



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Holtabakkane, 4120 TAU

**Stor og solrik boligtomt med utsikt
og bilvei frem til tomten. Kun 5
min med bil til Tau!**



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272
E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 650 000,-
Omkostn.: Kr 33 292,-
Total ink omk.: Kr 683 292,-
Selger: Joachim Jørmeland Østerhus

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Tomtstr.: 1078 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 26/30
Oppdragsnr.: 1401230292

Bygg drømmeboligen kun
5 min fra Tau sentrum!

Stor og fin boligtomt på 1078kvm, som ligger i midten av 3 tomter i høyden i Holtabakkane i Bjørheimsbygd. Det er ca.5 min med bil til Tau sentrum hvor du finner et utvalg av butikker, restaurant, bensinstasjon, skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er også utallige turmuligheter i nærheten hele året. Fra tomten får en fantastisk utsikt og gode solforhold.

Det er enkel tilkomst til tomten da det er offentlig vei helt til tomtegrensen.

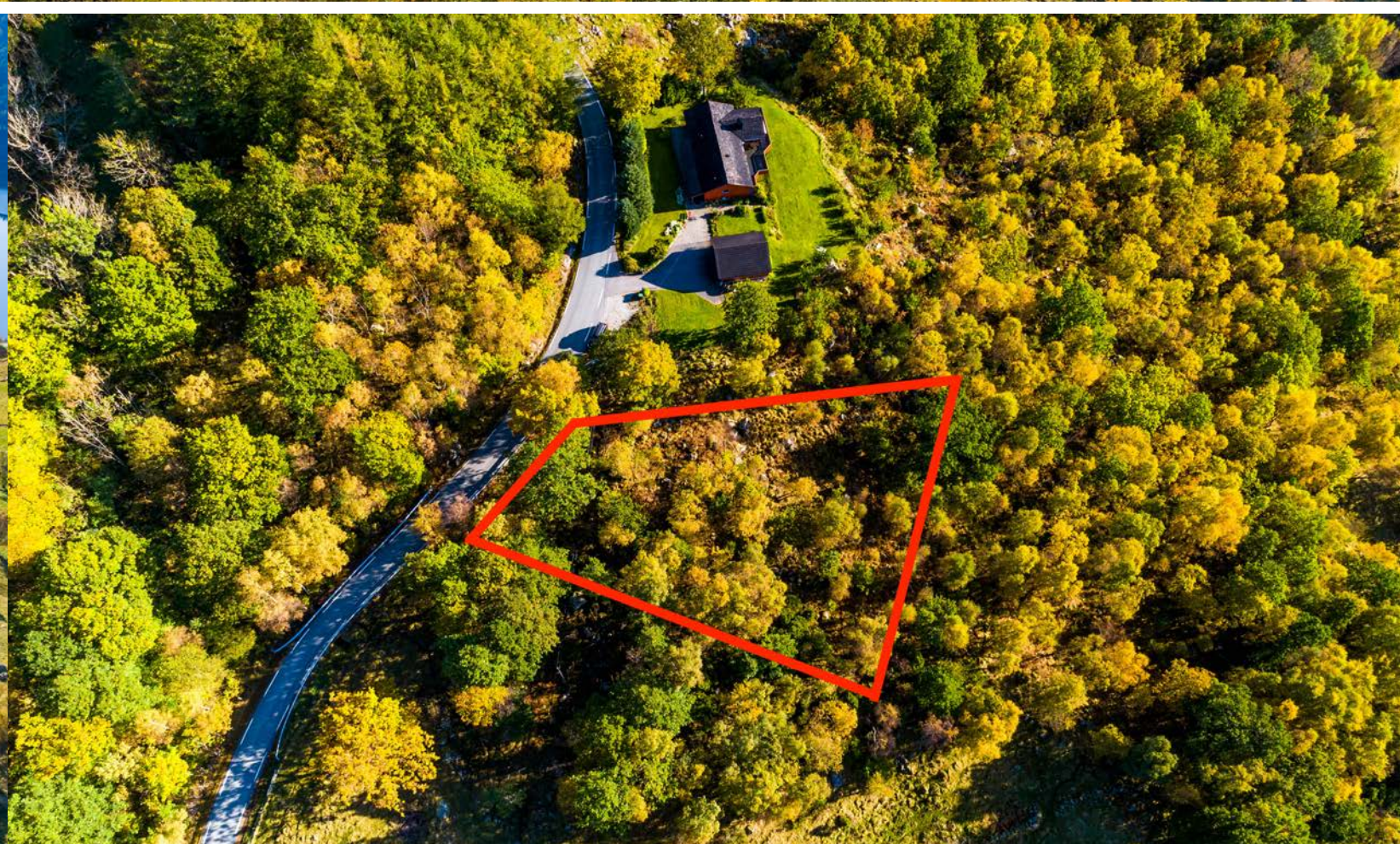
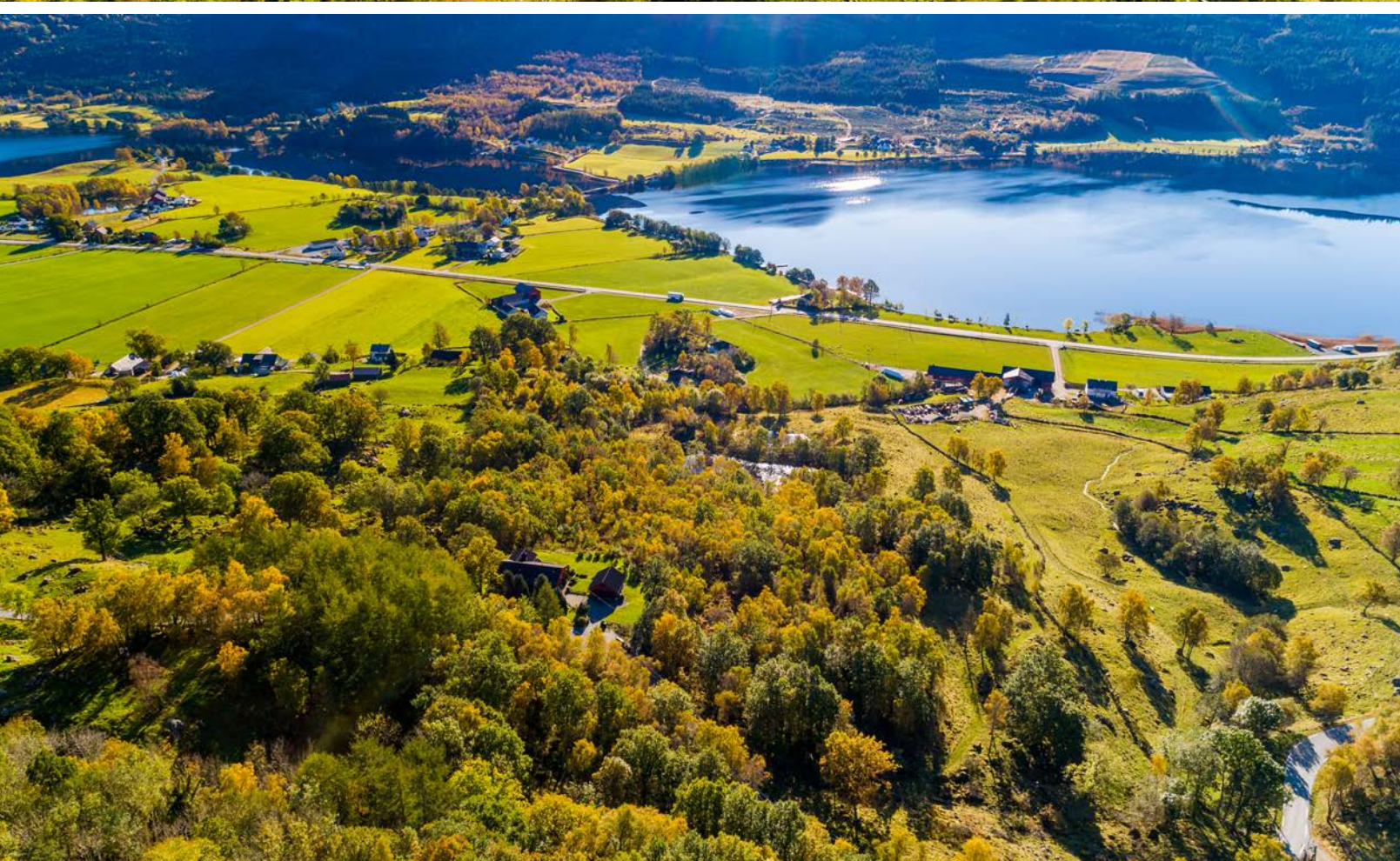
Eier har nylig fått tillatelse til oppretting av avkjørsel inn til tomten, utført ROS-Analyse og fått dispensasjon til nybygg. Dokumenter ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Tomten er pr i dag råtomt i lett skrånende terreng.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen11
Nabolagsprofil.....19
Forbrukerinformasjon61
Budskjema62





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Tomten ligger i høyden med nydelig utsikt utover Bjørheimsvannet og gode solforhold.

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1078 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er råtomt. Relativt flatt, lett skrånende terreng.

Beliggenhet

Tomten er på 1078kvm og ligger i midten av 3 tomter i høyden i Holtabakkane i Bjørheimsbygd. Det er ca.5 min med bil til Tau sentrum hvor du finner et utvalg av butikker, restaurant, bensinstasjon, skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er også utallige turmuligheter i nærheten hele året.

Adkomst

Fra Ryfast følger du veien mot Tau, svinger til Høyre i rundkjøringen mot Bjørheimsbygd. Følg veien ca.4-5 min før du svinger opp til venstre ved skilte Holtabakkane. Se skilt på tomt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Tau.

Skolekrets

Tau.

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.

Energi Økonomi

Tilbud lånefinansiering

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@hjemmeland-sparebank.no

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 30 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.09.2021 - Dokumentnr: 1189522 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om felles avkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1995 - Dokumentnr: 4710 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:26 Bnr:5

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Privat vann/avløp. (Ikke etablert)

Regulerings og arealplaner

LNF-område i kommuneplanen.

Se vedlagt kommuneplan i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, 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 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 ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. 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. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). 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 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 650 000,00))

33 292,- (Omkostninger totalt)

683 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 292

Betalingsbetingelser

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 boligen 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 3 200/3

600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 32000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6500,- oppgjørshonorar kr 4000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8112,-.Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg og tilretteleggingsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

05.09.2023

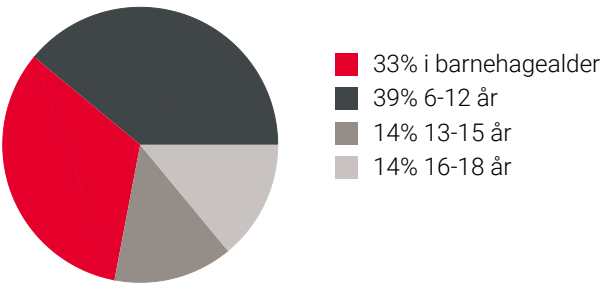
Offentlig transport

🚶	Holtakrossen Linje 140	8 min 🚶 0.7 km
✈	Stavanger Sola	46 min 🚶

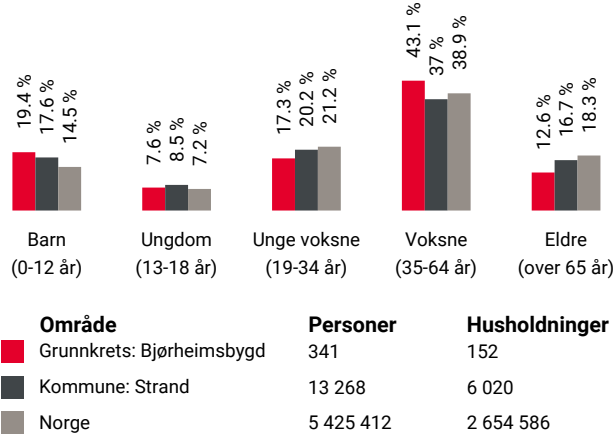
Skoler

Tryggheim Strand (1-10 kl.) 115 elever, 7 klasser	8 min 🚶 6.2 km
Tau skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	8 min 🚶 6.4 km
Nordre Strand skole (1-7 kl.) 73 elever, 6 klasser	12 min 🚶 8.6 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 211 elever, 8 klasser	8 min 🚶 6.4 km
Strand videregående skole 400 elever	7 min 🚶 5.9 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	38 min 🚶 31.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 🚶 6.9 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 67 barn	9 min 🚶 7 km
Fjordsyn barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 🚶 7.8 km

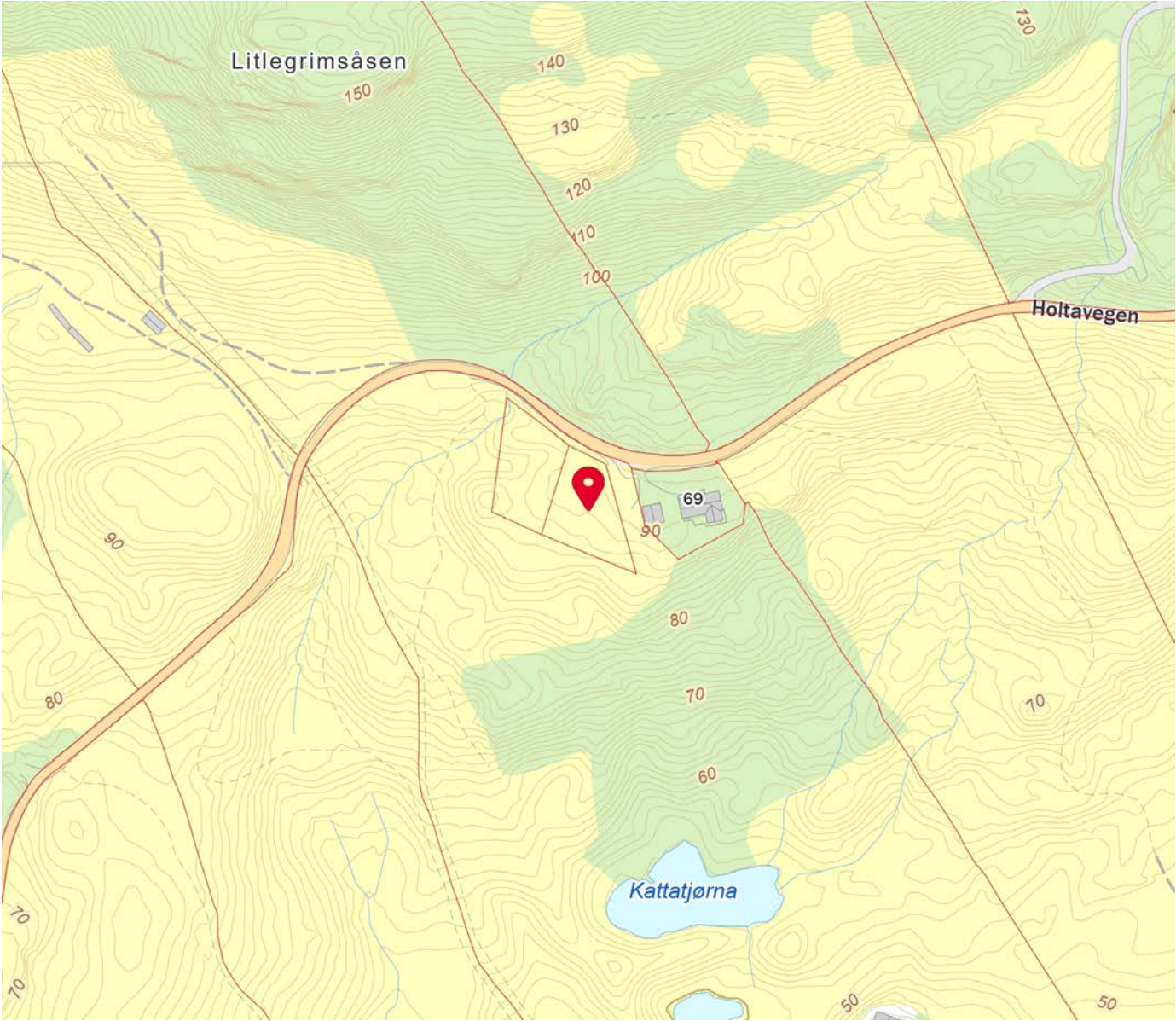
Dagligvare

Rema 1000 Tau	7 min 🚶
Kiwi Tau PostNord	7 min 🚶 6.1 km

Sport

⚽ Bjørheimsbygd skole Aktivitetshall, fotball	24 min 🚶 2 km
⚽ Grusbane Bjørheimsbygd Fotball	3 min 🚶 2 km
🏊 Akilles Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	21 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. 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 © Finn.no AS 2023



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

Grunnkart

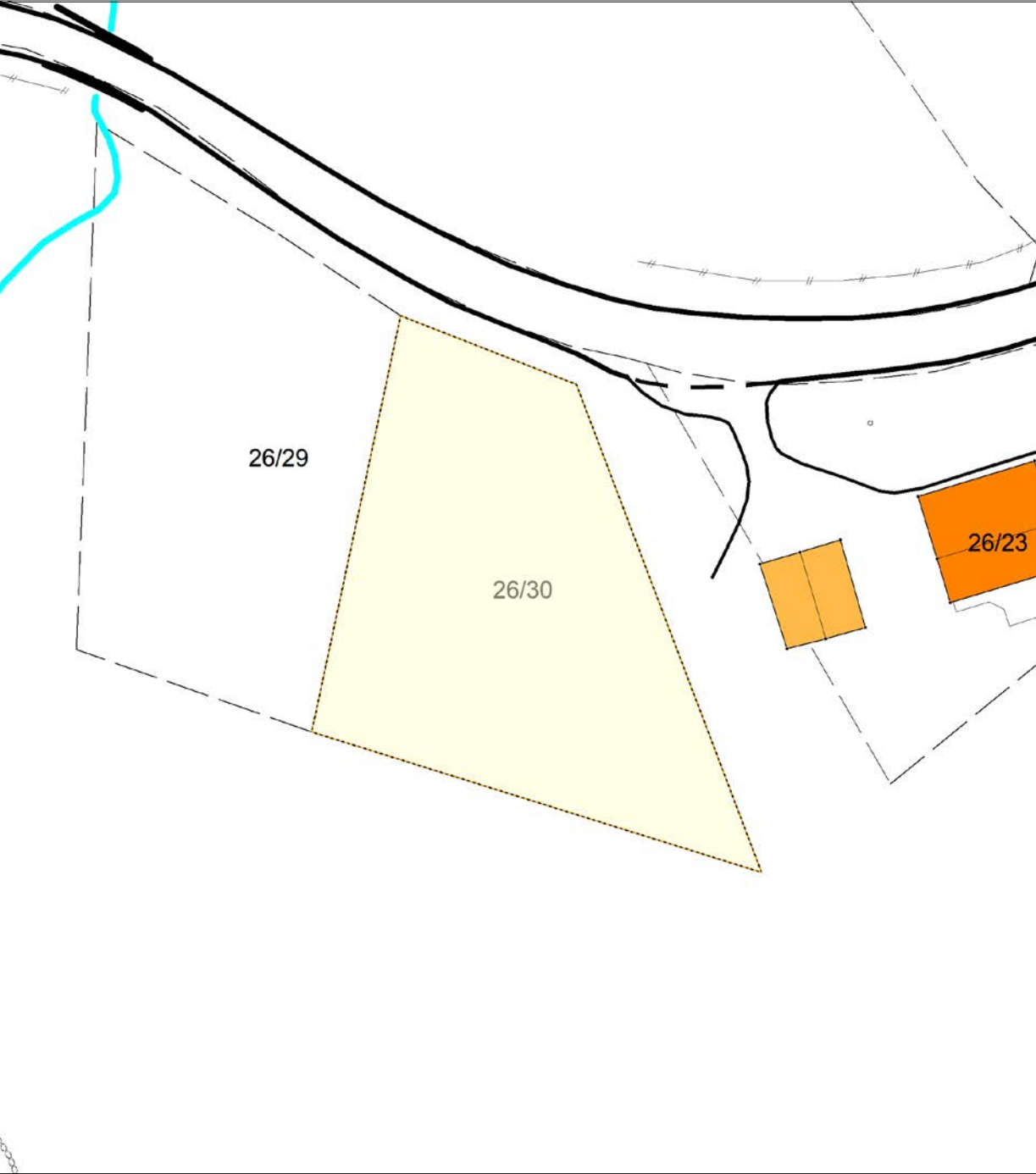
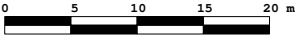
Gnr:	26	Koordinatsystem:	Euref89
Bnr:	30	Høydegrunnlag:	NN1954
Fnr:		Målestokk:	1:500
Snr:		Ekvidistanse:	1 meter



STRAND KOMMUNE

Adresse:
Eiendommens areal (m²):

Plan og forvaltning
06.10.2020 Miriam Fossan Knudsen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

Kommune

STRAND KOMMUNE

4100 JØRPELAND

MÅLEBREV

J.nr. 85/94

Målebrev nr. 69/95

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 26	Bnr. 30	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Nerhus		
Areal	1 078.5 m2		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23. mai 1995
Rekvirent	Edgar Nerhus
Bestyrer	Asgeir Spørkel Gjerde
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.26 bnr.5.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jørpeland	08.09.95	Tenje Ersland	Asgeir Spørkel G.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst 11.09.95	

Påtegninger (rettelser o.l.)

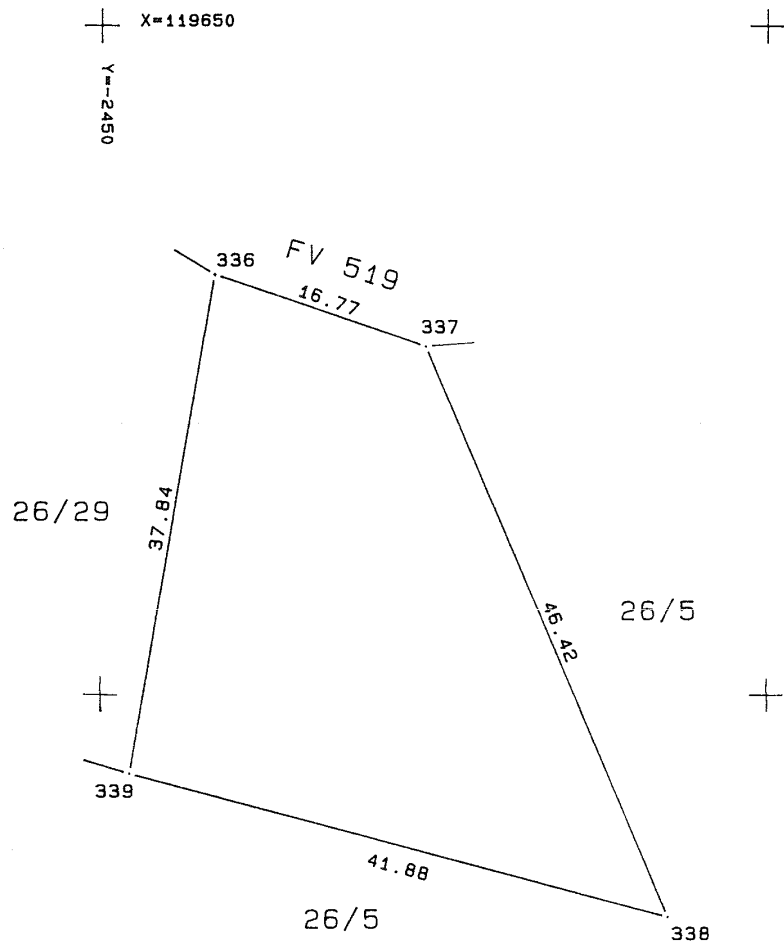
Kjøper: Jette Nerhus Ur, Myrullvegen 10, 4100 JØRPELAND
Boligtomt

Fradelingen er godkjent av Landbruksnemda i Strand

MÅLEBREVSKART

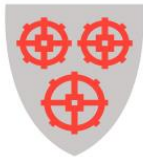
Gnr. 26	Bnr. 30	Festenr.	Jnr. 85/94
Representasjonspunkt X 119607 Y -2428 Z			Målebrev nr. 69/95
Koordinatsystem Akse 1		Målestokk 1: 500	
Kartblad AN-025-5-2		Areal 1078.5 M ²	

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
336	Gkj bolt i stein	119631.41	-2441.58	16.77	
337	Gkj bolt i jord	119626.04	-2425.69	46.42	
338	Gkj bolt i jord	119583.40	-2407.34	41.88	
339	Gkj bolt i jord	119594.09	-2447.83	37.84	

Megleropplysninger



STRAND KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING
Rådhusgaten 2
4100 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00
E-post: postmottak@strand.kommune.no

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Dato
26	30			06.10.20

Eiendomsopplysninger

Vedlagte kopier:

- ☒ Utskrift fra Matrikkelen
- ☒ Målebrev (eiendom opprettet før 1.1.2010)
- ☐ Skylddeling (eiendom opprettet før 1.1.2010)
- ☐ Del av Matrikkelbrev (eiendom opprettet etter 1.1.2010)
- ☐ Seksjonering
- ☒ Grunnkart
- ☒ Plankart

Merknader:

Saksbehandler Tone Skaar

Reguleringsforhold

Gjeldende regulering fremkommer av vedlagte plankart og bestemmelser.

Vedlagte kopier:

- ☐ Reguleringsplankart
- ☐ Utskrift av bestemmelser
- ☒ Kommuneplankart
- ☒ Utskrift av bestemmelser

Merknader:

LNF-område i kommuneplanen.

Saksbehandler Hans Erik Schultz

Vann og avløp

Vann

- ☐ Eiendommen er registrert som abonnent på kommunalt vann
- ☐ Eiendommen er ikke registrert som abonnent på kommunalt vann

Avløp

- ☐ Eiendommen er registrert som abonnent på kommunalt kloakk
- ☐ Eiendommen er ikke registrert som abonnent på kommunalt kloakk

Merknader:

Ikke registrert abonnement på kommunalt vann eller avløp.

Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

Saksbehandler Anne Grete Ravnaas

Adkomst til eiendommen:

- ☒ Offentlig veg
- ☐ Privat veg

Merknader:

Saksbehandler Hans Erik Schultz

Kommunale avgifter

Utskrift som viser avgifter pr. år er vedlagt.

Antall terminer 4.

Vann, avløp og feieavgift: forfall 20. april og 20. oktober (termin 1 og 3)
Eiendomsskatt: forfall 20. mai og 20. november (termin 2 og 4)

Merknader:

Ingen avgifter registret.

Saksbehandler Anne Grete Ravnaas

Generell info

Megleropplysningene er innhentet fra kommunale arkiv og registre. Strand kommune tar forbehold om feil eller mangler i opplysningene. Kjøp og salg av eiendom må skje i samsvar med konsesjonsloven. Ryfylke Miljøverk har ansvaret for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

Anleggsbidrag

Ved bygging av nye boliger og næringsbygg skal en betale et såkalt anleggsbidrag til Strand kommune for finansiering av overordnet infrastruktur (sykkel- og gangveger, rundkjøringer og underganger). Mer informasjon om anleggsbidraget finner du på hjemmesiden til Strand kommune.

<https://www.strand.kommune.no/tjenester/bolig-og-eiendom/tomtetilrettelegging/anleggsbidrag/>



Rycon As
Fjelltunvegen 3
4103 JØRPELAND

Kopi til:
Statsforvaltaren i Rogaland Postboks 59 4001 STAVANGER

Vedlegg:
26/30 Vedlegg om vedtak - Tillatelse til tiltak og dispensasjon - bolig - Holtavegen - Rycon As

Deres ref.:	Vår ref.: 21/1975-12 / KHAMOH	JournalpostID: 23/5098	Arkivkode: 26/30, L42	Dato: 06.02.2023
--------------------	---	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------

Melding om vedtak - 26/30 Tillatelse til tiltak og dispensasjon - bolig - Holtavegen - Rycon As

Tiltak: bolig
Byggested: Gbnr: 26/30 Holtabakkane
Tiltakshaver: Rycon As
Ansvarlig søker: Rycon As

Strand kommune v/Forvaltningsutvalget fattet følgende vedtak i møte den 01.02.23, som sak 002/23 (enstemmig):
Alternativt forslag, foreslått av Snorre Kristian Walde, Uavhengig

“Forvaltningsutvalget har etter en helt konkret vurdering av denne enkeltsaken kommet til at dispensasjon skal innvilges for oppføring av bolighus på gnr. /bnr. 26/30. Boligens lokalisering fører ikke til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak LNF-formålet. Fordelene ved dispensasjon vurderes i tillegg som klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Kommunen vurderer det i tillegg som hensiktsmessig å innvilge dispensasjon etter § 19-1, 1. ledd. Selv om lokalisering av boliger i kommunen normalt skal være et arealplantema, er tematikken i denne saken avgrenset til oppføring av bolig på denne ene konkrete omsøkte tomten. Kommunen har på nåværende tidspunkt ikke noen hensikt om å etablere nytt boligfelt rundt gnr. /bnr. 26/30. Det vurderes dermed som formålstjenlig å vurdere søknaden som en enkeltstående sak, uavhengig av den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel”.

Viser ellers til vedlagte sak.

Vedtaket oversendes også til Statsforvalteren til orientering. Det vises ellers til vedlagt vedtak og saksutredning.

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.



Rycon As
Fjelltunvegen 3
4103 JØRPELAND

Kopi til:
Statsforvaltaren i Rogaland Postboks 59 4001 STAVANGER

Vedlegg:
26/30 Vedlegg om vedtak - Tillatelse til tiltak og dispensasjon - bolig - Holtavegen - Rycon As

Deres ref.:	Vår ref.: 21/1975-12 / KHAMOH	JournalpostID: 23/5098	Arkivkode: 26/30, L42	Dato: 06.02.2023
--------------------	---	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------

Melding om vedtak - 26/30 Tillatelse til tiltak og dispensasjon - bolig - Holtavegen - Rycon As

Tiltak: bolig
Byggested: Gbnr: 26/30 Holtabakkane
Tiltakshaver: Rycon As
Ansvarlig søker: Rycon As

Strand kommune v/Forvaltningsutvalget fattet følgende vedtak i møte den 01.02.23, som sak 002/23 (enstemmig):
Alternativt forslag, foreslått av Snorre Kristian Walde, Uavhengig

“Forvaltningsutvalget har etter en helt konkret vurdering av denne enkeltsaken kommet til at dispensasjon skal innvilges for oppføring av bolighus på gnr. /bnr. 26/30. Boligens lokalisering fører ikke til vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak LNF-formålet. Fordelene ved dispensasjon vurderes i tillegg som klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Kommunen vurderer det i tillegg som hensiktsmessig å innvilge dispensasjon etter § 19-1, 1. ledd. Selv om lokalisering av boliger i kommunen normalt skal være et arealplantema, er tematikken i denne saken avgrenset til oppføring av bolig på denne ene konkrete omsøkte tomten. Kommunen har på nåværende tidspunkt ikke noen hensikt om å etablere nytt boligfelt rundt gnr. /bnr. 26/30. Det vurderes dermed som formålstjenlig å vurdere søknaden som en enkeltstående sak, uavhengig av den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel”.

Viser ellers til vedlagte sak.

Vedtaket oversendes også til Statsforvalteren til orientering. Det vises ellers til vedlagt vedtak og saksutredning.

Med hilsen

Mohamed Khalifa
arealplanlegger
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.



ROS-analyse

Holtavegen, 4121 TAU

Gårds- og bruksnummer 26/30

Innhold

Innhold	1
1 Innledning	2
1.1 Bakgrunn	2
1.2 Planstatus	2
1.3 Metode.....	2
2 Analyseobjektet	3
2.1 Planlagt tiltak	3
2.2 Eiendommen og trafikkforhold.....	3
2.3 Barn sine interesser.....	3
3 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	4
4 Utredninger og vurdering av tiltak	6
4.1 Er området utsatt for snø- eller steinskred	6
4.2 Radon	7
4.3 Lyng-/skogbrann	7
4.4 Myke trafikanter	7
4.5 Støy- og luftforurensing	8
4.6 Brann og redning	8
5 Konklusjon.....	8
6 Kilder og referanser.....	9
7 Vedlegg	9

Rev.	Dato	Revisjon	Av	Kontrollert
A	2022-07-27	For byggesaksbehandling	RH	ØH

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Rycon AS søker på vegne av tiltakshaver Osvald Østerhus om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplan for Strand, for oppføring av bolig på eiendom gnr. 26 bnr. 30 i Strand kommune. Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tilknytning til søknad om dispensasjon for å avdekke eventuelle forhold som kan representere en risiko eller sårbarhet, enten for tiltaket eller omgivelsene. ROS-analysen er utarbeidet av Rycon AS og skal nyttes som et vedlegg til nevnte søknad om dispensasjon.

Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 skal grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

1.2 Planstatus

Eiendommen er i kommuneplan for Strand definert som LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltakshaver ønsker å omdisponere arealet for LNRF til boligbebyggelse og bygge enebolig.

Det ble i 1995 gjort en fradeling av to boligtomter på eiendom 26/5. Rogaland fylkeskommune godkjente høsten 2021 opprettelse til avkjørsel til eiendommene 26/29 og 26/30.

1.3 Metode

Analysen er utarbeidet med utgangspunkt i DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra april 2017. Veilederen skal brukes som kontroll i forhold til hendelser som kan inntreffe og konsekvensene av dette skal angis. I tillegg benyttes «Sjekkliste for SMART-kommune – Risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplaner».

Klassifisering av sannsynlighet er utarbeidet etter DSB sin veiledning – se tabellene under.

Hendelse	Sikkerhetsklasse	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet etter TEK17
Snø- eller jordskred	S2	middels	1/1000

Tabell 1: Sikkerhetsklasser for naturpåkjenninger etter TEK17 kap. 7

2 Analyseobjektet

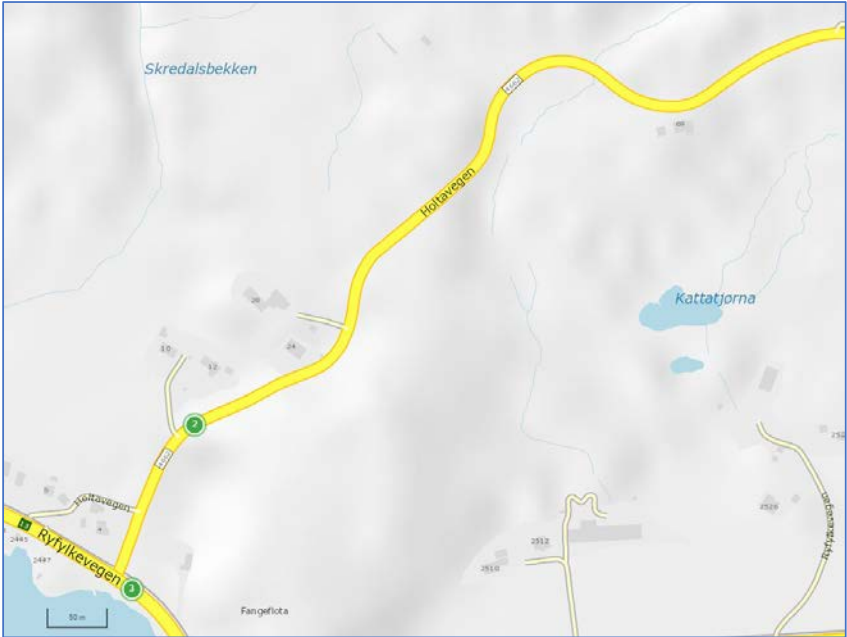
2.1 Planlagt tiltak

Byggeplass:	Holtavegen, 4121 TAU Gnr. 26 bnr. 30		
Tiltak:	Enebolig		
Tiltakshaver:	Osvald Østerhus	Adresse:	Ryfylkevegen 2596, 4121 TAU
Ansvarlig søker:	Rycon AS	Adresse:	Fjelltunvegen 3, 4103 JØRPELAND

Analyseobjektet er fremtidig enebolig på eiendom 26/30, langs Fv. 4662 Holtavegen, i Bjørheimsbygd. Se oversiktskart vedlegg 1 og 2.
Eiendommen er uregulert og i kommuneplanen er arealformål avsatt til LNRF og utløser derfor krav om ROS-analyse.

2.2 Eiendommen og trafikkforhold

Tomta ligg i slak skråning langs fylkesvei 4662 Holtavegen. Fra tomta er det godkjent avkjørsel inn til eiendommen. Fra tomta er det cirka 700 meter ned til riksvei 13 Ryfylkevegen, som har høy standard vei med g/s-vei bort til barnehage og nedlagt skoleområde. Like ved krysset Holtavegen og Ryfylkevegen finnes det bussholdeplass.
Fylkesvei 4662 Holtavegen har ÅDT 200 i 2021, med 10% andel lange kjøretøy.
Vegkart.no inneholde informasjon om to trafikkulykker med personskade langs fylkesveg 4662 på strekningen mellom eiendommen og rv13. Det er i tillegg registrert 3 ulykker i krysset mellom rv13 og fv4662. Alle ulykkene er ved kollisjon mellom motoriserte kjøretøy.



Figur 1. Registrerte trafikkulykker med personskade, fra vegkart.no 16.06.2022

2.3 Barn sine interesser

Fra eiendommen og bort til Bjørheimsbygda skole er strekningen omtrent 2km, hvor 700 meter langs fylkesvei 4662 og 1,3km langs riksvei 13. Det er bra utstyrt lekeplass med lekeapparater ved Bjørheimsbygda skole og barnehage. Like ved eiendommen er det gode naturområder og turløyper som stimulerer til variert uteleker.

3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen er utarbeidet etter SMART-kommunenes sjekklister for risiko- og sårbarhetsanalyse.

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunktnr. /kommentar
		Ja	Nei	
Sikkerhetsklasse for tiltak i planområdet	Oppgi sikkerhetsklasse eller akseptkriterier etter konsekvens: F1- liten, F2 middels, F3 stor			Se tabell 1.
Skred/ras/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X		Se utredning 4.1
	Er området geoteknisk ustabilt? Er det fare for utglidning/setninger på tilgrensende område ved masseutskifting, varig eller midlertidig senkning av grunnvann m.v.?		X	
Flom/stormflo	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		X	
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
Radon	Er det radon i grunnen?	X		Se utredning 4.2
Ekstremvær	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		X	
Lyng/skogbrann	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en fare for bebyggelse?	X		Se utredning 4.3
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		X	
Terrengformasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en spesiell fare (stup etc.)		X	

VIRKSOMHETS-RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunktnr. /kommentar
		Ja	Nei	
Tidligere bruk	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? Landbruk, gartneri		X	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er nybygging i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	

	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		x	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?			

TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunktnr. /kommentar
		Ja	Nei	
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnett i området?		X	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?		X	
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense) - Til barnehage/skole - Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg - Til forretninger Til busstopp	X		Se utredning 4.4
Støy- og luft-forurensning	- Er området utsatt for støy? - Er området utsatt for luftforurensning for eksempel eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende?	X	X	Se utredning 4.5
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? - Hendelser på veg - Hendelser på jernbane - Hendelser på sjø/vann/elv Hendelser i luften		X	

SAMFUNNS-SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunktnr. /kommentar
		Ja	Nei	
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? - Elektrisitet - Tele, data og TV-anlegg - Vannforsyning - Renovasjon/spillvann - Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)		X	

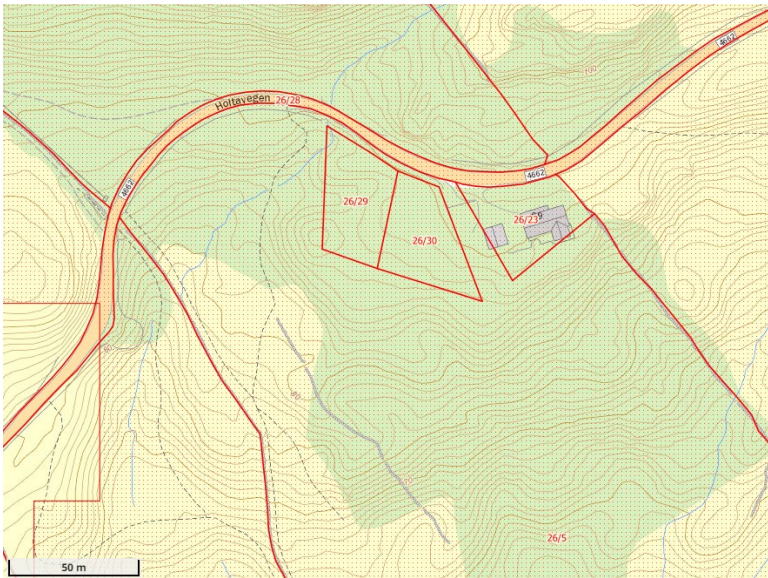
	Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall?			
Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
Brann og redning	Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X		Se utredning 4.6
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		X	
Terror og sabotasje	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? Er det ev terrormål i nærheten		X	
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: - Utslipp av farlig last - Oljesøl - Kollisjon mellom skip - Kollisjon med bygning Kollisjon med infrastruktur		X	

4 Utredninger og vurdering av tiltak

4.1 Er området utsatt for snø- eller steinskred

Eiendom 26/30 ligger under aktsomhetsområde for utløpsområde for snøskred i kommuneplan for Strand kommune. Det er ikke planlagt å gjøre tiltak mot fjellet som forandrer topologien. Fjellet grenser mot utmark og skog. Det er ikke registrert ras/skred i området tidligere. Potensielt skred vil komme fra nord, hvor terrenget stiger. Det vil da ha en naturlig naturlig fanggrøft på andre siden av fylkesvei 4462 Holtavegen.

Aktsomhetskartene er automatisk datagenerert av NGU, basert på generalisert vurdering av høyder/terreng med lav posisjonell- og tematisk nøyaktighet. Ved nøyere vurdering av området, basert på fotografier, tilgjengelig data og informasjon vurderer vi det lite sannsynlig at snøskred vil utgjøre noe fare nedenforliggende område.



Figur 2. Aktsomhetsområde for utløp av snøskred, fra Temakart Rogaland.

4.2 Radon

Det er i henhold til NGU sin database registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i tiltaksområdet.

Krav i TEK17 ivaretar nødvendig radonsikring av nybygg.

4.3 Lyng-/skogbrann

Det er skog og lyng i umiddelbar nærhet til eiendommen og kan være fare for en enebolig. Det er samtidig ingen grunn til å tro at det er mer sannsynlig med lyng- og/eller skogbrann i dette området enn andre områder.

4.4 Myke trafikanter

Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter langs nærliggende vegnett, men det er ikke spesielle farer forbundet med bruk av veien utover generell fare ved ferdsel i trafikken som alltid er til stede. G/s-vei og bussholdeplass er cirka 700 meter fra eiendommen. Det er ikke registrert påkjørsel av myke trafikanter på strekningen i eller fra Holtavegen.

Transport av skolebarn vil være ved hjelp av buss og bussholdeplass 700 meter fra eiendommen.

For å komme til lekeplass ved Bjørheimsbygd skole, må myke trafikanter gå dels langs Holtavegen og ned til g/s-vei langs rv13.

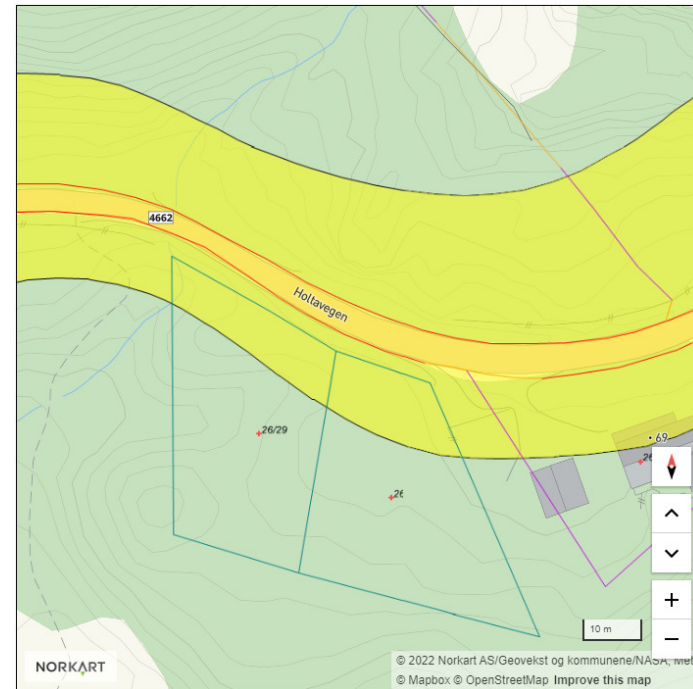
Avkjørsel er godkjent hos kommunen med tilstrekkelig sikt, men den er ikke bygget. Smal vei og svinger gjør at trafikanter holder lav fart i strekningen før og etter avkjørsel. Svinger på strekningen gjør at det er mer sannsynlig med ulykker enn på rett strekk, men sannsynligvis mindre risiko for alvorlig ulykke på grunn av lavt fartsnivå i området.

Basert på lav trafikkmengde og lite registrerte ulykker, mener vi at ulykker med myke trafikanter er lite sannsynlig. Avbøtende tiltak kan være å bedre sikten på strekningen. Det kan med fordel bli skiltet med skilt 142 på strekningen, som er fareskilt som anvendes når en fare er vanskelig å oppfatte i tide av kjørende som ferdes med nødvendig aktsomhet, eller når en fare er vesentlig større enn det som kan forventes ut fra trafikforholdene, veiutformingen eller omgivelsene på stedet.

4.5 Støy- og luftforurensing

En mindre del av eiendom 26/30 ligger inne i gul støysone, fra kommunekart.no. Det kan med enkle avbøtende tiltak som å bygge skjerming foran bolig og/eller plassere bolig utenfor gul sone, vil gjøre at grenseverdien er akseptabel.

Eller en kan gjøre avbøtende tiltak ved fasade-/bygningstiltak til eneboligen. Gul sone er for øvrig at en skal vurdere avbøtende tiltak, etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Dette gjøres ved søknad om tiltak.



Figur 3. Kartutsnitt av støy fra veibane, fra kommunekart.com

4.6 Brann og redning

Det er langt til nærmeste brannkum, over 700 m fra eiendommen nærmeste brannkum. Stor avstand mellom brannvannforsyning og eiendommen kan føre til vanskeligheter for brannvesenet med å få fram nok slokkevann ved en eventuell brann på bygning på eiendommen. Normalt vil ikke dette påvirke liv og helse, en må kunne forvente at personer som oppholder seg i bygningen som brenner vil rømme når brannalarmen blir utløst. Det kan påvirke slokningsarbeidet, ettersom en ikke får tilstrekkelig vannmengde og de materielle skadene kan bli større. Forskjellen på konsekvensene for materielle skader vil trulig regnes som små ved dårlig tilgang på slokkevann. Det vil være mulighet for å hente vann fra åpen elv som ligger cirka 40 meter fra eiendommen.

5 Konklusjon

Det er i forbindelse med søknad om endring av arealformål gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til boligbebyggelse ved eiendom gnr. 26 bnr. 30.

Det er registrert aktsomhetssoner for bl.a. flom- og jordskred, men planlagt tiltak fremstår i utgangspunktet generelt som lite sårbart for natur-, virksomhets-, trafikkrisiko eller samfunnssikkerhet.

6 Kilder og referanser

Ref.	Tittel, beskrivelse
1	NVE Atlas, https://atlas.nve.no
2	NVE Temakart, http://temakart.nve.no/
3	Temakart Rogaland, https://www.temakart-rogaland.no/
4	NGU Geologien i min kommune, http://geo.ngu.no/kart/minkommune/
5	NGU Nasjonal løsmassedatabase, http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/
6	Strand kommune situasjonskartpakke, E-torget
7	Norkart sin løsning for kommuneplan https://kommunekart.com/

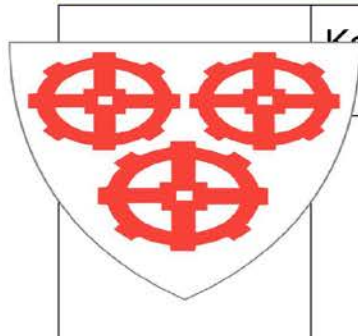
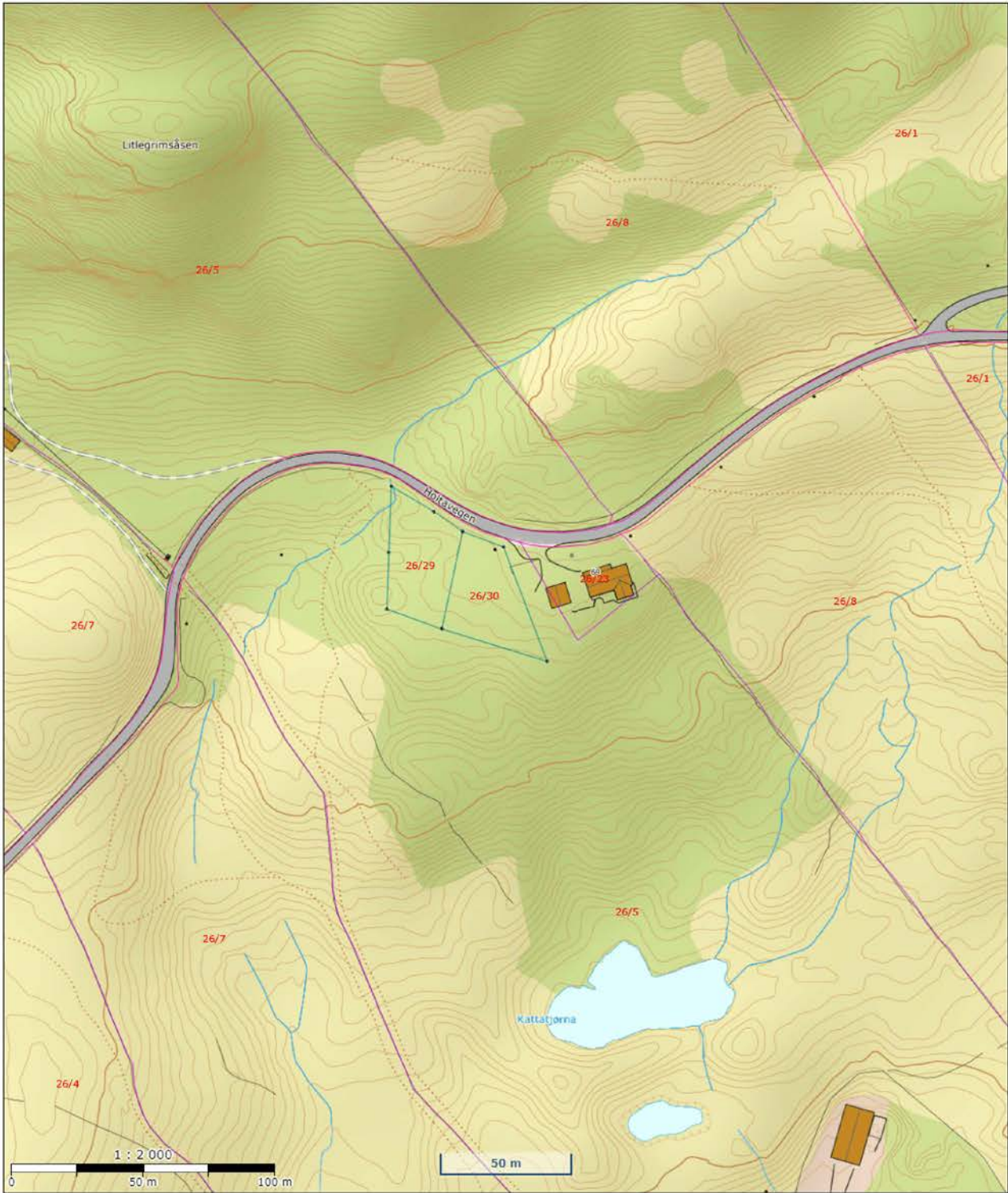
7 Vedlegg

- 1. Oversiktskart 1: 25 000.pdf
- 2. Kartutsnitt 1: 2 000.pdf
- 3. Områdeanalyse.pdf
- 4. Støykart.pdf



Senterposisjon: -14015.6, 6583079.6
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 02.06.2021





Kartutsnitt



Målestokk: 1:2000
Dato: 15/6-2022
Format A4

ROS-analyse

15.06.2022

Grunnlag

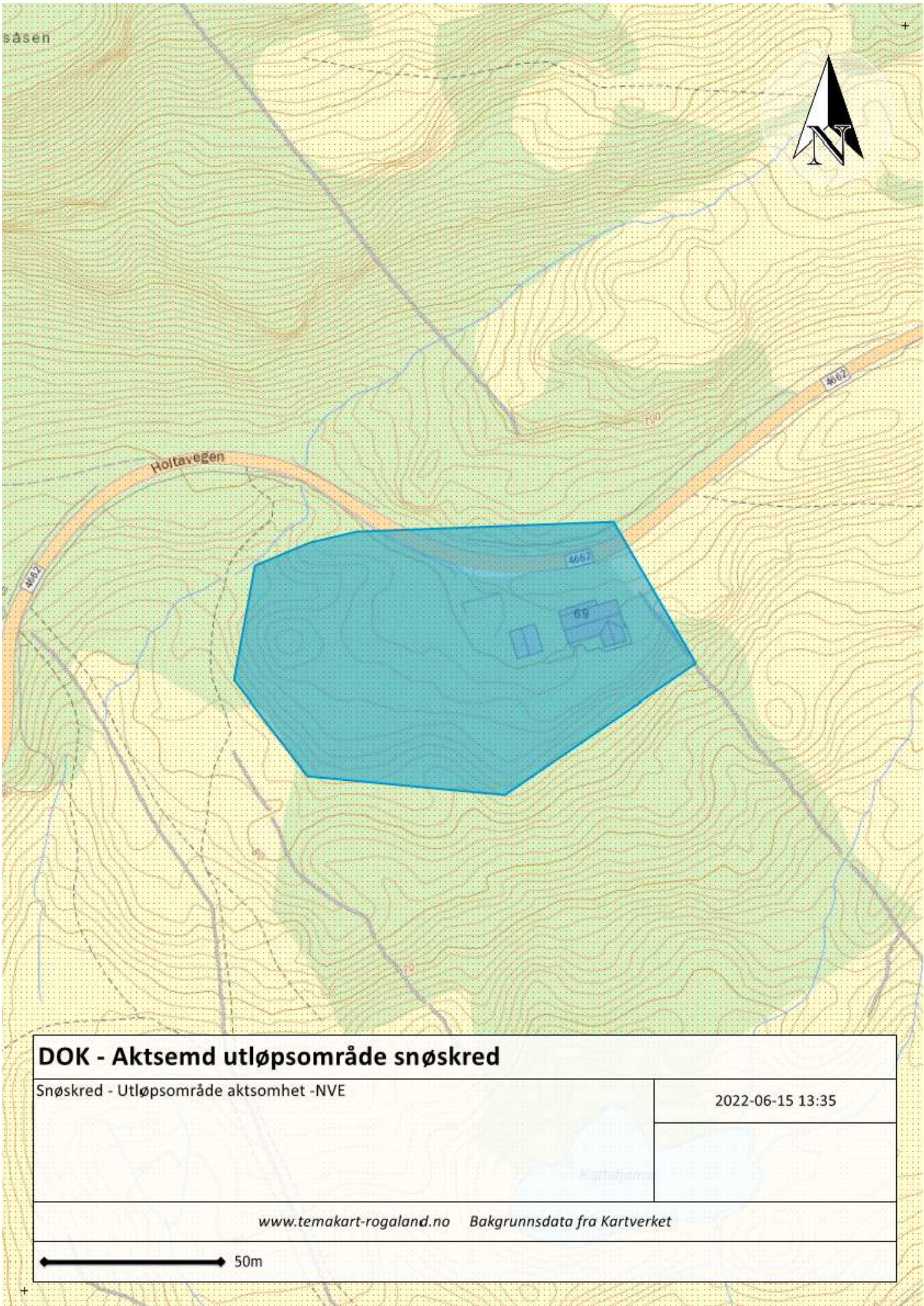
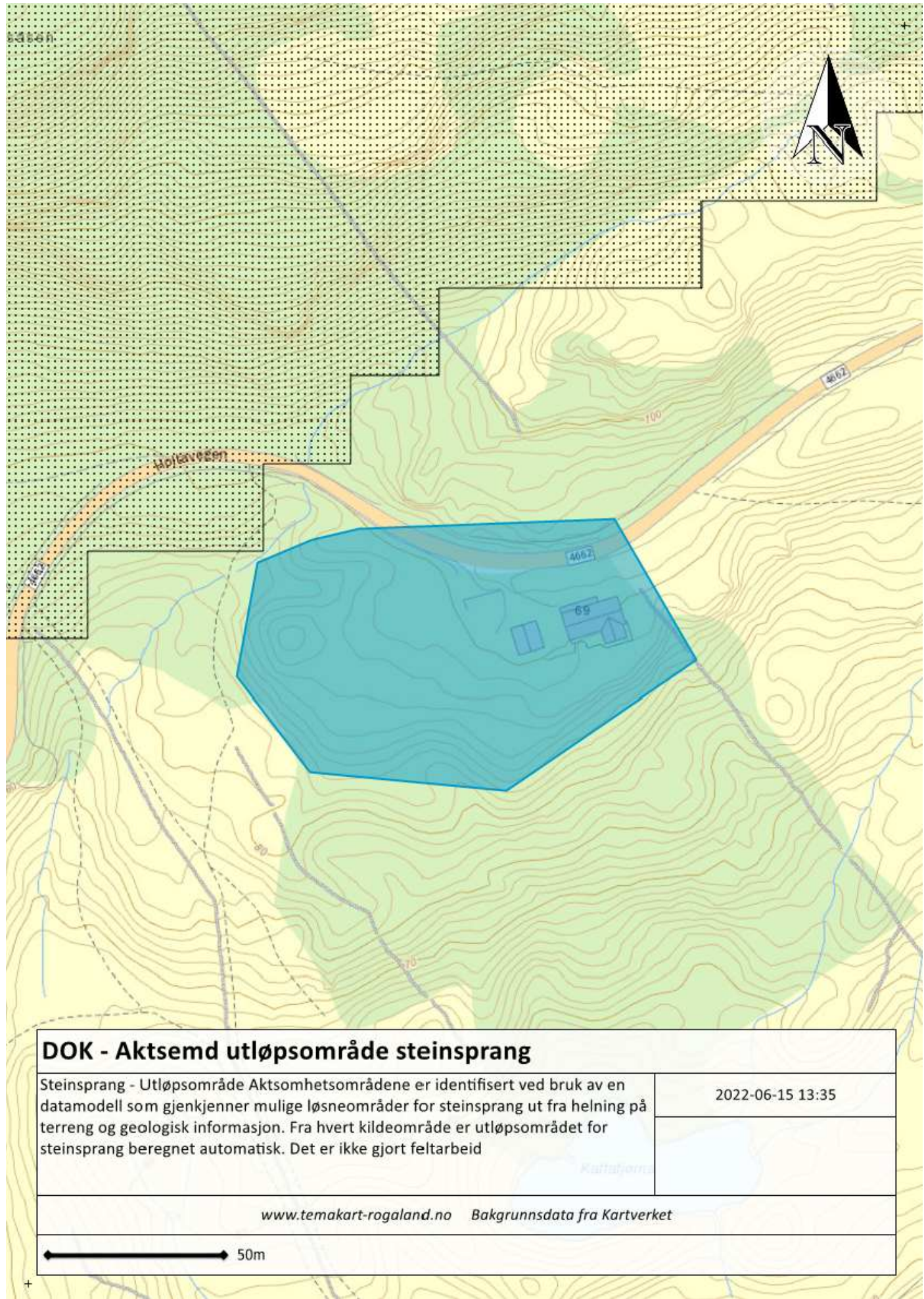
Tema:

- DOK - Aktsemd utløpsområde steinsprang
- DOK - Aktsemd utløpsområde snøskred
- Avrenningslinjer ved åpne stikkrenner
- Avrenningslinjer ved tette stikkrenner
- Eiendomsgrense WMS

Områder:

- Objekt uten navn

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunniaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

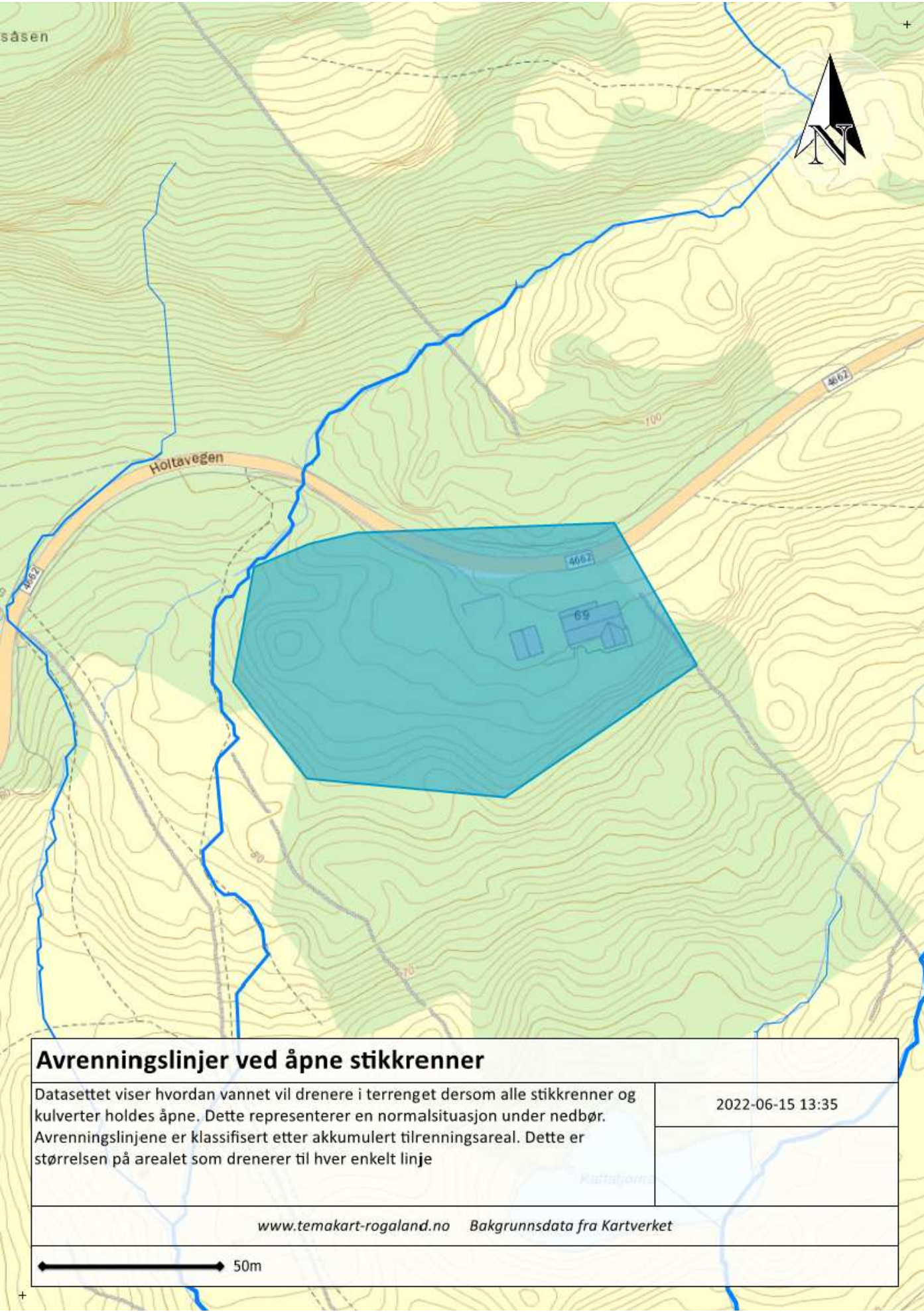


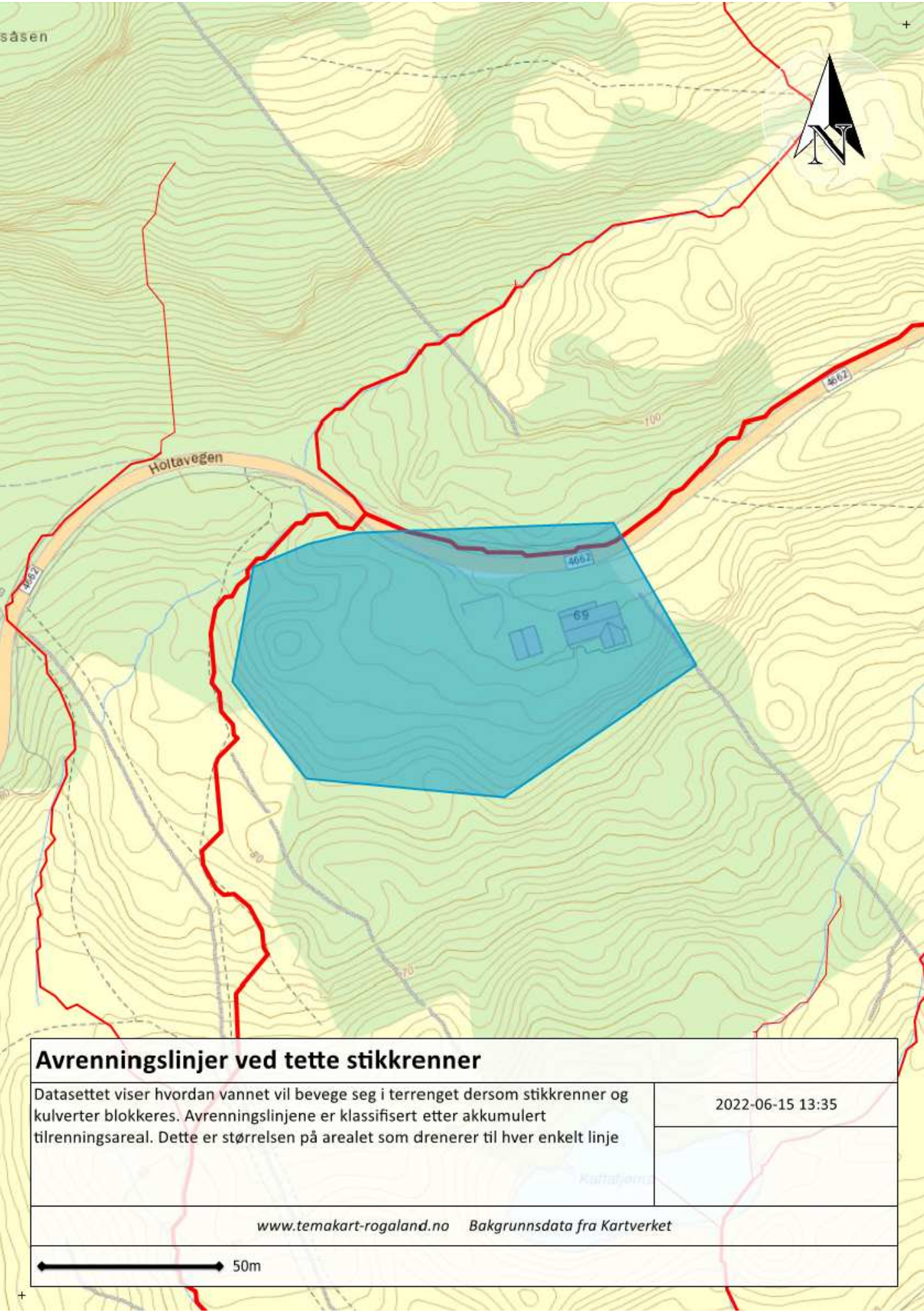
DOK - Aktsemd utløpsområde snøskred

15.06.2022

Tabellen viser utvalgte egenskaper for de objektene som ligger i eller krysser dine tegnede flater (disse kan også ligge utenfor kartutsnittet). I tillegg viser den samlet areal for disse objektene og det areal som ligger innenfor de tegnede flater.

Navn	Beskrivelse	Areal (km²)	Kryssende område (m²)
20	NoksåGod	1.21	7669
Totalt		1.21	7669



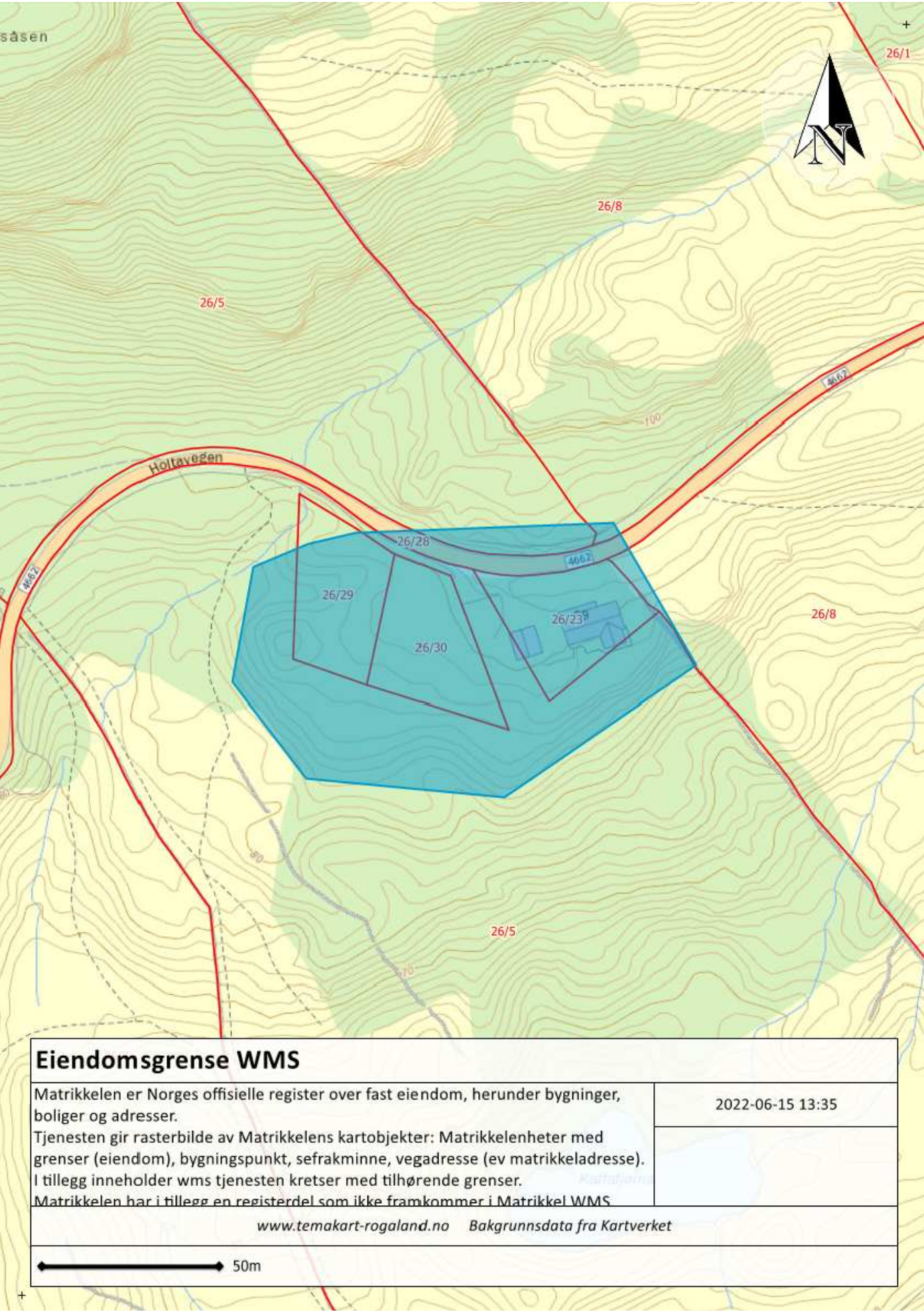


Avrenningslinjer ved tette stikkrenner

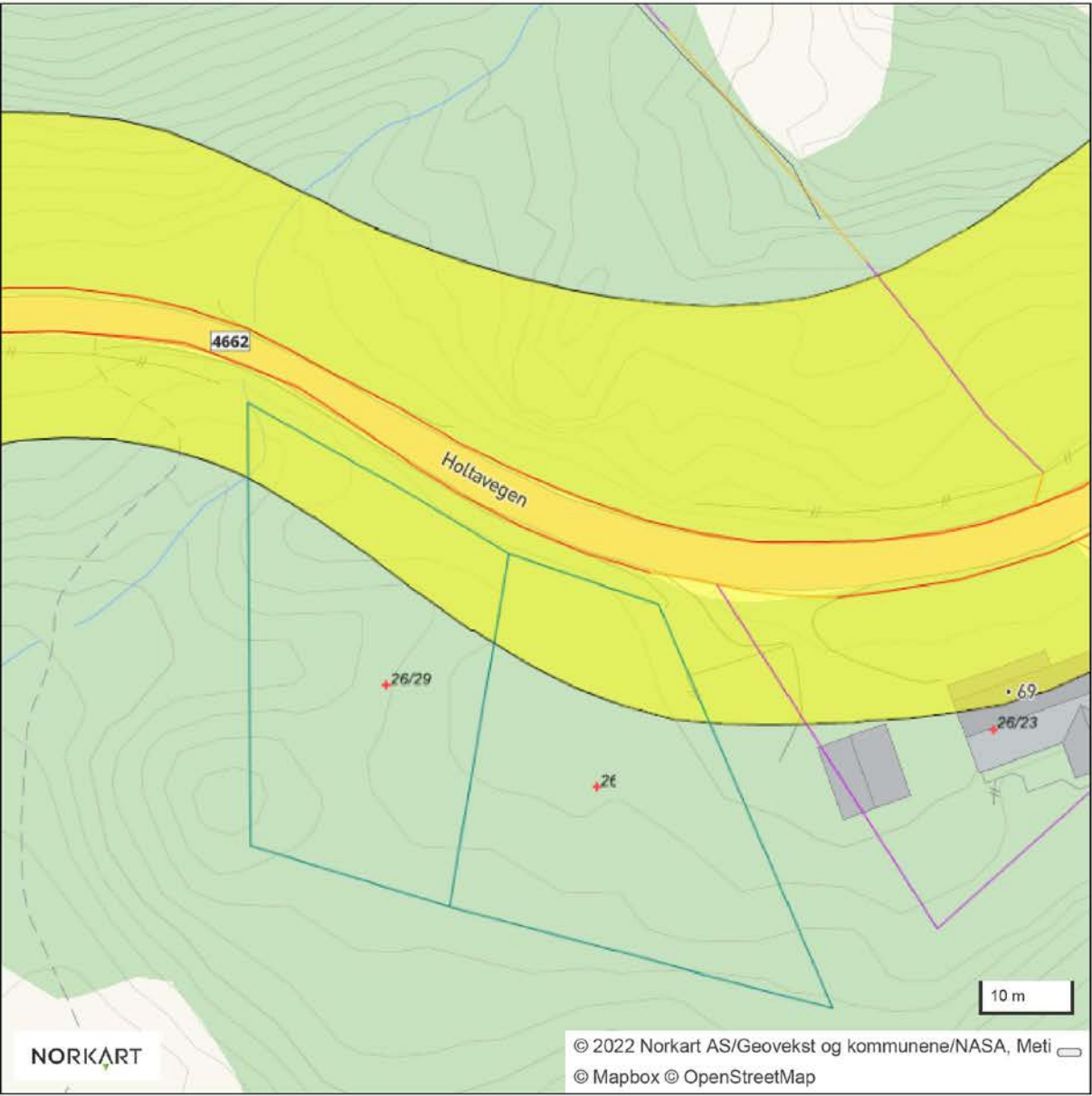
15.06.2022

Tabellen viser utvalgte egenskaper for de objektene som ligger i eller krysser dine tegnede flater (disse kan også ligge utenfor kartutsnittet). I tillegg viser den samlet areal for disse objektene og det areal som ligger innenfor de tegnede flater.

Navn	Beskrivelse	Areal (m²)	Kryssende område (m²)
Tau	Tau	0	0
Totalt		0	0



Strand kommune



Til: Strand kommune v/byggesak
Fra: Rycon AS v/Ørjan Høllesli
Dato: 2022-08-22

Søknad om dispensasjon

Bolig Holtavegen

Byggeplass: 1130-26/30 Holtavegen
Tiltak: Bolig
Tiltakshaver: Osvald Østerhus
Ansvarlig søker: Rycon AS v/Ørjan Høllesli

På vegne av tiltakshaver søkes det i samsvar med plan- og bygningslovens (pbl) § 19-1 om dispensasjon fra LNF-formål.

Det fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 første og andre ledd at:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Om det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon vil derfor være avhengig av:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Bakgrunn

Strand kommune ga opprinnelig tillatelse til avkjørsel fra eiendom gnr. 26 bnr. 5 i 1989. Avkjørselen skulle brukes som adkomst til to boliger på eiendommen. I 1995 ble det gjort en fradeling av to boligtomter på eiendommen – gnr. 26 bnr. 29 og 30. Tillatelse til avkjørsel fra 1989 var en del av forutsetningen for fradeling og salg av nevnte eiendommer.

I 2008 mottok Strand kommune ved plan og forvaltning en forespørsel fra daværende grunneier angående bygging av bolig på eiendommen. Tilbakemeldingen fra virksomhetsleder var da at eiendommen ble godkjent fradelt som boligtomt i 1999, og at det derfor ikke var nødvendig med dispensasjon for å kunne bygge.

I 2021 ble startet en prosess for planlegging av oppføring av bolig på 26/30. I den forbindelse uttalte Rogaland fylkeskommune at eksisterende tillatelse til avkjørsel var foreldet. Det ble derfor søkt om ny tillatelse til avkjørsel fra Fv. 4662 Holtavegen til eiendommene 26/29 og 26/30. Rogaland fylkeskommune ga tillatelse til opprettelse av avkjørsel september 2021.

Tiltak

Oppføring av bolig på eiendom gnr. 26 bnr. 30.

Planstatus

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av gjeldende kommuneplan for Strand kommune. Gjeldende arealbruk er LNRF – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Begrunnelse

Eiendommen ble fradelt i 1995 med det formål om å oppføre bolig på eiendommen. Vi mener Strand kommune sannsynligvis ikke ville akseptert en fradeling av eiendom i LNF-området om bruken ikke allerede var avklart. Nevnte dialog fra 2008 mellom Strand kommune og daværende grunneier gir uttrykk for samme vurdering.

Tiltakshaver har søkt Rogaland fylkeskommune om og fått tillatelse til avkjørsel fra fv. 4662 Holtavegen. Naboeiendom 26/29 har vært involvert i denne prosessen og fått felles rettigheter til samme avkjørsel.

Utnyttelse av eiendom og utforming av bolig planlegges iht. fortettingsveileder til Strand kommune.

Det er gjennomført en ROS-analyse for å avdekke eventuelle forhold som kan representere risiko eller sårbarhet, enten for tiltaket eller for omgivelsene. I analysen er tiltaket vurdert som lite sårbart for natur- virksomhets-, trafikkrisiko eller samfunnssikkerhet.

Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering

Fordeler

- Man får nyttet allerede fradelt areal iht. formål det ble fradelt til.
- Det er mangel på tilgjengelig tomteareal for boliger «på landet». Dispensasjon gir muligheter for de som ønsker annet enn bygging i typiske boligfelt.

Ulemper

Vi kan ikke se at en dispensasjon vil medføre noen ulemper.

Konklusjon

Vi mener det foreligger tilstrekkelig begrunnelse iht. plan- og bygningsloven til at det bør kunne gis dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanen.

ØRJAN HØLLESLI
FULLSHAMMARVEGEN 32

4104 JØRPELAND

Dato: **06.09.2021**
Saksnr.: **2021/44659**
Dok.nr.: **2**
Saksbehandler:
Kjersti Norland
Vistnes

Strand kommune - gnr 26 bnr 29 og 30 - Fv 4662 - Holtavegen - Tillatelse til opprettelse av avkjørsel

I forbindelse med søknad om endret bruk av avkjørsel fra fv. 4662 S1D1 meter 707, har Rogaland fylkeskommune nå gjort vedtak i saken.

Vedtak

Rogaland fylkeskommune har kommet til at overnevnte avkjørsel knyttet til eiendom gnr. 26 bnr. 30 i Strand kommune, gis tillatelse til etablering av avkjørsel. Tillatelsen gjelder forutsatt at tekniske krav er oppfylt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43, og *Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselsaker for riksveg, jfr. veglova §§ 40 og 41* gitt av Samferdselsdepartementet 26.02.1982 og *Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslar fra offentlig veg* gitt av Vegdirektoratet 16.07.1964.

Vilkår for tillatelsen

Rogaland fylkeskommune har etter en samlet vurdering av vegtekniske- og trafikksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:

- 1 Tillatelsen gjelder for følgende formål: etablering av avkjørsel til eiendom gnr. 26 bnr. 29 og 30.
- 2 Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Såfremt dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.
- 3 Det må opparbeides tilfredsstillende snu- og manøvreringsareal inne på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås.
- 4 Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til fylkesveg.

- 5 Fører avkjørselen over veggroft, må det legges stikkrenne med diameter på minst 300 millimeter og i tilstrekkelig lengde. Se vedlegg *Skisse – Krav til utforming av privat avkjørsel*.
- 6 Tillatelsen forutsetter at det iverksettes nødvendige tiltak slik at stein og grus ikke dras med inn på fylkesvegen, noe som kan forårsake ulykker samt skade på veg. Ved tilgrising av vegen skal det straks iverksettes tiltak for opprydding/vasking.
7. Så snart avkjørselen er bygd må vedlagte skjema *Bekreftelse på opparbeidet/nybygd avkjørsel* underskrives og returneres.
8. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet med avkjørselen ikke er igangsatt innen tre – 3 – år etter at tillatelse er gitt.

Bruker/eier av angitt eiendom må følge de vilkår som er satt i denne avkjørselstillatelsen.

Før arbeid med avkjørselen påbegynnes må Rogaland fylkeskommune kontaktes for eventuell varslingsplan. Slik plan skal være godkjent av Rogaland fylkeskommune minimum fem – 5 – virkedager før arbeidene skal igangsettes. Mer informasjon om arbeidsvarsling og gravetillatelse samt skjema finner du på <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/samferdsel/fylkesvei/soknadsskjemaer/soknad-om-arbeidsvarsling/> og <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/samferdsel/fylkesvei/soknadsskjemaer/soknad-om-gravetillatelse/>

Privatretslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til. Slike rettigheter bør tinglyses.

Vurdering

Rogaland fylkeskommune skal i sin vurdering av etablering/endring/bruk av avkjørslar, legge vekt på trafikken på og langs vegen. Det må gjøres en totalvurdering der det tas hensyn til framkommelighet og trafikksikkerhet på og langs vegen hvor etablering/endring/bruk av avkjørsel finner sted.

Søknad om fravik fra vegnormalene ble behandlet av fraviksgruppen og godkjent den 05.07.2021. Godkjent situasjonskart legges til grunn for avkjørselssøknaden.

Tillatelsen betinger at tekniske krav til avkjørsel er oppfylt, jf. vegloven § 43. De tekniske kravene fremgår av overnevnte forskrift samt vegloven § 13 jf. håndbok N100 og V121, og gis blant annet på bakgrunn av mengde og hvilken type kjøretøy som skal benytte avkjørslene samt forhold på og langs fylkesvegen, som blant annet fartsgrense. Det er lagt til grunn kjøretøytype; personbil. Teknisk krav fremgår i vedlagt skisse – *Krav til utforming av privat avkjørsel*. Det bemerkes særskilt at endring av bruk av avkjørsel utover det som fremgår av mottatte opplysninger om trafikkmengde og type kjøretøy, kan medføre at tillatelsen må tas opp til ny vurdering.

Etter en samlet vurdering gis det tillatelse til etablering av avkjørsel forutsatt at tekniske krav for avkjørselen blir oppfylt, jf. vedlagt skisse – *Krav til utforming av privat avkjørsel*. Når avkjørselen er i tråd med dette vedtaket underskrives *Bekreftelse på opparbeidet/nybygd avkjørsel* som returneres til Rogaland fylkeskommune.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre – 3 – uker fra vedtaket er mottatt. En eventuell klage sendes til Rogaland fylkeskommune, firmapost@rogfk.no

Hilsen
Kjersti Norland Vistnes
rådgiver

Kopi til:
STRAND KOMMUNE

Vedlegg:

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

Kommuneplankart

Gnr: 26
Bnr: 30
Fnr:
Snr:

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:2000
Ekvidistanse: 1 meter



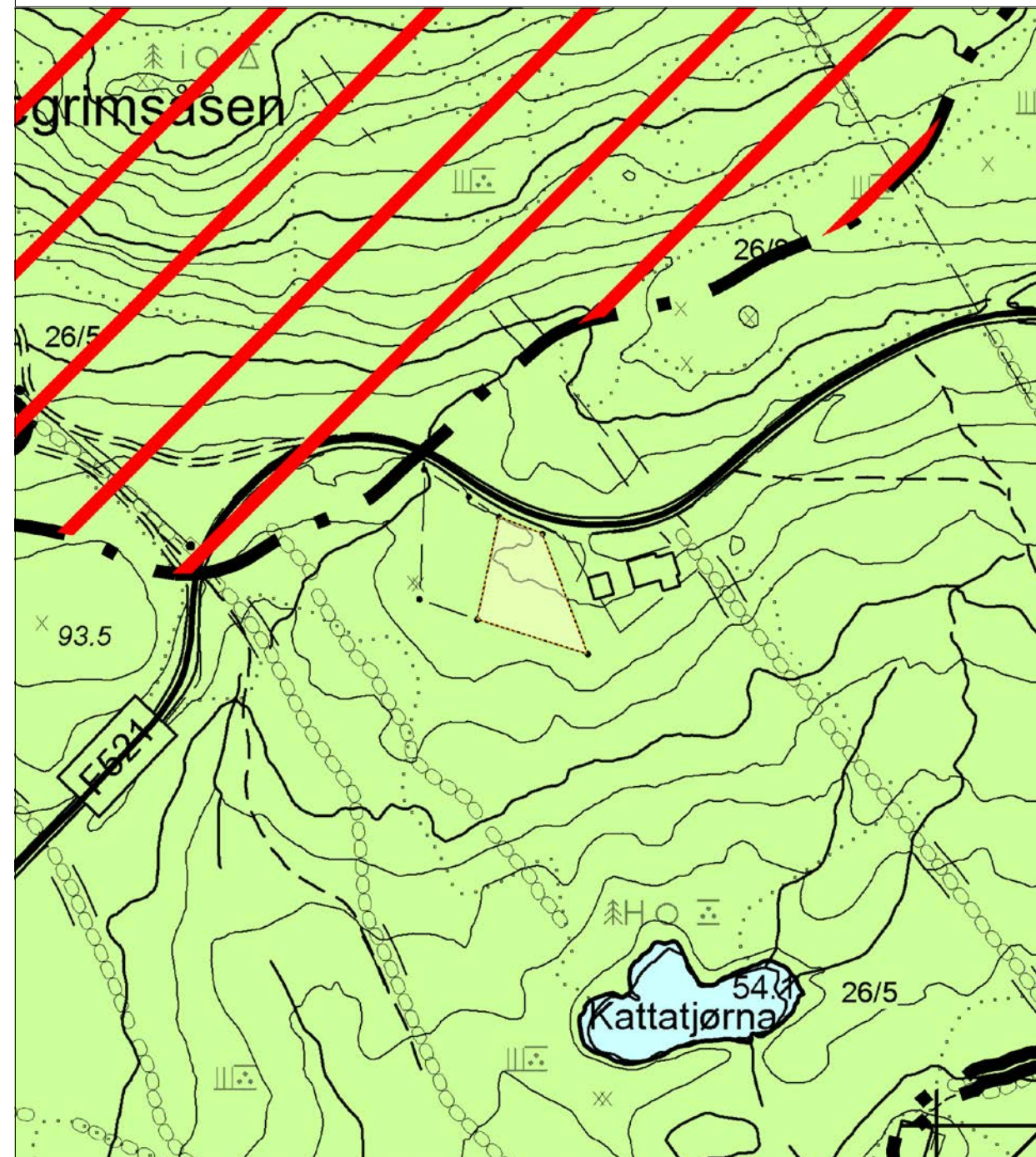
STRAND KOMMUNE

Adresse:

Eiendommens areal (m²):

Plan og forvaltning

06.10.2020 Miriam Fossan Knudsen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.



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 eieendom (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, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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 3 200/3 600/3 500 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



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 renoveret 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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 risikopplysninger 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.

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holtabakkane
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer: 1401230292

Telefon: 906 23 272
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: 05.09.2023

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)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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