



Tomt A

Tomt B

Haugesund - Vassbrekke

Vassbrekkevegen 94, 5534 Haugesund

Prisant: **990` per tomt** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 10 års erfaring.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Høydepunkter	_____	s 10
Nærområde	_____	s 16
Teknisk info og skjema	_____	s 18
Budskjema	_____	s 39

Del 1 - Vassbrekkevegen 94

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**EIENDOMSTYPE:**

Tomt (A og B)

PRISANTYDNING:

Kr. 990 000 per tomt. + omk.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 1 Bnr. 77

i Haugesund kommune

TOMT:

Tomt A: 501 BTA eiet tomt

Tomt B: 894 BTA eiet tomt

To utsiktstomter med 40% utnyttelsesgrad

To utsiktstomter i et nyere og barnevennlig boligområde. Tomtene har en utnyttelsesgrad på 40% og man kan iht. reguleringsplanen bl.a. bygge enebolig over to plan, med flatt tak.

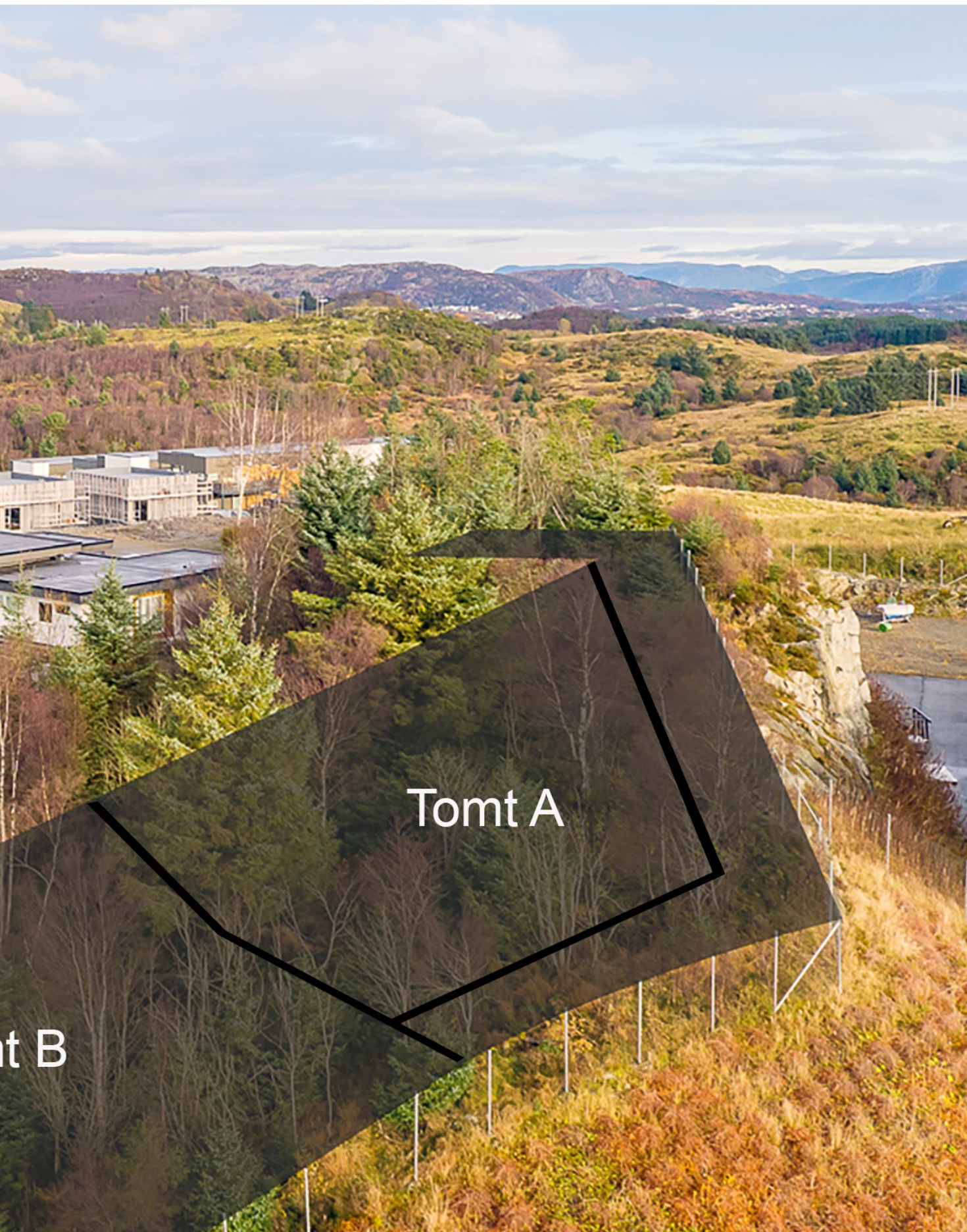
Tomten er godkjent fradelt og tomt nr. 2 vil få tildelt eget bnr. Kfr. megler for mer info.

Beliggende på et høyledrag med gode solforhold og flott utsikt mot havet i vest. Kun få minutters kjøretur fra Haugesund sentrum. Til tross for den sentrumsnære beliggenheten kommer man seg vekk fra byens støy og inn i naturskjønne og landlige omgivelser. Umiddelbar nærhet til barnehage, Amandasenteret og de fleste fasiliteter.





Illustrasjon av tomt A og B









Nærområde: Turområde, Rossabø Fus barnehage og Amanda Storsenter



Nyere og barnevennlig boligområde...

Tomtene ligger ved et nyetablert boligfelt på Vassbrekke, har gode solforhold, og en flott utsikt til omgivelsene. Kun få minutters gange fra Amandasenteret på Raglamyr og en kort kjøretur fra Haugesund sentrum. Ønsker man å spasere til sentrum tar dette ca. 30 minutter.

I nærområdet finner man nesten alt, og inkluderer en trygg og rolig skolevei til Brakahaug barneskole og Skåredalen ungdomskole. Videre er Vassbrekke Fus Kulturbarnhage et steinkast unna.

Umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Gode bussforbindelser fra Raglamyr, og ligger ved den nye innfartsveien mot Stavanger, samt kort vei til Haugesund Lufthavn.

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

1-0251/19

Adresse:

Vassbrekkevegen 94, 5534 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 1 Bnr. 77 i Haugesund kommune

Tomten er godkjent fradelt, og tomt nr. 2 vil få tildelt eget bnr. Kfr. megler for mer info.

Eiers navn:

Trygve Marin Johannesen

Prisantydning:

990 000,- per tomt.

Kjøpers omkostninger:

Omkostninger per tomt:

24 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

37 502,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Tomt (A og B)

Eierform:

Eiet

Beskaffenhet:

Tomtene er ikke opparbeidet.

Det vil være en forholdsvis stor kostnad for opparbeidelse av tomtene. Eierne av de to tomtene må gå sammen for å gjøre dette. Kfr. megler for mer informasjon.

Tomteareal:

Tomt A: 501 BTA eiet tomt.

Tomt B: 894 BTA eiet tomt.

Nettoareal for tomt B: 672 m² (deler av tomten er noe uutnyttbart pga. skråning).

Tomtene er ikke oppmålt og avvik ved oppmåling vil forekomme.

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Vei, vann og avløp:

Offentlig vann og avløp ligger klart i vegen (nedgravd). Vegen opp til tomtene asfalteres i regi av A.Utvik AS. Kostnad dekkes av selger.

Felles vei til de to tomtene må opparbeides av kjøper.

Ved oppføring av boligbygg på tomtene må det påregnes tilkoblingsavgifter til det offentlige vann- og avløpsnett. Det vil da bli beregnet årlige kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

Regulering:

Tomtene ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Utsnitt fra reguleringsplan:

Innenfor området tillates det på den enkelte tomt oppført boliger med en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Garasjer kan føres opp i en etasje med grunnflate på 50 kvm. Tillatt bebyggt areal skal ikke overstige 40% inkl. garasje.

Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god estetisk utforming.

Boliger kan oppføres i 2 etasjer. Største høyde fra terreng til topp møne (evt. gesims ved flatt tak) skal ikke være større enn 6,5 m.

Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg, anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet. Ved

byggemelding skal garasje vises på situasjonsplan selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass for bil på egen grunn skal likedan vises på situasjonsplan.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Kfr. megler for mer info.

Tinglyste forhold/servitutter:

Ingen servitutter registrert.

Konsesjonsplikt:

Eiendommene er ubebygd, og kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er fastprisbasert. Fastpris: Kr. 70.000,-.

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområdet i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele

mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

17.12.2019

Personvern:

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

Tomten selges

"som den er - as is":

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

Tomten har mangel i følgende tilfelle:

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

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Hvitvasking:

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

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

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90776949
marius@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

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

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil

Vassbrekkevegen 94

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 94 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Amanda terminal	12 min
Totalt 9 ulike linjer	1 km
Amanda terminal	12 min
Totalt 9 ulike linjer	1 km
Haugesund bussterminal	10 min
Totalt 19 ulike linjer	6 km
Haugesund hurtigbåtkai	11 min
Linje Røvær	5.8 km
Garpaskjær ferjekai	13 min
Linje Utsira	7 km

Skoler

Brakahaug skole (1-4 kl.)	24 min
130 elever, 7 klasser	1.9 km
Skåredalen skole (1-10 kl.)	6 min
530 elever, 22 klasser	2.7 km
Danielsen Ungdomsskole Haugesund (8-10 kl.)	8 min
Håvåsen skole (8-10 kl.)	7 min
365 elever, 14 klasser	3.8 km
Karmsund videregående skole	8 min
750 elever, 42 klasser	4.2 km
Haugaland videregående skole	8 min
815 elever	4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

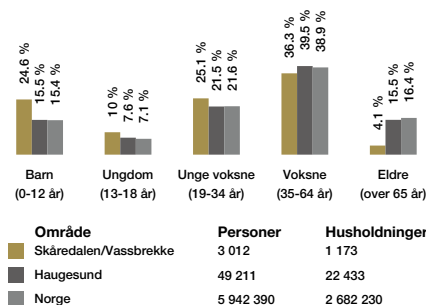
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager




Vassbrekke FUS barnehage (0-6 år)	6 min
Villduen barnehage (0-5 år)	21 min
76 barn, 5 avdelinger	1.7 km
Brakahaug familiebarnehage	23 min
15 barn, 2 avdelinger	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Raglamyr	8 min
Søndagsåpent	0.7 km
Coop Obs Haugesund	17 min
Post i butikk	1.4 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 kjørbar 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 Meglerhuset Rele 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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

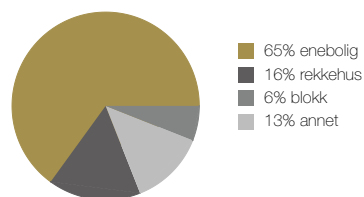
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

 Brakahaug balløkke - kunstgress	16 min 
Ballspill	1.2 km
 Brakahaug	24 min 
Ballspill	1.9 km
 Yes Treningssenter	14 min 
 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oaser	7 min 

Boligmasse

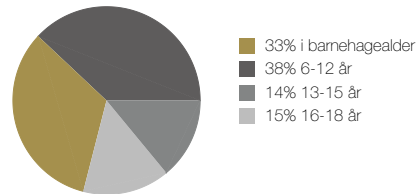


«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk.»

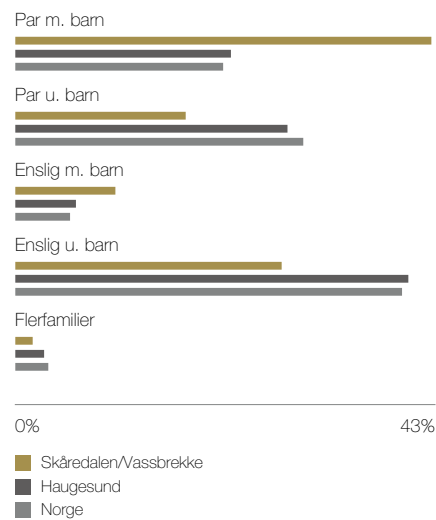
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	62%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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 kjørbar 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 Meglerhuset Rele 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

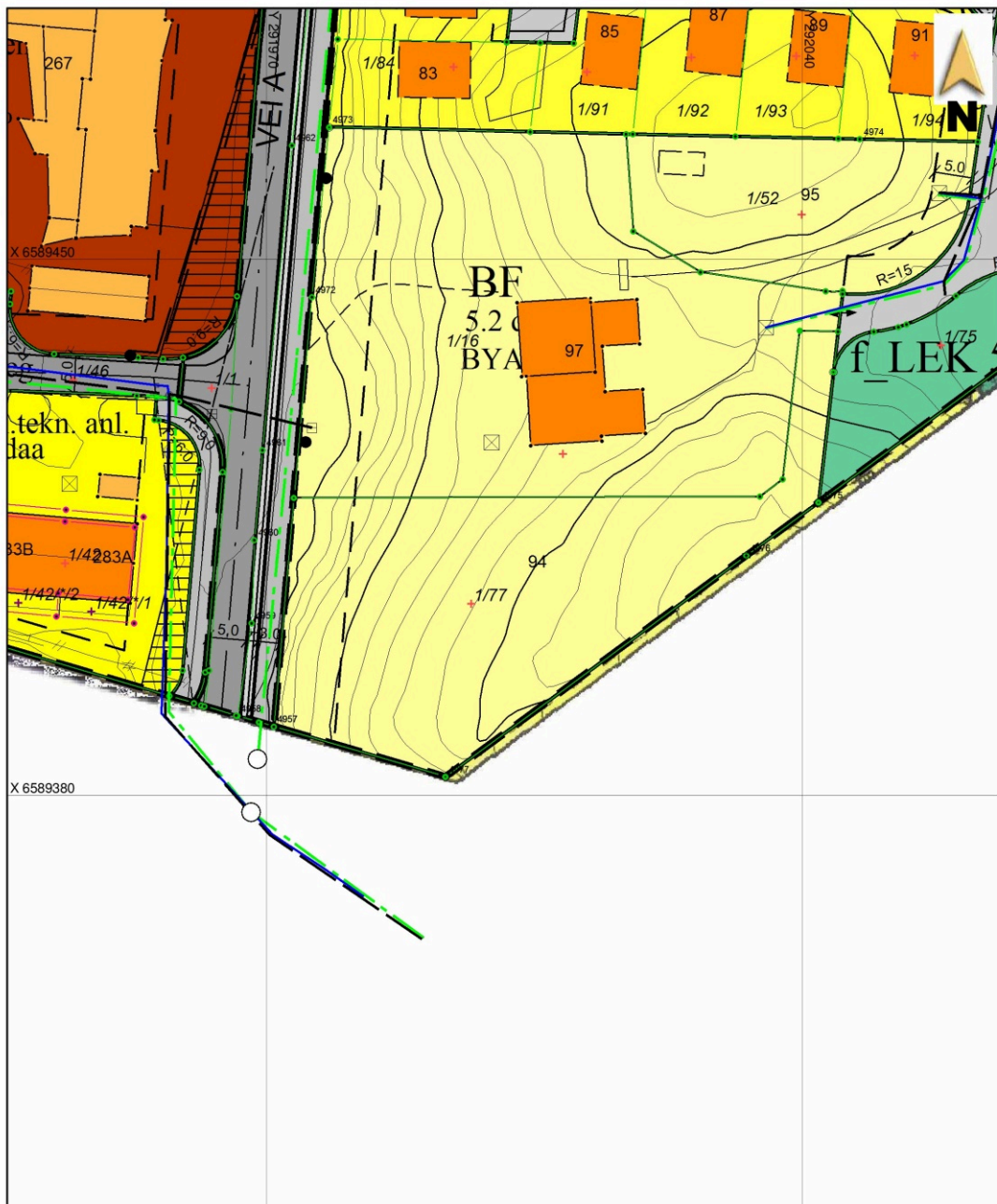


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele 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

[illegible]

Reguleringsplan

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
Reguleringsplan:	RL - 1670	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Adresse:	VASSBREKKEVN. 94	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
Målestokk:	1:700	Fritidsbebyggelse		Park/ friområde	
Dato:	24.10.2016	Område for forretning		Lekeplass/ uteopphold	
Signatur:		Område for kontor		Kjøreveg	
		Område for industri/lager		Gang-/ Sykkelveg	
		Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid	



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan. RL 1670. "Vassbrekke Øst" Planbestemmelser

Planbestemmelser datert: 06.07.11, 05.08.2011, 29.02.2012, 25.05.2012, 13.06.2012,
Dato for godkjent plan: 13.06.2015
Mindre endring vedtatt 28.04.16, ny § 23, saksnr 16/1468.

- §1. Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.
- §2. Området reguleres til følgende formål:
- I. Bebyggelse og anlegg (Konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, vann og avløpsanlegg og lekeplass)
 - II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, gatetun, annen veggrunn og parkering)
 - III. Hensynssoner
 - IV. Grønnstruktur (Friområde, naturområde)
 - V. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Friluftsområde i sjø og vassdrag,)

Fellesbestemmelser:

- §3. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.
- §4. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- §5. Natursteinsmurer er tillatt for å ta opp høydeforskjeller innenfor boligområder, lekeområder og mot veger. Murene skal være vist på situasjonsplan.

I. Bebyggelse og anlegg

a. Konsentrert småhusbebyggelse

- §6. Innenfor området tillates det oppført flermannsboliger. Type boliger beskrevet i planbeskrivelsen og vist på illustrasjonsplan er ikke bindende, men gir en veiledning på hvordan området er tenkt med tanke på variasjon i størrelser, og utforming av bebyggelsen.

Det skal legges vekt på variasjon i bygningsmassen og utearealer innenfor planområdet når det gjelder volum og form/fargesetting.

Det skal være tydelig avgrensning/overganger mellom offentlig tilgjengelige områder og mer privatiserte utearealer.

Store terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås.

Reguleringsbestemmelser

- §7. Tillatt bebygd areal % -BYA = 45%, 50% og 60% og regnes av tomtens nettoareal. Parkeringsareal, garasjer/carport og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA. Areal for felles parkeringsplasser og parkering i gatetun skal ikke være med i beregningene.
- §8. Maks byggehøyde på 9,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng.
- §9. Det skal foretas beregninger av trafikkstøy fra Fv 833 og beskrivelse av avbøtende tiltak i samsvar med gjeldende regelverk (Retningslinje T-1442). Innendørs støygrense må være i tråd med forskrift. Ekvivalent støynivå døgnet (beregnet innendørs med lukkede vinduer) 30 dBA og maks støynivå/natt kl 22-06, 45 dBA. Utendørs oppholdsareal skal ha maks ekvivalent støynivå på 55 dBA. Detaljplaner for støyskjerming skal godkjennes av kommunen. Krav til støyskjerming må være dokumentert ivarettatt før det gis byggetillatelse.

Nødvendige støyskjermingstiltak på bakkenivå skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse. Trafikkmengde på Ørpetveitsvegen på det tidspunktet det er aktuelt å gi ferdigattest skal danne grunnlag for støyberegningene.

- §10. Boligene skal plasseres innenfor byggegrensen. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meters dybde. Dette gjelder for takutspring, gesimser, balkonger, mindre karnapper m.m.

Innenfor bestemmelsene i PBL og bygningsforskriftene tillates garasje/carport og boder oppført i nabogrense og utenfor byggegrenser mot offentlig kjøreveg/fortau. Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til offentlig kjøreveg/fortau skal være minimum 5 meter når det er utkjørsel til offentlig veg fra garasje/carport som står vinkelrett på veien og 1 meter når garasje/carport sin langside er plassert parallelt med offentlig kjøreveg/fortau eller bakvegg står vinkelrett på veien. Det skal gjerdes inn i grensen mellom byggeområde BK9 og friområde langs vannet.

- §11. Det skal anlegges minimum 1,25 biloppstillingsplasser pr. boligenhet (inkl gjesteparkering).

Sykkelparkering: 2 plasser pr. leilighet.

- §12. Det skal etableres en eller flere felles avfallsplasser for hvert delfelt. Plassering og størrelse skal være i henhold til kommunale retningslinjer. Plass for felles avfallsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen.

- §13. Det skal utarbeides skyggediagram for klokken 12.00, 15.00 og 18.00 på vår og høstjevndøgn for alle lekeplassene ved søknad om rammetillatelse. Byggehøyders innvirkning på solforhold på lekeplassene skal vurderes ved søknad om rammetillatelse.

b. Frittliggende småhusbebyggelse

- §14. Innenfor området tillates det på den enkelte tomt oppført boliger med en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Garasjer kan føres opp i en etasje med grunnflate på 50 kvm. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% inkl. garasje.
- §15. Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god estetisk utforming.
- §16. Boliger kan oppføres i 2 etasjer. Største høyde fra terreng til topp møne (evt gesims ved flatt tak) skal ikke være større enn 6,5m.

Reguleringsbestemmelser

- §17. Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg, anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet. Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonsplan selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass for bil på egen grunn skal likedan vises på situasjonsplan.

c. Lekeplass

- §18. Området til offentlig lekeplass skal opparbeides i forbindelse med etablering av pumpestasjon.

Området skal opparbeides med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.

Innenfor området skal det også opparbeides et område for ball-lek.

- §19. Felles lekeplasser inkl. gangveger fra offentlig kjøreveg, gatetun og/eller felles parkeringsplass, skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg, og før det gis brukstillatelse for tilgrensende boliger. Lekeplassene skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Det skal tilstrebes god variasjon i lekemuligheter på de forskjellige lekeplassene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.

d. Vann og avløpsanlegg

- §20. Innenfor området kan det føres opp pumpestasjon for avløp med oppstillingsplass for servicebil.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg

- §21. Veganleggene som skal overtas av Haugesund kommune skal opparbeides etter detaljplaner med skiltplan godkjent av Haugesund kommune. Det kan anlegges fartsreducerende tiltak.

Ved opparbeidelse av veger skal det legges vekt på god terrengtilpasning.

- §22. Fortau og gang- og sykkelveg skal anlegges med nedsenket fortauskant der myke trafikkkanter skal krysse kjørevegen

- §23. *I område f_KV1 er det åpnet for gateparkering.*

b) Gatetun

- §24. Området skal benyttes som gatetun for boligene som ligger inntil dette. Gatetunet kan benyttes til parkeringsareal. Opparbeiding av området skal skille seg fra offentlige områder (for eksempel med bruk av belegningsstein og beplantning). Gode siktforhold skal tilstrebes. Det skal også tas hensyn til at gatetunet også skal benyttes som uteoppholdsareal med tanke på trafikksikkerhet. Gatetun skal være åpne for allmenn ferdsel.

Reguleringsbestemmelser

Områdene skal benyttes og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller andre som har bruksrettigheter

c) **Parkering**

- §25. Innenfor områdene kan det oppføres garasje og boder, samt område for avfallsdunker. Områdene skal benyttes og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller andre som har bruksrettigheter

Garasjer/boder/samleplass for avfall skal tilpasses bebyggelsen på nærliggende eiendommer med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje/carport tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasje/carport kan innenfor bestemmelsene i PBL og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Avstand til offentlig kjøreveg/fortau til garasje/carport som står vinkelrett på vegen skal være minimum 5 meter når det er utkjørsel til offentlig veg og 1 meter når garasje/carport sin langside er plassert parallelt med vegen eller bakvegg står vinkelrett på vegen.

d) **Dekke**

- §26. Alle kjøreveger, fortau, gangveger, gatetun og parkeringsplasser opparbeides med fast dekke.

III. Hensynssoner

a) **Frisiktsoner veg**

- §27. I frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

IV. Grønnstruktur

a) **Offentlig friområde**

- §28. Områdene skal ligge urørt etter at byggearbeidene på feltene er ferdige. Fylling til boligfelt og veger kan bli opparbeidet i friområdet, men området vil bli belagt med jord, og gå tilbake til friområde etterpå. Også en justering av turvegen kan gjennomføres i friområdet.

Natursteinsmurer kan settes opp innenfor området FRI1 Disse skal vises på situasjonsplan.

I friområde o-FRI 2 kan det opparbeides område med sitteplasser, bål plass og lignende.

For området o-FRI 2 skal det legges spesiell vekt på å sikre kantvegetasjonen. Det skal som hovedregel ikke foretas inngrep i denne, men noe av vegetasjonen kan fjernes for å sikre tilgang og utsyn til vannet.

Det skal i området o-FRI 2 ikke foretas masseutskiftning og oppfylling.

Bestemmelsen er ikke til hinder for skjøtsel i tråd med formålet herunder planmessig bekjempelse av fremmede arter. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.

b) **Offentlig Naturområde**

- §29. Våtmarksområdet i naturområdet (kode 3020) mot Vassbrekkevatnets frie vannflate skal ligge urørt. Vegetasjonen skal bevares i sin helhet. Det skal legges spesiell vekt på bevaring av kantvegetasjonen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for skjøtsel i tråd med formålet herunder planmessig bekjempelse av fremmede arter. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.

Reguleringsbestemmelser

c) Offentlig turveg

- §30. Offentlig turveg opparbeides med duk og 2m gruset bredde. Linjeføringen som er vist i reguleringsplanen er veiledende.
Turvegen ved museumsgården/Ørpetveitvegen skal detaljeres i samarbeid med Karmsund Folkemuseum.

V. **Bruk og vern av sjø og vassdrag**

a) Friluftsområde i sjø og vassdrag

- §31. Områdene kan benyttes til friluftsliv, fiske og bading. Innenfor o-FOS2 kan det anlegges flytebrygge etter tillatelse fra Parkavdelingen i Haugesund kommune.

VI. **Universell utforming**

- §32. Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak. jmf vedtak 27.01.09.

Det legges opp til universell utforming i den grad det er mulig.

VII. **Transformatorkiosk**

- §33. Transformatorkiosk plasseres innenfor planområdet i samarbeid med Haugaland Kraft AS, utbygger og Haugesund kommune. Det tillates ikke plassering nær eller på lekeplass. Det skal være atkomst for stor lastebil og etableres friskt.

VIII. **Overvannshåndtering**

- §34. Overvannshåndteringen skal utredes nærmere i forbindelse med godkjenning av tekniske planer for Vassbrekke øst.
Arbeidet gjennomføres i samarbeid mellom Haugesund Kommune og Karmøy Kommune.

Ved detaljprosjektering av overvannsnett og –løsninger for utbyggingsområdet må det vektlegges at tilrenningsbalansen i Aksnesvassdraget skal opprettholdes og at flomproblemene ikke blir forverret.

Rekkefølgekrav – stenging av Ørpetveitsvegen.

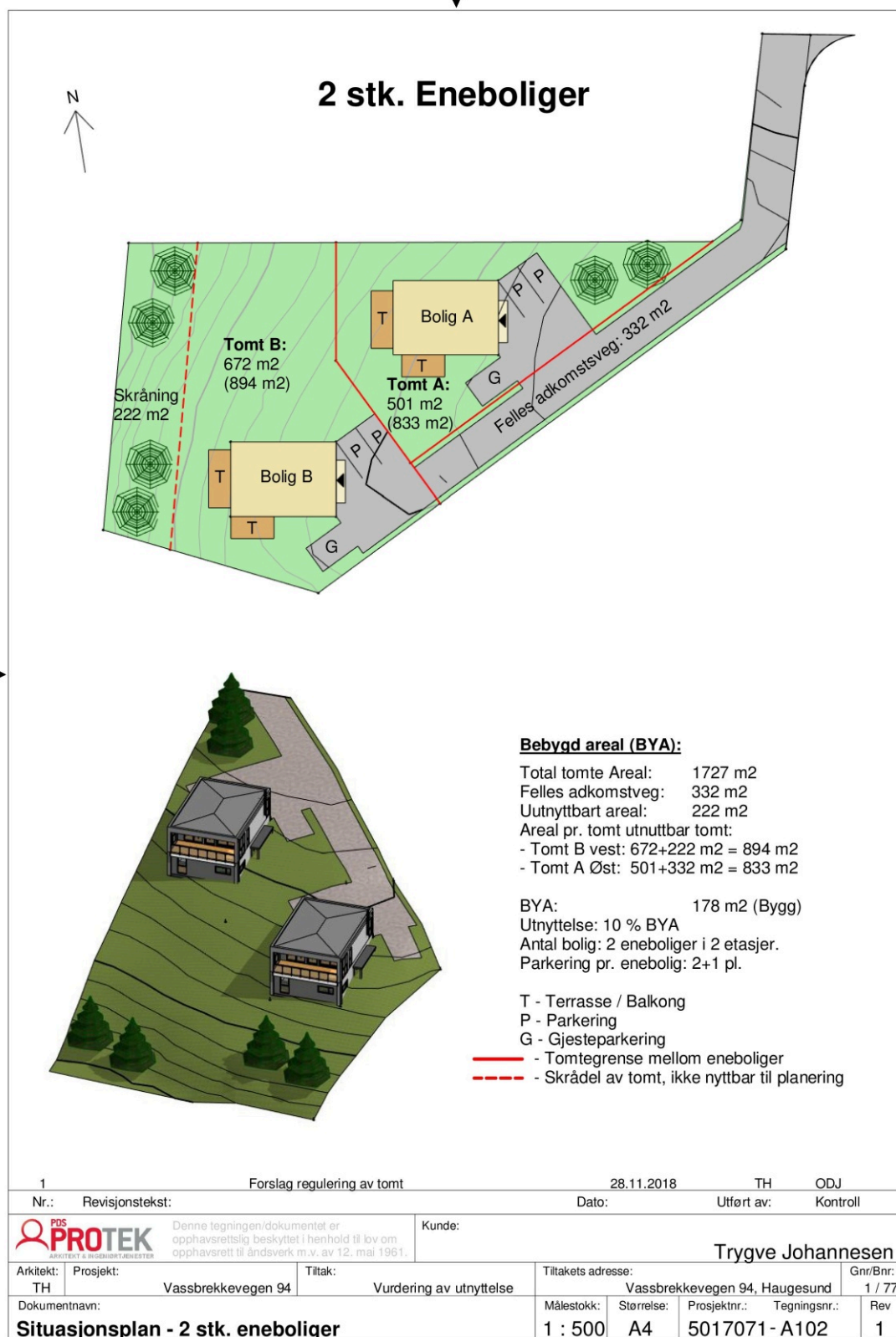
Ørpetveitsvegen skal stenges nord for Longhammervegen, og tas i bruk som gangveg før utbygging. Kfr. Reguleringsbestemmelser, 7.0 Fellesbestemmelser, reguleringsplan for Vassbrekke, RL 1379, vedtatt 18.06.03.

Området skal klargjøres for nedgravde søppelkontainere. Kfr. Bystyrets vedtak 13.06.2012.

Haugesund 16.02.12

Cowi AS

Situasjonsplan



Delingstillatelse



Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

PDS ARKITEKT AS
Spannavegen 152
5535 HAUGESUND
Att. John Ola Mytting

Deres ref.

Vår ref.
Saksnr. 2019/3753
Løpenr. 57248/2019
Vedtaksnr 19/371
Arkivkode 1/77

Saksbehandler
Hein Tangen
Tlf. 52 74 32 47

Vedtaksdato
18.11.2019

Tillatelse til deling av eiendom – 1/77, Vassbrekkevegen 94

Svar på søknad etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Eiendom	1/77
Tiltakets adresse	Vassbrekkevegen 94, 5534 HAUGESUND
Tiltakets art	Fradeling
Tiltakshaver	Trygve Marin Johannesen

Vedtak

Kommunen gir tillatelse til fradeling av ny boligtomt og fradeling av «felles vegareal» som vist på situasjonsplan. Tillatelse gis på følgende betingelser

- Rettighet for veg, vann og avløp skal være tinglyst som hefte på gnr. 1, bnr. 16, før oppmålingsforretning
- Eierandel i «felles veg» for tomt A og B, tinglyses samtidig med tinglysing av de nye tomtene.
- Deling skal gjøres i henhold til koordinatliste på kart datert 28.11.2018.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra regulerte tomtegrenser i RL1670, vedtatt 13.06.2012.

Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Postadresse
Postboks 2160, 5504 Haugesund
Besøksadresse
Kirkegata 85, 2. etg

Sentralbord
52 74 30 00
Telefaks

Bankgiro
3330 30 47722
Organisasjonsnr
944 073 787

E-postadresse
postmottak@haugesund.kommune.no

Delingstillatelse

Opplysninger om byggesaken

Nabovarsel

Naboer er varslet på korrekt måte.
Det foreligger ikke merknader

Plansituasjonen

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for RL 1670, vedtatt 13.06.2012, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgrad for eiendommer i dette formålet er 40 %.

Fradelingen er i strid med reguleringsplanens tomtegrenser.

Arealopplysninger

Eiendom før fradeling:	1 725 m ²
Tomt B:	ca 894 m ²
Tomt A:	ca 501 m ²
Felles veg	ca 330 m ²

Atkomst, vann og avløp

«Felles veg» skilles ut som egen matrikkelenhet og eierandel for tomt A og tomt B tinglyses samtidig med tinglysing av eiendommene. Dette sikrer vegrett frem til offentlig veg for begge tomtene. Tomtene har samtidig fått vegrett til å benytte deler av gnr. 1, bnr. 16 for å kunne komme til offentlig veg. Denne vegretten skal være tinglyst før oppmålingsforretning kan holdes.

Gnr. 1, bnr. 16 gitt gnr.1, bnr. 77 rett til å legge VA over sin eiendom. Rettigheten er ikke beskrevet på kart, men dette er heller ikke et absolutt krav.
Denne rettigheten skal være tinglyst før oppmålingsforretning kan holdes.

Siden rettigheten er generell og ikke beskrevet på et kart, må eier av 1/16 sikre at 1/77 (og fradelte parseller) får anledning til å koble seg til offentlig VA etter de vilkår som er beskrevet i godkjent rørleggermelding. Det stilles krav til at planlagte bolighus tilknyttes offentlig ledningsnett jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 26-1, 27-1 og 27-2. Det henvises til kumgruppe 77159, 77160 og 77161 for tilkobling.

Dispensasjon

Deling er i strid med regulert tomtegrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

«Det søkes herved i henhold til PBL §19-1 om dispensasjon fra reguleringsplanens regulerte eiendomsgrenser. Begge eiendommene er over 500m² og blir av god størrelse jmf. kommuneplanens §71. Eiendommen ligger i sone 3 og har dermed en tetthet på minimum 3 boliger/daa ved ny regulering. Eiendommen er 1725m² og burde hatt 5 boenheter jmf. krav til tetthet. Eiendommens beskaffenhet med veiarealer og regulering vanskeliggjør å komme opp i dette antallet.

Det er klar intensjon i planen, den er satt med relativ høy utnyttelse på 40% og regulert til boliger med hoved og sekundær leilighet. Det virker for vår del at planen har intensjon om å tillate oppdeling av en såpass stor eiendom, men har unnlatt å gjøre det for å kunne gjøre dette i forbindelse med helhetlig vurdering av eiendommens potensiale.

Delingstillatelse

Vi kan derfor se at dispensasjonen tilsidesetter bestemmelsen eller intensjonen bak bestemmelsen vesentlig. Det er ingen negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Vi kan heller ikke se noen samfunnsmessige ulemper for å veie opp imot fordelene for tiltakshaver.»

Kommunens begrunnelse for å gi dispensasjon fra tomtegrense

Hensynet med regulerte tomtegrenser er å styre utviklingen av et felt. I dette tilfellet er det ikke gjort noen særlig vurdering for disse tomtene, annet enn å bekrefte eksisterende eiendomsstruktur. Deling i strid med reguleringen vil derfor ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

I dette tilfellet vurderes ikke dispensasjon som en stor ulempe. Området er en tydelig avgrenset del av planen. Det er allerede gitt en tillatelse til mindre endring av eiendomsgrensene på en nabotomt og dispensasjon fra grensene på en annen tomt.

Fordelen ved å gi dispensasjon er å sikre likebehandling og forutsigbarhet. Når det de siste fem årene er gitt både dispensasjon fra grensene og tillatelse til å endre planen, er det må eier kunne forvente at det skal gis tillatelse til en ny tomtedeling på samme vilkår.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Kommunen mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Tillatelsens varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Oppmålingsforretning er rekvirert og saken videreføres til seksjon for Geodata og oppmåling.

Vedtak om tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er vilkårene for tillatelsen ikke innfridd og oppmålingsforretning ikke rekvirert innen 3 år, faller tillatelsen bort.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Gebyr

Se vedlagt fakturagrunnlag. Faktura vil bli tilsendt tiltakshaver fra vår økonomiavdeling.

Saksbehandlingstid

Kommunens saksbehandlingstid er 83 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2019/3753

Med vennlig hilsen

Hein Tangen
byggesaksbehandler
Haugesund kommune 18.11.2019

Delingstillatelse

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Situasjonsplan
- 2 5017071-A101-Koordinatliste
- 3 Fakturagrunnlag
- 4 Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

[illegible]

Situasjonskart



Haugesund

Eiendom:

1/77

Dato:

28.03.2019

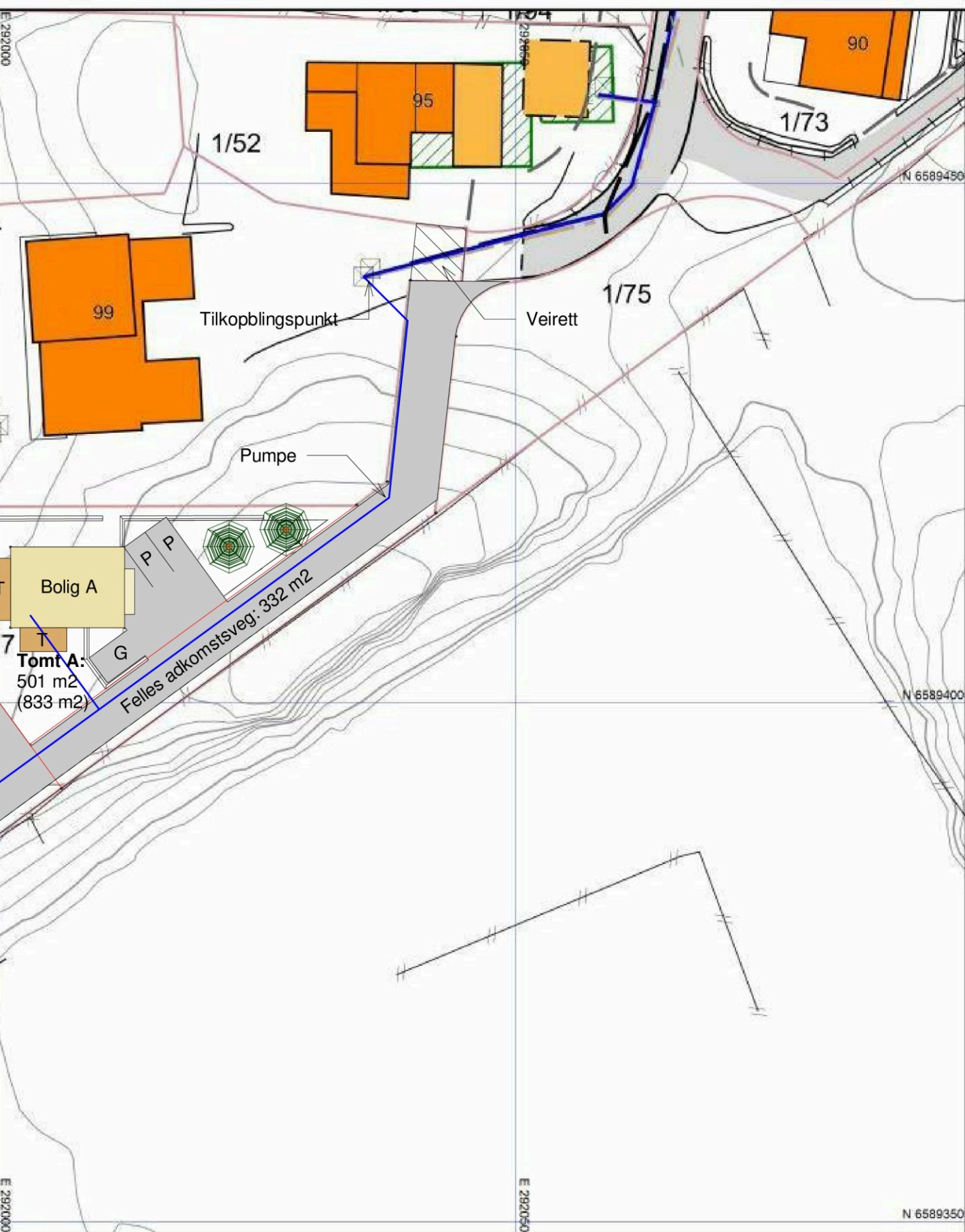
Målestokk:

1:500



UTM-32







This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Budskjema

For eiendommen: Vassbrekkevegen 94, 5534 Haugesund
Gnr. 1 Bnr. 77 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0251/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skriver kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-
informasjon om budgivning.
Ønsket overtakelsesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

Dato Signatur (Budgiver 1)

Dato Signatur (Budgiver 1)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik / T: 90776949 / marius@meglerhuset-rele.no