

Lillesveiven 14, 5533 HAUGESUND



Prisantydning
1 690 000,-

HAUGESUND

SKÅREDALEN - Tomt i flott
boligområde - Ingen byggeklausuler



Nøkkelinfo

Adresse: Lillesveiven 14, 5533 HAUGESUND
Nåværende eier: Ivar Fjeldheim
Matrikkelnummer: Gnr. 3, bnr. 441 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250333
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Hugo Wee Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Eiendomstype: Tomt
Tomtestørrelse: 618.6m²
Eierform: Eiet





Økonomi

Prisantydning

Kr 1 690 000

Omkostninger

Kr 62 490

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 1 752 490





Beskrivelse av bolig

SKÅREDALEN - Tomt i flott
boligområde - Ingen
byggeklausuler

Beskrivelse

Flott beliggende eiendom i attraktive Skåredalen. Tomten har ingen byggeklausuler og ny eier står fritt til å velge byggherre. Det er vel ingen plass et funkishus passer bedre enn akkurat i dette område.

Skåredalen har vært en "trygg havn" for barnefamilier, populært i åresvis og plassen har tiltrukket seg mange kjøpere. Det som kjennetegner område er at folk setter pris på nærheten til butikk, skole/ungdomsskole, kultursenter med stort tilbud, samt nærheten til attraktive turområder i Sveiven, Steinsfjellet og i Djupadalen. Lillesveiven er en liten avstikker øverst i Sveiven og mange boliger har blitt bygget i det område de siste år. Det er også en stor mulighet for at det er mange kjente i umiddelbar nærhet. Alltid kjekt å bo i nærheten av jevngamle, med jevngamle unger i nærheten.



Området

Tomt/beskaffenhets

Spennende råtomt i et særdeles attraktivt og flott boligområde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og avløp tilgjengelig for påkobling. Påkoblingsavgifter vil tilkomme. Se vedlagte ledningskart. Ut fra dette kart vil en se at det ligger kommunal kum på tomt helt i sør.

Beliggenhet

Tomten ligger i attraktive Skåredalen i et særdeles fint område. Kort vei til butikk og barne- og ungdomskole. 5 minutts kjøring til Raglamyr med butikker og kjøpesentre. Nydelige turområder til Steinsfjellet og Djupadalen like utenfor døren.

Adkomst

Kjør inn til Skåredalen og hold venstre ved rundkjøring ved Spar og fortsett rett frem. Ta inn til høyre og fortsett til endes og ta opp til høyre, Sveiven. Følg veien opp og rundt til en kommer til Lillesveiven. Ta til høyre der og så første til venstre og fortsett til tomten ligger på venstre side, nest sist på venstre side, like før hvitt funkishus.

Regulering

Eiendommen ligger i område BF9 i RL1679, Sveiven, øvre del. Formål: Boligbebyggelse. Se reguleringskart og bestemmelser vedlagt salgsoppgave.

Skolekrets

Skåredalen

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Grenselinjer på bilder montert av fotograf er for å gi et inntrykk av hvor grensene går, men er ikke nøyaktig angitt. Avvik må påregnes ut fra disse illustrasjoner.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (som ved alle ubebygde tomter) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/3/441:

10.10.2022 - Dokumentnr: 1137401 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:3 Bnr:442

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor 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 er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger reguleringskart, reguleringsbestemmelser, matrikkelkart og ledningskart.

Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 11.11.2025









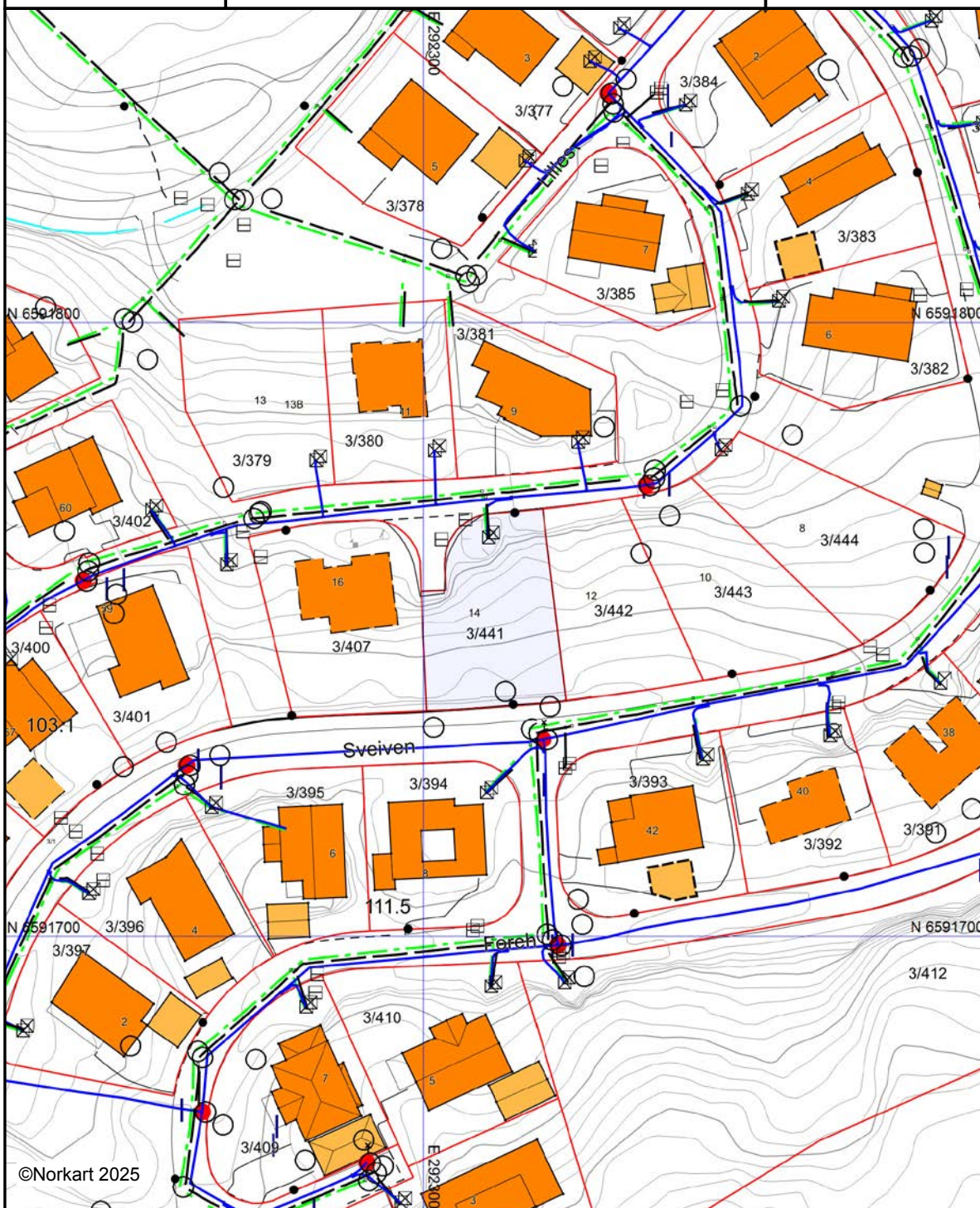
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/441
Adresse: Lillesveiven 14
Dato: 24.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense - innmål

Ahc Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

 Sti

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekart

 Autovern

 Vegbom

Høydeinformasjon

 Høydekurve 20m

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

 Trase

 Mast

Innsjøer og vassdrag

 Kanal/Grøft

Bygninger

 Grunnmur

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning

 Takriss

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

Ahc Adressepunkt tekst

Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Ahc Fritekst

Vann og avløp

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

 Brannkum

 Kum

 Kran

 Lufteventil

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil

 Ventilpunkt

 Trasepunkt ledning



Eiendom: 3/441
Adresse: Lillesveiven 14
Utskriftsdato: 24.10.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Nærmiljøanlegg
-  Vannforsyningsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Turveg
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert mønretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Reguleringsbestemmelser Sveiven, Øvre del. RL1679

Dato for godkjent plan: 30.05.12.

Saksnr: 2011/2657

Planbestemmelser sist datert 27.10.2021.

Administrativ justering 30.11.2015 av § 6.1 og 6.2, saksnr 15/7319.

Administrativ justering 05.10.2016 av § 6.1, saksnr 16/6296.

Administrativ justering 30.01.2017 av § 6.1, saksnr 17/536.

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og miljø 28.04.22. Tillegg i § 6.1 tilhørende BF9 som erstatning for BB1, saksnr 21/13061.

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RL 1679 og sist datert 03.05.2012.

§2. Hensikt/formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi grunnlag for en utbygging som tar særlig hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter med Byheiene i umiddelbar nærhet.
- Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til landskapsformene i delområdene. Ny bebyggelse skal terrengtilpasses, og det må søkes å unngå høye skjæringer.
- Å legge til rette for et godt fysisk bomiljø med en moderne og funksjonell arkitektur plassert i private- og felles uteareal som på en god måte ivaretar barn og voksnes forskjellige behov for aktivitet.
- Å legge til rette for god tilgjengelighet til de offentlige friområdene som ligger innenfor planområdet og til omkringliggende friluftsområder.
- Å planlegge/gjennomføre en utbygging med spesielle hensyn til eksisterende natur og kulturkvaliteter.
- Å legge vekt på bruk av bærekraftige materialer med lang levetid og på god og materialbruk av høy kvalitet i bygg og anlegg.
- Sørge for avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen på en for miljøet god måte med et minimum avfall i byggeperioden.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.
- Tetthet skal være i samsvar med Fylkesdelplan for areal og transport på Haugalandet, dvs. 1,5 bolig pr. daa. Kfr. Fylkesrådmannens uttalelse dat. 17.02.2012. Med tetthet menes antall boliger per dekar i et boligområde når interne veger og lekeplasser ligger innenfor dette arealet. Eneboliger har mulighet for sekundærleilighet. Totalt antall boenheter skal være minst 60 innenfor planområdet.

§3. Reguleringsformål

Sikringssoner – friskt, frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, lekeplasser, off. kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, friområder.

§4. Plankrav

Ved utsprenning av skjæringer skal stabiliteten av utsprenge skjæringer vurderes **etter** at arbeidene er utført. Dette gjelder også for opparbeidelse av veier.

Før utbygging og etter utbygging skal det utføres Risiko- og sikkerhetsanalyser (vurderes at det er tilstrekkelig sikkerhet).

Sikring av fjell og bortledning av vann er utbyggers ansvar.

§5. Rekkefølgekrav

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater samtidig med teknisk infrastruktur.

Før boligbygging skal flomsikring med sikkerhetsnivå for 200 års flom og alternativ flomvei i hht RL1534 og RL1660 skal være etablert.

§6. Byggeområder

Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtyper, standard og størrelse, herunder boliger som er universelt utformet skal vektlegges.

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og offentlige rom.

Universell utforming

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 og søknadspliktige tiltak som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak. Kfr. Vedtak i Fast utvalg etter plan- og bygningsloven 27.01.09.

Terrengets form, med til dels svært bratte partier er en utfordring for tilrettelegging for universell utforming. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for hele planområdet, men det skal tas høyde for at det kan være utfordrende å kombinere universell utforming med vern av landskap/naturverdier i alle deler av planen. Avveining mellom universell utforming og vern av landskap/naturverdier og egnetheten på den enkelte tomt skal vurderes i alle områder innenfor planområdet.

Parkering alle byggeområder

- Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter.
- Sykkelparkering: 2 plasser pr. leilighet.

6.1 Bestemmelser for eneboligbebyggelse

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt bebygd areal er 30%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus.

Sekundærleilighet med maks bruksareal 65 m² tillates. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal for sekundærleiligheten.

Ved byggemelding skal det i tillegg til situasjonsplan utarbeides oppriss i minst to retninger som viser omsøkt bebyggelse i forhold til nærmiljøet. Opprisset skal innbefatte tilliggende/evt. del av tilliggende naboeiendom, veg og bebyggelse. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal fanges opp av bygningsmassen, det vil si for eksempel ved sokkeletasje.

Nødvendige forstøtningsmurer kan være opp til 1,8 meter. Deler av mur kan likevel tillates høyere.

Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

For bebyggelse med mønetak tillates takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningene kan oppføres med maks. mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 5,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

For bygninger med annen takform, som for eksempel flatt tak eller pulttak, skal høyde for hovedgesims være *maks 7,5 m* målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. For bygninger med 3 etasjer skal høyeste frie fasade være inntrukket minimum 3 meter i front. 3. etasje tillates utnyttet med 50 % BYA av areal i underliggende etasje.

Maksimal kote er 118 – topp møne/gesims - for tomtene g.nr. 3, b.nr. 409 og g.nr. 3, b.nr. 410 i BF1 og for tomtene i BF8.

For tomter markert med pil i reguleringsplanen skal møneretningen/hovedretningen på huset være som vist.

Garasjen kan være inkludert i bygningsvolumet eller plasseres frittliggende. Frittliggende garasje skal tilpasses utformingen av hovedhuset, og være klart underordnet. Plass for evt. frittliggende garasje og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Frittliggende garasje som ligger parallelt med veg kan ligge utenfor byggegrensen, men minimum en meter fra eiendomsgrense/regulert vegkant.

Det skal være snuplass på egen eiendom. Frisikt må etableres i h.h. til gjeldende normer.

Kommunen kan gjøre unntak fra vist avkjørsel dersom særlige grunner foreligger.

Bestemmelser for BF9:

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Bygningsvolumet skal plasseres innenfor grense «planlagt bebyggelse». Bygningsvolum vest for hovedvolum skal kun bestå av sokkeletasje med uteoppholdsareal/terrasse på toppen. Det skal avsettes 1 biloppstilling i sokkeletasje og 1 biloppstilling på terreng. Det skal være snuplass på egen eiendom. Ved adkomsten skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser.

Ved byggemelding skal det i tillegg til situasjonsplan utarbeides oppriss i minst to retninger som viser omsøkt bebyggelse i forhold til nærmiljøet. Opprisset skal innbefatte tilliggende/evt. del av

tilliggende naboeiendom, veg og bebyggelse. Eksisterende og framtidig terrenglinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal i hovedsak fanges opp av bygningsmassen ved hjelp av en sokkeletasje.

Nødvendige forstøtningsmurer kan være opp til 1,8 meter. Deler av mur kan likevel tillates høyere. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Sokkeletasje må inntilfylles hvor det er hensiktsmessig. Uteoppholdsarealet må terraseres. Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

For bebyggelse med mønetak tillates takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningene kan oppføres med maks. mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 5,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset. Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

For bygninger med annen takform, som for eksempel flatt tak eller pulttak, skal høyde for hovedgesims være maks. 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Avkjørsel i maks. 4 m bredde skal etableres fra den side av eiendommen der adkomstpil er vist. Adkomstpil er retningsgivende og tillates justert for å tilpasse vei høyde. Frisikt i adkomst må etableres iht. gjeldende normer.

6.2 Bestemmelser for blokkbebyggelse.

Tiltakshaver skal utarbeide *utomhusplan når byggesak fremmes. Kommunen skal godkjenne utomhusplanen.* Det kreves arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2.

Utomhusplanen skal vise tiltaket i det enkelte delfelt. Den skal fastsette bebyggelsens plassering, ytre dimensjoner, garasjer, parkeringsplasser – bilplasser og sykkelparkering, adkomstforhold og snuplass, interne gangveger, turveger, terrengbearbeidelser, beplantning, materialbruk, lekeplasser, samleplass for avfall og eventuelt andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Planer skal også vise gangvegtilknytninger, (gangforbindelser/turveger) til friområder og friluftsområder og sikre god tilgjengelighet. Tiltak skal påføres høyder.

Planen skal vise gode og brukbare uteareal som er gitt en utforming som tillater møblering og gode solforhold.

Område BB2 skal ha atkomst fra forlengelse av VEG4. Område BB3 skal ha atkomst fra VEG4.

Tillatt bebygd areal er 45%, inkludert garasje/parkeringsplass og uthus. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde fremgår av plankartet. Maksimal tillatt høyde fra planert nivå til eksisterende/nytt terreng / ny veg i bakkant av ny bebyggelse er 4 meter.

Typologi 1: Det tillates oppført kjedehus, 2-4 mannsboliger eller rekkehus og varianter innenfor disse typene med maks høyde på 9,0 meter for boliger og 4,5 m for garasjer målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå. Takterrasser kan etableres, men medregnes ikke i uteoppholdsareal. Eventuell felles parkeringskjeller skal være nedsenket i terrenget.

Typologi 2: Det tillates blokkbebyggelse med parkering i 1 etasje og maksimalt 3 etasjer med beboelse over parkeringsetasje. Parkering skal være nedsenket i terrenget. Maksimal tillatt høyde på 12 meter, men med høydebegrensinger som angitt på plankart. Såfremt overhengende fjell sikres kan bakvegg for parkeringsetasje i område BB2 og BB3 legges i formålsgrense.

Takform, terrengtilpassing og boligtypologi bestemmes i *utomhusplan*.

Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng. Terrengforskjellen skal fanges opp av bygningsmassen.

Nødvendige forstøtningsmurer opp til 1,3 meter kan tillates. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

6.2.1 Materialbruk

Boligene skal oppføres i betong/mur og tre eller egnet materiale for klimatekniske forhold. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at bebyggelsen danner en harmonisk helhet og gir hele området identitet. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom.

6.2.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Takterrasser medregnes ikke. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Areal for kjøring og parkering medregnes ikke.

Det må foreligge en godkjent detaljert utomhusplan med beskrivelse av materialbruk, beplantning og lekeutstyr før rammetillatelse innvilges.

Fellesarealer, inkludert lekeplasser med lekeapparater, atkomster, grøntområder og parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før *brukstillatelse* i henhold til godkjent utomhusplan.

6.2.4 Parkering

Parkering skal være i lukket anlegg. Gjesteparkering kan tillates plassert på terreng. Parkering skal ha fast dekke.

§7. Offentlige trafikkområder

Veger skal ha kurvatur i samsvar med plan. Ved opparbeidelse av veger skal det legges vekt på god terrengtilpasning. Det skal steinsettes langs veger både ved skjæring og fylling.

§8. Friområder

Opparbeidelsesplan

Egen plan for bruk av offentlige friområder skal utarbeides før utbygging og opparbeides i takt med utbyggingen. Planen skal sikre at verdifulle landskapselement bevares og at kulturlandskapet med tilhørende elementer ivaretas. Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med detaljplan.

Gang-/sykkelveger

Gang- og sykkelveger skal opparbeides med fast dekke i henhold til regler for universell utforming og Tilgjengelighetsloven. Gang- og sykkelveger skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning.

Tiltak i friområdene

Kommunen kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområder og tekniske anlegg når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Lekeplasser

Større lekeareal i samsvar med lekeplassnorm for Haugesund kommune tillates etablert innenfor de offentlige friarealene. Det tilrettelegges for ulike leke- og *friluft*saktiviteter.

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Endelig form og funksjon på lekearealer avklares i forbindelse med tekniske planer. Gangvegforbindelse mellom VEG1 og VEG4 opparbeides ved opparbeidelse av lekeplassen i sørvest.

Lekeplasser skal ferdigstilles med lekeapparater. Dersom sandlekeplass grenser til veg skal den inngjerdes.

Det bør tilstrebes å lage attraktive lekeområder som inspirerer til fysisk utfoldelse. Lekeområdene kan gjerne gis særskilte tema som skal ses igjen i utstyr og terreng.

§9. Hensynssoner - frisiktsoner

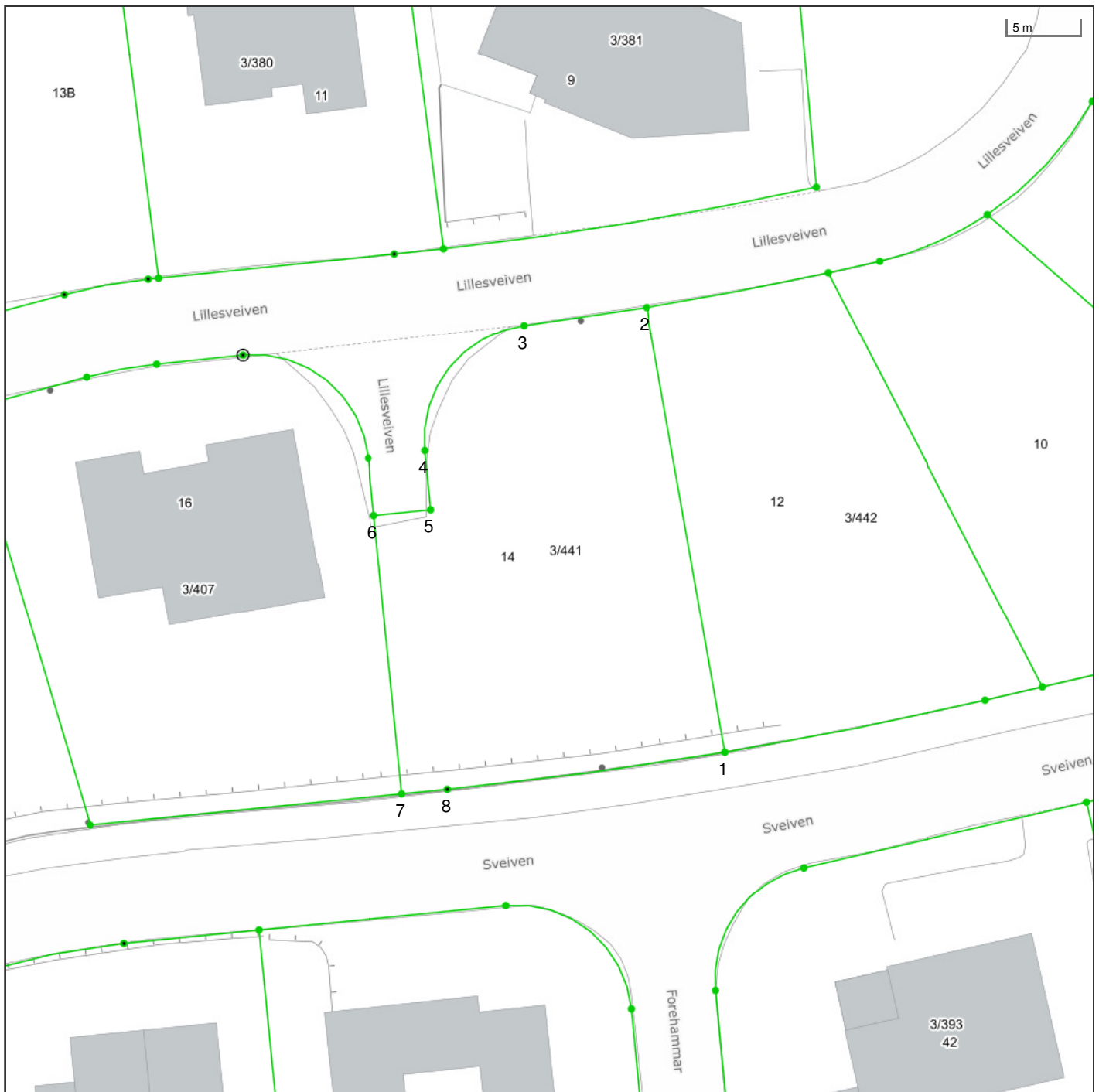
Innenfor de regulerte frisiktsoner tillates ikke terrengbehandling eller beplantning høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå. Sikthinder som strider mot denne bestemmelsen, kan forlanges fjernet, jmf. bestemmelsene i Veglovens § 31.

§10. Generelle støykrav

Tiltakshaver skal dokumentere at maksimale støykrav etter gjeldende forskrifter ikke overskrides.



Eiendomskart for eiendom 1106 - 3/441//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	618,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6591748,658076	Øst	292306,816797

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6591738,415	292323,111	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	19,55	293,59
2	6591769,688	292319,341	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	31,50	
3	6591768,89	292310,74	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	8,64	276,27
4	6591760,57	292303,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	12,31	8,12
5	6591756,43	292303,53	10 cm	Jord (JO)	Kamjern (67)	4,14	
6	6591756,25	292299,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	3,99	
7	6591736,768	292300,42	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	19,50	
8	6591736,91	292303,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250333	
Selger 1 navn	
Ivar Fjeldheim	
Gateadresse	
Lillesveiven 14	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5533
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250333

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 forsikringsselskapet 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 overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Fjeldheim	24ec92155a19dc174ea76a 3d46a3ca2a971e9bf2	24.10.2025 12:58:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250333

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

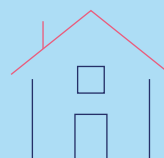
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



BUDSKJEMA

LILLESVEIVEN 14, 5533 HAUGESUND

Gnr. 3, Bnr. 441 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250333 Hugo Wee, +47 928 06 411

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter