

Spøtahaugen 15B, 4100 JØRPELAND

**Prosjektert enebolig med carport  
(leveres nøkkelferdig). | 4 sov, 2  
bad, 2 stuer | Bygging er i gang!**



**aktiv.**





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

## Nøkkelinformasjon

**Pris fra -:** 5 390 000,-  
**Omkost. fra - til:** 38 850,-  
**Selger:** Sms Eiendom AS

**Org.nummer:** 926109316  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**P-rom:** 112 m<sup>2</sup>  
**BRA:** 120 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 512.1m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 43, bnr. 371  
**Oppdragsnr:** 1401255011  
**Sist oppdatert:** 03.03.2025

## Ny flott bolig i 2025?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har nå gleden av å presentere for dere en nyoppført og innholdsrik enebolig i Spøtahaugen på Barkved. Boligen vil bli levert nøkkelferdig, og vil være leveringsklar ila 3.kvartal 2025.

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.

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.



Nydelig beliggenhet med utsikt utover Ryfylkebassenget. Kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg, hvor barna slipper å krysse Riksveien.





Spøtahaugen 15B 4

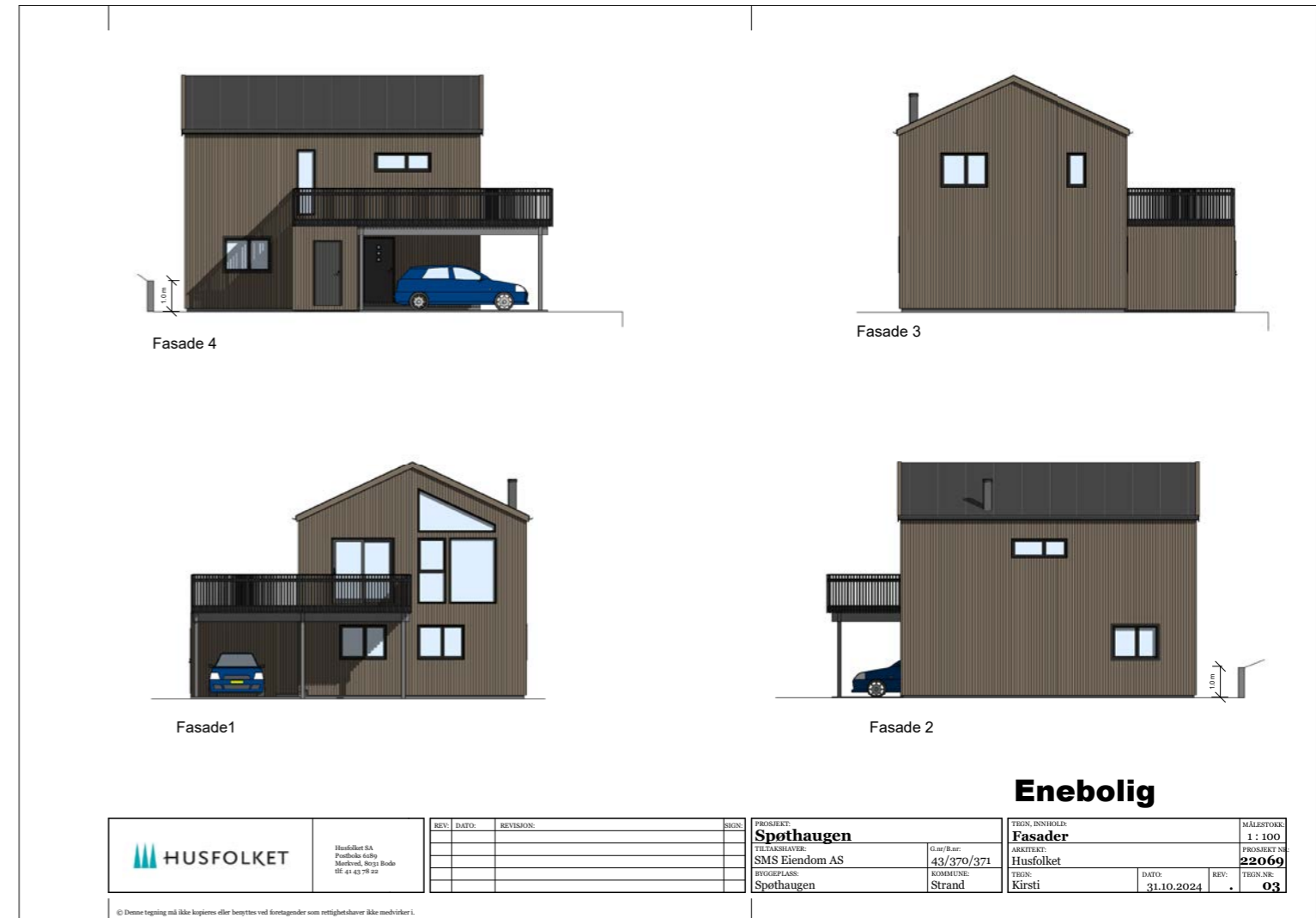
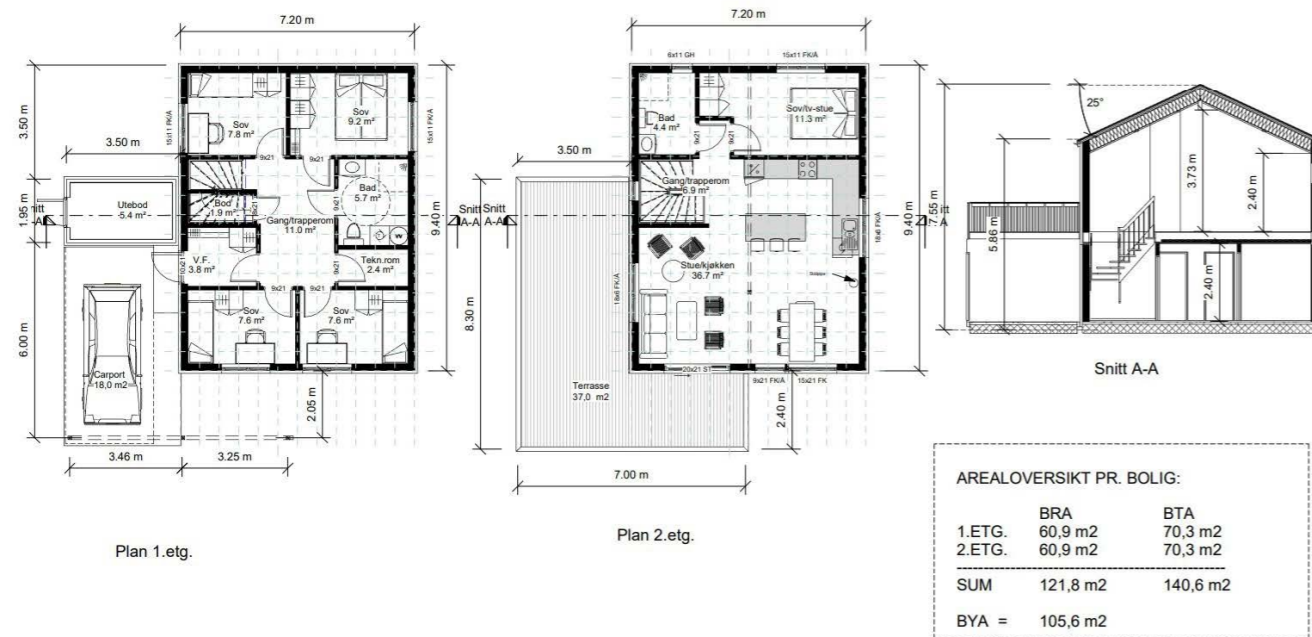


5 Spøtahaugen 15B



# Plantegning

1&2 etasje



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



Fasade 4



Fasade 3



Fasade 1



Fasade 2



Perspektiv 1



Perspektiv 2

	Husfolket SA Nordstrandveien 63 8012 Bølle tlf. 41 43 78 22		PROSJEKT: <b>Spøtahaugen</b>		G.nr/B.nr: 43/370-371		MÅLSTOKK: <b>22015</b>	
	TILTAKSHAVER: <b>SMS eiendom AS</b>		BYGGEPLASS: <b>Spøtahaugen</b>		KOMMUNE: <b>Strand</b>		PROSJEKT NR: <b>006</b>	
	ARKTEKT: <b>Husfolket</b>		TEKN: <b>Kirsti</b>		DATO: <b>15.03.2023</b>		REV: <b>B</b>	
	TEGN, INNHOLD: <b>Perspektiv tomt</b>		REV. DATO: REVISION:		SIGN:		MÅLSTOKK:	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

# Om prosjektet

## Generell informasjon om

### prosjektet

Om prosjektet

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har nå gleden av å presentere for dere en nyoppført og innholdsrik enebolig i Spøtahaugen på Barkved.

Boligen vil bli levert nøkkelferdig, og vil være leveringsklar ila 3.kvartal 2025.

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.

Flere turområder like utenfor døra. Her har man har kort vei til Jørpeland sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon.

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.

Prisinformasjon

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 428 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 444 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 447 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Refusjonskrav fra Strand kommune er inkludert i prisen.

Beliggenhet og adkomst

Eiendommen ligger i et veletabelert 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, fiske 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 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, 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 utvalg 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.m

Areal

P-rom: 112 m<sup>2</sup>

BRA: 120 m<sup>2</sup>

areal tatt utifra tegninger og avvik kan forekomme.

Garasje/Parkering

Parkering i carport og egen tomt.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 3 kvartal i 2025.

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 protokolleres 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.

Tomtetype  
Eiet

Tomteareal  
512.1 m<sup>2</sup>

## Leveranse

Kjøkken  
Hvitevarer fra Gorenje og kjøkkenventilator med kullfilter.

Kabel-TV/bredbånd  
Lyse fiber legges frem til tomten.

## 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 folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

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

Tilbud på lånefinansiering  
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.

## Offentlige forhold

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse  
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest

eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

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.

Vei



## Generelle kjøpsbetingelser

### 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.

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

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.

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 måleregulene 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 bolighetens 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 25 000 inkludert 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.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/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. dagmulkt
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 ved slik 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 kjøper som flytter inn regne med en periode med byggearbeid, 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.

Kjøper 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

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

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig

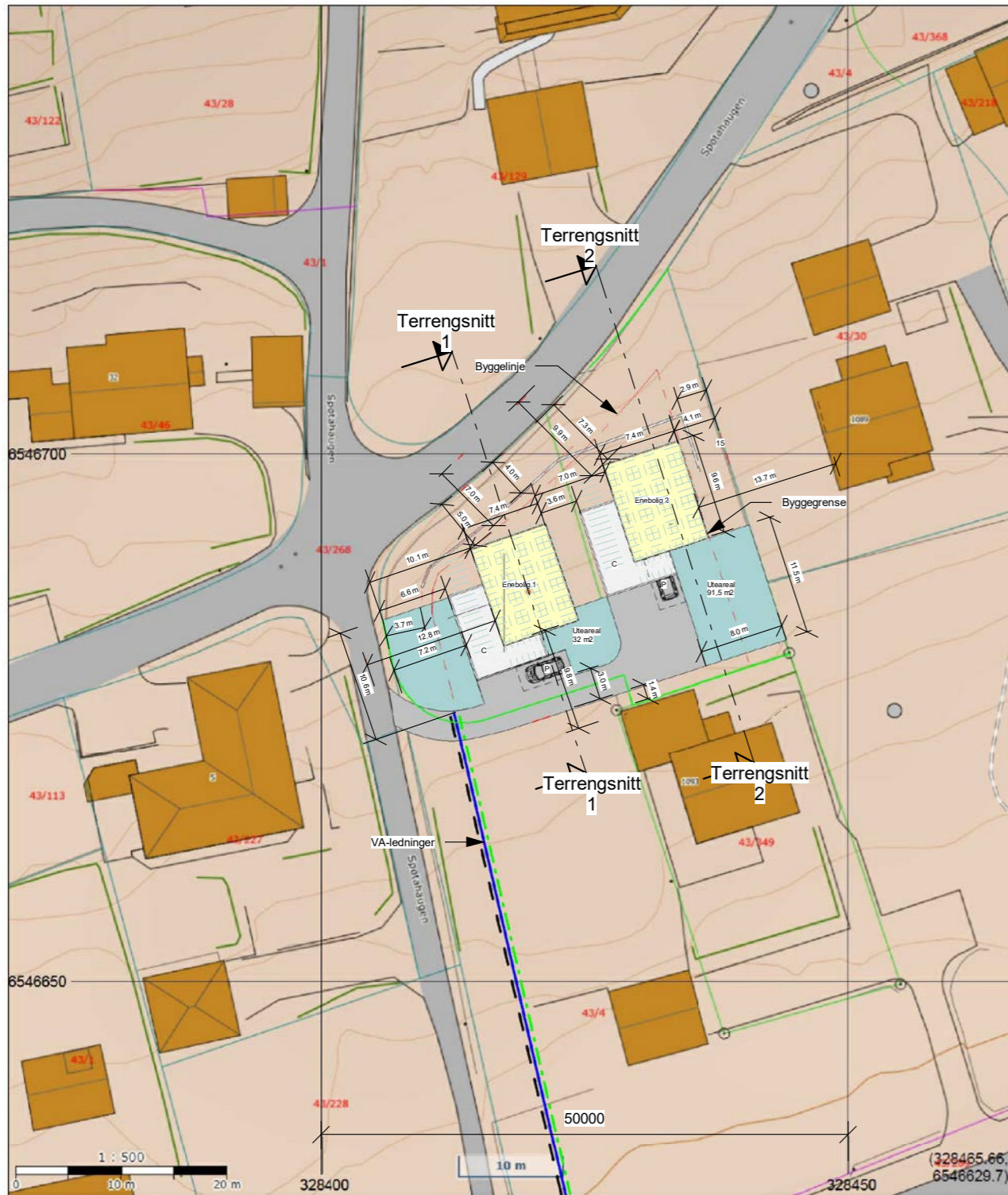
Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
helene.byberg@aktiv.no  
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler

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

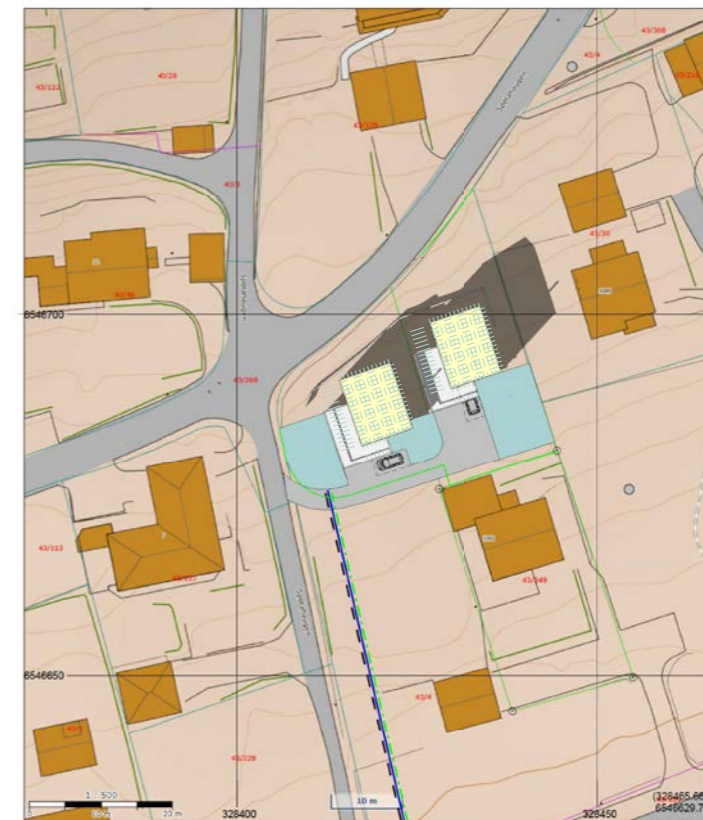
Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato  
03.03.2025



	<b>Spøthaugen - 43 / 370 / 371</b>		
	<b>Tomteareal: 934,8 m2 30 % BYA = 280,44 m2</b>		
Areal BYA:			Målestokk: 1:500 Dato: 17.03.2023 Format A4
Enebolig	-	105,6x2 = 211,2 m2	
Parkering	-	12,5x2 = 25,0 m2	
Sum BYA	-	236,2 m2	
Prosent BYA	-	25,2 %	

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



**KI. 15:00**

	Husfolket AS Postboks 6839 Markvei, 8003 Beby SE 41 43 19 92		REV:	DATE:	REVISJON:	SEIN:	PROSJEKT:	TRINN, INNHOLD:	MÅLESTOKK:
							<b>Spøthaugen</b>	<b>Sol-skygge 21 september</b>	1 : 500
							FELTANSVAR:	43/370-371	PROSJEKT NR:
							BYGGEPLASS:	Strand	<b>22015</b>
							TRINN:	Kirsti	TRINN NR:
							DATE:	15.03.2023	REV:
								<b>B</b>	<b>O10</b>

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

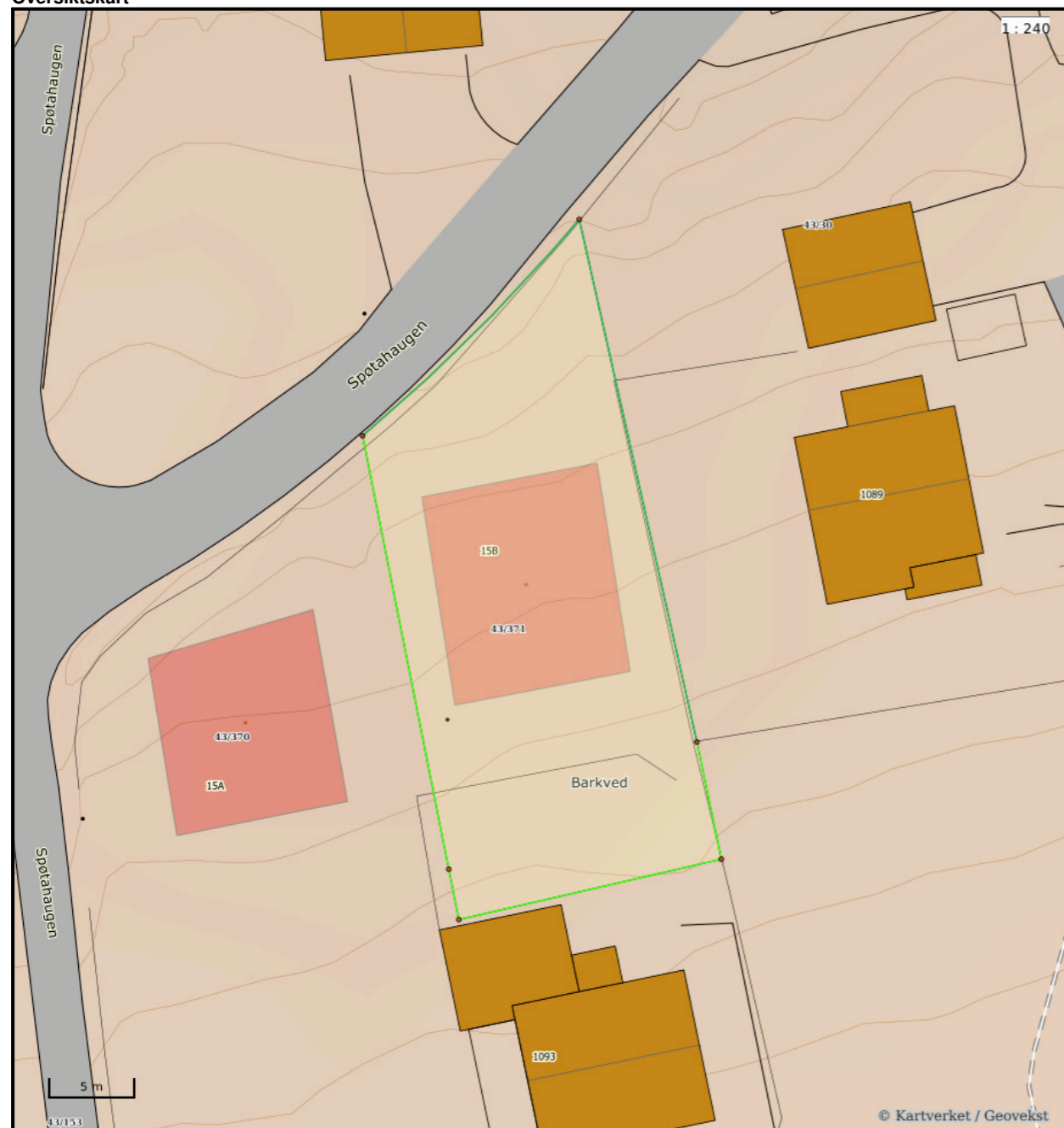


# Matrikelkart

## Oversiktskart

ambita

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Strand 1130 - 43 / 371 / 0 / 0



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

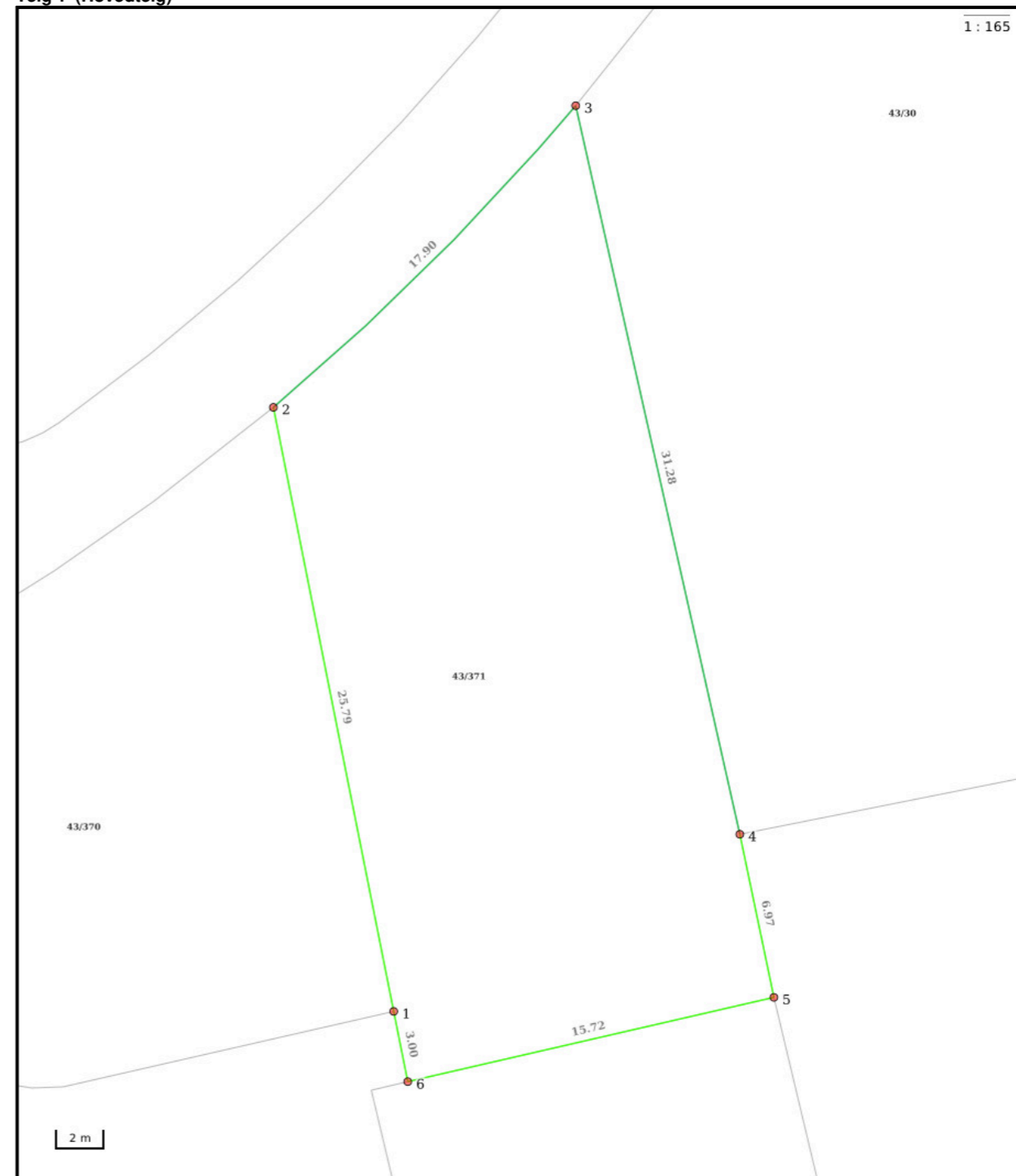
### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 512,10m<sup>2</sup> **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 679,18	328 428,66	25,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 546 703,92	328 421,36	17,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-102,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 546 717,64	328 432,83	31,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 546 687,87	328 442,42	6,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 546 681,20	328 444,45	15,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 546 676,30	328 429,51	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## 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 støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensener iht. boligbestemmelsene for området B1, men ikke nærmere enn 20 meter fra senterlinje til fylkesvei 523. Maks bebyggelse utenfor byggegrense skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> 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 (siktretanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiernes 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 Miljøverndepartementets 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	<p>Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 24/1799 11.07.2024.</p> <p><b>Før:</b> § 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).</p> <p><b>Gjeldende:</b> § 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 m<sup>2</sup> BYA med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter.</p>

## Romskjema for overflater

Adresse: Spøtshaugen 15  
 Dato: 01.01.2025  
 Revisjon: 02

Rom 1. etasje:	Gulv	Vegger	Himmelg
Sov 7,8m <sup>2</sup>	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 9,2m <sup>2</sup>	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 7,6m <sup>2</sup> vest	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov 7,6m <sup>2</sup> øst	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Bod under trapp	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Bad	Fiser farge grå 157x157mm	Fiser hvit matt 157x157mm Nexus pear	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Gang/trapperom	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Teknisk rom	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
2. Etasje:			
Bad	Fiser farge grå 157x157mm	Fiser hvit matt 157x157mm	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Sov/TV-stue 11,3m <sup>2</sup>	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Kjeller/Stue	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt
Gang/trapperom	Laminat Goodly Nordic grå eller blåvarende	12mm gipsplater sparklet og malt	12mm gipsplater sparklet og hvitmalt

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

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

Oppløsning: hvit/gulaktig	
Maling innvendige vegger	
Annens 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		Tilknyningskap 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		
<b>Rom 1. etasje:</b>			
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 1 stk lampepunkt med bryter 2 stk doble stikkontakter	Varmekabel med termostat	varmvannsbereider 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 - Trykkknapp og klokke
<b>Rom 2. etasje</b>			
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 GW LED 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

Opsjoner (Avtales med elektriker etter kontraktsinnngåelse)	Pris ink mva
Ekstra lyspunkt på eksisterende bryter	1200
Ekstra stikkontakt på eksisterende kurs	1200

## Leveransebeskrivelse

Adresse: Spøtahaugen 15  
Dato: 01.01.2025  
Revisjon: 02

	Leveranse	Tilvalg
<b>Om leveransebeskrivelsen</b>	Leveransebeskrivelsen gjelder enebolig i Spøtahaugen 15 iht kontraktstegninger. Leveransebeskrivelsen inngår som en del av kontraktsdokumentene. Ved avvik mellom leveransebeskrivelse og kontraktstegninger går beskrivelsen foran.	
<b>Leveranseform</b>	Nøkkelferdig iht byggforskrift TEK 17. Byggvask utføres før overtagelse.	
<b>Utvendige arbeider</b>	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 grunntreprener	
<b>Sportsbod/carport</b>	Det leveres carport og sportsbod som vist på situasjonsplan. Carport vil ha flere søylepunkt enn vist på tegning	
<b>Grunnmur/Plate</b>	Armert betongplate innenfor ytre begrensning av ringmurselementer isolert med 350mm isopor og innlagt radonsperre.	
<b>Pipe/Ovn</b>	Boligen leveres med valgfri ovn inntil 15 000 ink mva og sort stålpipe.	NB: Husk riktig tilluftstype
<b>Veranda, levegger og utvendige trapper</b>	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.
<b>Trapp</b>	Leveres ferdig montert med trapp og trappetrinn hvitmalt. Noe knirk i trapp må forventes.	
<b>Kjøkken</b>	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
<b>Baderomsinnredning</b>	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.	
<b>Innvendige dører</b>	Swedoor Style 03	
<b>Utvendige dører</b>	Hvitmalt ytterdør og balkongdør	
<b>Vinduer og omramninger</b>	Hvitmalte vinduer inn- og utvendig. Utadslående og fastkarm som markert på tegning Vinduene innvendig leveres med hvitmalte føringer Vindusomramning leveres montert iht relevant byggedetalj/monteringsanvisning	
<b>Listverk</b>	Listverk leveres hvitmalt med synlig spikring. 12x58mm dør, vindu og gulvlist. Tak leveres listefritt	
<b>Himlinger</b>	Se romskjema	
<b>Innvendige veggflater</b>	Se romskjema	
<b>Utvendige veggflater</b>	Yttervegger fasade: 19x148 grunnet stående kledning som vist på tegninger.	
<b>Gulv</b>	For overflater se romskjema.	
<b>Taktekking</b>	Protan (eller tilsvarende) takbelegg	
<b>Takrenner, beslag</b>	Sorte takrenner, takrennebeslag og taknedløp i stål.	
<b>Sentralstøvsuger</b>	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.
<b>Ventilasjon</b>	Egen balansert ventilasjon med separat kjøkkenventilator. Ventilasjonsaggregat plasseres i tekn.rom 1. etg	
<b>El.leveranse</b>	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	
<b>Sanitærleveranse</b>	Utvendig og innvendige bunnledninger Leveranse iht romskjema sanitær	
<b>Brannsikkerhet</b>	2 stk brannmeldere leveres i boligen. Brannslukningsapparat 6kg er medtatt i leveransen.	
<b>Medfølger ikke</b>	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.	
<b>Diverse</b>	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.	

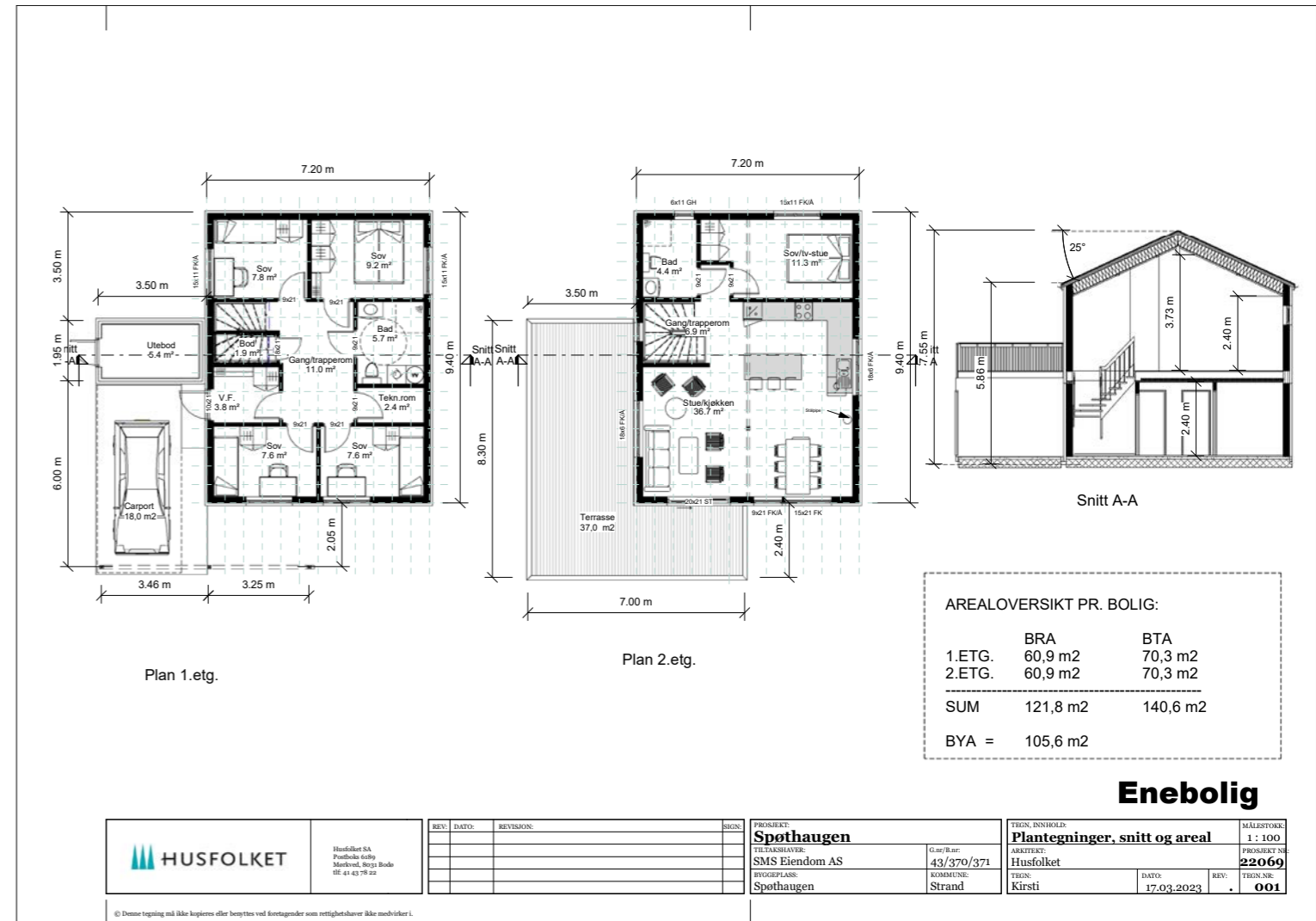
SMS Eiendom AS  
Dusavikstien 5c - 4029 Stavanger - tlf 913 56 009  
Foretaksregisteret: 926 109 316 - sms.eiendom.as@gmail.com

# Romskjema for sanitær

Adresse: Spøtahaugen 15  
 Dato: 01.01.2025  
 Revisjon: 02

Rom	Sanitær
<b>Utvendig</b>	1 utekran ved inngangsdør
<b>Bad/vaskerom 1. etasje</b>	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
<b>Bad 2. etasje</b>	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
<b>Kjøkken 2. etasje</b>	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





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	512.1
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 sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	11.06.2013	J 105/13	Tinglyst	43/4 (-512,1), 43/371 (512,1)
Oppmålingsforr.	24.10.2013		31.10.2013	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	6546693.4	328429.82		Ja	512.1	

### Tinglyste eierforhold

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

### Adresse

Vegadresse: Spøtahaugen 15 B

Adresstilleggsnavn:

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

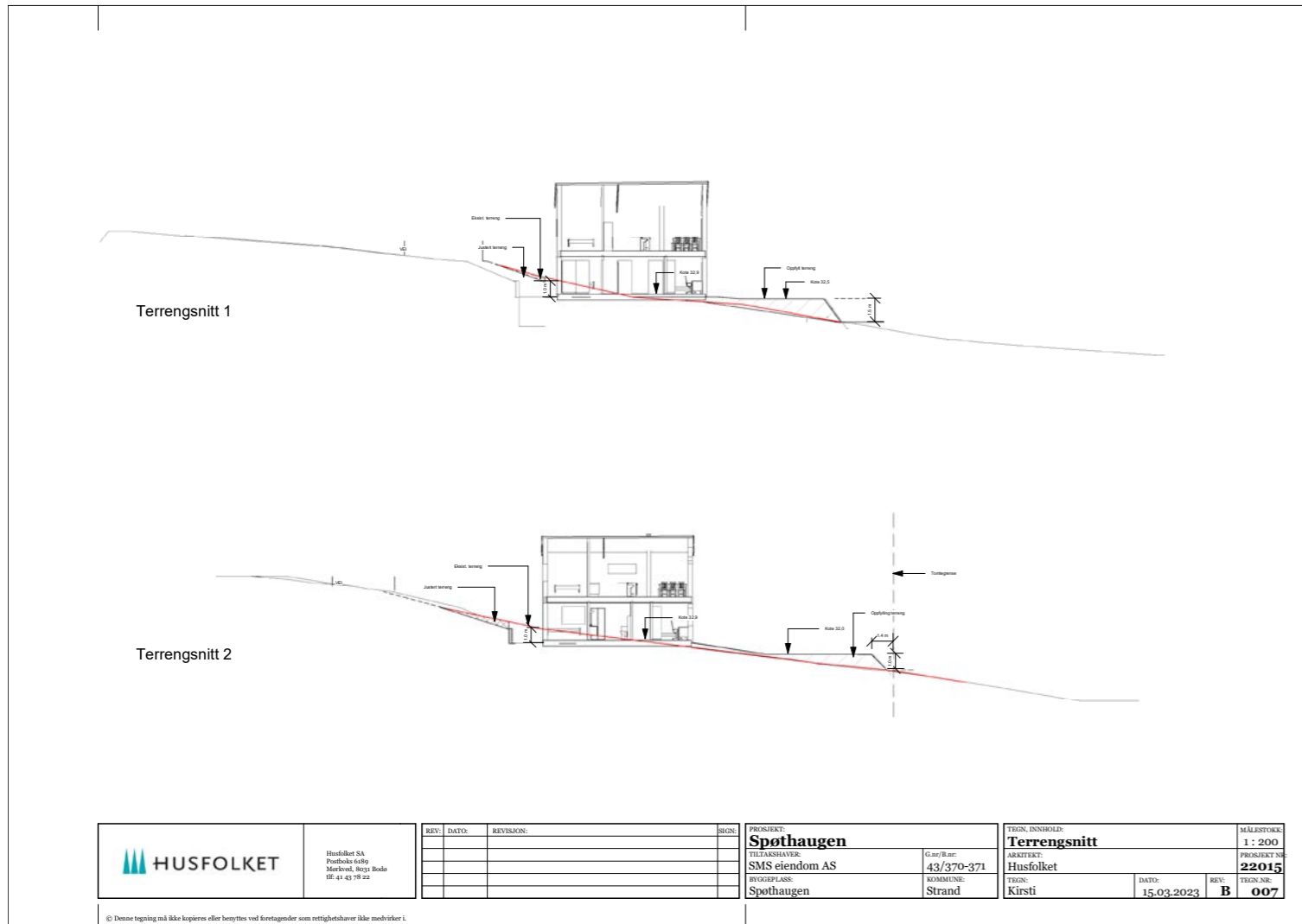
### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301309714		Enebolig (111)	Igangsettestillatelse (IG)	01.10.2024

1: Bygning 301309714: Enebolig (111), Igangsettestillatelse 01.10.2024

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
---------------	-----------	-----------	-----



	Husfolk AS Postboks 6839 Markvei, 0403 Bæbo tlf. 41 43 18 22	REV:    DATO:    REVISJON:    SIGN:	PROSJEKT: <b>Spøtahaugen</b>	TEGN, INNHOLD: <b>Terrensnitt</b>	MÅLSTOKK: 1 : 200	
	TRÅSSHAVER: SMS eiendom AS	Gnr/Bnr: 43/370-371	ARBEIDSTITTELING: Husfolket	PROSJEKT NR: 22015	TEGN. NR.: B 007	DATO: 15.03.2023
	BYGGEPLASS: Spøtahaugen	KOMMUNE: Strand	TEGNER: Kirsti			

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

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

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.10.2023	13.02.2024
Igangsettingstillatelse	01.10.2024	15.10.2024

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Spotahaugen 15B	H0101	43/371	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

### Eiendomskart for eiendom 1130 - 43/371//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt uten klassifisering	



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	512,10 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546693,4	<b>Øst</b>	328429,82
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b> <b>Radius</b>
1	6546676,3	328429,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,72
2	6546679,18	328428,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00
3	6546703,92	328421,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,79
4	6546717,64	328432,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,91   103,74
5	6546687,87	328442,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,28
6	6546681,2	328444,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,97

# 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 **PLUS**

- 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”*

Retts 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. **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 overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.






## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

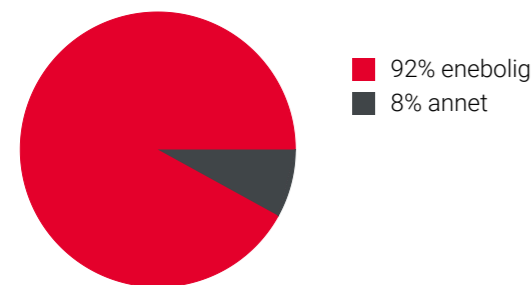
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100





## Sport

-  Klippen Sandvolleyballbane  
Sandvolleyball 17 min  1.2 km
-  Barkavika  
Sandvolleyball 19 min  1.4 km
-  Fitnesspoint Jørpeland  
6 min 
-  Akilles Treningssenter  
7 min 

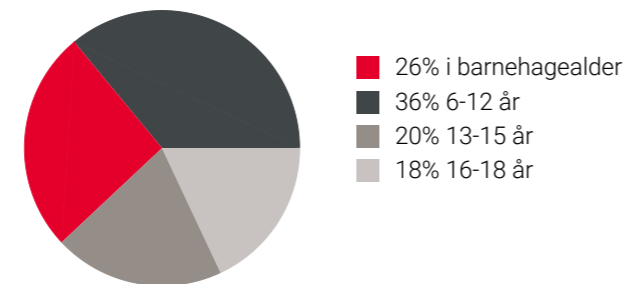
## Boligmasse



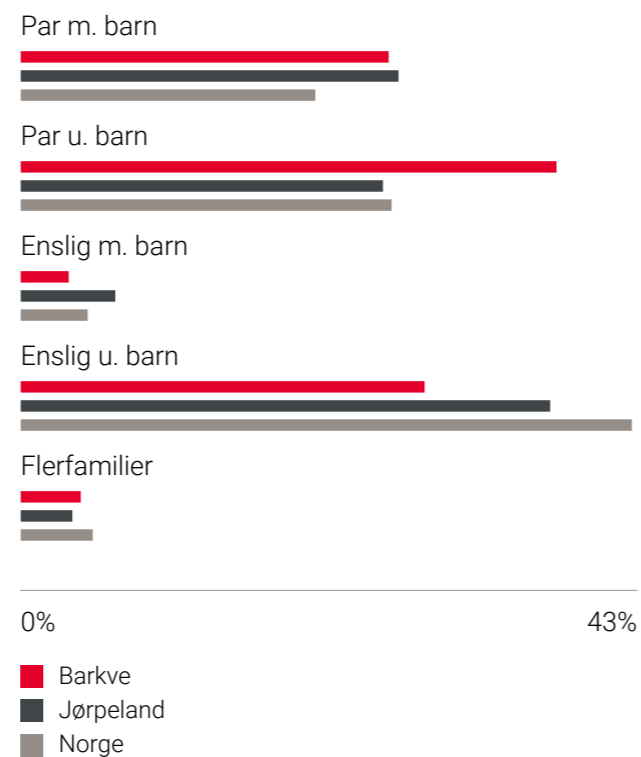
## Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Jørpeland 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

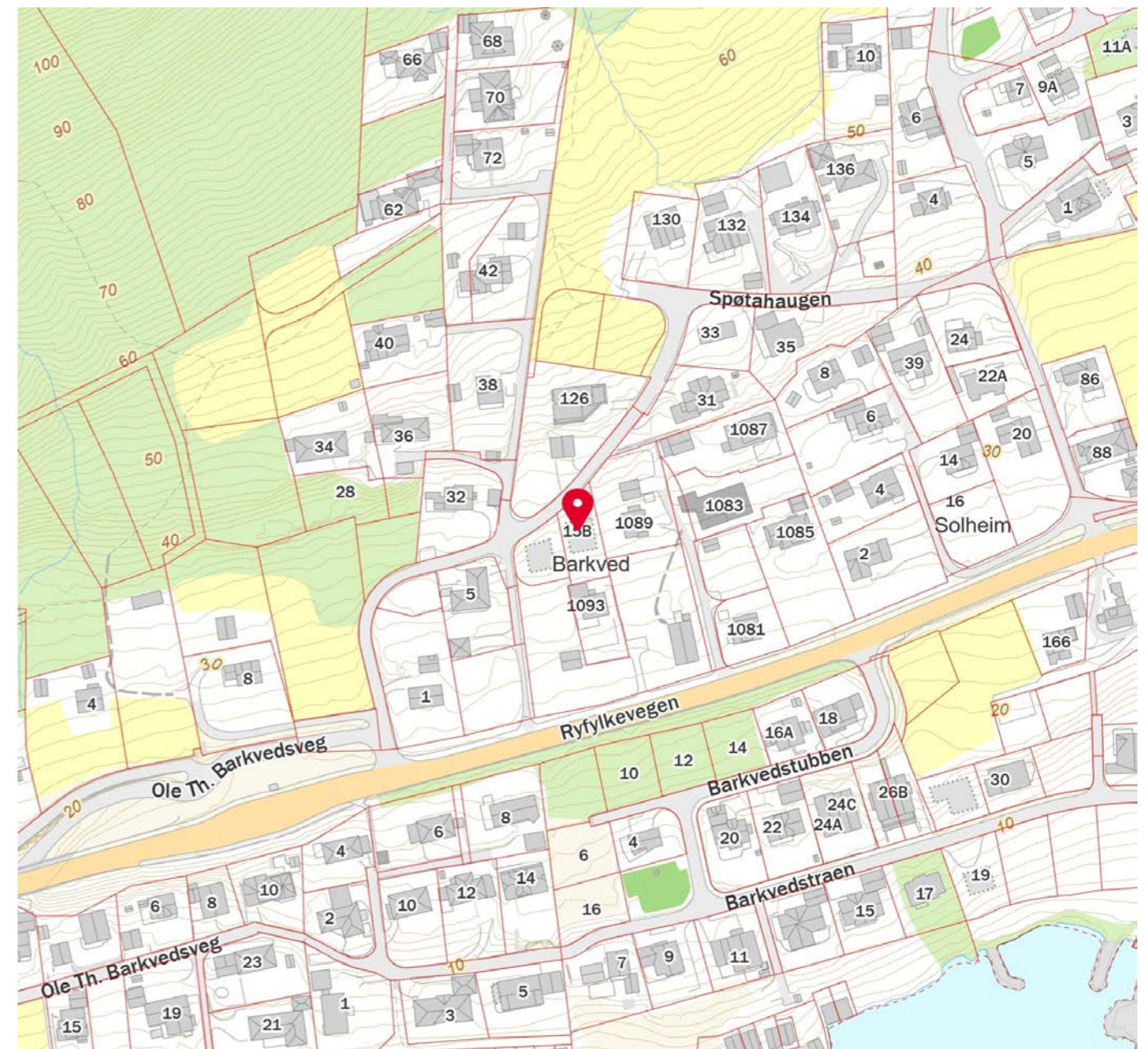


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**aktiv.**  
Nybygg