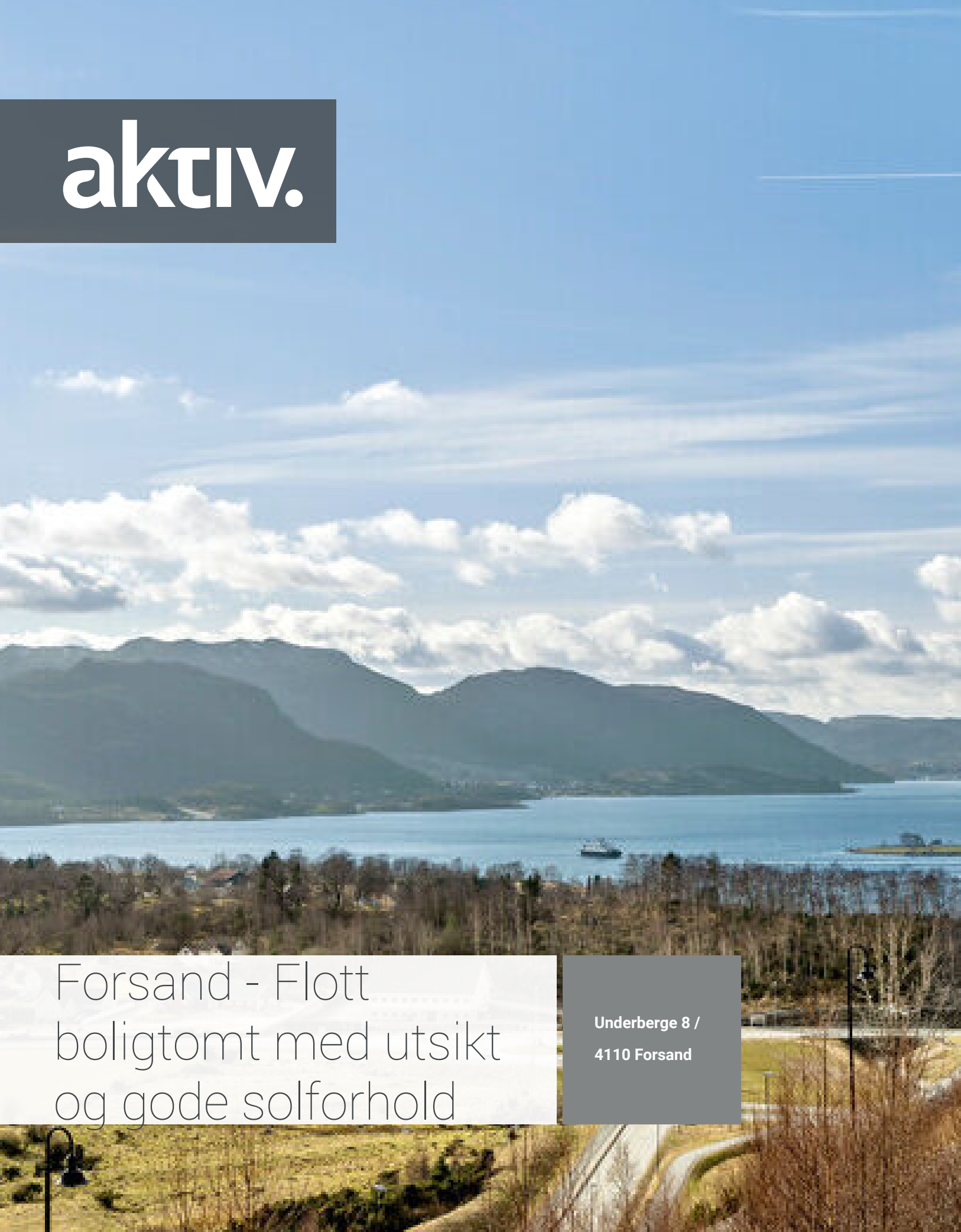


aktiv.

Forsand - Flott boligtomt med utsikt og gode solforhold

Underberge 8 /

4110 Forsand

Helene Byberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 62 32 72
Email Helene.Byberg@aktiv.no

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

Flott boligtomt!

Selveier boligtomt i et nyere boligfelt på Forsand med flott utsikt til Høgsfjorden

Kjekk tomt på Forsand med kort avstand til barnehage, treningssenter, skole, kulturhus, legesenter, helsestasjon, båthavn og butikk. I tillegg flotte turområder i nærheten.

Tomten er på hele på 577 kvm og stikk til vann/avløp og strøm er lagt frem til tomten. Bilvei helt frem til tomten.

Hilsen
Helene Byberg

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	590 000 + omk.
Omkostninger:	30 720
Totalt inkl. omkostninger:	620 720
Selger:	Fjogstad-Hus Ryfylke Eiendom AS
Eiendomstype:	Boligtomt
Eierform:	Selveier
Tomteareal:	577 m²
Gnr./bnr.:	237/238
Tomtetype:	Eiet tomt
Tomteareal:	577 m²
Oppdragsnr.:	4210186

Innhold

Velkommen 1
Beliggenhet 3
Beskrivelse av eiendommen 4
Tomtetype 4
Offentlige forhold 7
Prisantydning inkl. omkostninger 7
Øvrige kjøpsforhold 7
Info fra kommunen 10
Nabolagsprofil 31
Løsøre og tilbehør 34
Boligkjøperforsikring 36
Forbrukerinformasjon om budgiving 39
Budskjema 40

Om tomten:

BELIGGENHET

Tomten ligger fint til med utsikt til Høgsfjorden i et nyere boligfelt på Forsand. Kort avstand til barnehage og treningssenter i umiddelbar nærhet, skole, kulturhus, legesenter, helsestasjon, båthavn og butikk. Flotte turområder som Bergefjellet, Uburen rett i nærheten og kort vei til sjøen, hvor det er en flott felles badestrand i Fossanhagen.

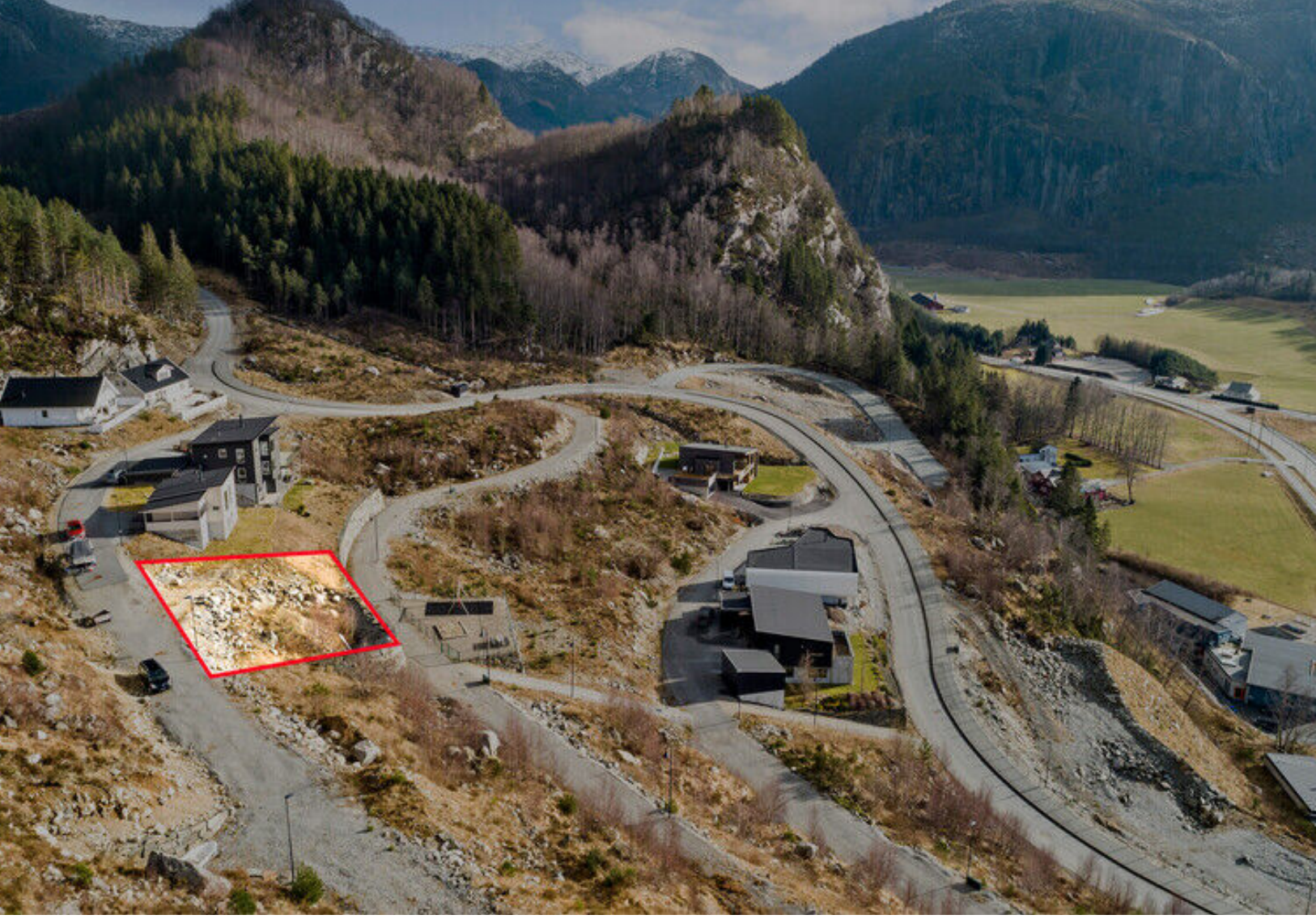
Forsand skole og kulturhus med basseng, idrettshall, bibliotek og kafe og ungdomsklubb, ligger kun et par minutters kjøretur unna. Her finner du også fortidslandsbyen Landa rett ved siden av. Kun en liten spasertur unna leiligheten finner du også Forsand bedehus og ballbinge av nyere dato.

Forsand er en attraktiv kommune med sin storslåtte natur og gode miljø. Kommunen er stadig i vekst, og kan tilby flere aktiviteter og servicetilbud.

Bergebakkane ligger sentralt på Forsand. Herfra er det bare ca. 1,5 km til butikk. En Joker og en Coop. Joker har eget bakeri og post i butikk.

Skole ligger ca. 1,5 km fra Bergebakkane. På forsand skole finner du 1 til 10 klasse. 1-4 klasse har tilrettelagt SFO og leksehjelp.

Like ved skolen har du også Forsand kulturhus. Her har du 25*13 meter stort svømmebasseng samt terapibad som holder 35 grader. I tillegg til dette har også kulturhuset idrettshall, bibliotek, kafe, kino og fritidsklubb. Her finner du også Forsand Stadion.



Forsand har flere fritidstilbud, blant annet fotball, håndball og ridning. Er du glad i å gå tur i fjell og mark har Forsand en rekke flotte fotturer som er godt merket. Kjente steder som både Preikestolen og Kjerag. For å komme seg til Kjerag kan man ta båt fra Forsand kai som ligger 500 meter fra tomtene og inn til Lysebotnen som også er en del av Forsand kommune.
Er du glad i sjøen så har du her gode fiske og padle muligheter, samt at fjorden her er flott for dykkerentusiaster med sitt rikholdige marine liv. Områdene gir mulighet til å utforske den flotte og mektige Lysefjorden på nært hold.

Skal man til Stavanger eller Sandnes kan man velge å ta ferjen fra Oanes eller kjøre i Ryfylketunnelen, noe som vil ta ca 25min fra Forsand og til innkjørselen på tunnelen. Så her er avstandene korte og mulighetene mange og gir god fleksibilitet i hverdagen.
Det er ca. 6 km til Oanes ferjekai, med ferje over til Lauvik.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Adkomst
Fra Forsand bru følger du veien inn mot Forsand i ca. 3 km. Du tar deretter opp første vei til venstre. Du vil deretter møte Bergebakkane like foran deg.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

TOMTETYPE

Eiet tomt

Tomteareal
577 m²

Vei/vann/avløp
Stikk til avløp, vann og strøm ligger klart frem til tomten.

Før en eiendom kan bebygges må vann og avløp være sikret i henhold til krav i plan og bygningloven §27-1, §27-2 og §18-1.

Praktisk info:

Formuesverdi
Formuesverdi for tomten er ikke fastsatt. Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige/kommunale avgifter
Ingen.

Faste løpende kostnader
Ingen.

Konsesjon
Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Kjøperen er selv ansvarlig for å byggemelde samt å framskaffe bygningsmyndighetenes godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggeanmeldelse, eventuelle tilknytningsgebyrer, grunnundersøkelser, geotekniske rapporter m.m. påhviler kjøperen.

Kjøper må selv betale tilknytningsavgift.

Tilknyttingsavgifter pr. 2018 er på:
Vann: kr 21.558,-
Avløp: kr 21.558,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 237 Bnr. 238 i Sandnes kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Prioritetsbestemmelse tinglyst 26.10.2016, hvor panteretten har opptrinnsrett.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Der denne tomten er regulert til rekkehus.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
14 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 590 000,-))
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 720,- (Omkostninger totalt)

620 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt.
Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr. 5000,- for avregning av kommunale avgifter/renovasjon/fellesutgifter/festeavgift.
Ved innbetaling av for mye, blir tilgodehavende tilbakeført kjøpers konto.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold
Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.
Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Finansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.
Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?
Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på;
oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing
Telefon: 51 75 44 00
E-post: post@hjelmeland-sparebank.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 35.000,- for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.500-, . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 12.519,-. Utleggene omfatter markedsføring, prospekter, fotograf, webmegler, sikringsobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 08.06.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Besøksadresse: Rådhusgaten 12.
Postboks 107., 4126 Jørpeland
Organisasjonsnummer: 987031204

Helene Byberg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 62 32 72
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

Sandnes kommune

Ledningskart

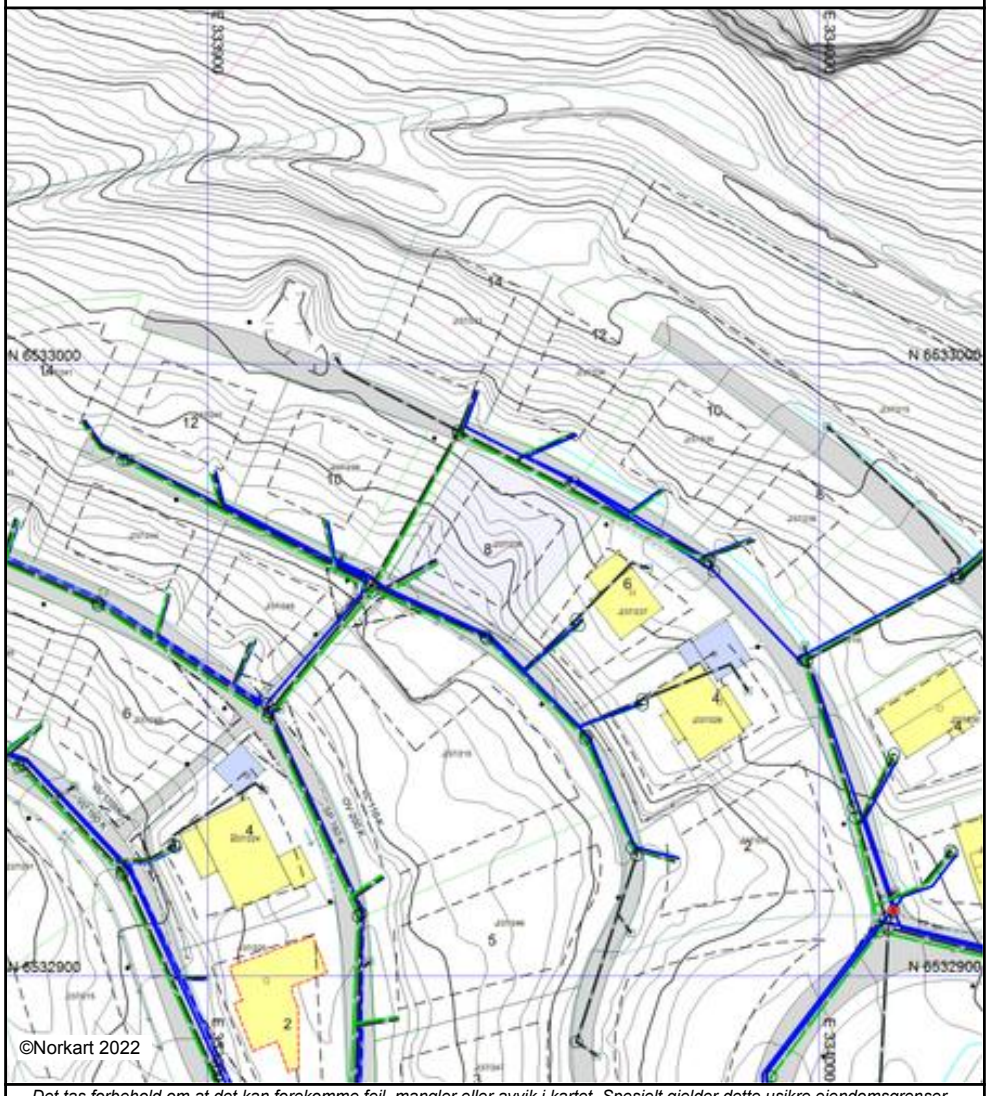
Eiendom: 237/238
Adresse: Underberge 8
Dato: 17.01.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

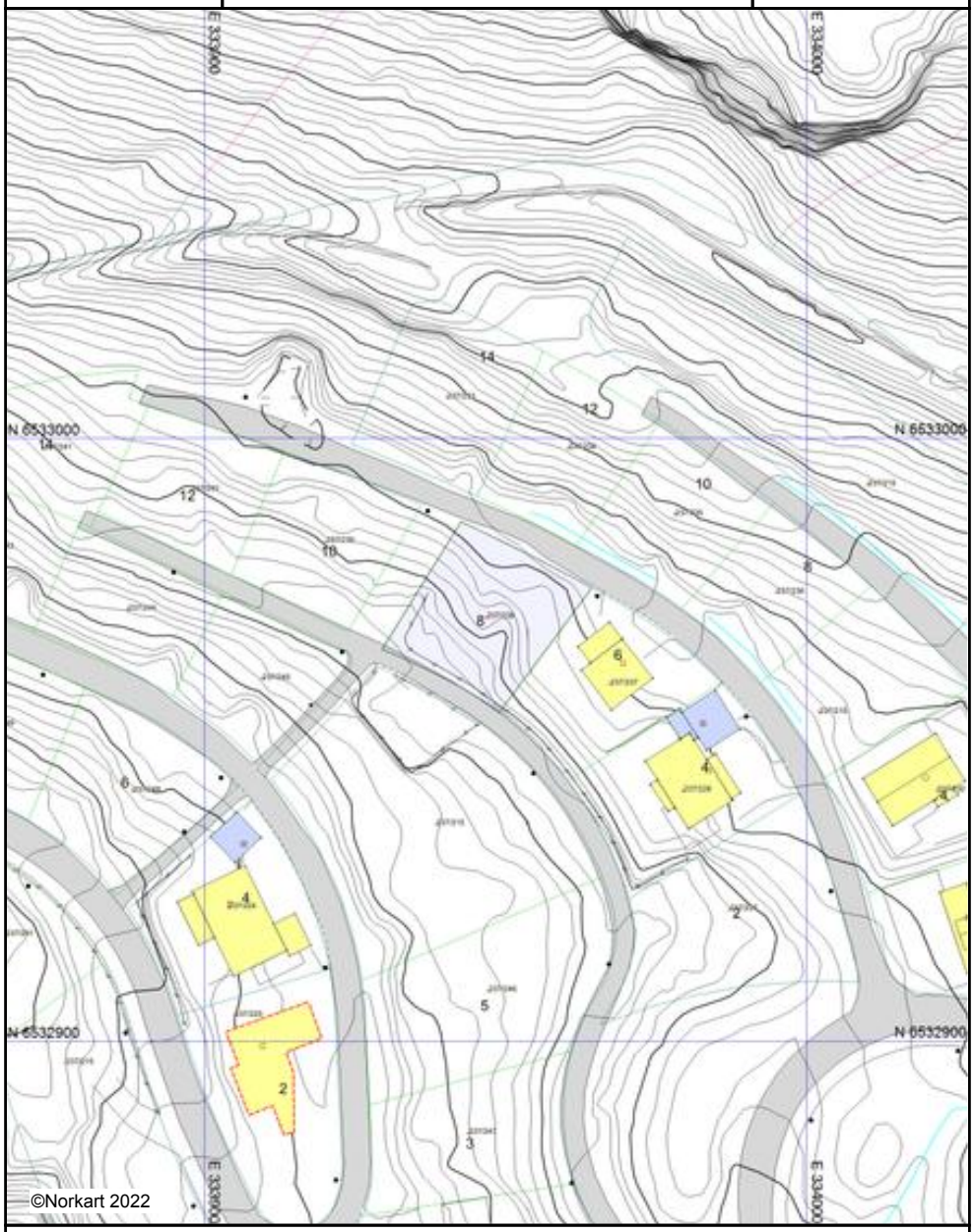
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 237/238
Adresse: Underberge 8
Dato: 17.01.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Kulturminner
- Kulturminner, verneverdig

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Omriss Tiltak

VEG
- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom

Ledningsnett EL
- Høyspentledning
- Mast Liten stolpe
- Mast Stor stolpe
- Masteomriss
- Belysningspunkt

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Kyst
- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon
- Ahr Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Skrå forstøtningsmur avgrensning
- Steingjerde
- Bru
- Bruavgrensning

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

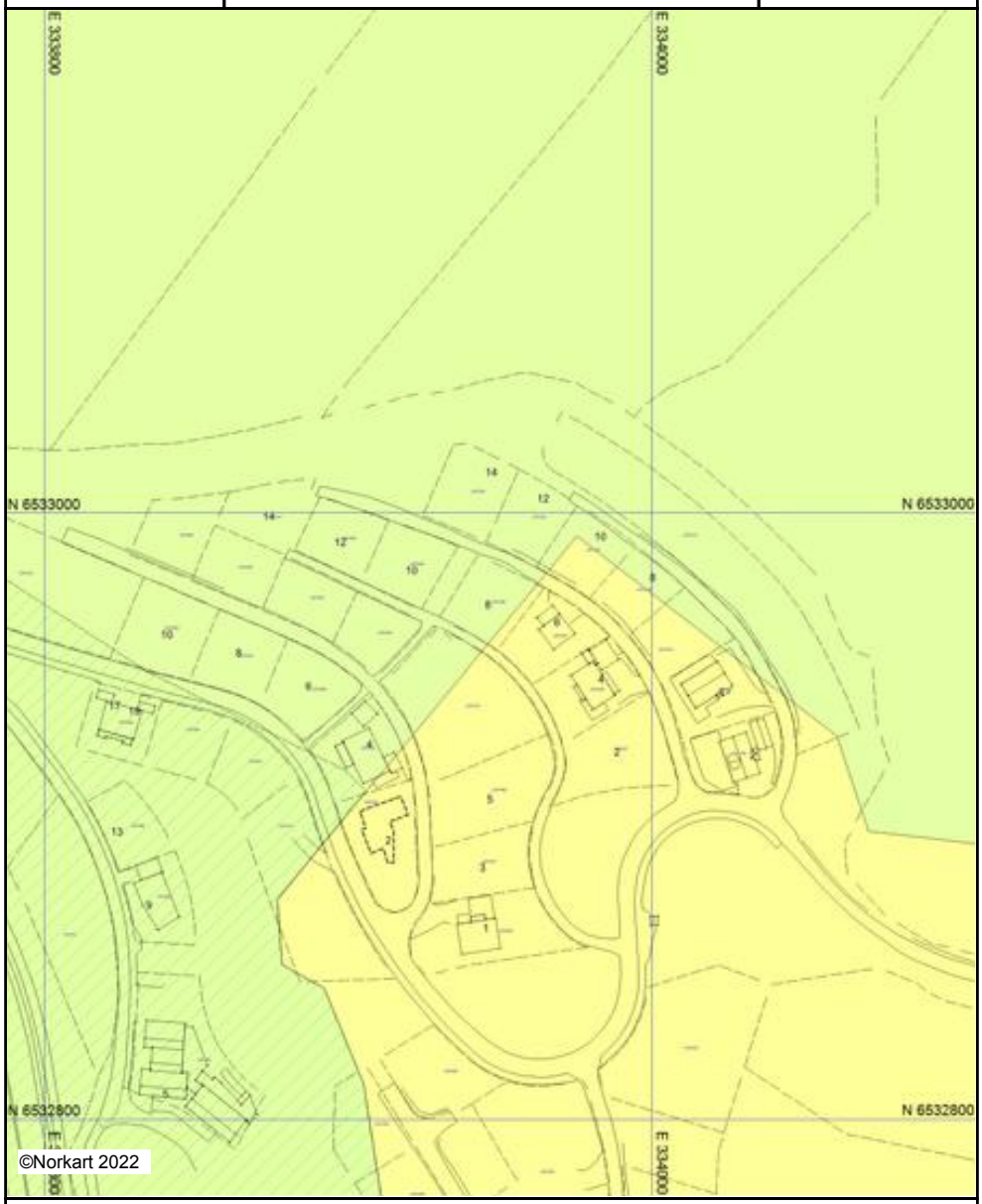
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 237/238
Adresse: Underberge 8
Utskriftsdato: 17.01.2022
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - framtidig
- Erverv - framtidig
- Offentlige bygninger - framtidig
- Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc
- Friområde - framtidig

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Omriss Tiltak

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område

Kommuneplan-Områder for råstoffutvinning
- Masseuttak - nåværende

VEG
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom

Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Områder som skal reguleres etter PBL - nåvæ

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Retningslinjer
- LNF-område hvor landbruk er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
- Grense for retningslinjeområde

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Ahr Gårds- og bruksnummer

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Adresser
- Ahr Adressepunkttekst

FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Vedtatt 23. september 2008, KS-sak 077/08.

Om føresegner og retningsliner

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinene er retningsgivande for sakshandsaminga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.
Retningslinene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

1 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen.
Gjeldande reguleringsplanar er rettsleg bindande for områda dei gjeld.

1.1 Retningsliner for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samspel med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode uteareal. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomter/areal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemder helst skal samlokaliserast og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

1.2 Retningsliner for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

All verksemd i desse områda skal ta særlig omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område.
Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

1.3 Retningsliner for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonsfriske så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei mest vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som syner korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

2 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggjeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller frådeling/bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.
Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

2.1 Samfunnstryggleik og generelle retningsliner for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle saksframlegget skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegner innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokaliserast innanfor område som er sette av til bustadføremål. I uregulerte bustadområde kan fortetting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller øydelagde. Eventuell konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturstyresmaktene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergevik
B4	Lerang

2.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokaliserast i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn.
Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for bilparkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6

H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

2.3.1 Retningsliner for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje liggje eksponerte og utløyse store inngrep i terrenget. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillatast.

2.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Helle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Helle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

2.4.1 Retningsliner for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line.

Det er også ynskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.

2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.

3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m^2 og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillate oppført i ein etasje, med etasjehøgd inntil 2,5 meter.

4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.

5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føredøme.

6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Fargeval skal tilpassast det naturmiljøet som finst på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.

7. Vindauge i naust er berre tillate i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0,4 m2. Dører skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, helst sidehengsla slagdører. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.

8. Brygger og moloar i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.

9. Bygging av brygger, moloar og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillate utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

2.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande uregulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyren
E 2	Lysefjordsenteret
E 3	Stein / Bruravika
E 4	Levik
E 5	Helleren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Bergevik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Helle
E 12	Levik

2.5.1 Retningsliner for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemd bør samlokaliserast og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

2.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tilfelle spesifiserast i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skule og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

3 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjølveigande tomter, festetomter og punktfester.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor områda er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller frådeling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje oppføring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og stadbunden næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-område)

Innanfor områda kan ein tillate spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelagde av desse. Bustad-, ervervs- og fritidstomter skal ikkje plasserast nærare enn minimum 5 meter frå automatisk freda kulturminne og kulturminnefelts synlige ytterkant.
Alle tiltak innanfor LNF-områda for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Frådeling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningsliner, er i samråd med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrsle til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avlaup.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m^2 BRA.
Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.
Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m^2 mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.
Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

3.1.1 Retningsliner for LNF bokstav C- U-område

LNF C–område er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, skje i bakkant av bygget. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging skje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Enkeltståande bygg kan vurderast, men det er ynskjeleg å leggja nye hus i tilknyting til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ynskje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

4 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gitlandsåsen	Naturreservat, barskogvern
Longavatn	Naturreservat, barskogvern
Frafjordheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Heile vassdraget – 100 meter vernesone

5 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Retningsliner Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilflotrett til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

5.2 Retningsliner for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, med forbod om bygging og frådeling.

1. Tiltak

Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsaming av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framføring av stiar og estetiske tilhøve.

Kulturminne skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal utførast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeige, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for ålmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.

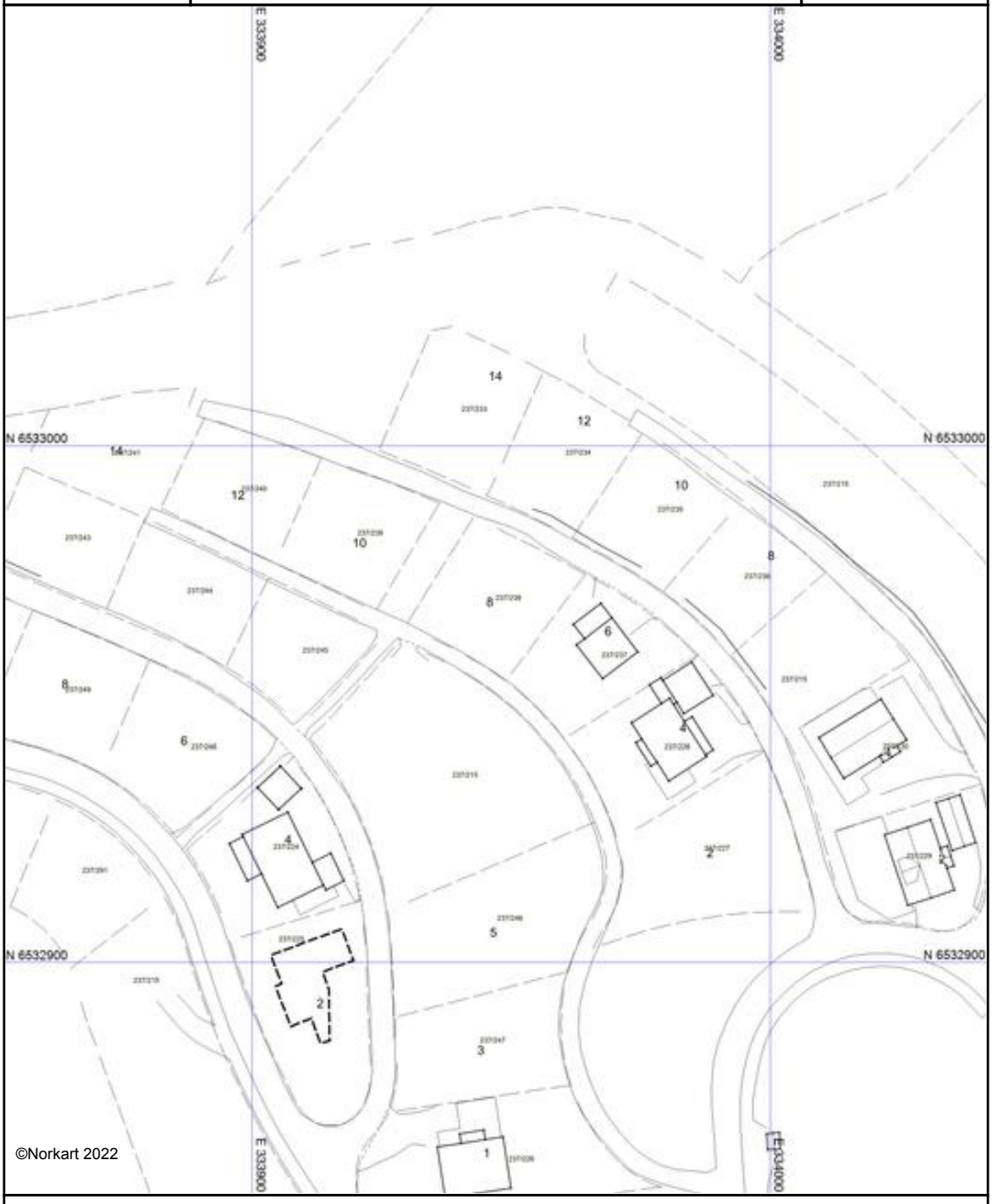
Sandnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 237/238
Adresse: Underberge 8
Dato: 17.01.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Planens begrensning

Planens begrensning

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Nybygg

Godkj. Tilbygg

Omriss Tiltak

VEG

Fortauskant

Annet vegareal

Midtdeler/Trafikkøy

Avgrensning mot annet vegareal

Avgrensning mot avkjørsel

Autovern

Vegdekkekant

Gang/Sykkelveg kant i undergang

Gang/Sykkelveg kant

Gangvegkant

Veggrøft åpen

Vegbom

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsteig

Ahc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takriss

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

Ahc Adressepunkttekst

REGULERINGSFØRESEGNER KNYTTA TIL REGULERINGSPLANEN FOR BERGEBAKKANE I FORSAND

INNLEIING

Føremålet med planen er å legga til rette for eit større bustadfelt og eit variert bustadtilbod i Forsand kommune. Området blir regulert til desse føremåla:

Byggeområde (PBL § 12-5.1)
- Bustader med tilhøyrande anlegg
- Kombinert bustad/tenesteyting (omsorgsbustader)
- Leikeplass
- Andre kommunaltekniske anlegg (Trafo)
- Vass og avløpsanlegg

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)
- Veg/Køyreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Kollektivhaldeplass

Grønstruktur (PBL § 12-5.3)
- Naturområde – grønstruktur
- Friområde

Omsynssoner (PBL § 12-6)
- Frisikt
- Ras og skredfare
- Høgspenningsanlegg

1. FELLESBESTEMMELSAR

1.1. Det skal stillast estetiske krav til utforming av både bygningar og utandørsanlegg. Bygningane skal tilfredsstilla ålmenne krav både i høve til seg sjølv og i høve til dei busette omgjevnadene. Ved plassering av bygningar i terrenget skal det leggast vekt på tilpassing i landskapet.

1.2. Ved utrekning av grad av utnytting blir både % BYA og % BRA lagt til grunn (for utrekning av % BRA: Sjå rettleiing frå Statens bygningstekniske etat, 2. utgåve mai 2007). Garasjar, parkeringsanlegg og liknande vert rekna med i BRA.

1.3. Det kan oppførast parkeringskjellar under bakkenivå utanføre byggelinjene.

1.4. Frittliggande garasjar mindre enn 50m2 kan plasserast inntil nabogrense. Ingen bygningsdelar kan førast over på naboeigedom. Garasje bygd saman med bustadhus kan også oppførast inntil nabogrense dersom det blir etablert tilfredsstillande brannskille i garasjen mot nabogrensa. Mot veg kan garasje plasserast ikkje nærmare enn 2 meter frå vegkant, dersom garasjen er plassert parallelt med vegen. Dersom garasjen er plassert vinkelrett på vegen, skal avstanden til garasjeport vera minst 5 meter.

1.5. Prinsippa for universell utforming skal vektleggast ved prosjektering av bygningar og uteområda.

1.6. Ved byggesøknad skal situasjonsplanen visa garasje, biloppstillingsplassar og planlagde terrengarbeid på tomta.

1.7. Støttemurar langs vegane skal utførast i naturstein og ha ei maksimal høgd over vegane på 3,5 m. Det skal nyttast blokkforma, avlange steinbrotsteinar.

1.8. Støttemurar inne på bustadtomtene skal ha ei maksimal høgd på 2,5m.

1.9. Det skal utarbeidast ein formingsrettleiar som vert lagt til grunn for samordning av terrengarbeida i bustadfeltet og bygningsutforminga i kvart av delfelta

2. BYGGEOMRÅDE

Byggeområde B1, B5b, B11, B14 og B18: Bustader i rekkehus

2.1. Det kan byggjast bustader i rekkehus. Maksimal grad av utnytting er 80 % BRA og 30 % BYA. Maksimalt tal på bustadhus er i B1: 8 stk., B5b: 4 stk. B11: 12 stk. B14: 4 stk. og B18: 8 stk. Det skal vera 2 biloppstillingsplassar pr. bustad på tomtene.

2.2. Bygningar med tilkomst ovanfrå skal ha ei maksimal gesimshøgd på 3,5 m og ei maksimal mønehøgd på 7,0 m målt i høve til tilkomstveg/gangveg ovanfor tomtene. (målt midt på tomta). For pulttak reknast høgaste del av taket som møne.

2.3. Bygga med tilkomst nedanfrå skal ha ei maksimal gesimshøgd på 7,5m og ei maksimal mønehøgd på 11,0m målt i høve til tilkomstveg på nedsida (målt midt på tomta). For pulttak reknast høgaste del av taket som møne.

2.4. Bredda på takoppløft og mønte kvistar skal vera maksimalt 1/3 av mønelengda. Mønte kvistar som ikkje har knevegger som stikk over hovudtakflata kan vera breiare, men skal ha same takvinkel som hovudtaket, men ikkje vera høgare enn hovudmønet og ikkje stikka lenger fram enn vegglivet på hovudplanet.

2.5. Det kan oppførast ein eller fleire underetasjar, og det kan innreiast hybelleilegheit i underetasjar eller på hovudplanet på bustadhusa. Bustader med hybelleilegheit skal ha 1 ekstra parkeringsplass pr. hybelleilegheit.

2.6. Kvart delområde skal ha eit samordna fasadeuttrykk på alle bustadene i samsvar med formingsrettleiaren (sjå pkt. 1.9).

2.7. Kvart delområde kan delast opp i fleire byggetrinn, men heile delområdet skal ha ein god og samordna arkitektur for kvart enkelt byggetrinn.

2.8. For B11 skal det utarbeidast ein samla utomhusplan slik at avkjørslane til bustadene over G&S feltet vert samordna gjennom tilpassing av teknisk plan for hovudatkomstvegen.

Byggeområde B2, B3, B4, B5a, B6, B7, B8, B9, B12 og B17: Einebustader

2.9. Det kan byggjast einebustader. Maksimal grad av utnytting er 25 % BYA.

2.10. Det skal vera 2 biloppstillingsplassar pr. bustad på tomta. Bustader med hybelleilegheit skal ha 1 ekstra parkeringsplass pr. hybelleilegheit.

2.11. Bustader med tilkomst ovanfrå skal ha ei maksimal gesimshøgd på 3,5 m og ei maksimal mønehøgd på 7,0 m målt i høve til tilkomstveg/gangveg ovanfor tomtene. (målt midt på tomta). For pulttak reknast høgaste del av taket som møne.

2.12. Bustader med tilkomst nedanfrå skal ha ei maksimal gesimshøgd på 7,5 m og ei maksimal mønehøgd på 11,0 m målt i høve til tilkomstveg på nedsida (målt midt på tomta). For pulttak reknast høgaste del av taket som møne.

2.13. Bredda på takoppløft og mønte kvistar skal vera maksimalt 1/3 av mønelengda. Mønte kvistar som ikkje har knevegger som stikk over hovudtakflata kan vera breiare, men skal ha same takvinkel som hovudtaket, men ikkje vera høgare enn hovudmønet og ikkje stikka lenger fram enn vegglivet på hovudplanet.

2.14. Det kan oppførast ein eller fleire underetasjar, og det kan innreiast hybelleilegheit i underetasjar eller på hovudplanet på bustadhusa.

2.15. Kvart delområde skal ha eit samordna fasadeuttrykk på alle bustadene som samsvarer med formingsrettleiaren (sjå pkt. 1.9)

Byggeområde B10, B13 og B15. Leilegheitsbygg

2.16. Det kan byggjast bygg for leilegheiter. Maksimal grad av utnytting i B10 er 140 % BRA og 30 % BYA. Maksimal utnytting i B13 og B15: 80 % BRA og 30 % BYA.

2.17. Det skal vera 2 biloppstillingsplassar pr. bueining på tomta. Minimum 50 % av parkeringsplassane i kvart delfelt skal vera i lukka parkeringsanlegg under bakkenivå.

2.18. Bygga i B10 skal ha ei maksimal gesimshøgd på 3,5m og ei maksimal mønehøgd på 5,0m målt i høve til topp fangvoll på oppsida (målt midt på bygningskroppen). Maksimalt tal på bueiningar i B10 skal vera 36 stk.

2.19. Bygga i B13 og B15 skal ha ei maksimal gesimshøgd på 12m og ei maksimal mønehøgd på 15,0m målt i høve til hovudtilkomstvegen på nedsida (målt midt på tomta). Maksimalt tal på bueiningar i B13 skal vera 9 stk og i B15: 12 stk.

2.20. Det blir sett krav om gode trafikale løysingar internt på tomtene med oversiktelege trafikkareal som er tydeleg skilt frå anna areal på tomtene.

2.21. Det skal leggjast til rette for felles søppelhandtering, sykkelparkering og postkassar.

2.22. B10 kan delast opp i delområde, men heile byggeområdet skal ha ein god og samordna arkitektur der kvart delprosjekt står fram som del av ein heilskap. Utbygging av B13 og B15 skal ikkje delast opp i byggetrinn.

Byggeområde B16. Kombinert bustader/tenesteyting

2.23. Det kan byggjast private einebustader eller offentlege omsorgsbustader.

2.24. Delast området opp til private einebustadtomter, gjeld føresegnene for einebustader, pkt 2.8 – 2.14.

2.25. Vert heile delområdet nytta til offentlege omsorgsbustader, skal maksimal grad av utnytting vera 100 % BRA og 45 % BYA. Det skal vera lukka parkeringsanlegg under bakkenivå. Ved rammesøknad skal situasjonsplanen visa åtkomst for gåande og køyrande, parkeringsanlegg og planlagde terrengarbeid på tomta. Om naudsynt, kan det gjerast unnatak frå reglane som gjeld støttemurar langs veg og inne på tomt. Bygningar skal ha ei maksimal gesimshøgd på 4,0 m og ei maksimal mønehøgd på 8,0 m målt i høve til nivå for hovudinngang. Tilpassing i terrenget skal vektleggast.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1. Trafikkområda skal opparbeidast etter detaljplanar som viser høgder, bredder, falltilhøve, støttemurar, lys og skilt. Detaljplanane skal godkjennast av Forsand kommune. Regulert bredde på vegen ned til delfelt B16 inkluderer 0,7 m breidde for vegrekkverk på utsida.

3.2. Tekniske planar som gjeld overordna vegnett skal godkjennast av Statens vegvesen.

3.3. Undergangen på Fv13, kollektivhaldeplassar og g/s til Fv491 skal vera bygd før bustadhus nr. 4 vert teke i bruk.

3.4. Det er ikkje tillate med direkte tilkomst til hovudtilkomstvegen frå tomtene i planområdet der det er mogleg å etablera tilkomst frå regulert sekunderveg. Avkjørslemarkering til tomtene vist på plankartet kan fråvikast om det er gode grunnar for dette.

3.5. Fortau langs hovudtilkomstvegen skal ha sikring mot bratte skråningar.

3.6. Vegen ovaføre bustadområdet og opp til parkeringsplassen, og sjølve parkeringsplassen på Vidamyr, skal så langt råd tilpassast naturlege terrengformer utan skjemmande grave- eller fyllingsskråningar. Vegen opparbeidast med same bredde som hovudtilkomstvegen nedanfor. Dersom det skal etablerast bustadfelt i Vidamyr, skal det leggast fast dekke og kantstein mellom køyrebane og fortau.

3.7 Gang- og sykkelsti over snuhammar til sykkelvegen ved B16 skal markerast med anna mareriale i vegbane, eks. heller, brustein eller farga asfalt.

4. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

4.1. Områda skal vera tilrettelagde for opphald, rekreasjon og fri leik. Ein skal om det er mogeleg ta vare på større lauvtre og steinar i eksisterande terreng/vegetasjon.

4.2. Det kan leggjast tekniske installasjonar slik som leidningsanlegg og kablar i friområda.

4.3. I friområdet F1 kan det byggjast ein enkel traktorveg som tilkomst til utmarka ovanføre bustadfeltet som ein del av fangvollen. Traktorvegen kan brukast til vedlikehaldsarbeid på fangvollen og av grunneigarane for uttak av ved med meir på oppsida av bustadfeltet.

4.4. Område F2 er eit felles kombinert leike- og friområde. På den flate delen av F2 kan det leggjast til rette for leik, opphald og aktivitetar, samt utjamningsbasseng for overvatn.

4.5. For området F3 og F4 skal det leggast vekt på å ta vare på naturkvalitetane knytta til bekken som renn gjennom planområdet.

4.6. I område F5 kan det byggjast tursti og ein enkel traktorveg som tilkomst til utmarka og turområda ovanføre bustadfeltet.

4.7. F6 skal vera eit utsiktspunkt.

4.8. Ballbinge i område F7 ved Ryggjaskaret kan etablerast før undergangen på Fv13 er ferdig bygd.

4.9. I F2 er det tillate å etablera skråningsutslag for opparbeiding av byggeområdet B11

5. OMSYNSSONER

5.1. Detaljprosjektering og bygging av fangvollen skal utførast av firma med tilstrekkeleg geoteknisk- og anleggsteknisk kompetanse. Toppen av fangvollen skal ikkje tillatast bygd på. Det er ikkje tillat å grava i fangvollen etter at denne er etablert med mindre det vert gjennomført geoteknisk prosjektering som dokumenterer at full sikkerheit vert oppretthalde.

5.2. I område regulert som frisiktsone, skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5m over nivået på vegane som ligg til.

5.3. Det er ikkje tillat å oppføra bygningar i omsynssone for høgspentanlegg.

6. FELLESOMRÅDE

6.1. Detaljplanar av leikeplassar (Leik 1 – Leik 6) skal godkjennast av Forsand kommune.

7. VASSFORSYNING

7.1 Før det vert gitt bruksløyve for bustader, skal det vera etablert tilfredstillande vassforsyning.

Føresegnene er utarbeidd av SK Langeland as 2013-11-14

Revidert: 2014-03-19

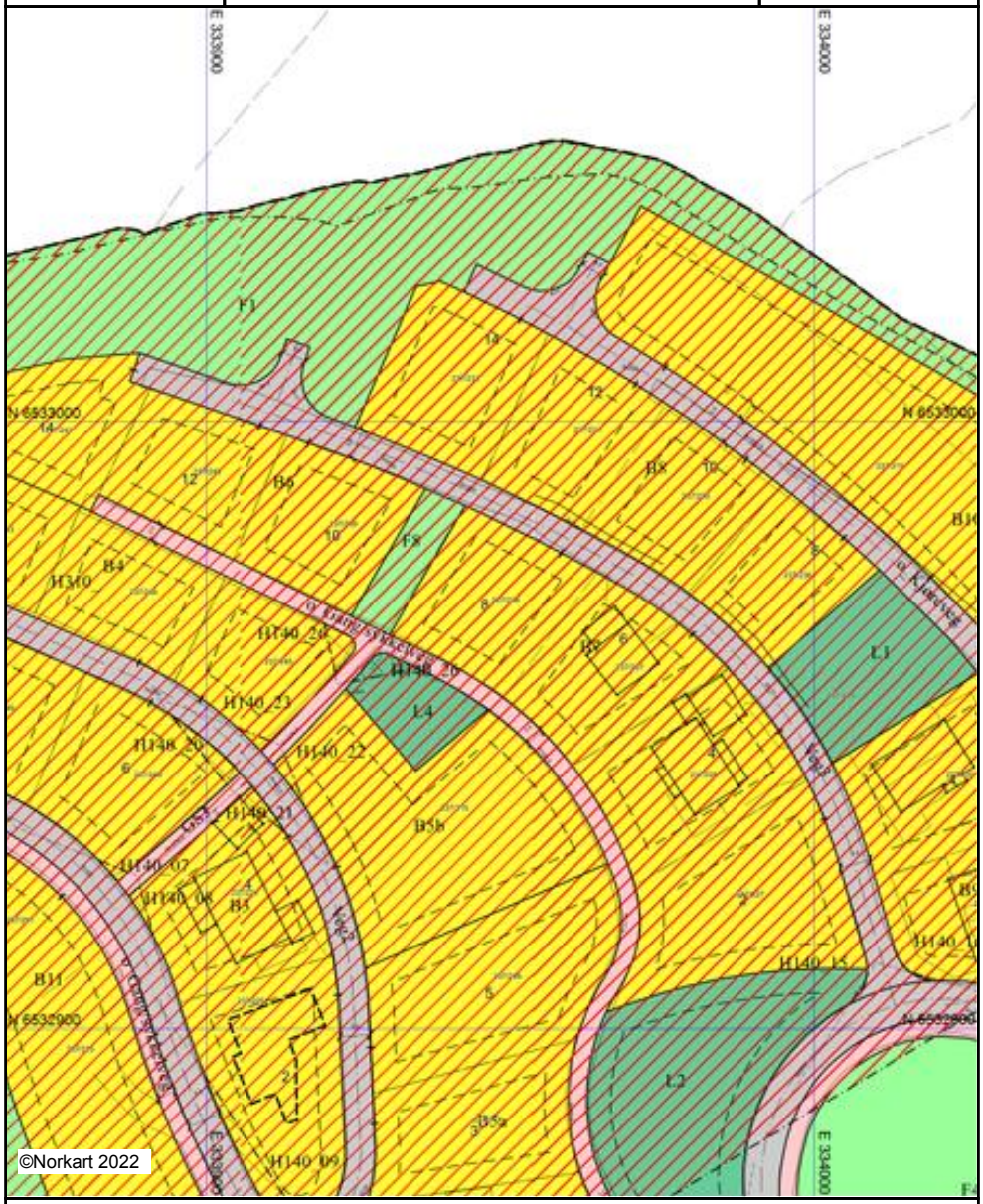
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/238
Adresse: Underberge 8
Utskriftsdato: 17.01.2022
Målestokk: 1:1000

N

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Omriss Tiltak

VEG
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Ahr Gårds- og bruksnummer

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg

Adresser
- Ahr Adressepunkt tekst

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd/masseuttak
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Landbruksformål
- Vern av kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Sikringsone - Frisikt
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Båndleggingsgrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Underberge 8

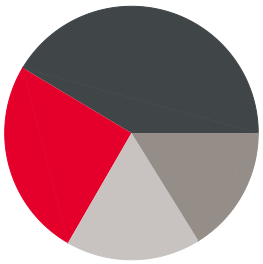
Offentlig transport

Forsand bedehus Linje 120, 121	10 min 0.8 km
Stavanger Sola	55 min

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	5 min 2.9 km
Strand videregående skole 400 elever	29 min 27.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	46 min 46 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

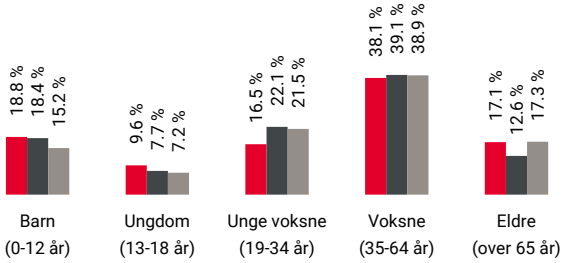


- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	48%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Forsand	754	275
Kommune: Sandnes	78 292	31 513
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Forsand barnehage (0-5 år) 41 barn, 3 avdelinger	23 min 1.8 km
Jørpeland barnehage (3-5 år) 50 barn, 3 avdelinger	18 min 17 km
Bekkevegen barnehage (1-6 år) 70 barn, 5 avdelinger	20 min 17.4 km

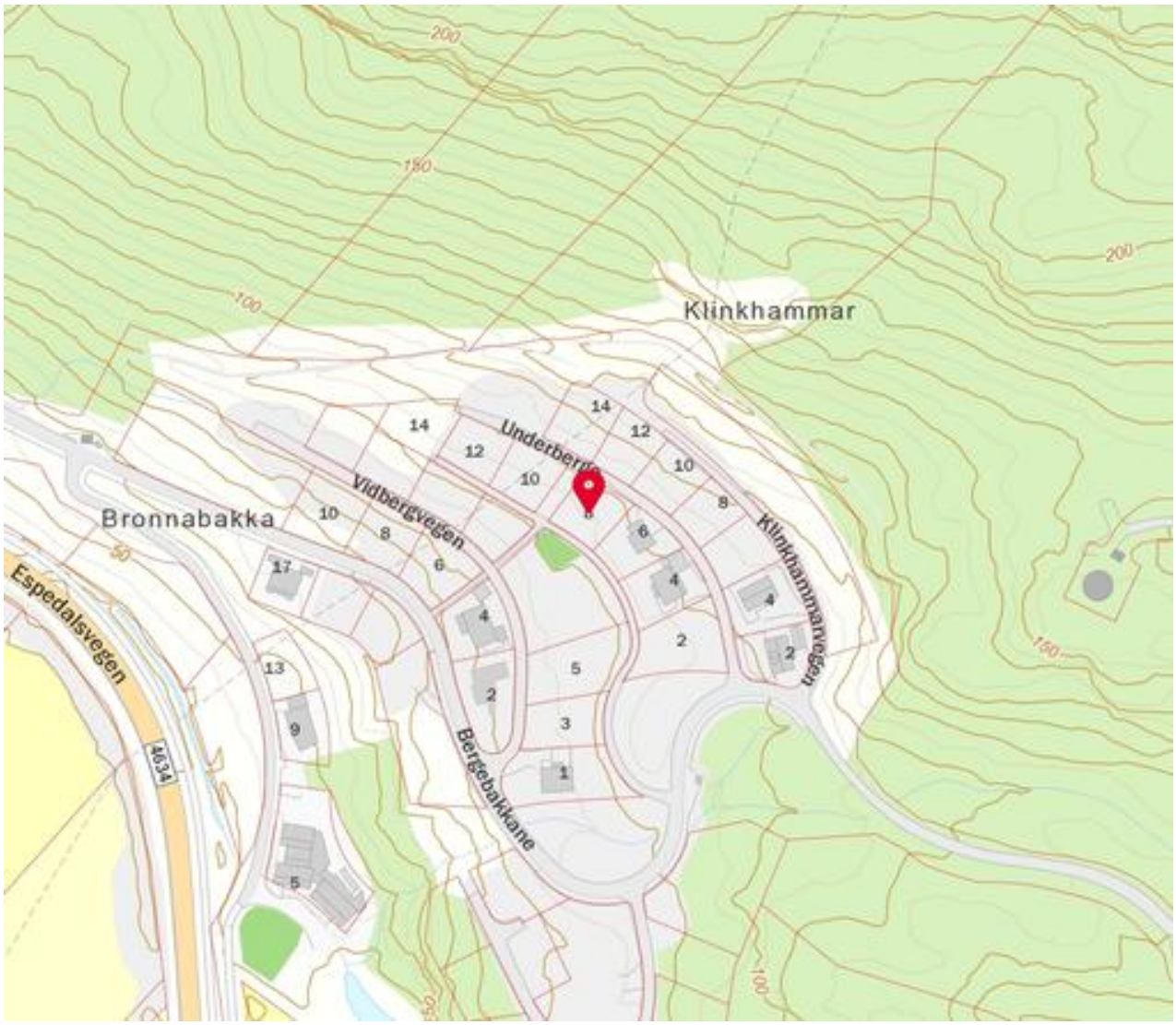
Dagligvare

Joker Lysefjorden Post i butikk	20 min 1.7 km
Coop Marked Forsand PostNord	5 min 2.6 km

Sport

Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg Ballspill	9 min 0.7 km
Forsand skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 2.9 km
Fitnesspoint Jørpeland	16 min
Akilles Treningssenter	20 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

aktiv.

Et hjem er mer enn vegger og tak.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med

SOS BARNEBYER
Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Underberge 8, 4110 Forsand
Gnr. 237, bnr. 238 i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
4210186

Meglerforetak: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 51 74 55 00
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.06.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre