 min	🚶

SPORT

Ballbinge	2 min	🚶
Fotball	0.1 km	
Gard skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
Actic Haraldshallen	19 min	🚶
Trimeriet Haugesund	24 min	🚶



Nabolaget ditt!



Adkomst

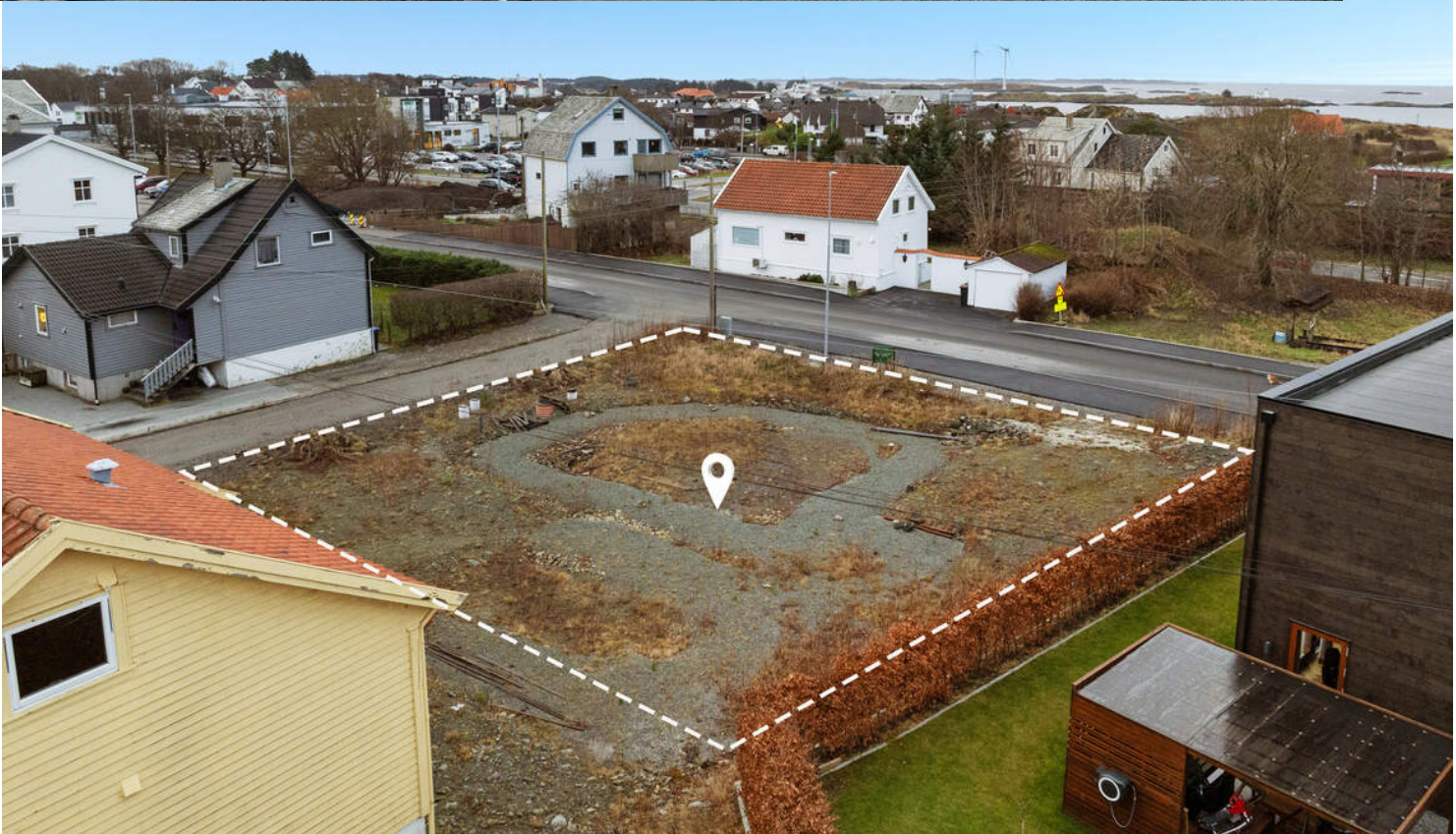
Tomten kan fritt besiktiges.

Se vedlagt kart på hjem.no/finn.no.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BYGGE DITT NYE HJEM HER?







BESKRIVELSE

Om tomten

Boligtomt med sentral beliggenhet. Her har du muligheten å kjøpe deg en boligtomt med kjekk plassering.

Det foreligger godkjente tegninger på tomten. Rammetillatelse ble gitt 10.10.2024. Siste endring ble registrert 11.12.2024.

Her kan man kjøpe en tomt hvor man kjøpt kan sette i gang bygging. Det er et godt gjennomtenkt hus som det ligger rammetillatelse på. Tegninger og plantegninger følger vedlagt i prospekt. Det er selvfølgelig også muligheter for å søke og sette opp annet om ønskelig, men da må man forholde seg til reguleringen. Det er mye mulig det er muligheter for å bruke byggemeldt hus og gjøre endringer, men dette må tas opp med kommunen.

- Fordrøyningsbasseng er etablert sør på tomten etter krav fra kommunen.
- Det er gjennomført støyrapport på tomten.
- Tomten er planert ut. Infrastruktur som vann, avløp, fiber og strøm er lagt inn til tomten av tidligere eier. Kommunalt vann og avløp ligger på vestsiden.

Areal

623,00 m² eiet tomt.
Det kan være avvik på grenseoppmålingen som forekommer på bildene som er vedlagt prospekt og som ligger på finn annonsen.

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan RL- 855 Felt Y - Nordøstre Bydel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser følger salgsoppgaven.

Utnyttelsesgrad

Kommuneplanen tillater en utnyttelsesgrad på 25 % bebygd areal for eiendommer som ligger i områder avsatt til boligbebyggelse, under den aktuelle reguleringsplanen. I tillegg kommer garasje.
Rammetillatelse som er gitt er det søkt om dispensasjon som gir en utnyttelsesgrad på 29,7%. Dersom tiltaket ikke igangsettes senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år. Skifte at tiltakshaver under gjennomføring skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tilakshaveren.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi på denne eiendommen er: Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 960 000.

Kjerneinformasjon

Faste løpende kostnader

Eier må belage seg på bl.a. følgende løpende utgifter dersom tomten skal bebygges:

Kommunale avgifter fakturert fra Haugesund kommune, til den enhver tid gjeldende pris.
Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.
Årlig forsikringspremie når eiendommen blir bebygget (byggnings- og innboforsikring)
Kostnader knyttet til kabel-tv og internett.
Renovasjon - HIM.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter og eieendomsskatt: Det er ikke fakturert ut kom. gebyr på eiendommen. Eiendommen er en tomt.

Tilkoblingsavgifter

Kjøper må regne med å betale tilknytningsavgift til kommunen ved påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett.

Kjøper må regne med å måtte betale tilknytningsavgift til netteier ved påkobling til kraftsystemet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan RL- 855 Felt Y - Nordøstre Bydel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser følger salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 623300, tgl. 07.07.2016 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om veg

Dnr. 623300, tgl. 07.07.2016 - Erklæring/avtale Rett til siktlinje

Dnr. 623300, tgl. 07.07.2016 - Best. om vann/kloakkledn. Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 734519, tgl. 07.05.2018 - Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om vannledning

Dnr. 734519, tgl. 07.05.2018 - Erklæring/avtale Bestemmelse om avløp

Dnr. 734519, tgl. 07.05.2018 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om veg

Dnr. 623279, tgl. 07.07.2016 - Registrering av grunn Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

OM OPPDRAGET

Eiendommen

Tittelsnesvegen 37B, 5518 HAUGESUND
gnr. 26, bnr. 1352 i Haugesund kommune
Type bolig: Boligtomt

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger. Dette er på grunn av ubebygd tomt.

KJØPSVILKÅR**Totalpris inkl. omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 57 500,00,-

Tgl.gebyr skjøre kr 500,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 377 640,- Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsめglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsめglер eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Kjerneinformasjon

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger
Sunniva Fatland og Roar G Johannesen

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør
Oppgjøret gjennomføres av: Aktiv Oppgjør AS, org.nr.:987281758. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Grunnkart
- Kartutsnitt
- Reguleringsplan
- Matrikkelbrev
- Godkjente byggetegninger
- Reguleringskart

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 107241002
Ansvarlig megler: Hege Lund Madtsen

Haugesund Bolig og Prosjektmegling AS
933 296 180

Meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,3 % av salgssummen inkl. mva (minimum 30 000 inkl. mva)

Tgl.gebyr skjøte: 500,-
Tgl.gebyr pantedokument: 500,-
Pantattest kjøper: 240,-
Tilretteleggingsgebyr: 2 900,-
Oppgjørshonorar : 5 990,-
E-signeringskostnad: 500,
Markedspakke: 13 000,-
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 420,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Eiendomsskatt
Det kan kan forekomme eiendomsskatt ved eie av tomt.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

107241002

Adresse

Tittelsnesvegen 37B

Postnummer

5518

Poststed

HAUGESUND

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?

OårOmnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Sunniva

Selger1etternavn

Fatland

Selger2fornavn

Roar Grindevoll

Selger2etternavn

Johannesen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det vil potensielt komme en tomannsbolig øst for tomta.Vest for tomta på friområdet skal det installeres en stolpe og kabinetter på 10 meter høyde.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Støymåling.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.
☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johannesen, Roar Grindevoll

Signert av

Fatland, Sunniva

Signert av



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Elendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	623.4
Etablert dato	07.07.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruktstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.06.2016 05.07.2016	16/245	Tinglyst 13.07.2016	26/145 (-623,2), 26/1352 (623,4)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.06.2016 05.07.2016	16/245	Tinglyst 13.07.2016	26/145 (-623,2), 26/1353 (623,2) 26/166, 26/1165, 26/1166, 26/1352

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6593767.22	288136.69		Ja	623.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FATLAND SUNNIVA F121098*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vassbrekkevegen 71 5534 5534 HAUGESUND	Bosatt (B)
JOHANNESSEN ROAR G F221096*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VASSBREKKEVEGEN 71 5534 5534 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tittelsnesvegen 37 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5518 HAUGESUND	Kirkesogn	06050301 Skåre
Grunnkrets	904 Dam	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	4 HARALDSVANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300625394		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	08.05.2021
2	301402270		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	10.10.2024

1: Bygning 300625394: Enebolig (111), Bygging avlyst 08.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	291
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	291
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	308
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	308
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	178
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.06.2017	07.06.2017
Igangsettingstillatelse	01.12.2017	01.12.2017
Bygging avlyst	08.05.2021	11.12.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	26/1352	292	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	124	0	124	130	0	130
H01	1	167	0	167	178	0	178

2: Bygning 301402270: Enebolig (111), Rammetillatelse 10.10.2024

Bygningsdata

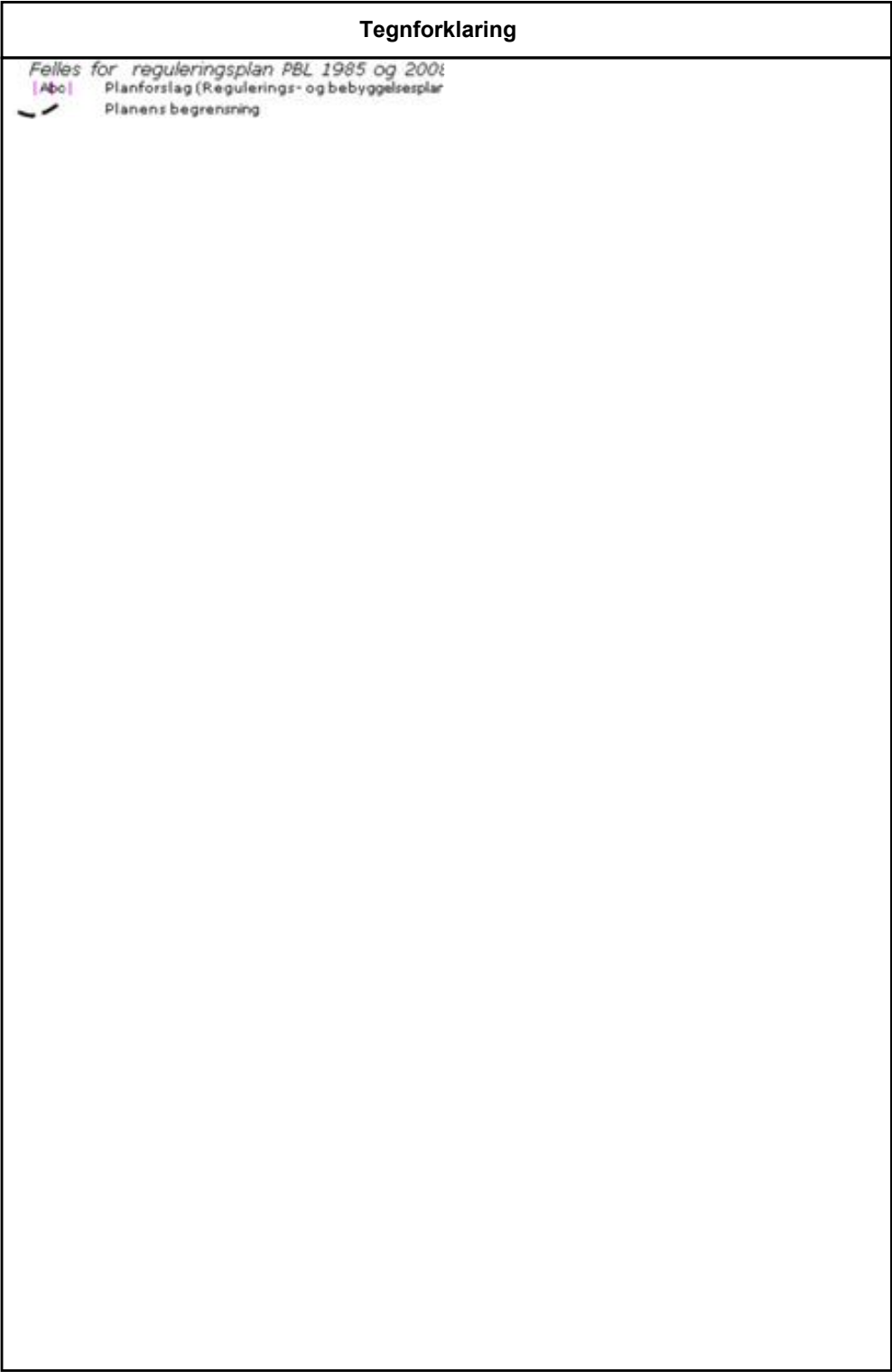
Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	324
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	156
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	156
Avløp		Bebygd areal	182
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.10.2024	18.10.2024
Endre bygningsdata	11.12.2024	11.12.2024
Endre bygningsdata	11.12.2024	11.12.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------



REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR STEINSNES - SKEISVOLL, FELT Y, NORDRE BYDEL.

I. GENERELT:

- § 1. Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på reguleringskartet.

II. GENERELLE BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER.

- § 2. Utkjørnsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
- § 3. Innenfor de regulerte frisiktlinjer i vegkryss tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0,5 m. over tilstøtende vegers nivå.

III. BESTEMMELSER SOM GJELDER AREALER FOR ENEBOLIGBEBYGGELSE:

- § 4. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger, tillates.
- § 5. Bebyggelsen skal være i l. etg. Hvor tomteforholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate sokkeletasje. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- § 6. Alle hus skal ha sadeltak med takvinkel under 30°. Grupper av hus kan tillates med annen takform.
- § 7. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/4 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.
- § 8. Garasjer skal som regel ikke bygges frittliggende enkeltvis. Der hvor terrenget tilsier det kan garasjer bygges parvis sammen i nabogrense.
- § 9. Det skal være snuplass for bil på egen tomt.
- § 10. For feltene B₂, C₁, H₂ og F₂ kan ingen tomt bebygges før det for vedkommende område er utarbeidet tomtedelingsplan som er godkjent av bygningsrådet. I tomtedelingsplanene skal det være vist småbarnslekeplasser.
- § 11. Lekeplasser, gang- og sykkelveger skal være opparbeidet og godkjent av bygningsrådet før innflytning foretas.

IV. BESTEMMELSER FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE.

- § 12. som § 4.

- § 13. I områdene B₁ og H₁ kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer og med U=0,20 - 0,25.
I området A₁ skal det oppføres atriumsbebyggelse i 1 etasje og med U=0,20 - 25.

- § 14. Ingen tomt kan bebygges før det for området foreligger detaljert bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, adkomstforhold, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning m.v.), gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

- § 15. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1,5 biloppstillingsplass hvorav 1 skal være i garasje. Garasjer og parkering skal fortrinnsvis utføres som fellesanlegg. Forøvrig skal garasjer bygges sammen med bolighuset.

- § 16. Lekeplasser, gang- og sykkelveger skal være opparbeidet og godkjent av bygningsrådet før innflytning foretas.

V. BESTEMMELSER SOM GJELDER FOR OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

- § 17. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer og med utnyttelse inntil 1/2 del av tomtens nettoareal. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områdene.

- § 18. Hver forretning skal på egen grunn ha plass for parkering, sa av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Avkjørsler skal være som vist i planen.

VI. BESTEMMELSER SOM GJELDER OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

- § 19. Området O₁ skal nyttes til skoleformål. Området O₇ skal nyttes til offentlig serviceformål. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

VII. BESTEMMELSER SOM GJELDER OMRÅDE FOR GARTNERI.

- § 20. Området skal nyttes til landbruksområde (gartneridrift). Bygningsrådet kan tillate at det innen området blir oppført bolighus for eier eller bestyrer av anlegget.

VIII. BESTEMMELSER SOM GJELDER OMRÅDE FOR BARNEHAGE/DACHJEM.

- § 21. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Ved byggemelding skal det være med kotert tomteplan som viser adkomst, lekeareal, beplantning, innhegninger m.v.

IX. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER.

- § 22. Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofil.

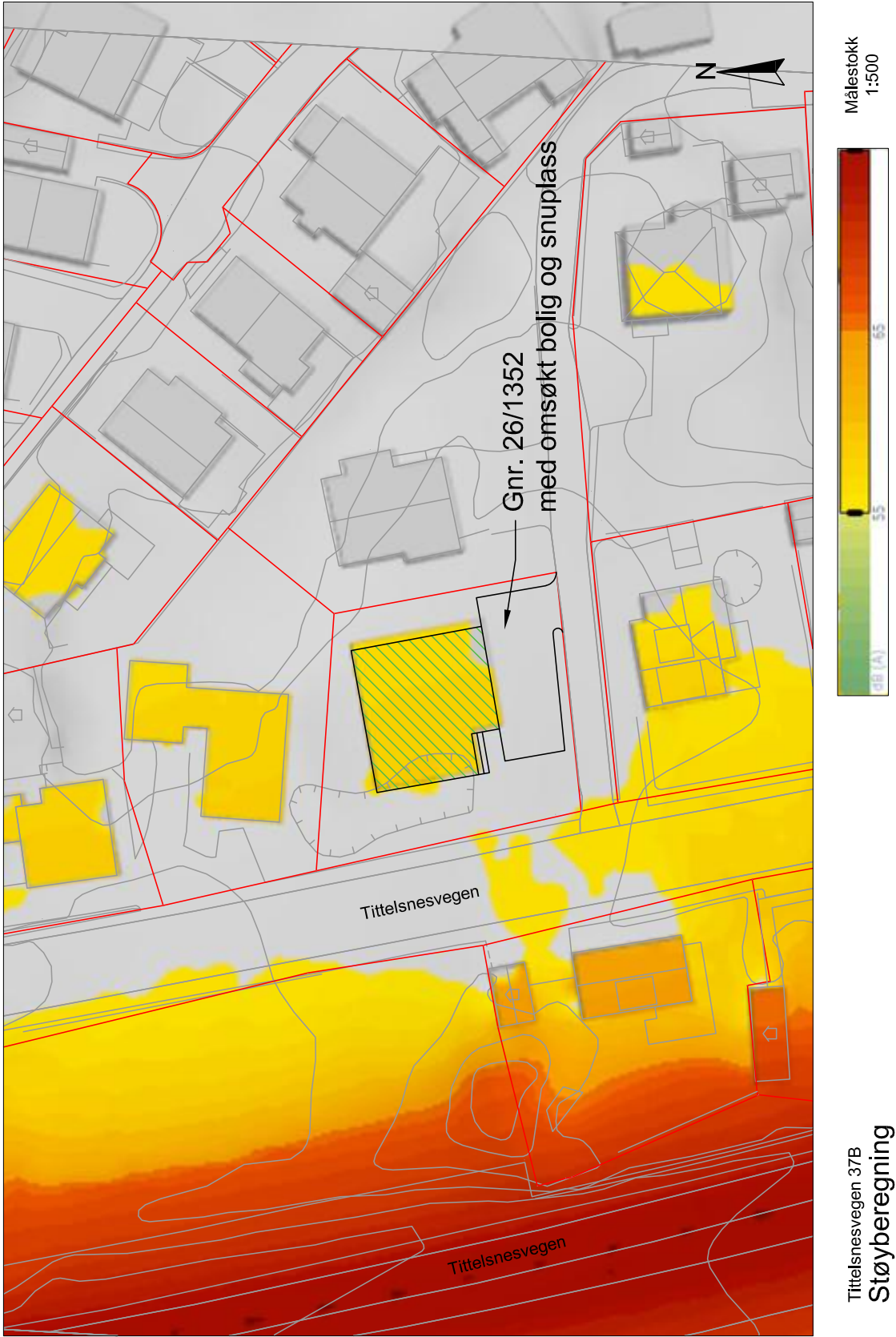
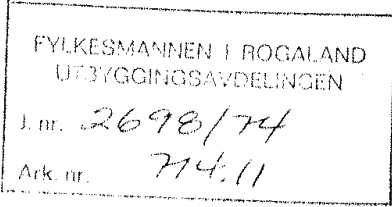
- § 23. Det tillates ikke etablert avkjørsler til Skeisvollsvegen, Tittelsnesvegen og ny Austrheimsveg utover det som er vist i planen.

X. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER:

§ 24. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

XI. FELLES BESTEMMELSER.

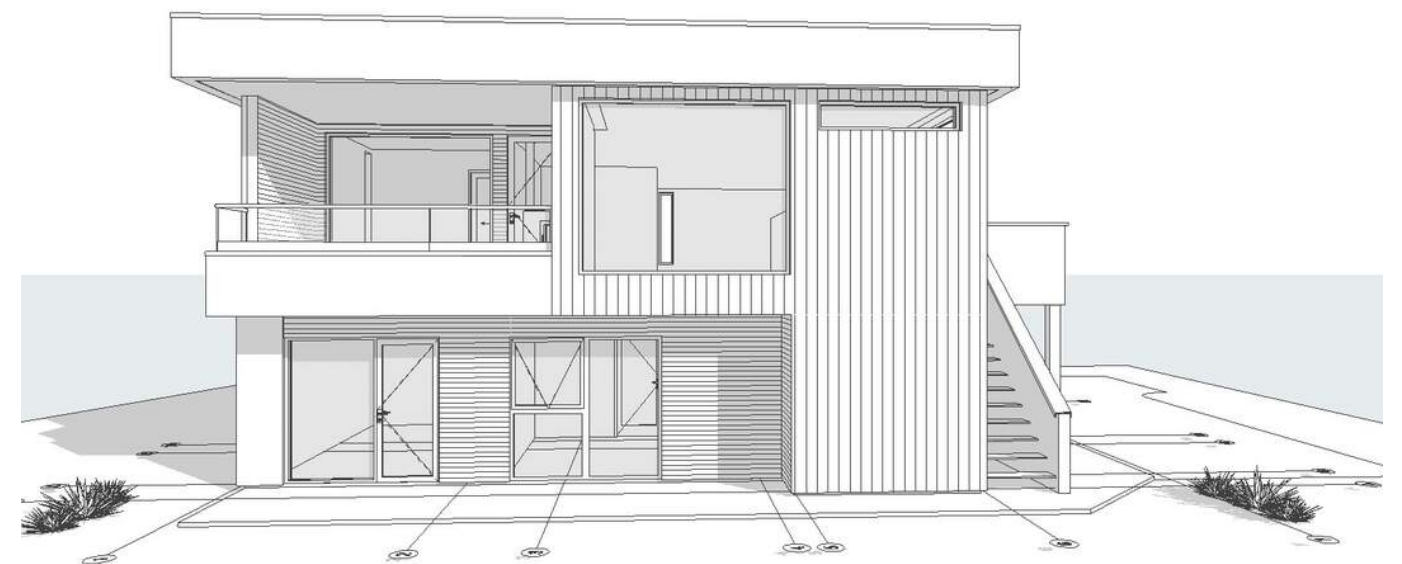
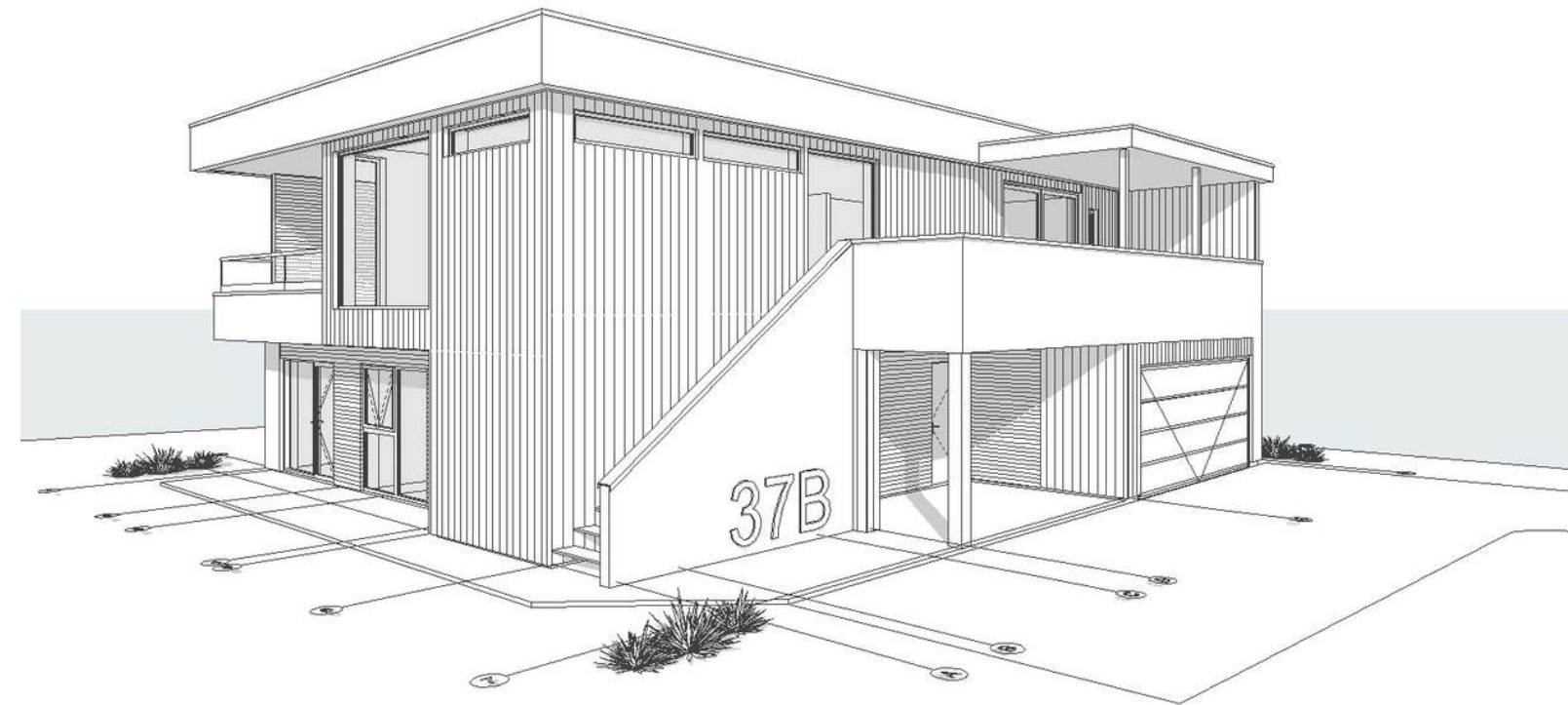
- § 25. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Haugesund kommune.
- § 26. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.
- § 27. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

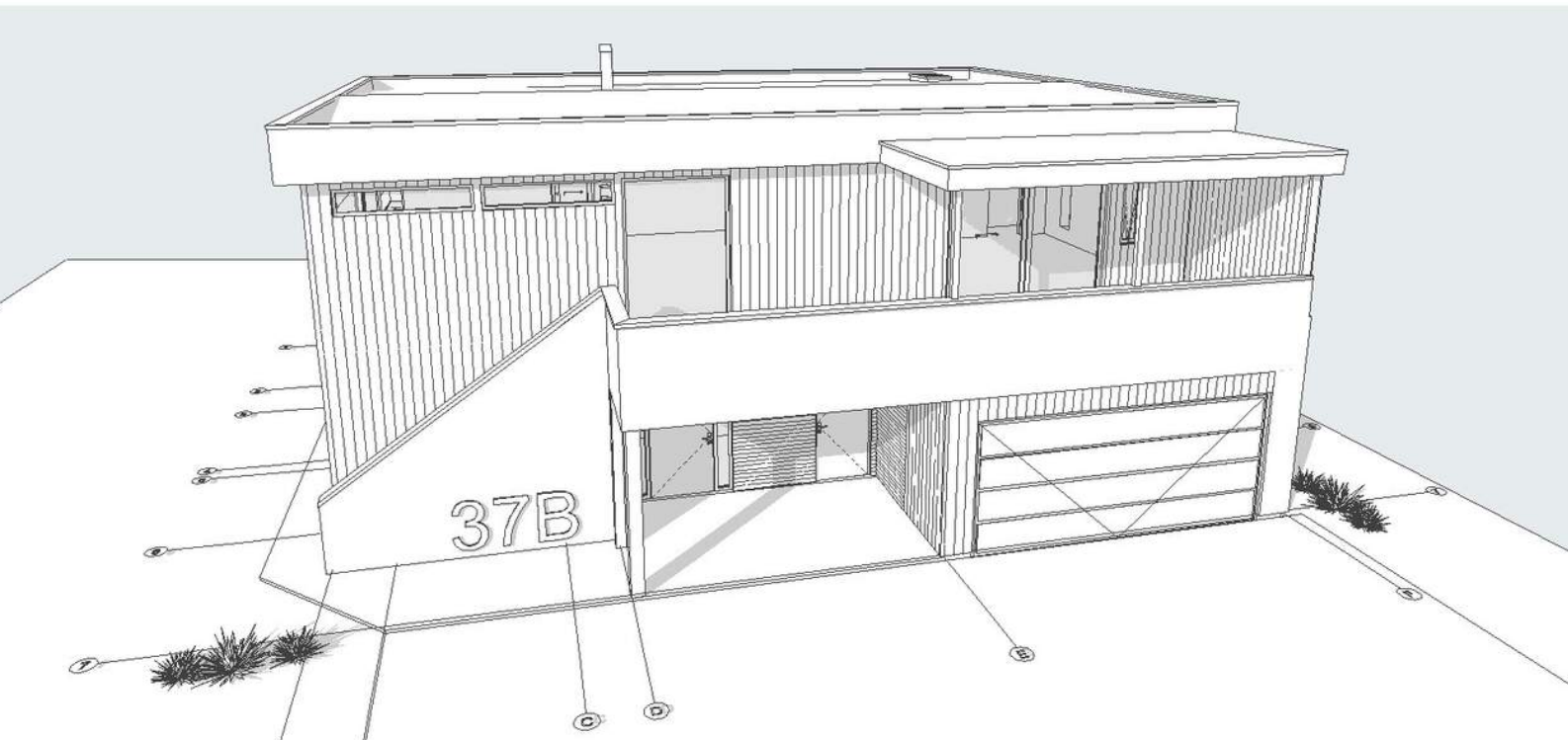
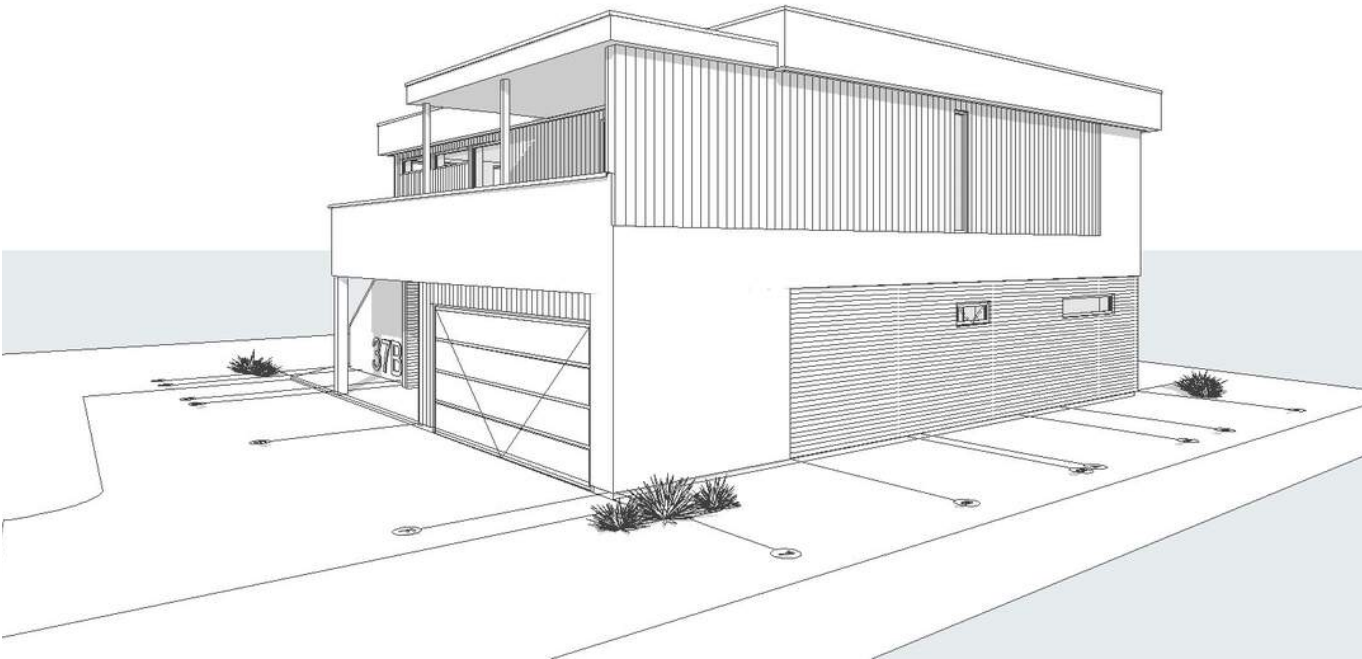


BYGGETEGNINGER

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Kvala Arkitekter
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dokumentnummer: 24/6964-6	Deres referanse: c07e57fe-5c90-4bae-a172-43b1107fe41e	Saksbehandler: Kjersti Moen Fagerheim	Dato: 09.10.2024
------------------------------	--	--	---------------------

Vedtak om rammetillatelse - Nybygg Enebolig - gnr. 26 bnr. 1352 - Tittelsnesvegen 37B

Adresse Tittelsnesvegen 37B	Gårdsnr. 26 Bruksnr. 1352
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Kvala Arkitekter Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK
Type tiltak/bygning	Nybygg/ Enebolig

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra Reguleringsplanens bestemmelser for utnyttelsesgrad, etasjeantall og takform er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Nytt bygg, enebolig.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Ansvarlig søker må dokumentere at det foreligger godkjent rørleggermelding før det kan gis igangsettingstillatelse
- Gjennomføringsplan skal vise fullstendig tiltaksplan med ansvarlige foretak for de ulike ansvarsområdene før det kan gis igangsettingstillatelse.

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om å føre opp enebolig med innebygget garasje i et etablert boligområde. Bygget har moderne detaljer, form og uttrykk og oppføres i tre med kontrasterende detaljer i annet materiale.

Adresse Tittelsnesvegen 37B	Gårdsnr. 26 Bruksnr. 1352
Bebyggd areal (BYA)	182 m²
Bruksareal (BRA)	2.etg. 168 m² 1.etg. 156 m²
Vann	Kommunalt vannverk
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg
Installert pipe	Ja

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon datert 9. mai 2024 med journaldato 9. juli 2024.

Rørleggermelding

Det stilles som vilkår i saken at det foreligger godkjent rørleggermelding før det kan gis igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker erklærer at veg, vann og avløpsrett over gbnr. 26/145 er tinglyst, 07.05.2018.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan RL 855
- Planformål: Arealer for eneboligbebyggelse
- Grad av utnytting: ¼ av tomtens nettoareal
- Møne- og gesimshøyde: Bebyggelsen skal være i etasje
- Takform: Saltak med inntil 30 grader vinkel. Grupper av hus kan tillates med annen takform.

Avstander

- Avstand til nabogrense: 2,0m

Lokalisering og høydeplassering

- Minste avstand til nabogrense skal være 2,0 meter.
- Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 26/1357. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Høyden på topp plate/grunnmur blir satt til kote +21,68 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate/ grunnmur.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomta etter at tiltaket er stukket ut, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med reguleringsplanens formgivende bestemmelser §
- Søkerens begrunnelse:
Som omsøkt:

«Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens begrensning på en etasje og utnyttelsesgrad på 25% (i tillegg kommer garasje). Huset inngår i en gruppe av hus som kan ha annen takform enn saltak, jf. tidligere rammetillatelse i sak2017/2266.

Prosjektet som nå søkes godkjent har to etasjer, flatt tak og en utnyttelsesgrad på 35 %.

Begrunnelse

For å hensynta omgivelsene og en fornuftig utnyttelse, søkes det dispensasjon for å ha to etasjer i boligen og dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad.

I forbindelse med behandlingen i 2017, gjorde kommunen en grundig vurdering av dispensasjon fra etasjebestemmelsen og kom frem følgende konklusjon:
"Etter kommunens skjønn vil dispensasjon fra etasjeantall i det konkrete ikke medføre en økt høyde- og volumøkning som vurderes som uheldig for nærmiljø og strøkskarakter. Det legges også vekt på at det tidligere i nærområdet er gitt dispensasjon fra bestemmelsen for oppføring av bolig med 2 etasjer. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener det er en klar overvekt av fordeler med å gidispensasjon."

Denne vurderingen er relevant også for prosjektet som søkes godkjent nå og vi legger til grunn at vilkårene for dispensasjon fortsatt er innfridd.

Siden garasjen er en del av huset, må dette arealet regnes med i den samlede utnyttelsesgraden og det søkes derfor om dispensasjon. Formålet med å regulere utnyttelsesgraden er ifølge veiledning til grad av utnytting "... å regulere bygningers volum over terreng og totale areal sett i forhold til behovet for uteopphold, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene."

Søkt utnyttelsesgrad har omtrent tilsvarende utnyttelse som et bolighus med en frittliggende garasje i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen eller medføre ulemper av betydning for denne. Det kan også nevnes at selve bygningen utgjør 26 % av BYA. Terrassen i 2. etasje utgjør de resterende 9 %.

Boligen vil ha tilgang på gode sør og vestvendte uteareal på bakken og på terrassen i 2. etasje og prosjektet stemmer i stor grad med det tomten ble skilt ut til. Bygningen er ellers godt tilpasset øvrig nyere bebyggelse i området og kommer i forlengelsen av boligene på gbnr. 26/166 og 26/1353 og fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.»

08. Juli 2024

Tiltaket justeres slik at utnyttelsesgrad reduseres til 29,7%. Det søkes i tillegg om dispensasjon for avvik takform.
«Som vist til ved forrige innsending, ble det i sak 2017/2266 gitt tillatelse til denne takformen. Selv om det ikke søkes om flere hus samtidig denne gangen vil huset likevel måtte ses i sammenheng med boligene i 37C og 39, som begge er funkyshus med to og tre etasjer. Disse vil da samlet utgjøre en gruppe av hus med lik takform og dermed også være i tråd med bestemmelsens intensjon. Vedlagte perspektiv og illustrasjon viser også at bygget er godt tilpasset sine bygde omgivelser og ikke vil medføre ulemper for bestemmelsen. Det er også god avstand mellom bebyggelsen og som sikrer tilstrekkelig med lys og luft, sett fra Tittelsnesvegen»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt
 - Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer antall etasjer, utnyttelsesgrad og takform er å legge til rette for en helhetlig og harmonisk bebyggelse som har bo- og levekvaliteter som samsvarer med områdets opprinnelige potensiale samt tenkt bruk av bebyggelsen. Området som det her søkes om dispensasjon i er et typisk eldre eneboligområde som har gode uteområder, luft og lys mellom boligene og dermed egner seg godt for familier. Krav om uteoppholdsareal og snuplass på egen eiendom jf. kommuneplanens bestemmelser er ivaretatt.

Det aktuelle bygget vil stå i en gruppe sammen med bygg av tilsvarende dimensjoner og arkitektur. Boligene vil ha en høyere utnyttelse av området og fremstå kraftig fortettet og modernisert, men det vurderes at det ikke vil medføre ytterligere reduksjon av områdets kvaliteter. Bestemmelsen åpner for at det kan gis unntak for bygninger som oppføres i gruppe. Fordi omsøkt bygg vil oppfattes som en del av en gruppe vurderes at det at hensynet bak formgivende bestemmelser er ivaretatt i dette konkrete tilfellet.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Ved å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser reduseres reguleringsplanens aktualitet. I tillegg vil det legges opp til en byutvikling som skjer gjennom vurdering av enkeltsaker fordi reguleringsplanens formål er å legge til rette for en demokratisk prosess der ulike hensyn og interesser skal ivaretas. Dette er ulemper som er til stede ved i de aller fleste tilfeller der det søkes om dispensasjoner.

Når det gjelder bestemmelsen som regulerer byggets takform har takformen flere funksjoner utover å være et estetisk element. Takformen skal bidra til å legge til rette for en bebyggelse med detaljering og tradisjon som over mange år er tilpasset stedets klima med materialbruk som er tilpasset stedets naturlige ressurser. Dette gir en ulempe ved at bygget i seg selv ikke er tilpasset det klima det skal stå i med mulig potensielt kortere levetid for bygget. Dette er en mulig miljømessig negativ konsekvens.

Fordelen ved å gi dispensasjon

Ved å utnytte eiendommen i større grad vil det oppstå større variasjon i boligsammensetningen ved at noen boliger har større boareal enn gjennomsnittet for området. I et miljømessig perspektiv kan dette være med på å bidra til at fortetting i mindre sårbare områder kan redusere behovet for å regulere nye boligareal. Dette konkrete området allerede er sterkt preget av uensartet bebyggelse og er et naturlig område for videre fortetting med relativt kort avstand til sentrale funksjoner, lekearealer og grøntdrag. Det vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Haugesund kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet og har vært bebygget. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet

Det er ikke registrert fare for flom, skred, ras eller havnivåstigning.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er vurdert ivaretatt.

Det er i denne saken gjort en vurdering av tiltaket etter §29-2. Omsøkt bygg er vurdert som følgende:

Byggets visuelle kvaliteter i seg selv:

Byggets visuelle kvaliteter består av byggets hovedrammer; størrelse i forhold til omgivelser og byggets hovedelementer herunder takform samt bygningselementers komposisjon, detaljeringsgrad, materialbruk og hvordan bygget henvender seg til gateløp, uteområder mm.

Omsøkt bygg er et moderne bygg med kraftig detaljering som er typisk for denne type bebyggelse. Bygget har ingen tydelig frem eller bakside og fremstår noe lukket mot gateløpet. Materialbruk er trematerialer i kombinasjon med plater eller puss samt glassrekkverk. Det er ikke beskrevet ytterligere hvilke materialer som benyttes hverken i fasader, perspektiver eller tekst.

Bygget i forhold til sine bygde omgivelser:

I denne saken er det levert illustrasjoner som viser byggets plassering og volum sett i forhold til eksisterende bebyggelse. Øvrig detaljering er ikke konkretisert og det er ikke vist hvordan detaljene i bygget spiller sammen med sine bygde omgivelser, dette gjelder materialbruk, henvendelse og plassering på eiendommen.

Saksbehandler har likevel gjort en vurdering av bygget sett i forhold til sine bygde omgivelser. Området som bygget plasseres i viser allerede kraftige stilbrudd og gateløpet oppfattes som noe fragmentert. Bygget har moderne preg med detaljer som er typisk for sin tid. Bygget viderefører detaljering som nabobygg viser, noe som gir en form for samspill mellom disse nye byggene. Detaljering, form og volum skiller seg kraftig fra omkringliggende bebyggelse. Omsøkt bygg knytter seg tydelig opp mot moderne nabobygg og derfor kun vil virke som en forlengelse av stilbruddet i gaten uten å innføre nye elementer.

Bygget i forhold til sine naturgitte omgivelser:

Byggets plasseres på et område som ligger lavt i terrenget og som allerede er opparbeidet og planert for fremtidig bebyggelse. Byggets uteoppholdsareal er tilstrekkelig stort og tilfredstiller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	29800	1	29800
Dispensasjonsgebyr	4600	1	4600
Dispensasjonsgebyr	4600	1	4600
Dispensasjonsgebyr	4600	1	4600

Totalt gebyr å betale	43.600kr
------------------------------	-----------------

Tilknytningsavgift for vann og avløp vil faktureres ved rammetillatelse.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 635/24.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
leder byggesak
Byggesak og tilsyn

Kjersti Moen Fagerheim
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

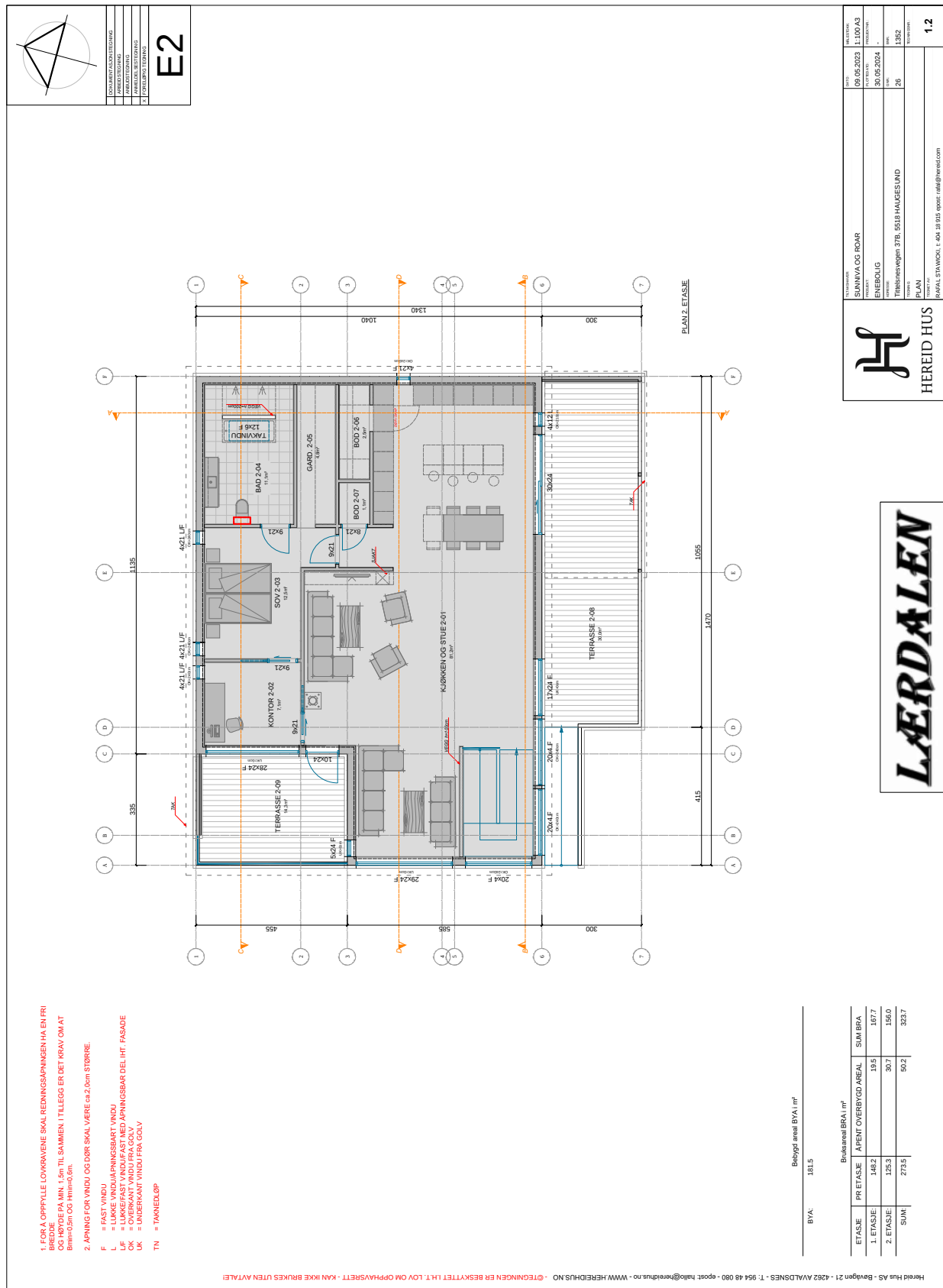
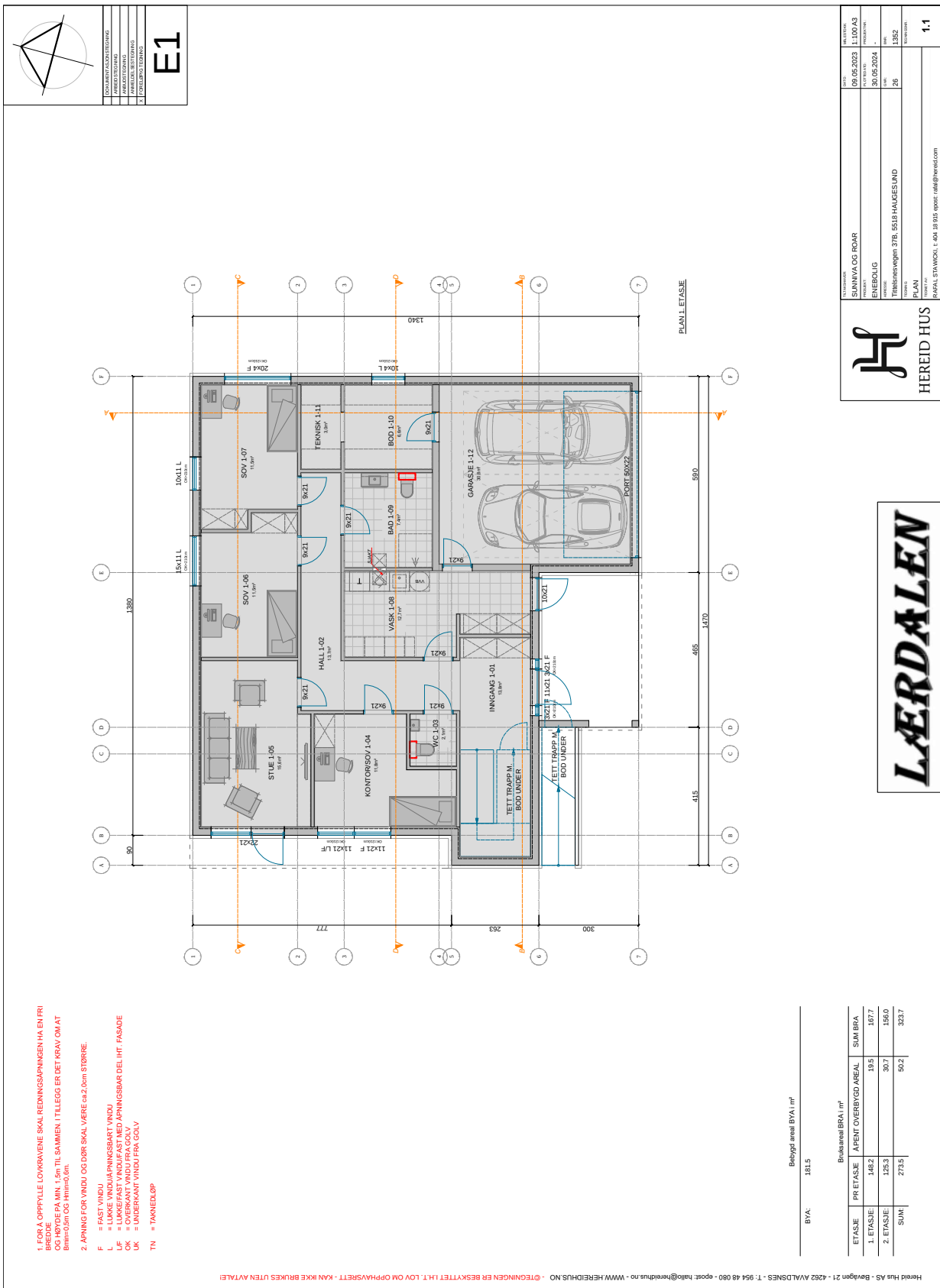
Kvala Arkitekter	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK
Kvala Arkitekter	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK
Sunniva Fatland	Vassbrekkevegen 71	5534	Haugesund

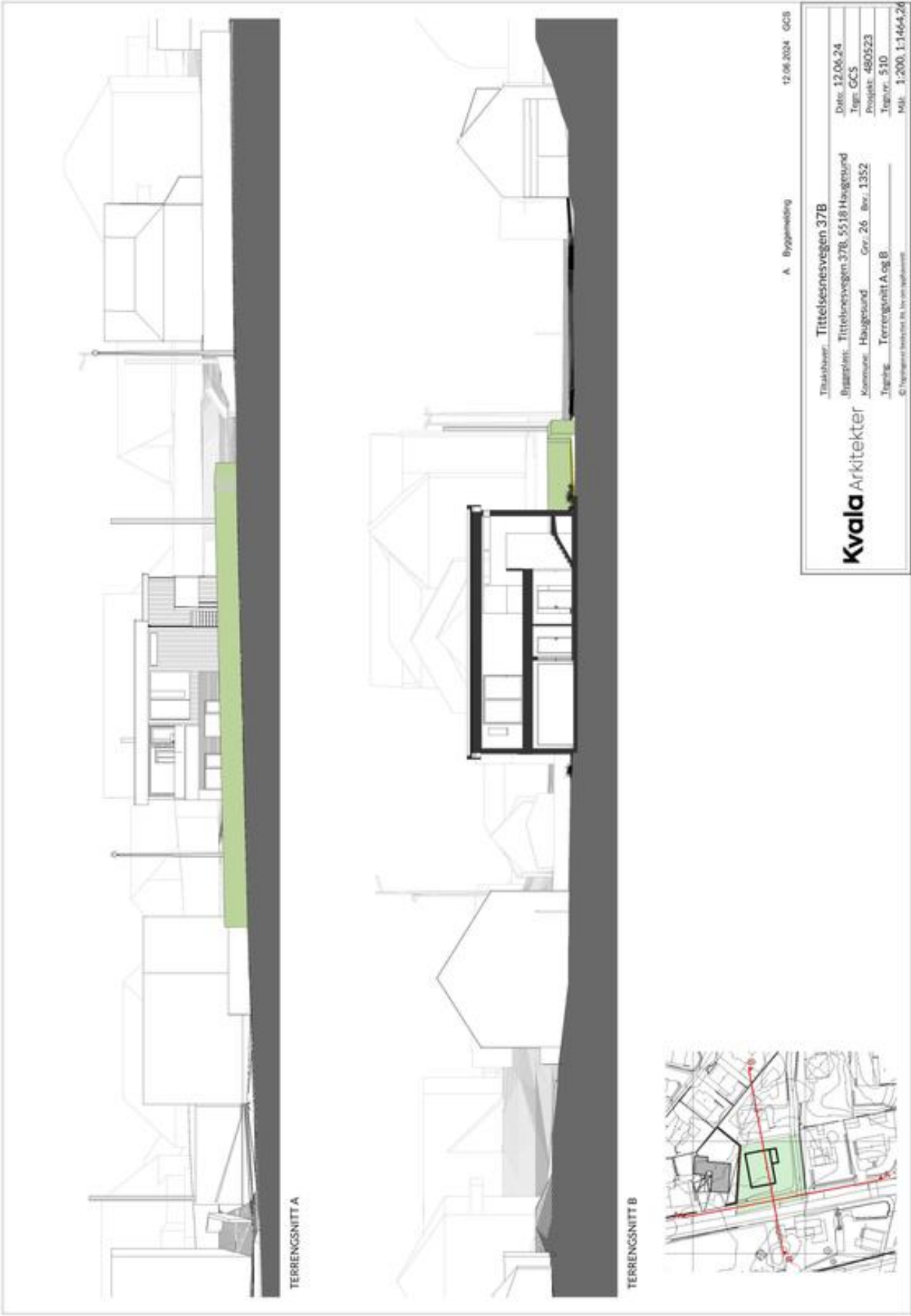
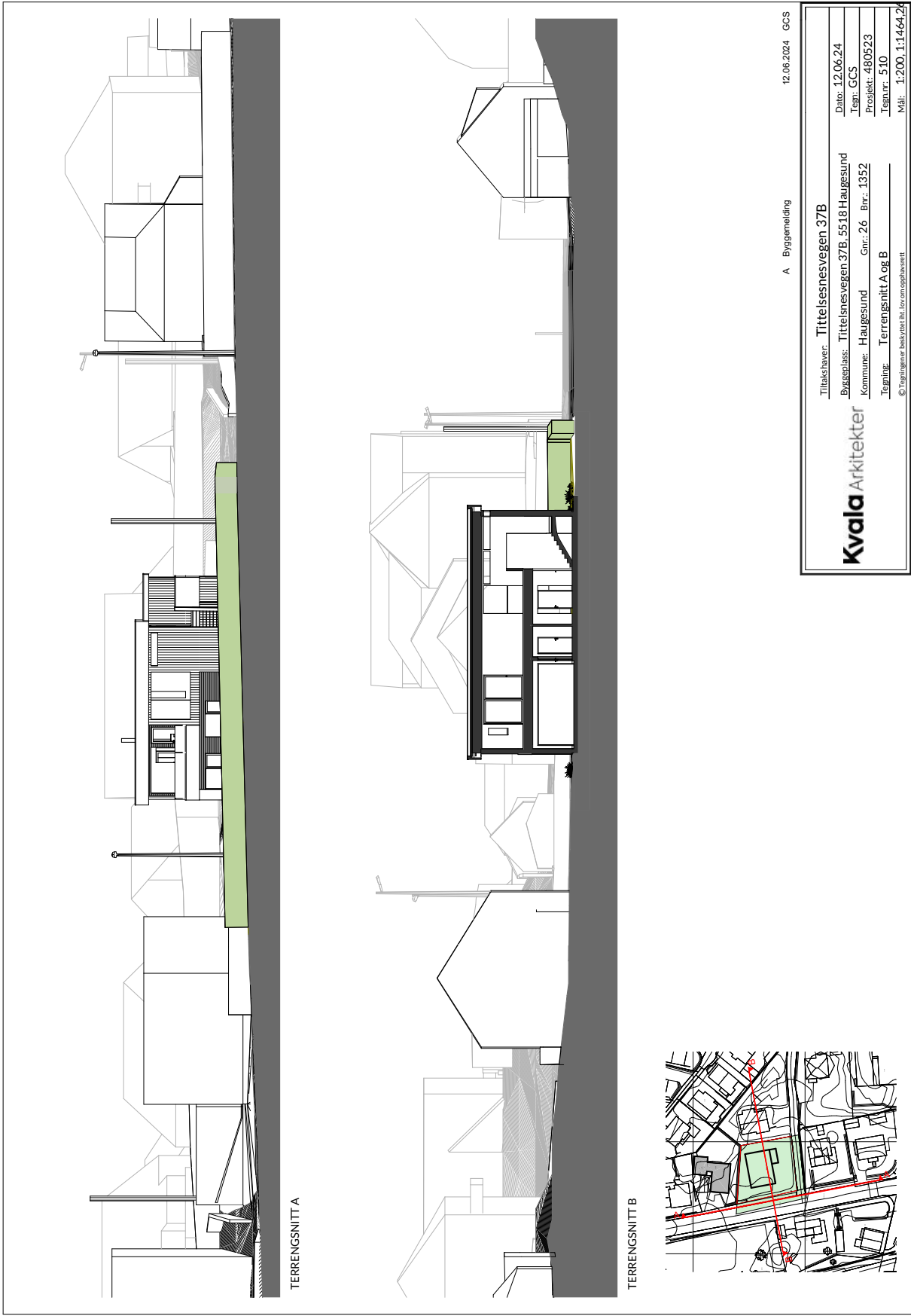
Kopi til:

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.







A Byggemelding

12.06.2024 GCS

Tiltakshaver: Tittelsesnesvegen 37B

--

Byggeplass: Tittelsnesvegen 37B, 5518 Hagesund

Dato: 12.06.24
Tegn: GCS

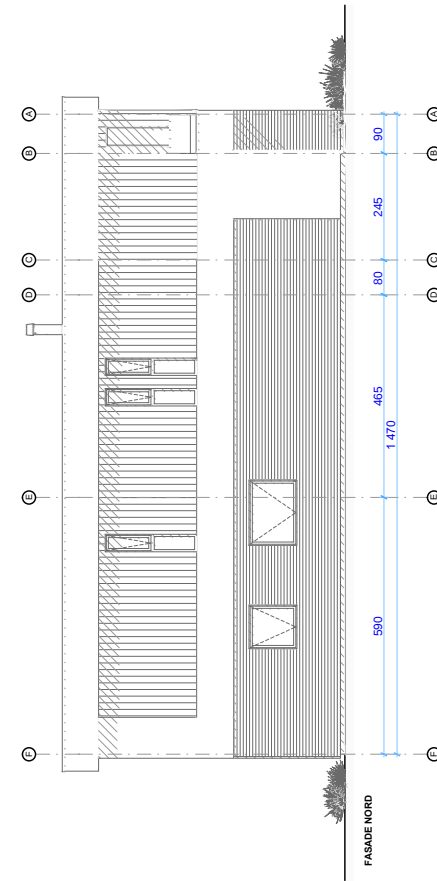
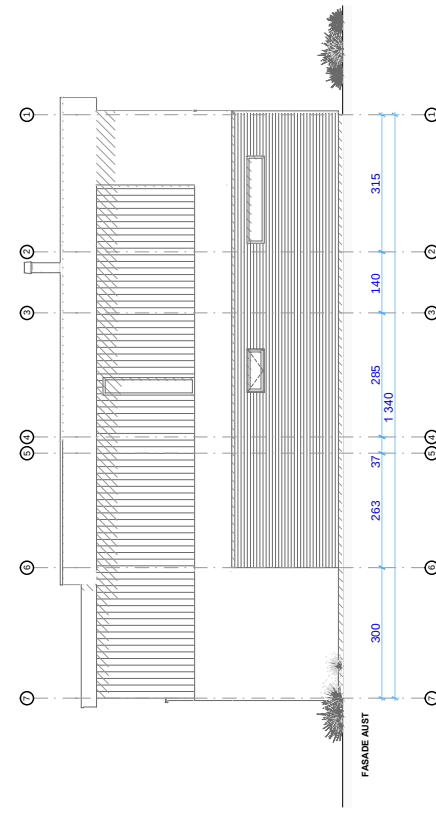
Kommune: **Haugesund** Gnr.: 26 Bnr.: 1352

leg: GC3
Projekt: 480523
T...
510

Tegning: Illustrasjoner

Kvala Arkitekter

Herleid Hus AS - Bøvågen 21 - 4262 AVALDSNES - T: 954 48 080 - e-post: hullo@herleidhus.no - www.herleidhus.no - ©TEGNINGEN ER BESKYTTET I.H.T. LOV OM OPPHÅVSRETT - KAN IKKE BRUKES UTEN AVTALE!



E4

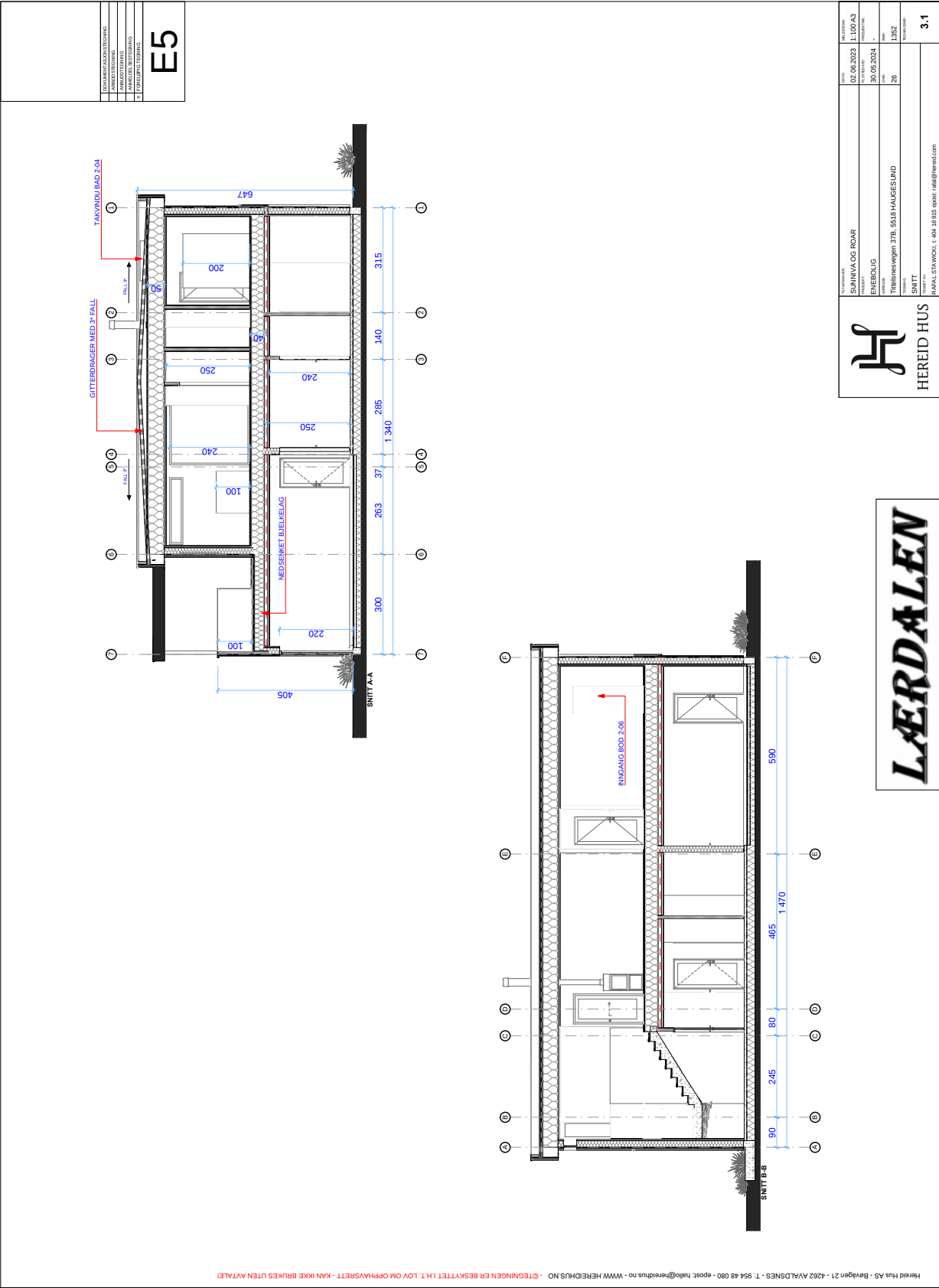
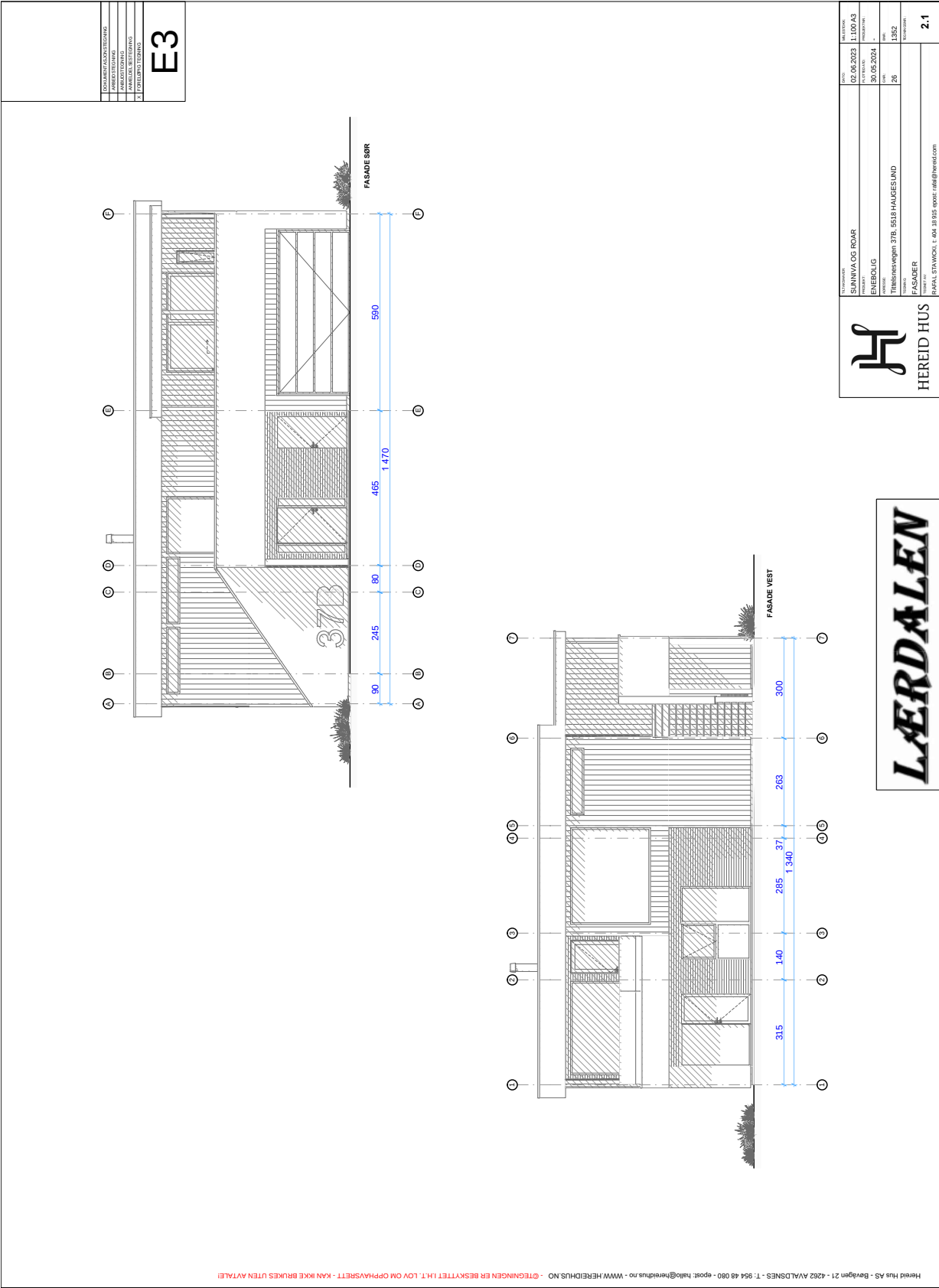
LÆRDALLEN

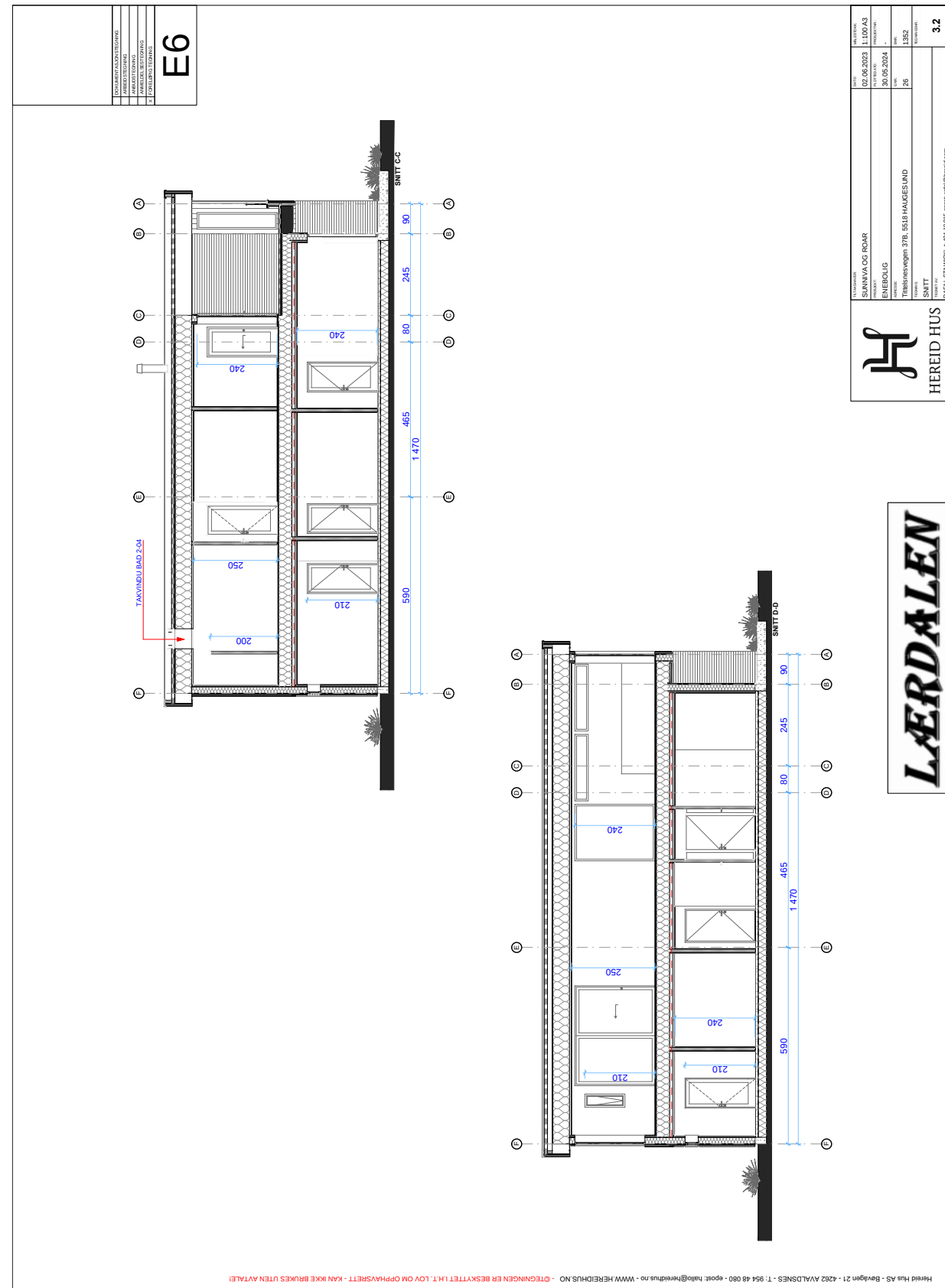


HEREID HUS

SUNNIVA OG ROAR	02.06.2023	11.00 A3	BALESTRA
ENEBOLOG	30.05.2024	1352	2.2

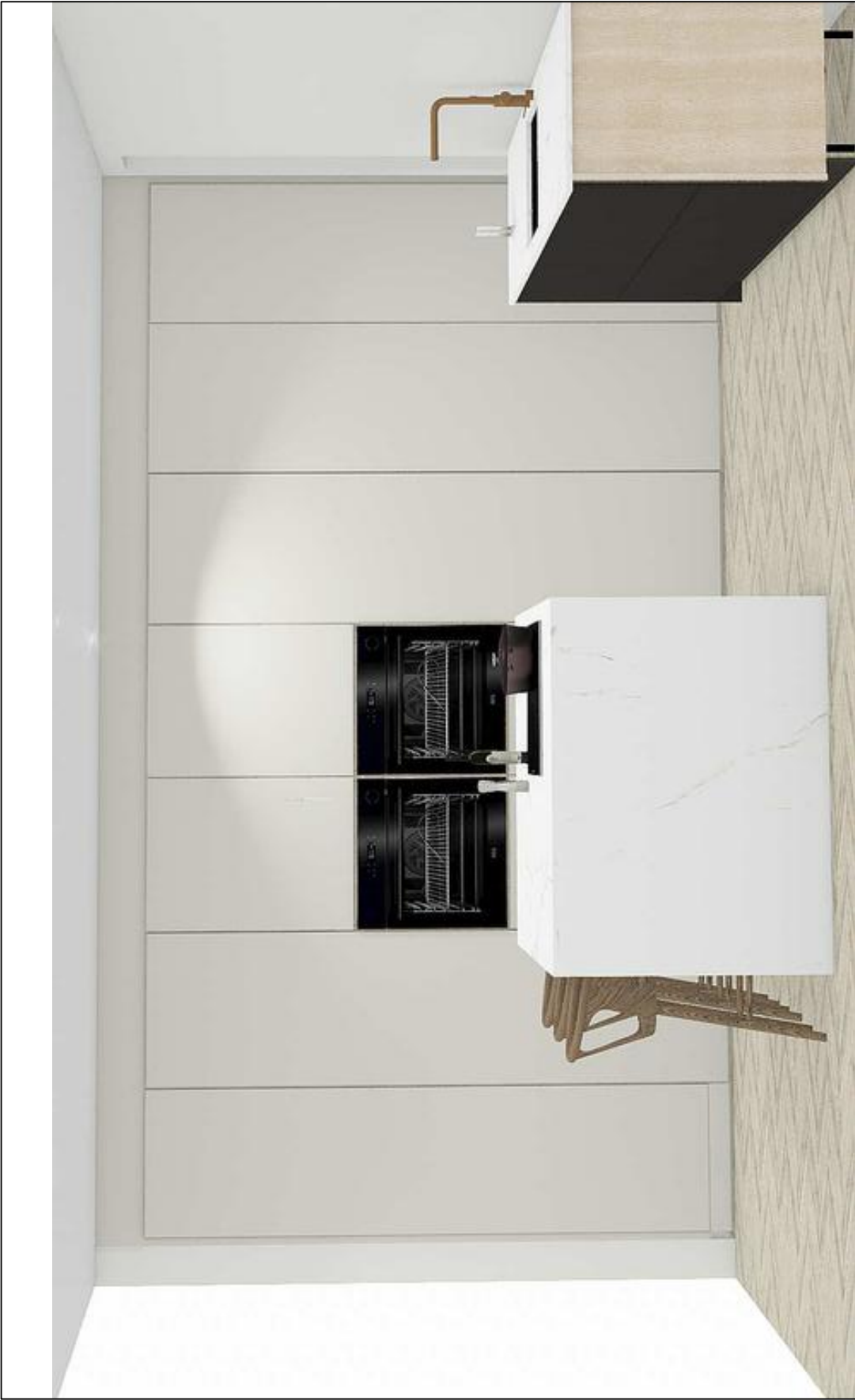
2.2





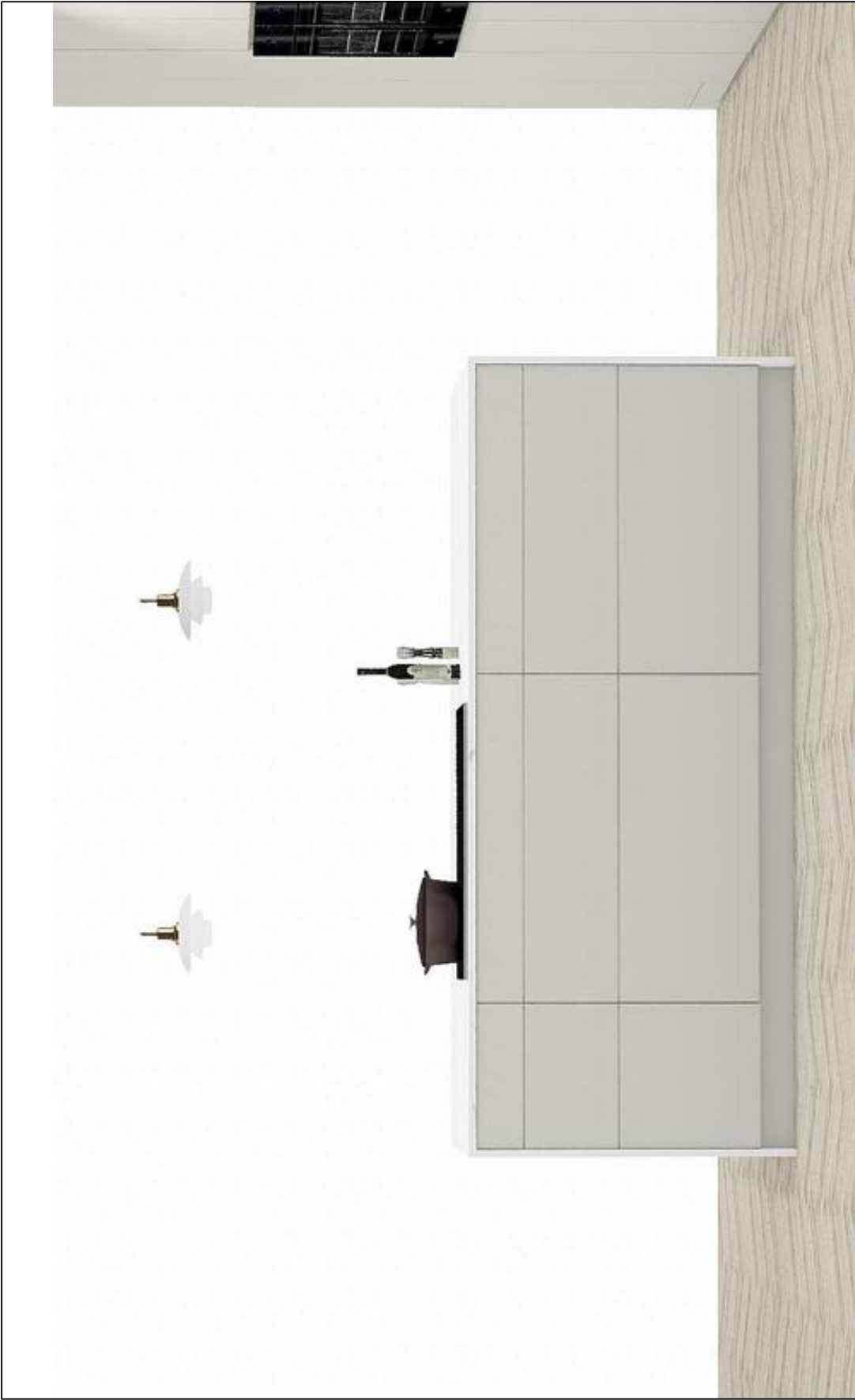
			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	21/05/2024	
-	- 5542 Karlsund	661556D6_0909_01.scn	

			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	21/05/2024	
-	- 5542 Karlsund	661556D6_0909_01.scn	

			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	21/05/2024	
-	- 5542 Karlsund	661556D6_0909_01.scn	

			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	21/05/2024	
-	- 5542 Karlsund	661556D6_0909_01.scn	

			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spamnavegen 309	21/05/2024	661556D6_0909_01.scn
-	- 5542 Karmsund		

			
Tegningen er kun retningsgivende			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spamnavegen 309	21/05/2024	661556D6_0909_01.scn
-	- 5542 Karmsund		

			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	Tegningen er kun retningsgivende	
-	- 5542 Karmsund	21/05/2024	661556D6_0909_01.scn

			
SUNNIVA FATLAND -	SCHMIDT KJØKKEN & BAD - Spannavegen 309	Tegningen er kun retningsgivende	
-	- 5542 Karmsund	21/05/2024	661556D6_0909_01.scn



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:				Tittelsnesvegen 37B, 5518 Haugesund			
Kommune:				HAUGESUND			
Gårdsnr.:		Bruksnr.:		Festenr.:		Seksjonsnr.:	
26		1352		0		0	

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Etter tilbakemelding fra kommunen sendes det ut nytt varsel om enebolig med garasje. Størrelsen er redusert sammenlignet med tidligere varsel.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens begrensning på en etasje og utnyttelsesgrad på 25 % (i tillegg kommer garasje). Huset inngår opprinnelig i en gruppe av hus som kan ha annen takform enn saltak, men kommunen mener kravet om saltak gjelder og vi varsler derfor at det vil søkes dispensasjon fra dette også.

Begrunnelse:

Prosjektet som søkes godkjent er nå endret. Det planlegges fortsatt med flatt tak men utnyttelsesgraden er redusert fra 35 % til 29,2 %.

Gjeldende tillatte utnyttelsesgrad i reguleringsplanen er som nevnt 25 % + garasje. For en vanlig bolig med frittliggende garasje i tråd med plan vil dette bety en samlet utnyttelse på 33 %

Prosjektet som søkes godkjent har med andre ord en utnyttelse som er lavere enn det som kan forventes. Siden garasjen i vårt tilfelle er en del av huset, må dette arealet likevel regnes med i den samlede utnyttelsesgraden og det søkes derfor om dispensasjon. For å sikre en hensiktsmessig utnyttelse, søkes det dispensasjon for å ha to etasjer i boligen. Vedlagte tegninger viser også at boligen er godt tilpasset sine omgivelser.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: 855

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Kvala Arkitekter, Hein Tangen
E-post: hein@kvala.no
Telefon: 52842323 / 90799104

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Kvala Arkitekter
Organisasjonsnummer: 990391874
Telefon: 52842323 / 90799104
E-post: hein@kvala.no
Postadresse: Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK

Nabovarselet er signert av

HEIN TANGEN på vegne av KVALA ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

D1_SITUASJONSPLAN 1-500 A4.pdf
E3_SNITT 1-100 A3.pdf
E4_SNITT 1-100 A3.pdf
E1_FASADER 1-100 A3.pdf
E2_FASADER 1-100 A3.pdf
E5_Illustrasjoner_REV.A.pdf
E6_Terrensnitt A og B_REV.A.pdf

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tittelsnesvegen 37B, 5518 HAUGESUND. Gnr. 26, bnr. 1352, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 107241002
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: undefined, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /

Daglig leder

908 43 656

hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv eiendomsmegling Haugesund

Postboks 635, 5502 HAUGESUND, 90 84 36 56, haugesund@proaktiv.no