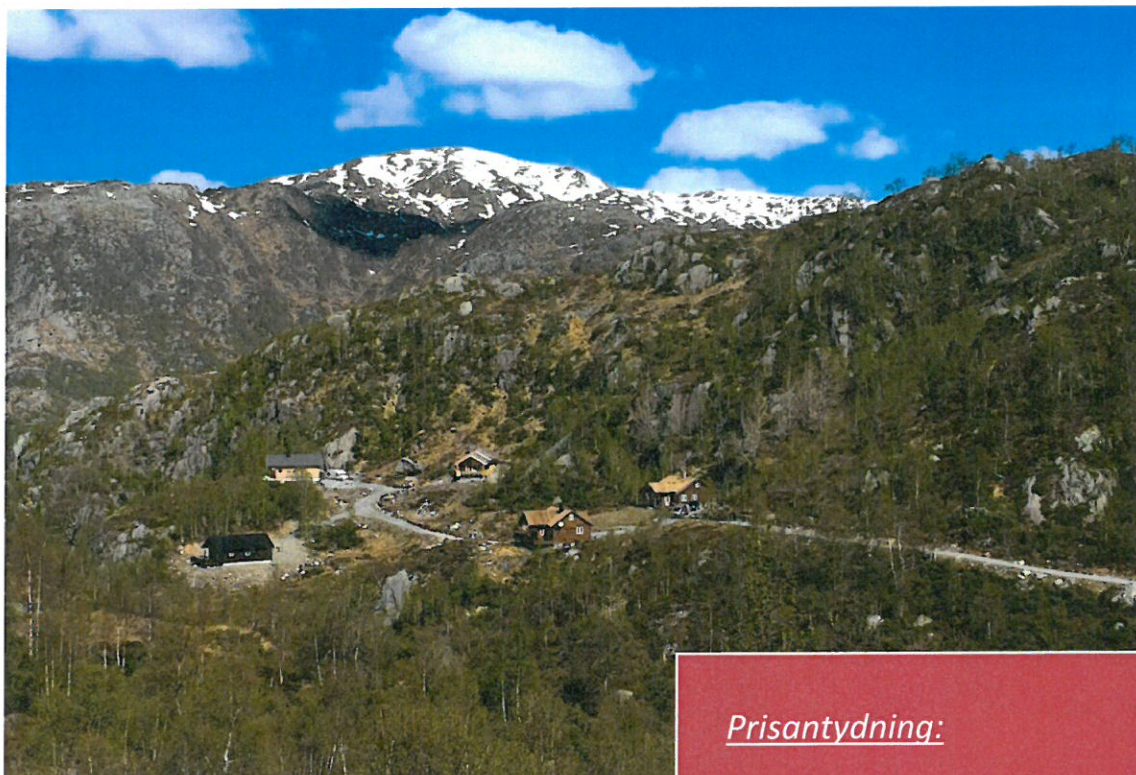


## Hyttetomter til sals i Fjellhaugen

---



*Prisantydning:*

**Kr. 330.000,- + omk.**

**Bjørkestølen, 5498 Matre**

Gnr. 251 bnr. 1

Tomt: Ca. 700 kvm

Meklar: Karl Øivind Kristiansen

Mob. 90 73 34 80

# Informasjon om egedomen



## Adresse

Bjørkestølen, 5498 Matre

## Registreringsnemning

Gnr. 251 bnr. 1 i Kvinnherad kommune

## Eigar

Fjellhaugen Grunneigarlag SA

## Tomt

Eigd tomt, ca. 700 kvm. Tomtane må skiljast ut frå gnr. 251, bnr. 1 i Kvinnherad kommune. Kjøpar tek kostnadane med dette.

## Beliggenhet

Hytteområdet ligg midt i eit av dei største utfartsområda i Kvinnherad, og ved utgangspunktet for mange flotte merka turløyper og skiløyper. Fjellhaugen skisenter med alpinanlegg og preparerte langrennsløyper ligg like ved. Ideelt utgangspunkt både for toppturar og kortare turar, sommar og vinter.

## Tilkomst

Feltet ligg like ved siste parkeringsplassen før Fjellhaugen skisenter. Enkel tilkomst med bilveg opp i feltet. Alle som nyttar vegen pliktar å vera med i veglaget, og betala avgift til brøyting og vedlikehald. Vegen vil vera stengt med bom, og det er berre medlemmer i veglaget som får nøkkel til bommen.

## Beskrivelse

Det er per i dag 7 ledige tomtar i hyttefeltet. Tomtane vert seld etter "først til mølla" prinsippet. Kjøpar syt sjølv for frådelling og oppmåling etter kontraktsteikning.

## Regulering

Tomtane ligg i eit område som er omfatta av reguleringsplan. Hyttene må byggast i samsvar med gjeldande reguleringsføresegner for feltet.

## Veg, vatn og kloakk

Det er laga bilveg frå parkeringsplass og fram til tomtane, med snuplassar og plass til parkering fleire stader i feltet. Vatn og kloakk må kvar ordna sjølv i samsvar med gjeldande reguleringsføresegner.

## Heftelsar

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell egedomsskatt.

## Oppdaragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: karl.kristiansen@borgen.no

# Informasjon om eiegenomen

## Pris

Prisantydning	kr. 330.000,-
Omkostningar	kr. 8.979,-
Totalpris inkl. omk.	kr. 338.979,-

## Omkostningar

Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum  
Tinglysingsgebyr for skøyte kr. 525,-  
Tinglysingsgebyr for kvart pantedokument kr. 525,-  
Attestasjon for kvart pantedokument kr. 204,-

## Andre rettar og plikter

Det ligg føre ein del servituttar på eiegenomens grunnboksblad. Desse vil framleis stå tinglyst på eiegenomen.

Frå hovudbølet, som eiegenomen er delt frå, kan det vere tinglyst servituttar i form av erklæringar/avtalar som ikkje går fram av grunnboka for denne eiegenomen.



## Oppdaragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: karl.kristiansen@borgen.no

## Visning

Etter avtale med meglar

## Bodgjeving

Eigedomsmeklarar kan ikkje formidla bod med kortare akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning kor selgar er forbrukar, jfr. Informasjon om bodgjeving.

## Diverse

- Egedomen har vegrett over gnr. 251 bnr. 1 frå offentleg veg og fram til tomta, mot deltaking i vedlikehald og brøyteknader i samsvar med reglane i veglova.
- Parsellen har rett til parkering for ein bil på tilvist parkeringsplass i samsvar med reguleringsplan på gnr. 251 bnr. 1.
- Egedomen har rett til, i fellesskap med andre hyttetomter, å lage brønn, eventuelt borehol på gnr. 251 bnr. 1, evt. På eiga tomt.
- Egedomen har rett til å legge naudsynte leidningar/kablar for vatn, straum, telefon, breiband, gråvatn/avlup over gnr. 251 bnr. 1.
- Kjøpar pliktar å vere medlem av hytte- og veglag for alle hytteeigedomane innan reguleringsplanen og betala ei årleg avgift til vedlikehald av veg og liknande.

## Bustadsalsrapport/takst

Det er ikkje innhenta takst.

## Avtalebetingelsar

Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar gitt til meglar, samt opplysningar henta inn frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder.

Egedomen vert seld i den stand og stilling den er ved synfaring jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan difor ikkje påberope seg andre bestemmelsar i lovens kapittel 3 enn de som er ufråvikelege ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Seljers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og manglar. Avhendingslovas kapittel 3; "tilstand og tilhørslse" gjeld ikkje i dei tilfelle kjøpar er å sjå på som profesjonell/ikkje forbrukar.

Openberre/synlege feil og manglar ved egedomen/bustaden treng ikkje vere beskrive i salsprospektet eller vedlegga til dette. Det vert føresettt at Borgen Advokatar AS tinglyser skøyte på ny eigar etter at ny eigar har fått delt frå tomta med nytt bruksnummer.

## Oppdaragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: karl.kristiansen@borgen.no

Kjøpar har ein sjølvstendig undersøkingsplikt. Det vert difor rådd til ein grundig gjennomgang av eiegen, gjerne saman med kyndig person.

Kjøpar aksepterer at Borgen Advokatar AS kan offentleggjere kjøpesum i eigen marknadsføring.

## Vedlegg

Reguleringsføresegner og kart som viser tomteinndeling.

## Konsesjon

Erverv av tomten er konsesjonsfritt på visse vilkår, ref. eigenerklæring om konsesjonsfridom:

- Det vert føresett ei tomt som kan byggast på med eitt hus eller høgst to bueinheter
- Tomta må byggast på innan 5 år
- Tomta må byggjast på slik plansituasjonen føresett. Er tomta til dømes regulert til bustad, er det ikkje nok å setje opp ein garasje. Oversitjing av fristen eller oppføring av bygnad i strid med plan vil utløyse konsesjonsplikt.

## Byggemelding

Kjøparen er sjølv ansvarleg for å byggemelde samt å framskaffe bygningsmyndighetens godkjenning for den bebyggelsen som er tenkt oppført på eiegen før eventuelle byggearbeid vert sett i gang. Kostnader i samband med byggemelding, tilknytingsgebyr, grunnundersøking, geoteknisk rapport m.m. kviler på kjøparen.

## Oppdaragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: karl.kristiansen@borgen.no

# *Informasjon om eiedomen*



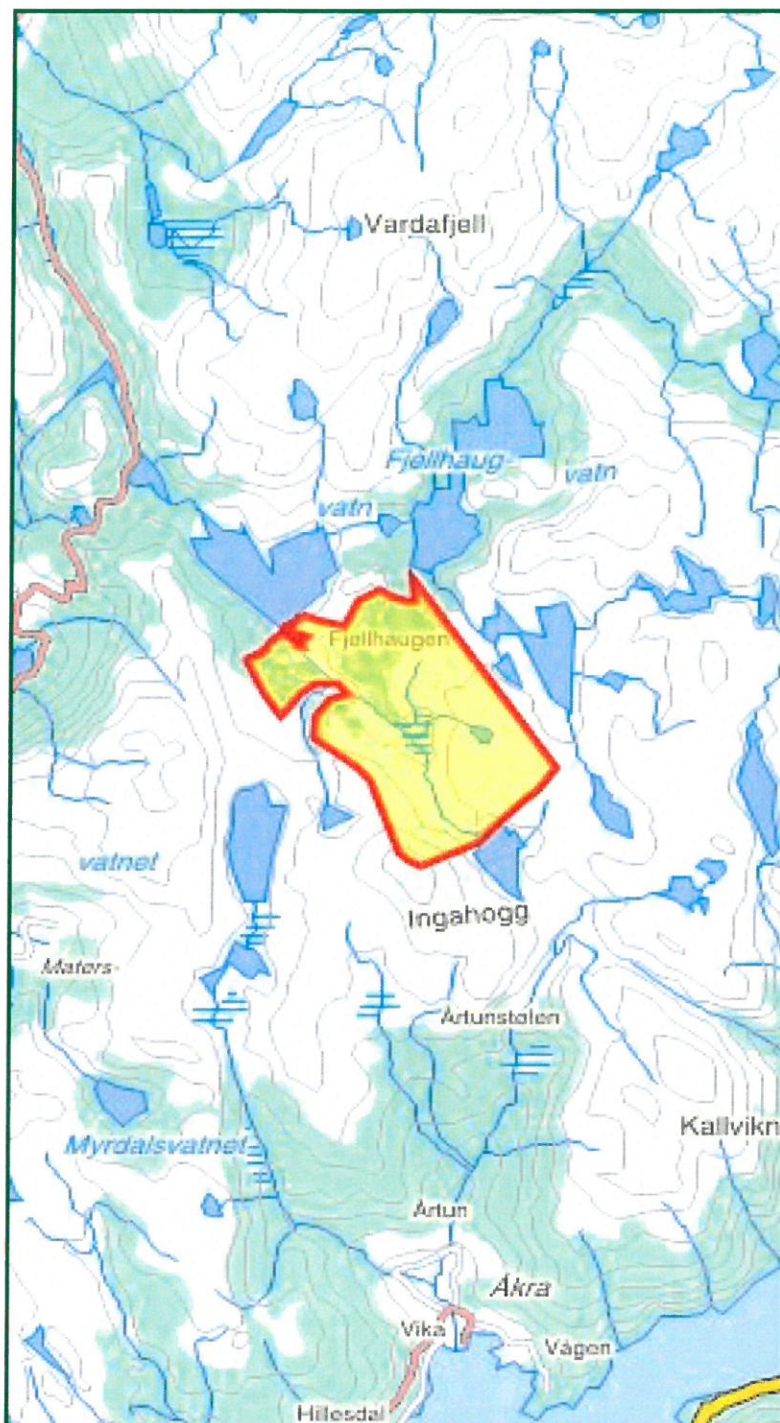
## **Oppdaragsansvarleg**

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: [karl.kristiansen@borgen.no](mailto:karl.kristiansen@borgen.no)

# Informasjon om eiedomen



## Oppdragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: [karl.kristiansen@borgen.no](mailto:karl.kristiansen@borgen.no)

# Informasjon om egedomen



## Oppdaragsansvarleg

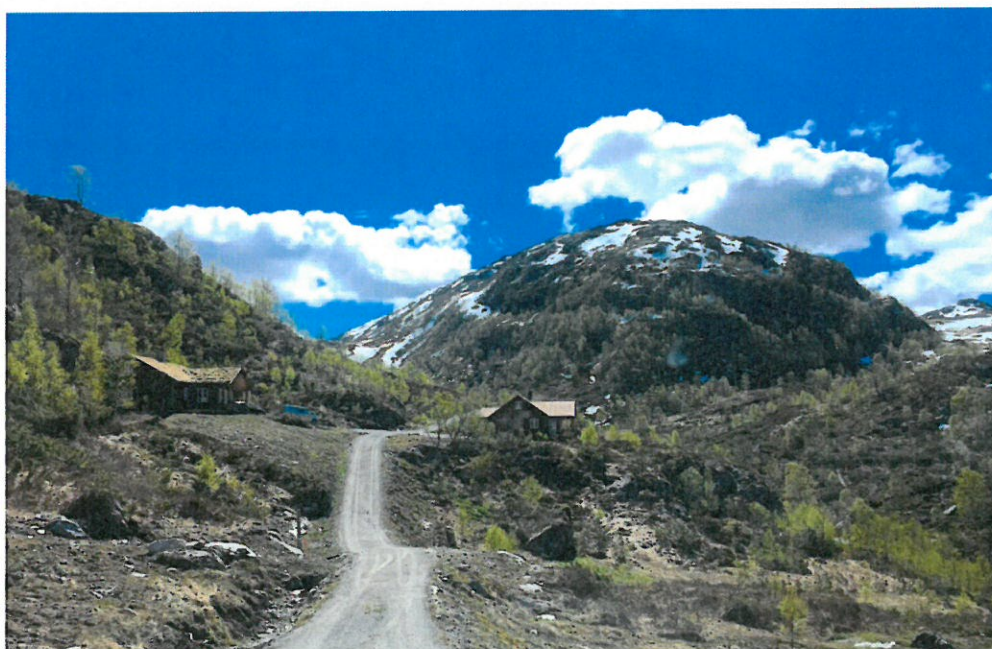
Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: [karl.kristiansen@borgen.no](mailto:karl.kristiansen@borgen.no)



# Informasjon om egedomen



## Oppdaragsansvarleg

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: [karl.kristiansen@borgen.no](mailto:karl.kristiansen@borgen.no)

# *Informasjon om egedomen*



**Oppdaragsansvarleg**

Advokat Karl Øivind Kristiansen

Telefon: 90 73 34 80

E-post: [karl.kristiansen@borgen.no](mailto:karl.kristiansen@borgen.no)

# TEGNFORKLARING

## Reguleringsplan/Bebyggelsesplan

- Planens begrensning  
 Formålsgrense  
 Område for fritidsbebyggelse  
 Kjøreveg  
 Gangveg  
 Parkeringsplass  
 Fritidsområde (på land)  
 Annet fellesareal for flere eiendommer  
 Grense for restriksjonsområde  
 Frieiktsone ved veg  
 Regulert tomtegrense  
 Byggegrense  
 Omriss av planlagt bebyggelse  
 Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen  
 Påskrift reguleringsformål  
 Påskrift areal  
 Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift  
 Tidligere frådela fritidstomter tillagt i revidert plan

Kartgrunning i M: 1:1 000  
 Planfoto er digitalisert fra minnaburt i M: 1:1 000  
 Ekvivalens 5 m  
 Kartmålestokk 1:4000

A

## REGULERINGSPLAN

Hyttefelt, Fjellhaugen grunnelgarlag 251/1 og Asbjørn Fjellhaugen 251/5

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon: 07.09.2011

Kommisjonsstyrets vedtak:

3. gangs behandling i det fjerde utvalget for plan saker

Offentlig ettersyn fra .....

2. gangs behandling i det fjerde utvalget for plan saker

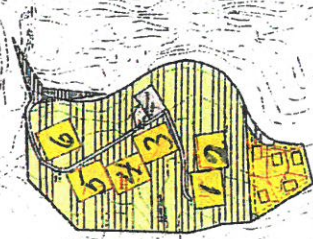
Offentlig ettersyn fra .....

1. gangs behandling i det fjerde utvalget for plan saker

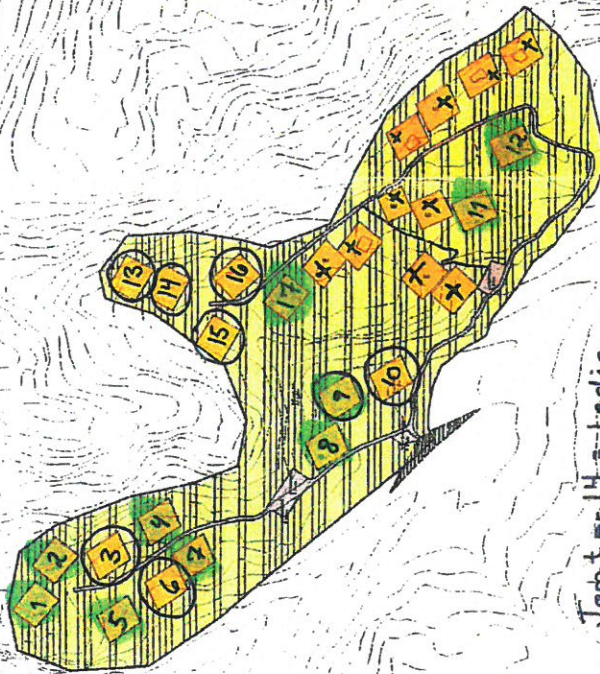
Kommisjonen av oppsett av planarbeidet

Prosjekt levert Kvinnerød A/S

PLANNR. TEGNNR. SAKSBEH.  
 20050013



DD



- Tomt nr. 1 = bnr 33
- Tomt nr. 2 = bnr 36
- Tomt nr. 3 = ledig
- Tomt nr. 4 = bnr 37
- Tomt nr. 5 = bnr 35
- Tomt nr. 6 = ledig
- Tomt nr. 7 = bnr 38
- Tomt nr. 8 = bnr 30
- Tomt nr. 9 = ledig
- Tomt nr. 10 = ledig
- Tomt nr. 11 = bnr 34
- Tomt nr. 12 = bnr 32
- Tomt nr. 13 = ledig
- Tomt nr. 14 = ledig
- Tomt nr. 15 = ledig
- Tomt nr. 16 = ledig
- Tomt nr. 17 = bnr 31

## **REGULERINGSFØRESEGNER FOR HYTTEFELT TIL FJELLHAUGEN GRUNNEIGARLAG GNR 251 BNR 1 OG ASBJØRN FJELLHAUGEN GNR 251 BNR 5.**

Reguleringsføresegnene gjeld for hyttefelt i Fjellhaugen. Planområdet består av fleire deler: Bjørkestølen og en del ved Fjellhaugvatnet for Fjellhaugen grunneigarlag og 251/5.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### **Området er delt opp i:**

1. Trafikkområde
  - parkering
  - gangveg
  - køyreveg/ tilkomstveg
2. Spesialområde
  - friluftsområde
  - miljøstasjon
3. Byggeområde
  - område for fritidsbustader
4. Fellesføresegner

### **1. Trafikkområde, pbl § 25, 1.ledd nr. 7**

- 1.1 Det skal vere fleire større oppstillingsplassar for biler, desse skal vere felles for heile hytteområdet.
- 1.2 Vegen skal opparbeidast med maks breidde på 3.0m og minimale inngrep i terrenget. Fyllingar og skjeringar tilordnast mest mogeleg tilliggjande terreng.
- 1.3 Tilkomst til hyttene utanom køyrbar veg skal vere naturlege tråkk utan større opparbeiding.
- 1.4 Tilkomst og vegar skal vere opparbeidd før det vert gjeve byggjeløyve.
- 1.5 Areal ved vegkryss skal ikkje ha plantar og liknande høgare enn 0.5m som kan redusere siktilhøva,

### **2. Byggeområde, pbl § 25, 1. ledd nr.1**

#### **Hytter**

- 2.1 Innafor området regulert til fritidsbustader/hytter, kan det oppførast 28 hytter på eigne tomter utanom dei 4 eksisterande bygde hyttene og 6 ubebygde utstukne tomter.
- 2.2 Alle tre i området skal målast inn før byggestart, dei tre som ikkje kjem i konflikt med hytter skal stå.
- 2.3 Hyttene skal ha møna tak, og ei utforming og farge som går godt inn i terrenget. Kvar hytte skal godkjennast med byggjesøknad.
- 2.4 Hyttene skal ha maks 75 m<sup>2</sup> BTA. Det kan byggjast frittliggande uthus/aneks, desse kan ikkje vere større enn 20m<sup>2</sup>. Hyttene skal ikkje ha meir enn ein etasje, dei kan ha kjellar om det høver seg og loft/hems. Mønehøgde skal ikkje vere over 6.0m. Grunnmuren bør ikkje bli høgare enn 0,5m.
- 2.5 Hyttene skal tilpassast terreng og di skal vere lite synlege i terrenget. Ved bygging av hytter skal det vere minst mogeleg terrenginngrep med sprenging og fyllingar. Eksisterande og evt. ny vegetasjon skal nyttast for å oppnå gode uterom og skjerming mellom ulike aktivitetsområde.
- 2.6 Hyttene kan ha innlagt vatn dersom det etter søknad vert gjeve utslippsløyve.
- 2.7 Hyttene skal ikkje ha vassklosett, men toalettløysingar basert på biologisk nedbryting eller tilsvarande. Grunna låg standard på vegnettet, kan system basert på tett tank og tømobil ikkje nyttast.
- 2.8 Det skal ikkje setjast opp gjerde rundt hytteeigedom, beitedyr skal ikkje stengjast ute frå beiteområdet. Gjerde kan setjast opp for å stengje dyr ute frå terrasse og inngangsdør.
- 2.9 Hytter og tomtgrenser skal målast inn nøyaktig etterkvart som dei får byggjeløyve.
- 2.10 Det kan førast elektrisitet fram til hyttene dersom det er ynskje om det
- 2.11 Hyttene skal så langt det går, vere i høve til universell utforming.
- 2.12 På grunn av manglande sløkkjevatn skal det ikkje vere mogleg å gi dispensasjon frå byggeforskriftene ang. avstand mellom bygg (per 15.02.10 er dette 8m. mellom bygg)

### 3. Spesialområder, pbl § 25, 1.,ledd nr. 6

#### Friluftsområde

- 3.1 Området kan nyttas av allmennheten til friluftsliv som turområde. Friluftinteressene skal vere tungtvegande. Området kan nyttast som vanleg til landbruksområde av grunneigar, det kan opparbeidast og vedlikehalda stiar og skiløyper i området.
- 3.2 I friluftsområde er det ikkje tillat å driva virksomhet eller føra opp bygg eller anlegg som kan vere til hinder for områder brukt til friluftsområde. Gjerder som er til hinder for fredsel i området vert ikkje tillete.

#### Miljøstasjon

3.3 Området skal nyttast til oppstilling av søppelcontainer felles for alle eigedomane i reguleringsområdet.

3.4 Oppstilling av søppelcontainer skal tilretteleggjast slik at rørslehemma kan nå lukene.

#### **Frisiktsone**

3.5 I avkøyring til hyttefeltet skal det vere eit område der det ikkje kan førast opp tekniske innretningar med høgd større enn 0,5m over vegen. Terreng skal bearbeidast som del av vegarbeid. Det skal vere fri sikt over ei høgd tilsvarande 0.5m over tilstøtande vegars plan.

### **4. Fellesbestemmelser**

4.1 Føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova og gjeldande vedtekter for Kvinnherad kommune.

4.2 Etter at desse føresegnene er vedteke er de ikkje anledning til å inngå privatrettslege avtaler som strir imot føresegnene.

4.3 Type bygg utforming, avkøyrsløse, parkering, beplanting m.m. skal i kvart einskild høve godkjennast av Forvaltningskomiteen

4.4 Mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsane kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av Bygningsrådet innafor ramma av Bygningslova og bygningsvedtektene for Kvinnherad kommune.

4.5 Det skal takast omsyn til universell utforming som skal styrke utvikling og bruk av løysningar med gode funksjonelle kvaliteter for alle. Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne er sentalt her.

4.6 I området kan der finnes uregistrerte automatisk fredede kulturminne. Dersom det i samband med gravearbeid fremkommer funn eller konstruksjoner, skal arbeidet stanses umiddelbart. Det skal da sendes melding til fylkeskonservatoren for nærare undersøking av funnstaden. Det henvises til § 8,2. ledd i kulturminneloven.

4.7 Fellesområder som gangvegar og parkeringsplasser skal utformast slik at dei fungerer tilfredstillende for alle grupper fortgjengarar, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede i høve til universell utforming.

4.8 Vatn og avløpsanlegg kan lagast/setjast opp etter nærare avtale med kommunen.

4.9 Ved alle bygge og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til vegetasjon og terreng. Bygg skal planleggjast slik at dei samsvarer med god byggeskikk i fjellet. Jamfør Kvinnherad kommune sine estetiske retningslinjer for byggjearbeid.

4.10 Støy, hyttene skal skjermast for støy etter gjeldande krav. Støyskjerming av området og hyttene ska skje i samband med bygging, og vere klar saman med hyttene.

4.11 Tiltak på bygning og plassering av bygning i høve til innandørs støy.

Husnes 10.06.06.

Rev 27.09.06

Rev 10.09.07

Rev 24.01.08

Rev 15.02.10 (mindre endringar §12-14)

Rev 08.06.11 (mindre endringar §12-14)

Rev 28.10.11 (små endringar § 12-14)