

aktiv.



Spøtahaugen 15A, 4100 JØRPELAND

**1 av 2 solgt! Barkved - Prosjektert
enebolig med carport (leveres
nøkkelferdig). | 4 sov | 2 stuer | 2
bad | Utsikt |**



Eiendomsmegler
Helene Byberg

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland
Tlf: 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Pris fra -:	5 490 000 ,-
Omkost. fra - til:	38 590 ,-
Selger:	Sms Eiendom AS
Org.nummer:	926109316
Eiendomstype:	Enebolig
Eierform:	Eiet
BRA-i/BRA total:	121.8/145.2 m²
Tomt:	422,7m²
Matrikkel:	gnr. 43, bnr. 370
Oppdragsnr:	1401250170
Sist oppdatert:	29.08.2025

Ny bolig i 2026?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har nå gleden av å presentere for dere en innholdsrik enebolig under oppføring i Spøtahaugen på Barkved. Boligen vil bli levert nøkkelferdig, og vil ferdigstillelse ca 8 mnd etter avtale om kjøp.

Boligen inneholder: 1.etasje: 4 soverom, bod under trapp,bad, gang/trapperom og teknisk rom.
2.etasje: Bad, sov/ TV-stue, kjøkken/stue, gang/trapperom.

Boligen har en fin beliggenhet med nydelig utsikt utover Ryfylkebassenget. Flere turområder like utenfor døra. Her har man har kort vei til Jørpeland sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon.

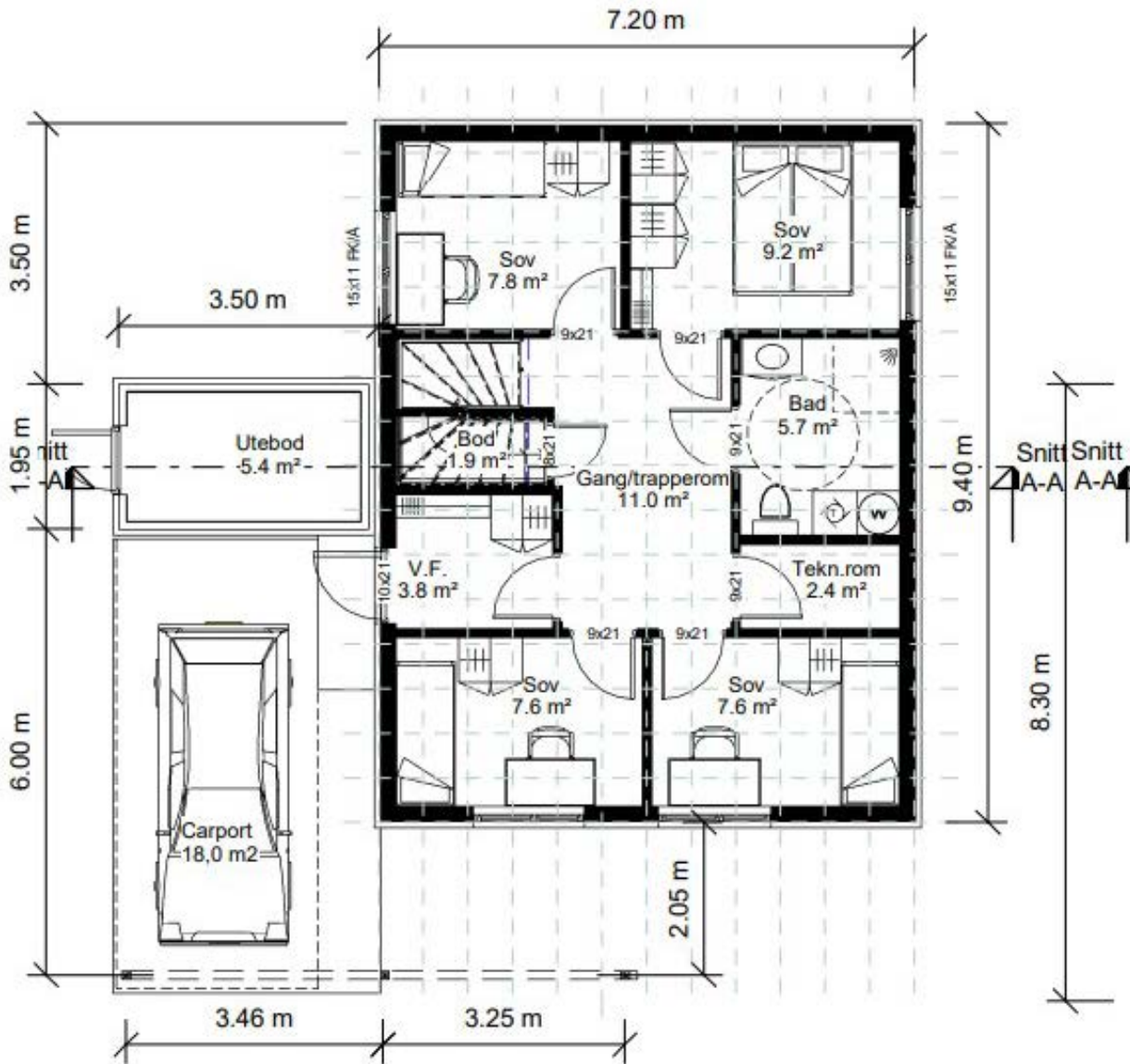
Se vedlagte leveransebeskrivelser for hvert rom i boligen.

Se vedlagt salgsoppgave for mer detaljer rundt leveransebeskrivelsen på boligen.



Plantegning

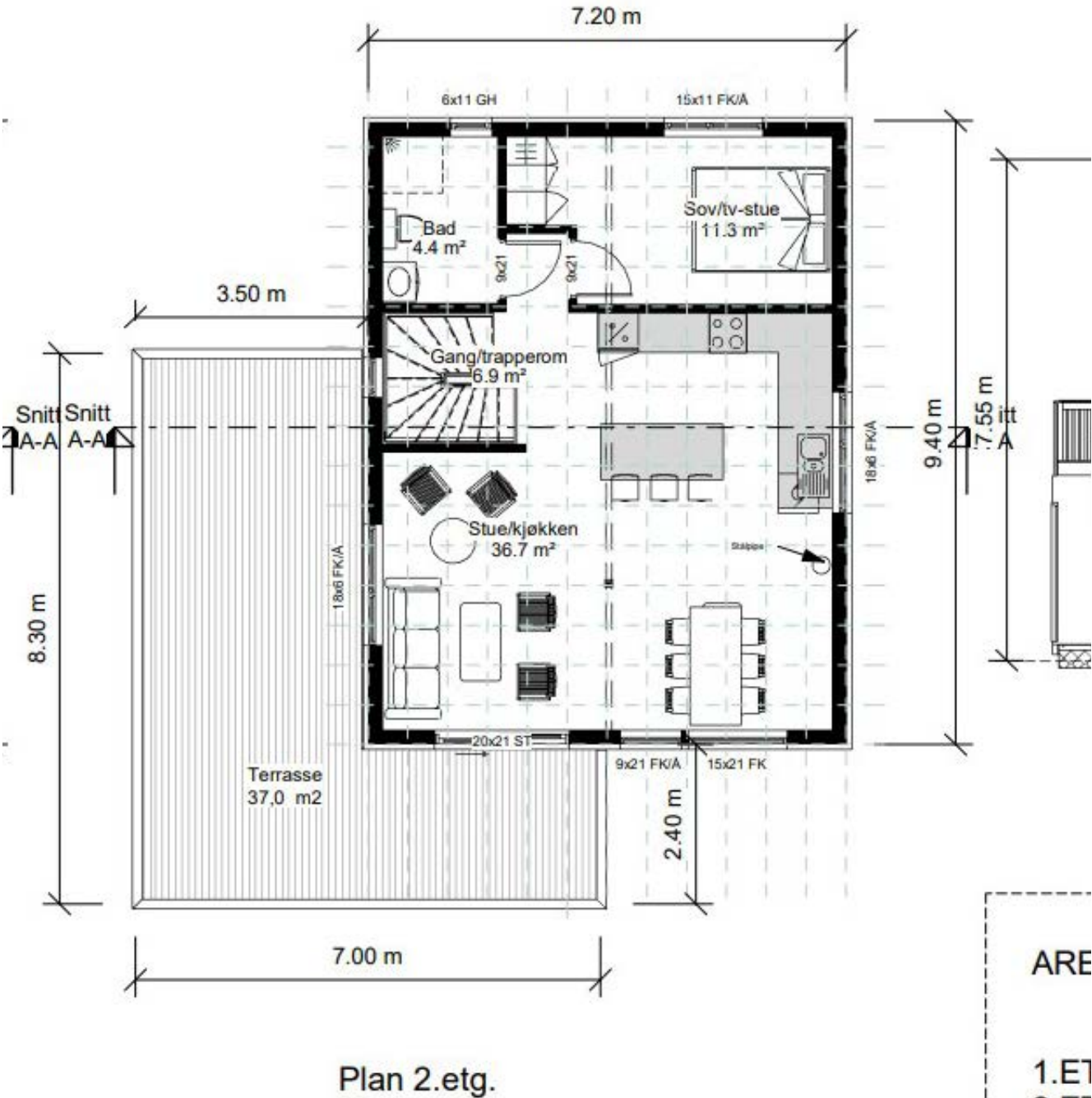
1. etasje



Plan 1.etg.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

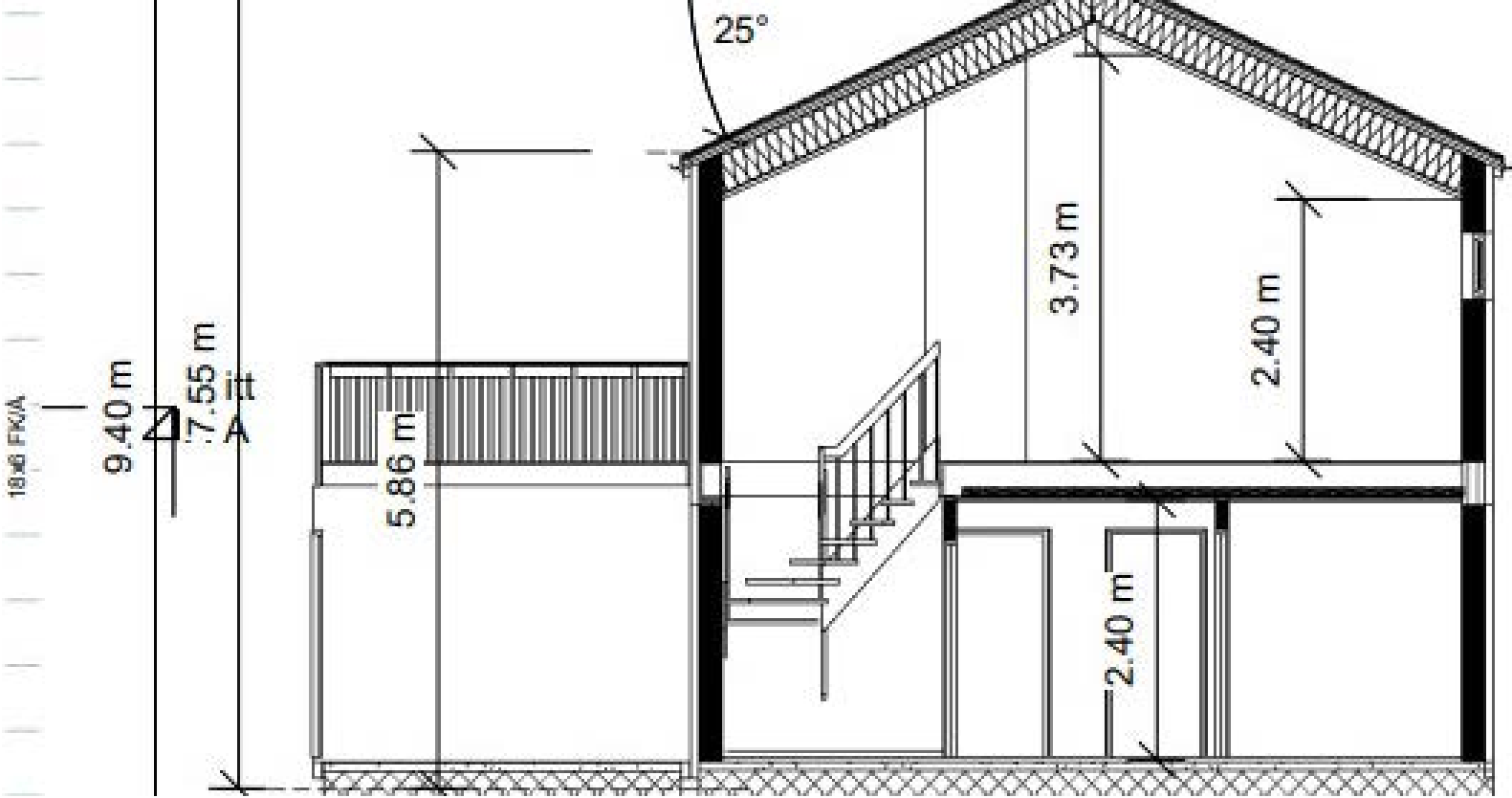
2. etasje



ARE

1.E

2.E



AREALOVERSIKT PR. BOLIG:

	BRA	BTA
1.ETG.	60,9 m ²	70,3 m ²
2.ETG.	60,9 m ²	70,3 m ²
SUM	121,8 m ²	140,6 m ²
BYA =	105,6 m ²	

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Perspektiv 1



Perspektiv 2



Husfolket SA
Nordstrandveien 63
8012 Bøle
tlf. 41 43 78 22

PROSJEKT:
Spøthaugen
TILTAKSHAVER:
SMS eiendom AS
BYGGEPLASS:
Spøthaugen
G.nr/B.nr:
43/370-371
KOMMUNE:
Strand

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
TEGN. INNHOLD: Perspektiv tomt			
MÅLSTOKK:			
PROSJEKT NR: 22015			
ARKITEKT: Husfolket			
TEGN: Kirsti			
DATO: 15.03.2023		REV: B	TEGN.NR: 006



Fasade 4



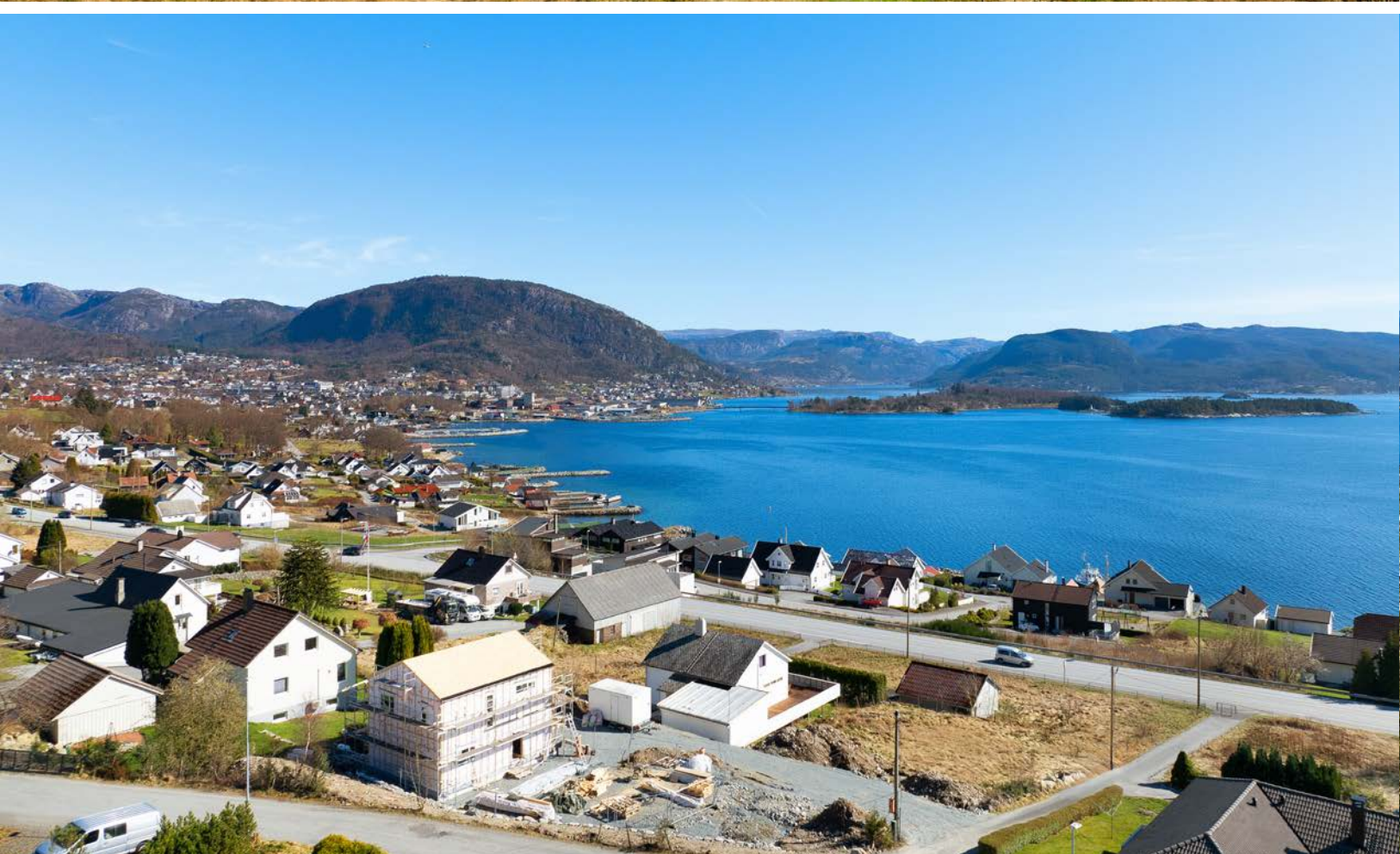
Fasade 3

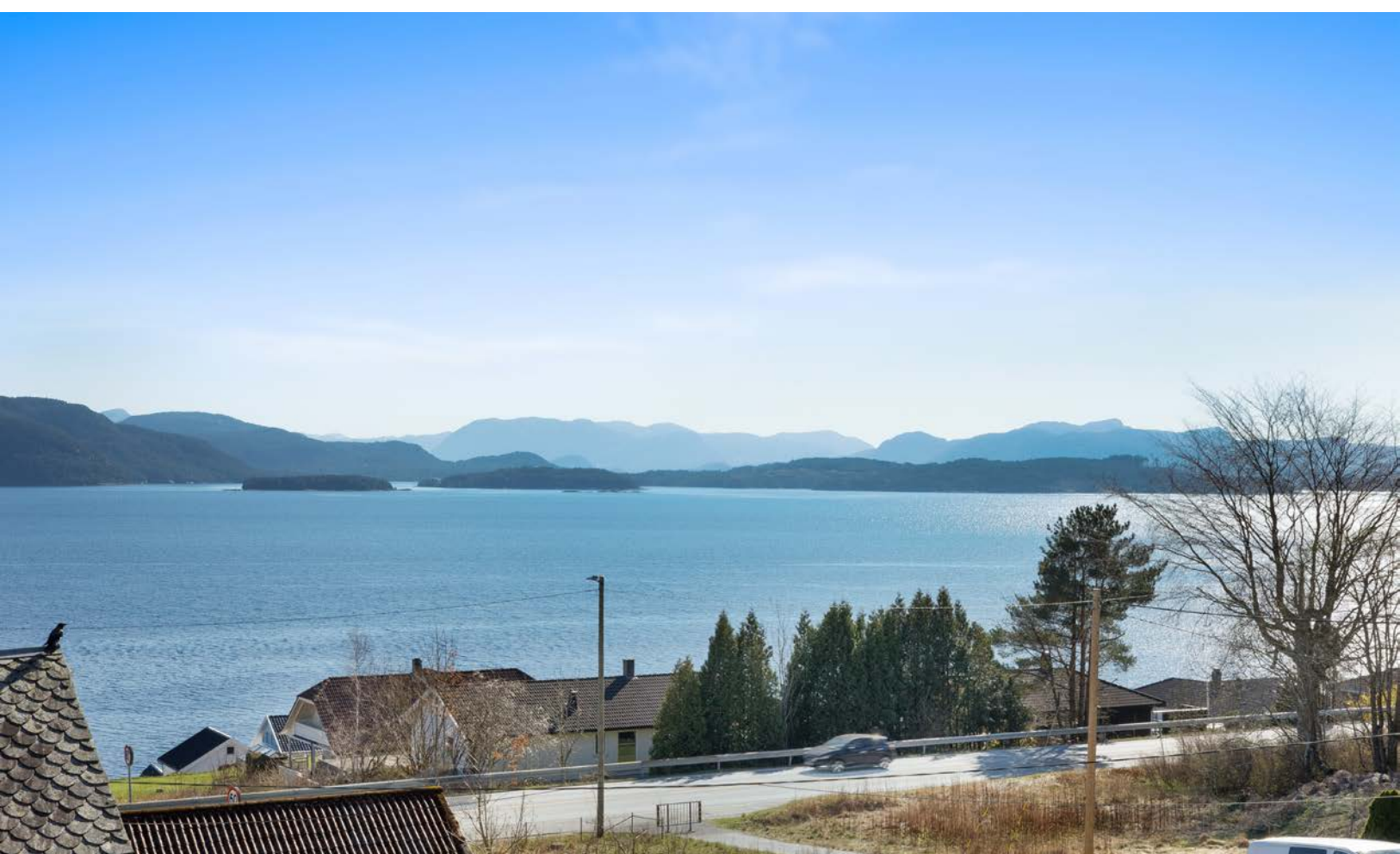


Fasade 1



Fasade 2





Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Boligen vil inneholde:
1.etasje: 4 soverom, bod under trapp,bad, gang/trapperom og teknisk rom.
2.etasje: Bad, sov/ TV-stue, kjøkken/stue, gang/trapperom

Boligen har en fin beliggenhet med nydelig utsikt utover Ryfylkebassenget.

Boligene leveres med god standard, med fliser på begge bad, og laminat Goodie Nordic grå eller tilsvarende.

Gipsvegger sparklet og malt.

Opsjon på listefrie vinduer og annen type maling og kontrastvegg (rom) om ønskelig.

Antall brannvarslere leveres i henhold til lovverket.

Se vedlagte leveransebeskrivelser for hvert rom i boligen.

Se vedlagt salgsoppgave for mer detaljer rundt leveransebeskrivelsen på boligen.
Se vedlagte leveransebeskrivelser for hvert rom i boligen.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Barkved utenfor Jørpeland sentrum. Eiendommen har nydelig utsikt mot fjord og fjell. Barkved er et

veletablert boligfelt med rolige og barnevennlige omgivelser like utenfor Jørpeland sentrum med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

I sentrum finner et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. For friluftsentusiaster er det flotte turområder i nærheten, blant annet turen opp til Preikestolen, som er en av Norges mest populære fjellturer. I tillegg har du kort vei til sjøen, hvor det er muligheter for bading, fisking og båtliv.

Det er opptil flere fritidsaktiviteter her i området, bla. stort utvalg av idrettsgrener, i ny flott idrettshall som ligger like ved siden av Fjeltun skole. I forbindelse med ny idrettshall er det også satt opp flere Padl baner, som er blitt veldig populært, opptil flere utvendige fotballbaner, ballbinge, Dalen stisenter/stisykling, hvor du har 1,5 km sykkelsti for både erfarne og nybegynnere. Opptil flere badestrender som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland sentrum.. m.m

Eiendommen ligger også gunstig til for pendlere, med omtrent 30-35minutters kjøring til Stavanger via Ryfylketunnelen. Området kombinerer landlig ro med praktisk tilgang til urbane fasiliteter, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og naturelskere.

Fra rundkjøringen ved Oldeidegården på Jørpeland, følg Ryfylkevegen vestover i retning mot Tau i Ca. 2 km. Ta deretter av mot høyre inn på Spøtahaugen og følg veien i Ca. 150 meter. Tomten kommer så på høyre hånd.

Se vedlagte kart.

Det er flere barnehager rundt om på Jørpeland.

Nye Fjelltun skole har nylig åpnet, som mulig er en av de flotteste skolene i Norge. Med et fantastisk uteområde til glede for store og små hele året. I tillegg har du også populære KF-skolen som er en privatskole i regi av Klippen Jørpeland. 1-10 klasse.

Det er opptil flere fritidsaktiviteter her i området, bla. stort utvalgt av idrettsgrener, i ny flott idrettshall som ligger like ved siden av Fjelltun skole. I forbindelse med ny idrettshall er det også satt opp flere Padl baner, som er blitt veldig populært, opptil flere utvendige fotballbaner, ballbinge, nyere skatepark og pumptrack som ligger like utenfor Jørpeland sentrum, frisbee golf på Holmen, nye Dalen stisenter/stisykling, hvor du har 1,5 km sykkelsti for både erfarne og nybegynnere. Opptil flere badestrender som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland

sentrum.. m..

Parkering

Parkering i carport og egen tomt.

Prisinformasjon:

5 490 000 (Pris)
Omkostninger
37 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 850 (Omkostninger totalt)

5 528 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Areal

BRA - i: 121.8 m²

BRA - e: 23.4 m²

BRA totalt: 145.2 m²

TBA: 37 m²

Areal tatt utifra tegninger og avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

422,7m²

Leveranse

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Fremdriftsplan og

ferdigstillelse:

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal

protokolles og overtakelsesprotokollen skal

signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler.

som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Leveranse

Kjøkken

Hvitevarer fra Gorenje og kjøkkenventilator med kullfilter.

Kabel-TV/bredbånd

Lyse fiber legges frem til tomten.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Legalpant

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

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av

forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkereregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud på lånefinansiering

Offentlige forhold

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Legalpant

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

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 17.03.2023. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25 000inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.

• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmullt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper vedslk forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller

fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

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.

Meglers vederlag

Fastpris kr.45000,-
Oppgjørshonorar kr.6000,-
Tilretteleggingsgebyr kr.18 900,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	422.7
Etablert dato	28.10.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.06.2013 24.10.2013	J 104/13	Tinglyst 31.10.2013	43/4 (-422,7), 43/370 (422,7) 43/268, 43/349
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.06.2013 24.10.2013	J 105/13	Tinglyst 31.10.2013	43/4 (-512,1), 43/371 (512,1) 43/30, 43/268, 43/349, 43/370

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546685.68	328414.33		Ja	422.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMS EIENDOM AS S926109316	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Svein Kristian Krogh Strøm, Dusavikstien 5C 4029 4029 STAVANGER	

Adresse

Vegadresse: Spøtahaugen 15 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4100 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	114 Barkve	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301309712		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	04.10.2023

1: Bygning 301309712: Enebolig (111), Rammetillatelse 04.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.10.2023	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Spøtahaugen 15A	H0101	43/370	122	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	61	0	61	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
BARKVED, JØRPELAND, STRAND KOMMUN**

Dato for sist endring: 11.07.2024

Bestemmelsene gjelder for endringsområdet M4 så langt de passer

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Strand kommune.

Områder for boligbebyggelse

§ 3. I områdene kan oppføres bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene kan det innredes butikker, mindre verksteder og lignende.

§ 4. Bygningsrådet kan for tomtegrupper kreve utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.

§ 5. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.

§5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%). Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdet skal det foreligge støyberegninger som viser at Miljøverndepartementes veiledende støygrenser overholdes for boliger og uteoppholdsarealer for beboerne. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene og uteoppholdsarealene.
(§ 5A vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).

§ 5B. Område B1 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). Frittstående garasje, bod samt støttmurer kan oppføres utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for området B1, men ikke nærmere enn 20 meter fra senterlinje til fylkesvei 523. Maks bebyggelse utenfor byggegrense skal ikke overstige 50 m² BYA med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter.

§ 6. For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.

§ 7. Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 8. Utkjøring fra garasje eller biloppstillingsplass skal være mest mulig oversiktlig og trafikksikker.

§ 9. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss (sikttrekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Trafikkområder

§ 10. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafikksikkerheten.

Friområder

§ 11. Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilt plan av bygningsrådet.

§ 12. Kommunen kan plassere renseanlegg innenfor friområder.

§ 13. Bygningsrådet kan etter nærmere spesifiserte retningslinjer tillate oppføring av naust i friområdet.

§ 14. Felles leikeområder skal opparbeides med sandkasser o.l.

§ 15. Etter reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

§ 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 17 Ved bygging av nye boliger skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 legges til grunn. Nye eneboliger skal ha tilgang til uteareal med støynivå under 55 dB (L den). Det skal oppføres lokal støyskjerming i samsvar med rapport fra Brekke og Strand datert 19.06.2020. Støyskjerm kan være i tre eller glass, ev. kombinert med mur, og tilpasses tilhørende bolig. Støyskjermen kan plasseres utenfor byggesone. Konkret utforming og plassering av skjermingstiltak avgjøres ved prosjektering av boligene. Nye boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side med støynivå under gul sone. Dimensjonering av tiltak for å ivareta målsettingene for innendørs og utendørs støynivå må dokumenteres ved byggesøknad.

§ 18: Eksisterende avkjørsel fra gn 43, bn 142 mot fv. 523 kan benyttes midlertidig av beboerne på gn 43, bn 30, 142, 218, 253, 258 og 368. Avkjørselen kan benyttes frem til o_SKV i plan 1130201102, reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs rv. 13 fra Jørpeland til Tau, er bygget.

§ 19: Alle tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Stadfesta av fylkesmannen i Rogaland 21.04.1977.

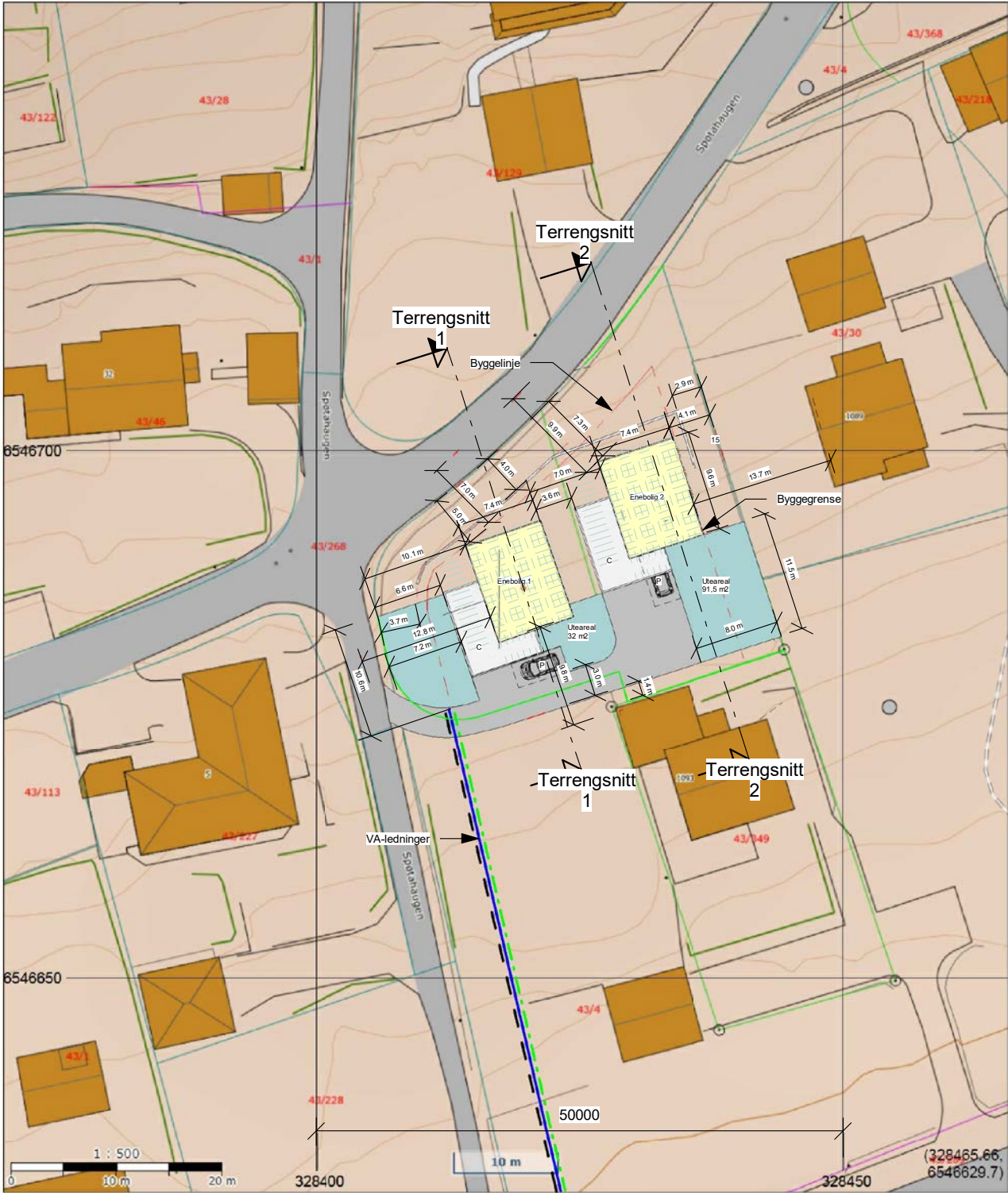
§5A vedtatt av forvaltningsutvalget 20.05.2003.

§§ 5B, 17, 18 og 19 er vedtatt av forvaltningsutvalget 21.10.2020.

Endringslogg:

Dato		Saksnummer	Beskrivelse
20.05.2003		FVA 42/03	§5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%). Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdet skal det foreligge støyberegninger som viser at Miljøverndepartementes veiledende støygrenser overholdes for boliger og uteoppholdsarealer for beboerne. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene og uteoppholdsarealene. (§ 5A vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).
21.10.2020		FVA 19/20	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak FVA 19/20 21.10.2024. § 5B. Tomtene på gn 43/142 og 43/258 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). (§ 5B vedtatt som reguleringsendring av FVA 21.1020 i sak 91/20). § 17 Ved bygging av nye boliger skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 legges til grunn. Nye eneboliger skal ha tilgang til uteareal med støynivå under 55 dB (L den). Det skal oppføres lokal støyskjerming i samsvar med rapport fra Brekke og Strand datert 19.06.2020. Støyskjerm kan være i tre eller glass, ev. kombinert med mur, og tilpasses tilhørende bolig. Støyskjermen kan plasseres utenfor byggesone. Konkret utforming og plassering av skjermingstiltak avgjøres ved prosjektering av boligene. Nye boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side med støynivå under gul sone. Dimensjonering av tiltak for å ivareta målsettingene for innendørs og utendørs støynivå må dokumenteres ved byggesøknad. § 18: Eksisterende avkjørsel fra gn 43, bn 142 mot fv. 523 kan benyttes midlertidig av beboerne på gn 43, bn 30, 142, 218, 253, 258 og 368. Avkjørselen kan benyttes frem til o_SKV i plan 1130201102, reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs rv. 13 fra Jørpeland til Tau, er bygget.

			§ 19: Alle tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
11.07.2024		24/1799	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 24/1799 11.07.2024. Før: § 5B. Tomtene på gn 43/142 og 43/258 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). (§ 5B vedtatt som reguleringsendring av FVA 21.1020 i sak 91/20). Gjeldende: § 5B. Område B1 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). Frittstående garasje, bod samt støttemurer kan oppføres utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for området B1, men ikke nærmere enn 20 meter fra senterlinje til fylkesvei 523. Maks bebyggelse utenfor byggegrense skal ikke overstige 50 m² BYA med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter.





Spøthaugen - 43 / 370 / 371

Tomteareal: 934,8 m2 30 % BYA = 280,44 m2

Areal BYA:			
Enebolig	-	105,6x2 =	211,2 m2
Parkering	-	12,5x2	25,0 m2

Sum BYA	-		236,2 m2
Prosent BYA	-	25,2 %	



Målestokk: 1:500
Dato: 17.03.2023
Format A4

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



Strand kommune

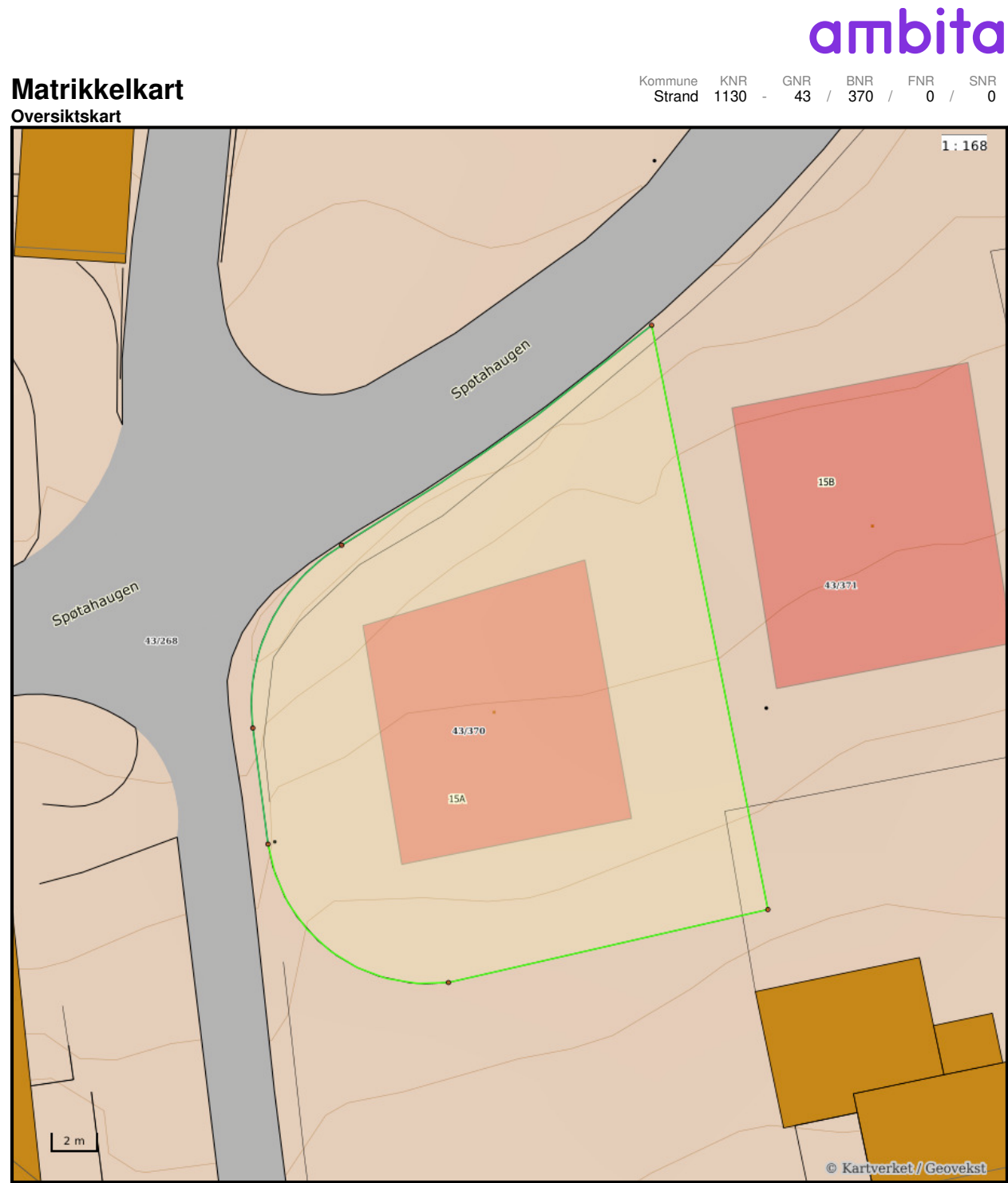
Grunnkart

Eiendom: 43/370
Adresse: Spøthaugen 15A
Dato: 15.07.2025
Målestokk: 1:1000



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.



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

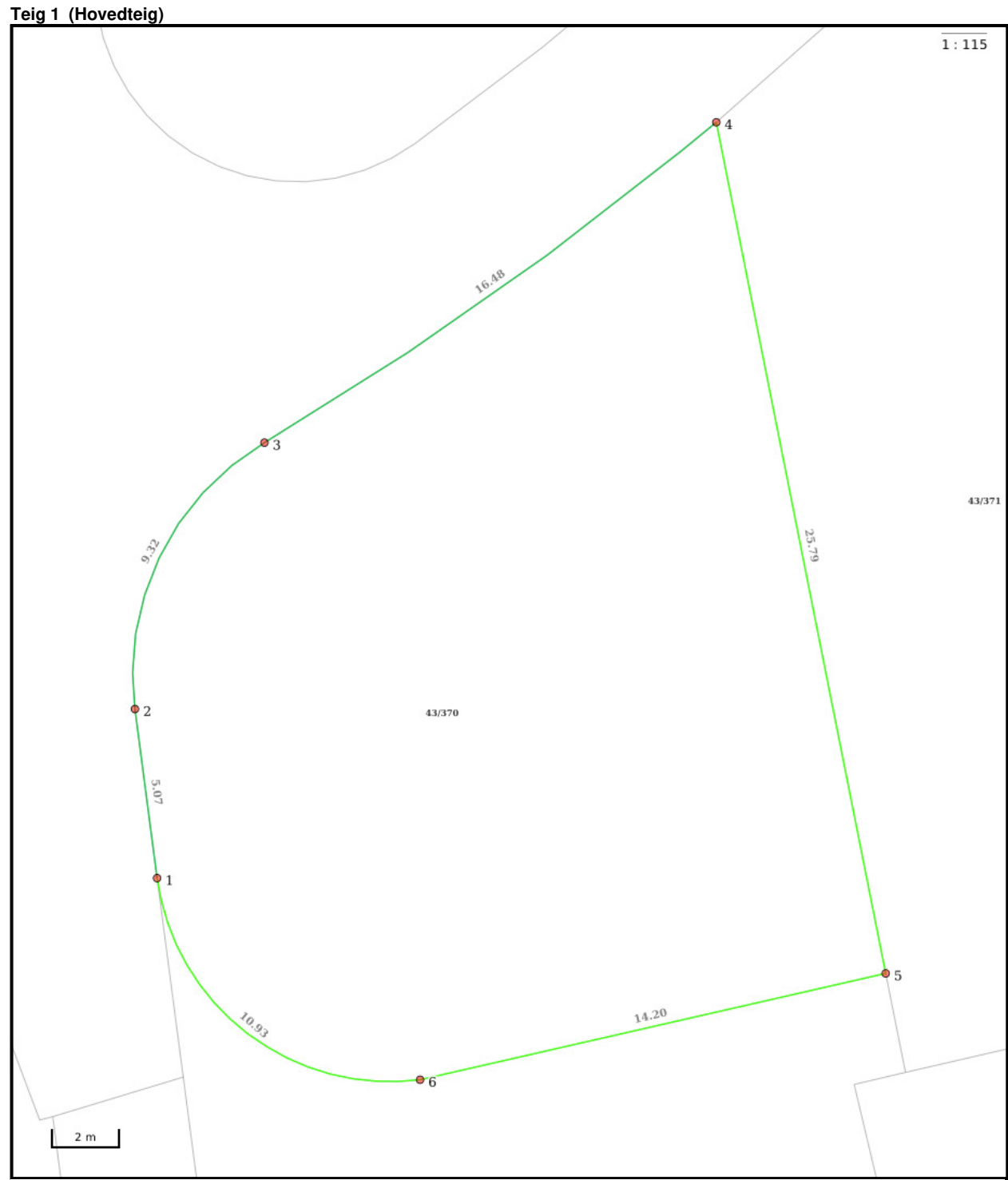
Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Areal og koordinater

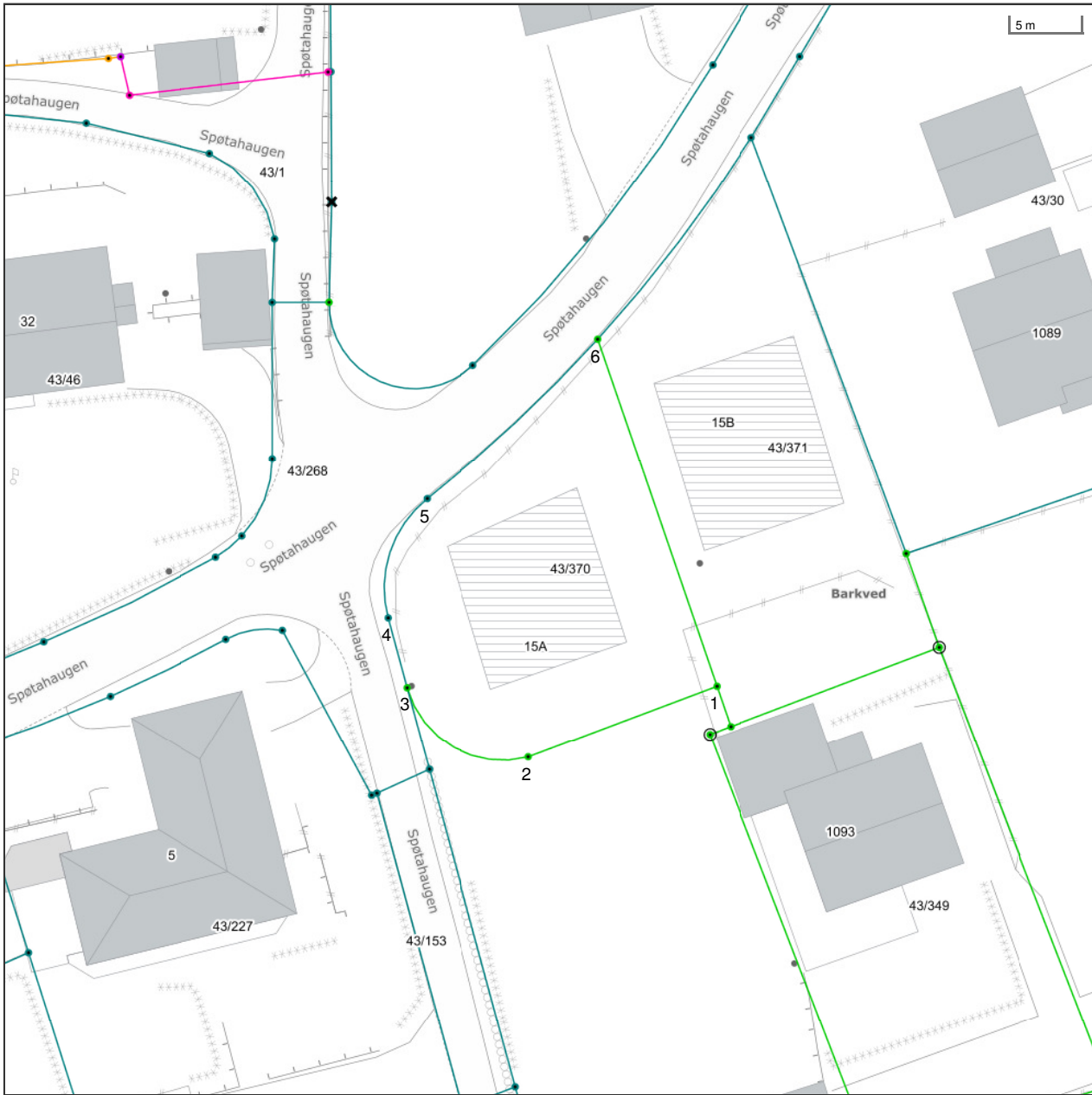
Areal: 422,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 680,05	328 406,83	5,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 546 685,00	328 405,72	9,32m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 546 693,23	328 408,84	16,48m	Terrengmålt	13	-102,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 546 703,92	328 421,36	25,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 546 679,18	328 428,66	14,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 546 674,79	328 415,16	10,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomskart for eiendom 1130 - 43/370//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	422,70 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546685,68	Øst	328414,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546679,18	328428,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,79	
2	6546674,79	328415,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,20	
3	6546680,05	328406,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,93	7,05
4	6546685	328405,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
5	6546693,23	328408,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,32	8,22
6	6546703,92	328421,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,48	103,11

Romskjema for overflater

Adresse: Spøtshaugen 15
Dato: 01.01.2025
Revisjon: 02

Rom 1, etasje:	Gulv	Vegger	Himmelg
Sov 7,8m2	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 9,2m2	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 7,6m2 vest	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 7,6m2 øst	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Bod under trapp	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Bad		12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
	Fiser farge grå 197x197mm	Fiser hvit matt 197x197mm Nexus pear	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Gang/trapperom	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Teknisk rom	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	Fibo7 resbo våtromsplater standard	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
2. Etasje:			
Bad	Fiser farge grå 197x197mm	Fiser hvit matt 197x197mm	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov/TV-stue 11,3m2	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Kjøkken/stue	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Gang/trapperom	Laminat Goodly Nordic grå eller tilsvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt

* Med utgangspunkt i brannprosjektering vil alle konstruksjonsdeler med krav til E100 bli utført forskriftsmessig.

Materialprøve på gjeldende fiser fremvises på forespørsel
SMS Eiendom AS
Dusavikstien 5c - 4029 Stavanger - tlf 913 56 009
Foretakregistrert: 926 109 316 - sms.eiendom.as@gmail.com

Opsjoner hus/arkitektur	
Maling innvendige vegger Annen type maling kan leveres mot et tillegg i pris	
Listefrie vinduer	
Kontrastvegg (pr rom)	

Romskjema for el.-leveranse

Adresse: Spøtahaugen 15
Dato: 01.01.2025
Revisjon: 02

	Lamper og Stikkontakter	Varme	Diverse
Utvendig	Utvendig stikkontakt ved alle inngangsdør(1.etg), og balkongdør (2. etg) (ikke egnet for lading av el-bil!) 4 stk veggpunkt for lys med en bryter 2 stk doble stikkontakter		Tilknytningskap for el-verket på husveg Opplegg for jording av avløpsledning
Sportsbod/Carport	1 stk doble stikkontakter (ikke egnet for lading av el-bil!) 2 stk lampepunkt med bryter Klargjort for installasjon av elbillader		
Rom 1. etasje:			
Sov 7,8m2	2 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		
Sov 9,2m2	3 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		
Sov 7,6m2 vest	2 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		
Sov 7,6m2 øst	2 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		
Bod under trapp	1 stk lampepunkt med bryter 1 stk doble stikkontakter		
Bad	Fremlegg til lys i speil 2 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter	Varmekabel med termostat	varmtvannsbereder og vaskemaskin/Tørketrommel
Gang/trapperom	2 stk doble stikkontakter 2 stk lampepunkt med bryter		
Teknisk rom	2 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		Opplegg for ventilasjon Enkelt uttak ekom Ringeklokke komplett - Trykk-knapp og klokke
Rom 2. etasje			
Bad	Fremlegg til lys i speil 1 stk lampepunkt 2 brytere 2 stk doble stikkontakter	Varmekabel med termostat	
Sov/TV-stue 11,3m2	3 stk doble stikkontakter 1 stk lampepunkt med bryter		
Kjøkken/Stue	10 stk doble stikkontakter 2 stk koke/steke-kontakt 1 stk lampepunkt med bryter 1 stk dobbelstikk høyt med bryter 15 stk downlights 6W LED i tak med brytere		Komfyrvakt
Gang/trapperom			

Det elektriske anlegget leveres skjult iht NEK 400:2018

SMS Eiendom AS
Dusavikstien 5c - 4029 Stavanger - tlf 913 56 009
Foretaksregisteret: 926 109 316 - sms.eiendom.as@gmail.com

Romskjema for sanitær

Adresse: Spøtahaugen 15
Dato: 01.01.2025
Revisjon: 02

Rom	Sanitær
Utvendig	1 utekran ved inngangsdør
Bad/vaskerom 1. etasje	1 stk uttak og avløp for vaskemaskin 1 stk sluk 1 stk 200 l varmtvannsbereder 1 stk rør i rør fordelerskap med stoppekran 1 stk Azur blandebatteri vask 1 stk veggklosett V&B Novo veggskål, med soft-close sete 1 stk Takdusj A-collection 1 stk Dusjhjørne 90x90 a-collection (2 vegger pr bad) 1 stk sluk
Bad 2. etasje	1 stk Azur blandebatteri vask 1 stk veggklosett V&B Novo veggskål, med soft-close sete 1 stk Takdusj A-collection 1 stk Dusjhjørne 90x90 a-collection (2 vegger pr bad) 1 stk sluk
Kjøkken 2. etasje	Tilkobling av oppvaskbenk med Azur kjøkkenbatteri 1 stk waterguard for oppvaskmaskin

SMS Eiendom AS
Dusavikstien 5c - 4029 Stavanger - tlf 913 56 009
Foretaksregisteret: 926 109 316 - sms.eiendom.as@gmail.com

Leveransebeskrivelse

Adresse: Spøtahaugen 15
Dato: 01.01.2025
Revisjon: 02

	Leveranse	Tilvalg
Om leveransebeskrivelsen	Leveransebeskrivelsen gjelder enebolig i Spøtahaugen 15 iht kontraktstegninger. Leveransebeskrivelsen inngår som en del av kontraktsdokumentene. Ved avvik mellom leveransebeskrivelse og kontraktstegninger går beskrivelsen foran.	
Leveranseform	Nøkkelferdig iht byggforskrift TEK 17. Byggvask utføres før overtagelse.	
Utvendige arbeider	Tomten planeres med stedlige masser Innkjørsel gruses Trekkerør for fiber leveres fra hus til grøft mot veg i samme grøft som strøm. Trase prosjekteres av grunntreprenør	
Sportsbod/carport	Det leveres carport og sportsbod som vist på situasjonsplan. Carport vil ha flere søylepunkt enn vist på tegning	
Grunnmur/Plate	Armert betongplate innenfor ytre begrensning av ringmurselementer isolert med 350mm isopor og innlagt radonsperre.	
Pipe/Ovn	Boligen leveres med valgfri ovn inntil 15 000 ink mva og sort stålpipe.	NB: Husk riktig tilluftstype
Veranda, levegger og utvendige trapper	Rekkverk med 30 x48mm stående spiller på balkong 2.etg. Det leveres utvendig plattinger og trapp i impregnerte materialer slik tegninger viser.	Glassrekkverk på balkong 2. etg kan leveres mot tillegg hvis ønskelig.
Trapp	Leveres ferdig montert med trapp og trappetrinn hvitmalt. Noe knirk i trapp må forventes.	
Kjøkken	Type Basic Nature iht tilbuds- og tegningsnr. 754950/3/3 datert 11.09.23. Hvitevarer fra Gorenje. 3 folie farger å velge mellom. Ask hvittonet, grå og hvit.	Hvitevarer fra Gorenje
Baderomsinnredning	Bad 1. etg og 2.etg Type Basic Grå 80cm iht tilbuds- og tegningsnr 754950/4/2 datert 11.09.23. 3 folie farger å velge mellom. Ask hvittonet, grå og hvit.	
Innvendige dører	Swedoor Style 03	
Utvendige dører	Hvitmalt ytterdør og balkongdør	
Vinduer og omramninger	Hvitmalte vinduer inn- og utvendig. Utadslående og fastkarm som markert på tegning Vinduene innvendig leveres med hvitmalte foringer Vindusomramning leveres montert iht relevant byggdetalj/monteringsanvisning	
Listverk	Listverk leveres hvitmalt med synlig spikring. 12x58mm dør, vindu og gulvlist. Tak leveres listefritt	
Himlinger	Se romskjema	
Innvendige veggflater	Se romskjema	
Utvendige veggflater	Yttervegger fasade: 19x148 grunnet stående kledning som vist på tegninger.	
Gulv	For overflater se romskjema.	
Taktekking	Protan (eller tilsvarende) takbelegg	
Takrenner, beslag	Sorte takrenner, takrennebeslag og taknedløp i stål.	
Sentralstøvsuger	Leveres ikke som standard	Suge-enhet med slange og børstesett samt røropplegg med en sugekontakt i hver etasje. Suge-enhet plasseres i bod/vask. Kan leveres mot tillegg.
Ventilasjon	Egen balansert ventilasjon med separat kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat plasseres i tekn.rom 1. etg	
El.leveranse	Skjult el installasjon etter nasjonal norm 15 spotter med bryter er inkludert som standard Varme, belysning og fordeling av punkter iht romskjema for el.- installasjoner	
Sanitærleveranse	Utvendig og innvendige bunnledninger Leveranse iht romskjema sanitær	
Brannsikkerhet	2 stk brannmeldere leveres i boligen. Brannslukningsapparat 6kg er medtatt i leveransen.	
Medfølger ikke	Panelovner, solskjerming, ringeklokke, overmaling av spiker- og sagemerker på lister, beising av panel etter påsetting inkludert beising av utvendige panelender og bakside av utvendig panel, overflatebehandling av impregnerte bygningsdeker som terrassegulv, utvendige søyler og limtrebjelker, finvask etter byggevask. Kjøper må selv ordne med leverandør og installasjon for telefon, internett og TV.	
Diverse	Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer med likeverdige materialer eller bedre uten at kjøper trenger å varsles. Det kan monteres synlig innkassing av rør som ikke fremkommer av tegning. Dugg på utsiden av vindu kan forekomme ved spesielle værforhold Det må påregnes noe sprekk i maling på innvendige vegger grunnet tørk.	

SMS Eiendom AS
Dusavikstien 5c - 4029 Stavanger - tlf 913 56 009
Foretaksregisteret: 926 109 316 - sms.eiendom.as@gmail.com

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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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 overtagelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtagelse, 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



Spøtahaugen 15B - Nabolaget Barkve - vurdert av 20 lokalkjente

	Dollardalen Linje 100	3 min 0.2 km
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 27.4 km
	Stavanger Sola	34 min

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	16 min 1.5 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Strand videregående skole 400 elever	11 min 8.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	26 min 27.6 km

“



Veldig trygt 93/100



Godt vennskap 80/100



Bra 67/100

Age Group	Men (%)	Women (%)
Barn (0-12 år)	14.7%	18.5%
Ungdom (13-18 år)	8.9%	7.2%
Unge voksne (19-34 år)	18.9%	21.2%
Voksne (35-64 år)	39.8%	36.2%
Eldre (over 65 år)	17.7%	18.3%

Område	Personer	Husholdninger
 Barkve	864	389
 Jørpeland	7 606	3 380
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnas Kulturhage (1-5 år)	14 min	
138 barn	1.3 km	
Bikubå barnehage (1-5 år)	17 min	
53 barn	1.5 km	
Jørpeland barnehage (1-5 år)	20 min	
61 barn	1.9 km	

Kiwi Jørpeland	4 min
PostNord	2.4 km
Coop Extra Rådhusgaten	4 min
Post i butikk, PostNord	2.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

 Støynivået

Lite støynivå 87/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

-  Klippen Sandvolleyballbane

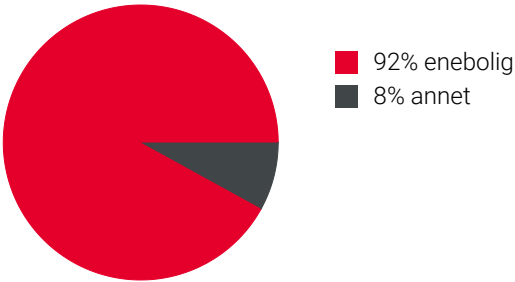
14 min 
Sandvolleyball1.3 km
-  Barkavika

15 min 
Sandvolleyball1.4 km
-  Akilles Treningssenter

4 min 
-  Fitnesspoint Jørpeland

5 min 

Boligmasse



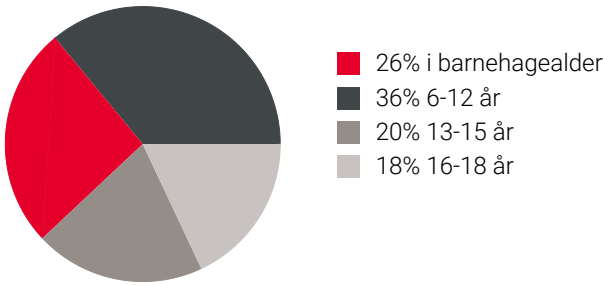
Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter

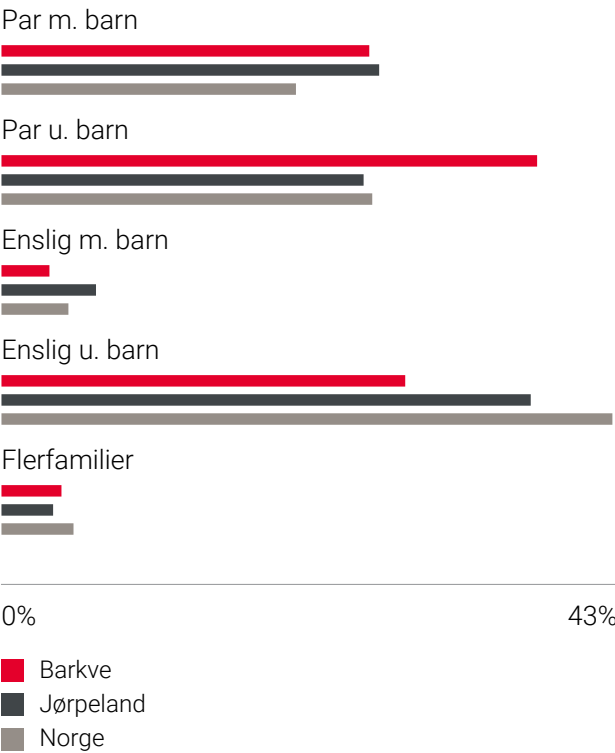
4 min 
-  Vitusapotek Jørpeland

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

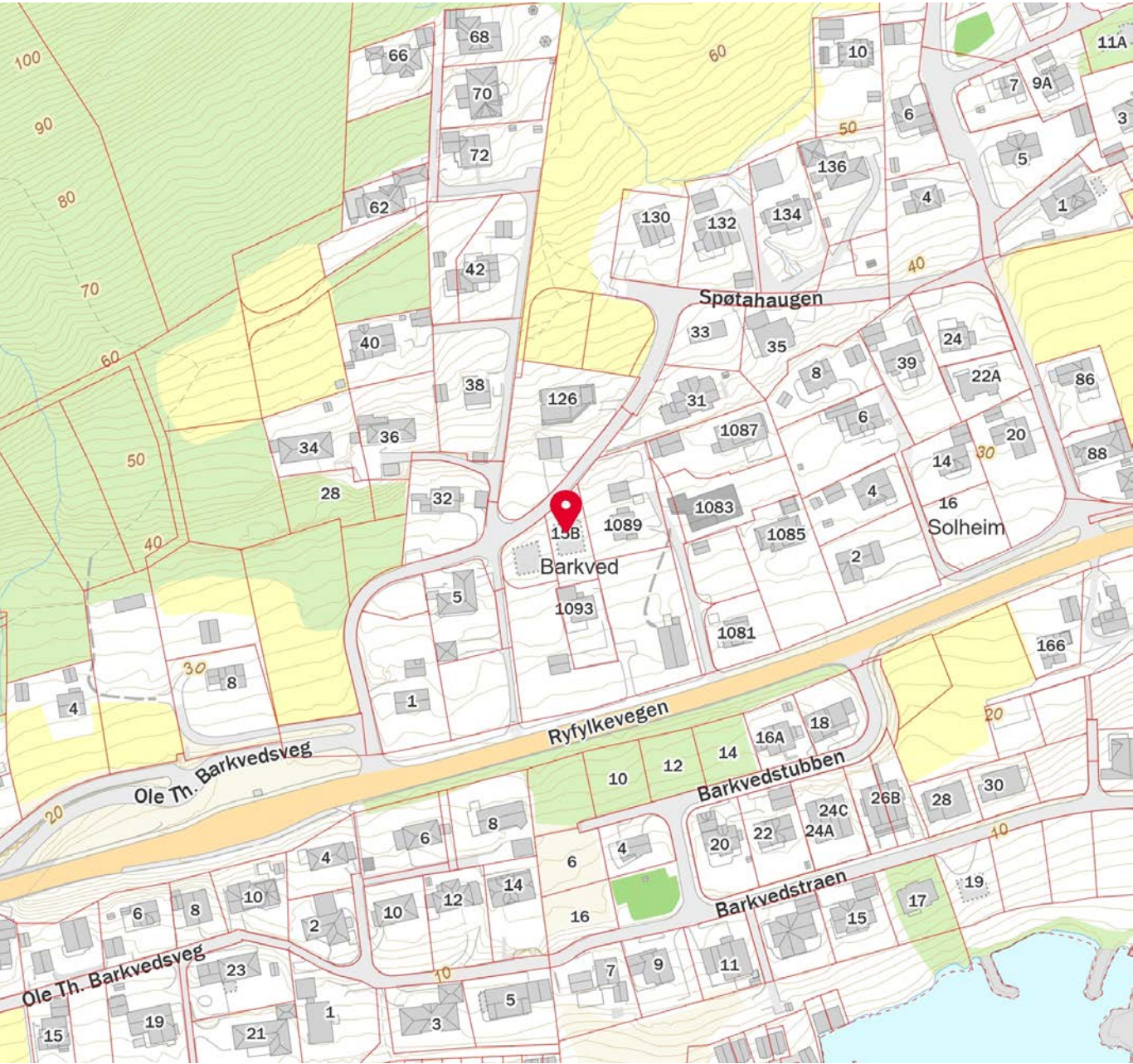


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



aktiv.
Nybygg