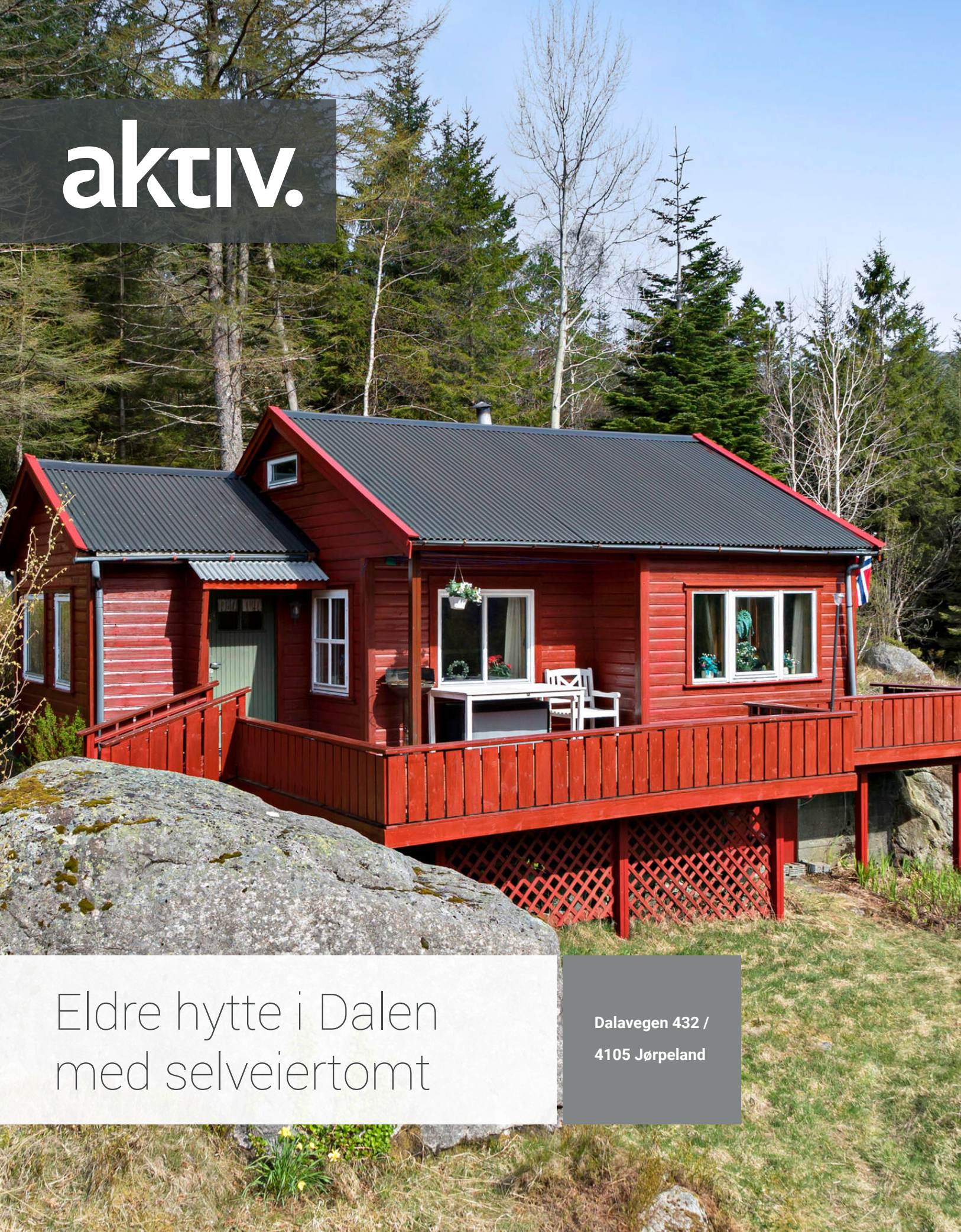




aktiv.

Eldre hytte i Dalen
med selveiertomt

Dalavegen 432 /
4105 Jørpeland





Vivien Beckfeld

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Mobil 90 40 52 45

Email vivien.beckfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 890 000 + omk.

Omkostninger: 38 220 *

Totalt inkl. 928 220

omkostninger:

Selgere: Rolf Helge Eike og
Reidun Kristine Eike

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1959

Bra/P-rom: 55 m²/ 50 m²

Gnr./bnr.: 49/582

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 871 m²

Oppdragsnr.: 1401230001

* Regnet ut fra prisantydning.



Velkommen til Dalavegen 432!

Er du på utkikk etter en hytte som gir deg en skikkelig hyttefølelse, kan denne her være den rette til deg!

Hytten er enkel og fremstår i relativt god stand med et ok vedlikehold. Den har kjørevei helt frem til døren og det kan nevnes at det meste av hytten er original, men det er blitt skiftet flere vinduer etter 2001.

Fra hytten har man gode turmuligheter like utenfor døren og det er turstier til både Heiahornet, Tibergfjellet og Revefjellet som har sitt startpunkt ved Liarvatnet som ligger like i nærheten av hytten. Man finner også flere badeplasser i område og man har kun 10 min ned til Jørpeland sentrum.

Reisetiden fra Stavanger er ca. 35 minutter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Hilsen
Vivien Beckfeld

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	6
Beskrivelse av eiendommen	6
Plantegning	12
Offentlige forhold	20
Prisantydning inkl. omkostninger	20
Øvrige kjøpsforhold	20
Nabolagsprofil	24
Egenerklæring	26
Info fra kommunen	33
Løsøre og tilbehør	80
Boligkjøperforsikring	83
Forbrukerinformasjon om budgiving	86
Budskjema	87



Om hytten:

INNHold

Vi har nå fått for salg en eldre hytte i Dalen som har alt på ett plan og inneholder: vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom og toalettrom.

STANDARD

Hytten er opprinnelig bygd i 1959, men påbygd 2 til 3 ganger i ettertid. Den holder en enkel standard uten innlagt vann og avløp eller vanlig strøm. Det er montert et solcellepanel på den tidligere utedoen som sørger for litt strøm i

hytten. Hytten fremstår i relativt bra stand og har hatt et ok vedlikehold opp gjennom årene. Det kan nevnes at det er skiftet ut flere vinduer etter 2001, men at hytten ellers er original fra byggeåret.

Ved inngangspartiet har man en stor terrasse som strekker seg langs hele fremsiden av hytten, med god plass til flere sittegrupper og man kan nyte utsikten i det grønne. Hytten har en koselig stue med furupaneler og en vedovn plassert sentralt i rommet. Videre fra stuen har man dør inn til kjøkkenet som

har innredning med eikefinerte fronter og utgang til terrasse.

Hytten har til sammen 3 soverom med flere sengeplasser og et toalettrom som er utstyrt med hyttetoalett.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

- Nedløp og beslag: Takrenner i plast

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Andre tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft:

Sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Kryploft er grunnet vanskelig tilkomst besiktiget fra luke. Det er registrert symptom på aktivitet fra mus på kryploftet. Det er ikke brukt dampsperre i etasjeskiller.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Konstruksjonen er konstruert for lett taktekking. Om det skulle bli aktuelt med en tyngre type tekking må konstruksjonen forsterkes.

- Veggkonstruksjon:

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe ufagmessig utførelse noen steder. Det er registrert at vannbord over vindu ikke er ført gjennom kledning på 1 vindu i gavl mot vest. Alle vannbord over vindu må felles inn over vindu selv om det er noe tak over. Over stort vindu under takoverbygg mangler vannbord. Noen vannbord under vindu er ikke tilstrekkelig oppi vannbordhakk under enkelte vinduer. Usikkert om vannbord over

vindu ved entredør er felt inn til vindtetting. Kledning går for nær terreng på baksiden. Store åpninger under gesimskasse enkelte steder.

Isolasjon er synlig over entrédør.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vinduer - 2: Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Noen vinduer er av eldre dato, antatt ca 1980

Tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Dører: Ytterdør inn til kjøkken er i en hardvedsort. Ytterdør i malt treverk inn til vindfang.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er ufagmessig belistning rundet dør inn til kjøkken. Tiltak: Dører må justeres. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang til terrasse fra kjøkken og vindfang 1. etasje.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket er så lavt at det ut fra sikkerhetsmessig hensyn bør bygges opp til dagens krav.

- Utvendige trapper: Trapp i tre opp til terrasse.

Vurdering av avvik: Utvendige

trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Innvendig:

- Innvendige dører: Boligen har furu fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Kjøkken - Avtrekk: Ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik: Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak: Andre tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg: Det er ikke vanlig nettstrøm i hytten, men solcelleanlegg.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.
2. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr? Nei.
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
4. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet? Nei.
5. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent? Nei.
6. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler? Nei.
7. Er kabelinnføringer og hull uttettet? Nei.
8. Finnes det kursfortegnelse, og er

den i samsvar med antall sikringer? Nei.

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Det er et 12 voltanlegg som det var vanlig at ufaglærte monterte selv i hytter. Ut fra faglig utførelse anses det at dette anlegget ikke er utført av faglært. Ut fra det anbefales det en utvidet elkontroll.

Tomteforhold:

- Drenering: Da det ikke er kjeller og innvendig gulv er høyere enn utvendig terreng antas det at det ikke er etablert drenering.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Da dette er en bygning som er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler, ikke har

kjeller/krypkjeller eller etablert rom under terreng er det høyst sannsynlig ikke etablert drenering.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er konstatert fukt/råteskader. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fukt i gulvbjelke ned av vegg som vender mot terrasse mot nordøst. Mellom

bjelker mot grunn er papp som isolasjon er sydd inn i revet sund. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Årsak til fukt i gulvbjelke må repareres. Det anbefales å gjøre tiltak med isolasjonen.

Tekniske installasjoner:

- Branntekniske forhold:

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?.Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere?Ja brannslukningsapparatet er mer enn 10 år. Brannvarslere har utgått batteri.





BELIGGENHET

Hytten ligger skjermet og landlig til i Dalen, med naturen som sin nærmeste nabo. Her har man gode turmuligheter like utenfor døren og det kan blant annet nevnes at turstier til både Heiahornet, Småhornet, Tibergfjellet, Ternefjellet og Revefjellet har sitt startpunkt ved Liarvatnet som ligger ikke langt vekke fra hytten.

Videre har man muligheten til å gå Liarvatnet rundt, samt å benytte seg av badeplasser i område. Er man glad i å stå på ski om vinteren så finner man en kjekk lysløype ved Foreneset. Ellers har Dalen stisenter nylig åpnet som er ei 1,5km lang terrengløype for syklist som

passer for både små og store sykkelglade.

Jørpeland sentrum ligger kun 10 minutter fra hytten der man blant annet finner alt man trenger til et hytteopphold som flere butikker, restauranter og kaféer.

Reisetiden fra Stavanger ligger på ca. 35 minutter.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt fritids- og boligbebyggelse og gårdsbruk.

Adkomst

Fra Stavanger kjører man gjennom Ryfast tunnelen og følger skilt mot Jørpeland. Fra Jørpeland sentrum

tar man til venstre opp Dalavegen og følger veien oppover i ca. 4,3km til du ser et "til salgs" skilt langs veien. Der svinger du inn til venstre på en grusvei som tar deg opp til hytten.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Hytten er bygget på fundamenter i betongmur, betongblokk, stener og tresøyler. Det er trebjelkelag mot grunn, vegger i bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.01.2022 iht. NS3600 av Takst



Team for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 55/50 m²
Hytten har alt på ett plan og følgende areal:

P-rom: 50 kvm
Bra: 55 kvm
Bta: 55 kvm

Alle rom inngår i primærearreal.

Utstyr

Hytten selges møblert, bortsett fra private gjenstander.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund,

Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn i stue.

Tomten

Eiet tomt.
Tomtens grunnareal: 871 kvm.
Tomten består for det meste av naturtomt, men er pent opparbeidet med litt plen og busker på fremsiden.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Vei/vann/avløp

Ikke innlagt vann/avløp.

Privat vei opp til hytten som tilhører hovedbruket. Det er tinglyst veirett/snuplass fra fylkesvei over hovedbruket.
Rett til vannbrønn på hovedbruket.



Hytten har gruslagt
kjørevei helt frem til
døren







3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT



Velkommen inn!







Koselig stue som gir en
skikkelig hyttefølelse!



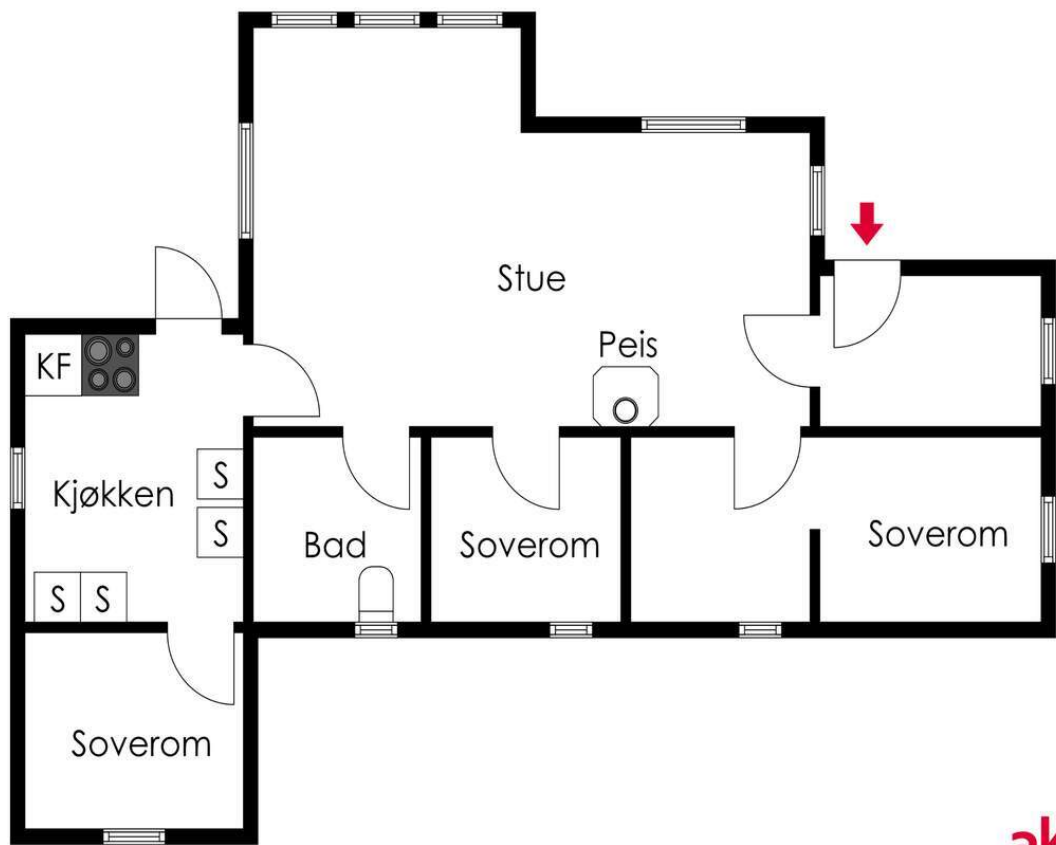


Kjøkken med eikefinerte fronter





Toalettrom med
hyttetoalett



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



Hyttens 3 soverom



Mer info:

Formuesverdi

Formuesverdi kr 166 086 per 2018.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 1 949,80 pr. år

De kommunale avgifter består av gebyr for feiing og eiendomsskatt. IVAR renovasjon Ryfylke har ansvar for innkreving av avgifter for hytterenovasjon og evt slamtømming.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift.

Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Faste løpende kostnader

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, veg, vann, brøyting, renovasjon etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig bruksattest foreligger ikke da dette ikke var påkrevd ved byggeår.

Det er i følge endringer i plan og bygningsloven pr. 1. juli 2015, ikke lenger krav til ferdigattest da tiltaket er omsøkt før 1. januar 1998.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 49 Bnr. 582 i Strand kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

1983/8082-2/45 Bestemmelse om veg

14.12.1983

Rettighetshaver:Knr:1130 Gnr:49 Bnr:582

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder veirett/snuplass fra

Fylkesvei over hovedbruket og rett til vannbrønn på hovedbruket.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er uregulert og ligger i kommuneplanen i et område med hensyn for friluftsliv. LNFR for tiltak baser på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen er godkjent brukt til fritid.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,-))

38 220,- (Omkostninger totalt)

928 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt.

Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr.

5000,- for avregning av kommunale avgifter/renovasjon/fellesutgifter/fe steavgift.

Ved innbetaling av for mye, blir tilgodehavende tilbakeført kjøpers konto.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere

akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i bud er korrekt ved å signere elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budforhøyelser kan gjøres enten ved å logge inn på nytt med BankID eller du kan sende svar til SMS-kvitteringen. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS. For bud som inngis skriftlig ved hjelp av budskjema, må budgiver ha legitimert seg overfor megler. Legitimeringen bør ikke skje ved oversendelse av kopi av bankkort. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er

bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man kan gå ut ifra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?
Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing

Telefon: 51 75 44 00
E-post: post@hjemland-sparebank.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 7.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 22.378,-. Utleggene omfatter digital markedsføring, prospekter, fotograf, webmegler, tinglysing av sikringsobligasjon og innhenting av kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 24.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Vivien Beckfeld
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf: 90 40 52 45
E-post: vivien.beckfeld@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Marion Espedal



Dalavegen 432

Høyde over havet

300 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	46 min 🚗
🚋 Konvallvegen Linje 100	7 min 🚗 4.3 km
🚋 Fiolvegen Linje 100	7 min 🚗 4.6 km

Avstand til byer

Jørpeland	8 min 🚗
Stavanger	38 min 🚗
Bergen	5 t 13 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 REMA 1000 Jørpeland	10 min 🚗
🚗 Tau R13 - Handelsparken	19 min 🚗

Aktiviteter

Strand kino	8 min 🚗
Strand rideanlegg	12 min 🚗
Høyt & Lavt Preikestolen	18 min 🚗
Stand Up padling	18 min 🚗
Tjøstheim gård	22 min 🚗
Fossandmoen Islandshestsenter	23 min 🚗
Klatresenter på Fossanmoen	23 min 🚗
Fossanmoen	24 min 🚗

Sport

⚽ Sørstadmarka Ballspill	7 min 🚗 4.5 km
⚽ Sigvartmarka Ballspill	8 min 🚗 4.9 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	9 min 🚗
🏊 Akilles Treningssenter	10 min 🚗

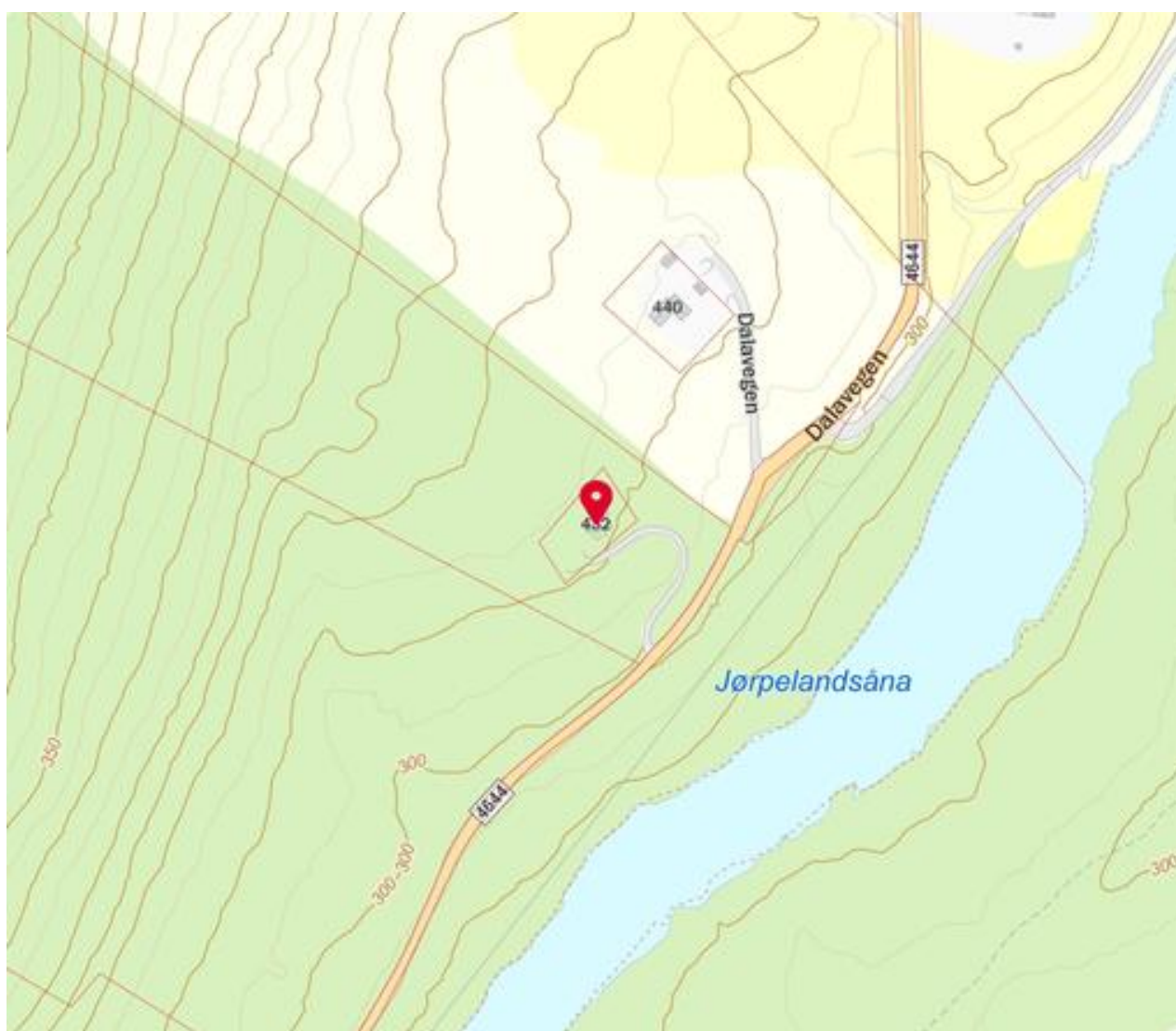
Dagligvare

Spar Jørpeland	8 min 🚗
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 4.7 km

Varer/Tjenester

📦 Ryfylke Storsenter	9 min 🚗
🏪 Vitusapotek Jørpeland	7 min 🚗
🌿 Jørpeland Vinmonopol	8 min 🚗

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOMSMEGLING R4 FYLKE	Oppdragsnr.	420103
Adresse	DALAVEGEN 432		
Postnr.	4105	Sted	JØRPELAND
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja		Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.	
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig		—	
Når kjøpte du boligen?	2007 16	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
X I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		(FREMØD) SPAREBANKEN	
Selger 1 Fornavn	ROLF-HELGE EIK	Etternavn	EIK
Selger 2 Fornavn	Reidun Kristine	Etternavn	Eike

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgav):

1

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

X Dato 19.5.2021 Sted JØRPELAND

Signatur selger 1:
X Roy-Helge Eide

Signatur selger 2:
X Reidun K. Eide

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 05.06.2019

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Side 1 av 3

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 4-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 6.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport

 Dalavegen 432 , 4105 JØRPELAND

 STRAND kommune

 Gnr. 49, Bnr. 582

Areal (BRA): Fritidsbolig 50 m²



Befaringsdato: 11.01.2022

Rapportdato: 13.01.2022

Oppdragsnr: 11527-1017

Referansenummer: NW1970

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Vår ref: 20213323



Gyldig rapport
13.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Vi setter pris på dine verdier!



Mindor Holte

Uavhengig Takstmann

13.01.2022 | JØRPELAND



TAKST TEAM AS

Stålverksvegen 50
51 50 24 30

Rapportansvarlig

Mindor Holte
Uavhengig Takstmann
mindor@takst-team.no
468 24 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med 1. etasje og kryploft. Bygget i 1959 på fundamenter i betongmur, betongblokk stener og tresøyler. Det er trebjelkelag mot grunn, vegger i bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre. Bygningen er tilbygget 2-3 ganger i ettertid.

Hytten er relativt ok stand og den er ok vedlikeholdt. Det er en enkel hytte uten innlagt vann/avløp og nettstrøm, men med solsellepanel. Det er i tiden etter 2001 skiftet flere vinduer, men ellers er hytten relativt original.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stål/aluminiumsplater på taket.
Sperrekonstruksjon.
Vegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør inn til kjøkken er i en hardvedsort.
Ytterdør i malt treverk inn til vindfang.
Utgang til terrasse fra kjøkken og vindfang 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke opplyst om utført radonmåling.
Hytten er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler. Det er derfor luftig under hytten, radon anses derfor ikke som å kunne være et problem.
Trebjelkelag.
Uisolert stålpipeline. Pipen er koblet direkte på ovn. Det er ikke sot/feiluke.
Boligen har furu fyllingsdører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikefinerte fronter og laminat benkeplate.
Ikke etablert avtrekk fra kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med hyttetoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Under kjøkkenvask er det synlig vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
Ikke kjent om det er godkjent utslipp av gråvann.
Det er en takvannstank under terrasse, ukjent om den er i bruk.
Alt er avstengt ved befarings.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler. Da det er mye lagret under bygningen er ikke fundamenteringen tilstrekkelig kontrollert. Da det er registrert betydelig skjevhet i gulver anbefales det å kontrollere fundamenteringen under spesielt midten av bygningen. Viktig å kontrollere at for eksempel tresøyler ikke går for nær jord/grus da det gir fare for fuktopptrekk med påfølgende råte.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	50	50	0
Sum	50	50	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

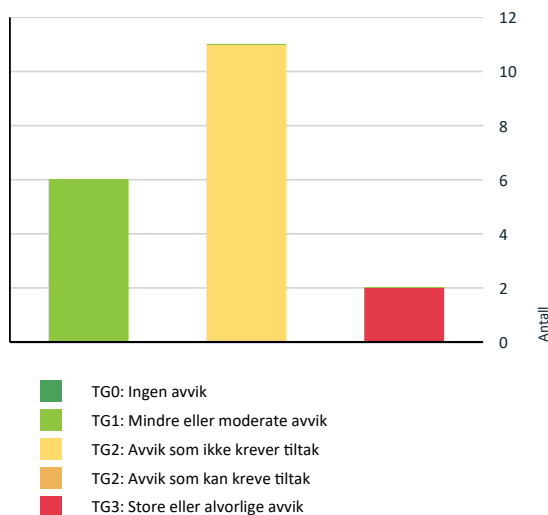
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

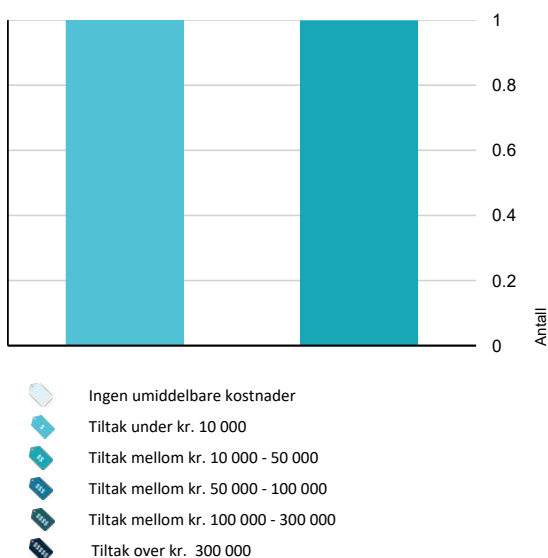
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Kostnadsestimer for tiltak



Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er konstatert fukt/råteskader.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fukt i gulvbjelke ned av vegg som vender mot terrasse mot nordøst.
Mellom bjelker mot grunn er papp som isolasjon er sydd inn i revet sund.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.
Kryploft er grunnet vanskelig tilkomst besiktiget fra luke. Det er registrert symptom på aktivitet fra mus på kryploftet. Det er ikke brukt dampspærre i etasjeskiller.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Noe ufagmessig utførelse noen steder. Det er registrert at vannbord over vindu ikke er ført gjennom kledning på 1 vindu i gavl mot vest. Alle vannbord over vindu må felles inn over vindu selv om det er noe tak over. Over stort vindu under takoverbygg mangler vannbord.

Noen vannbord under vindu er ikke tilstrekkelig oppi vannbordhakk under enkelte vinduer.

Usikkert om vannbord over vindu ved entredør er felt inn til vindtetting.

Kledning går for nær terreng på baksiden.

Store åpninger under gesimskasse enkelte steder.

Isolasjon er synlig over entredør.

Da dette er en bygning som er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler, ikke har kjeller/krypkjeller eller etablert rom under terreng er det høyst sannsynlig ikke etablert drenering.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Noen vinduer er av eldre dato, antatt ca 1980



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Det er ufagmessig belasting rundet dør inn til kjøkken.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner i plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Kryploft er grunnet vanskelig tilkomst besiktiget fra luke. Det er registrert symptom på aktivitet fra mus på kryploftet. Det er ikke brukt dampsperre i etasjeskiller.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen er konstruert for lett takteking. Om det skulle bli aktuelt med en tyngre type teking må konstruksjonen forsterkes.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe ufagmessig utførelse noen steder. Det er registrert at vannbord over vindu ikke er ført gjennom kledning på 1 vindu i gavl mot vest. Alle vannbord over vindu må felles inn over vindu selv om det er noe tak over. Over stort vindu under takoverbygg mangler vannbord. Noen vannbord under vindu er ikke tilstrekkelig oppi vannbordhakk under enkelte vinduer.

Usikkert om vannbord over vindu ved entrédør er felt inn til vindtetting.

Kledning går for nær terreng på baksiden.

Store åpninger under gesimskasse enkelte steder. Isolasjon er synlig over entrédør.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Noen vinduer er av eldre dato, antatt ca 1980

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør inn til kjøkken er i en hardvedsort. Ytterdør i malt treverk inn til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er ufagmessig belistning rundet dør inn til kjøkken.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang til terrasse fra kjøkken og vindfang 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket er så lavt at det ut fra sikkerhetsmessig hensyn bør bygges opp til dagens krav.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i tre opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVEDIG

Overflater

TG 1

Laminat, furugulv og belegg på gulv. Trepanel på vegger. Malte plater og trepanel i himlinger. .

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er konstatert fukt/råteskader.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fukt i gulvbjelke ned av vegg som vender mot terrasse mot nordøst. Mellom bjelker mot grunn er papp som isolasjon er sydd inn i revet sund.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsak til fukt i gulvbjelke må repareres. Det anbefales å gjøre tiltak med isolasjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TG 1

Det er ikke opplyst om utført radonmåling. Hytten er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler. Det er derfor luftig under hytten, radon anses derfor ikke som å kunne være et problem.

Pipe og ildsted

TG 1

Isolert stålppe. Pipen er koblet direkte på oven. Det er ikke sot/feiluke.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har furu fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Eikefinerte fronter og laminat benkeplate.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE > TOALET

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG U

Under kjøkkenvask er det synlig vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ikke kjent om det er godkjent utslipp av gråvann. Det er en takvannstank under terrasse, ukjent om den er i bruk. Alt er avstengt ved befarings. Et eventuelt opplegg for vann må kontrolleres nærmere.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon.

Andre installasjoner

TG U

I toalettrom er det installert hyttetoalett.

Elektrisk anlegg

TG 2

Det er ikke vanlig nettstrøm i hytten, men solcelleanlegg.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
2. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

4. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
5. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
6. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
7. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er et 12 voltanlegg som det var vanlig at ufaglærte monterte selv i hytter. Ut fra faglig utførelse anses det at dette anlegget ikke er utført av faglært. Ut fra det anbefales det en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år. Brannvarslere har utgått batteri.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Da det ikke er kjeller og innvendig gulv er høyere enn utvendig terreng antas det at det ikke er etablert drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Da dette er en bygning som er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler, ikke har kjeller/krypkjeller eller etablert rom under terreng er det høyst sannsynlig ikke etablert drenering.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter



Bygningen er bygget på betongmur, betongblokker, stener og tresøyler. Da det er mye lagret under bygningen er ikke fundamenteringen tilstrekkelig kontrollert. Da det er registrert betydelig skjevhet i gulver anbefales det å kontrollere fundamenteringen under spesielt midten av bygningen. Viktig å kontrollere at for eksempel tresøyler ikke går for nær jord/grus da det gir fare for fuktopptrekk med påfølgende råte.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	50	50	0	Kjøkken , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalett, Stue	
Sum	50	50	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐

Ja

☒

Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Rom mrk diverse på tegning er nå i bruk som soverom ved at døren mellom rommene er fjernet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
11.1.2022	Mindor Holte	Takstmann	468 24 793

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	49	582		0	871.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalavegen 432

Hjemmelshaver

Eike Reidun Kristine, Eike Rolf Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dalen. Landlig beliggende.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
730 000	2007

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egne forutsetninger

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Kunden/rekvirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JØRPELANDSLIA	Beregnet areal	871.2
Etablert dato	24.11.1983	Historisk oppgitt areal	872
Oppdatert dato	05.05.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ 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.	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Berørte
Fradeling av grunneiendom	24.11.1983		49/516 (-872), 49/582 (872)
Kart- og delingsforretning			

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6548018.67	333666.1	0	Ja	871.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
EIKE ROLF HELGE F180476*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NOVVEGEN 19 4044 HAFRSFJORD	Bosatt i Norge (B)
EIKE REIDUN KRISTINE F261143*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KARIÅSEN 11 4237 SULDALSOSEN	Bosatt i Norge (B)

Adresse**Vegadresse: Dalavegen 432****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4105 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	105 Førlandsnuten	Tettsted	
Valgkrets	5 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172198929		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172198929: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**Bygningsdata**

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Strand kommune: Grunneiendom 1130-49/582

Utskriftsdato: 14.05.2021 22:55

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dalavegen 432	-	49/582	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0



Strand kommune

Adresse: Postboks 115,
4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

Utskriftsdato:
18.05.2021

Informasjon om vann og avløp.

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	582	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dalavegen 432, 4105 JØRPELAND								

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Er registrert som abonnent på kommunalt vann	☐
Er registrert som abonnent på kommunalt avløp	☐
Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt vann	☒
Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt avløp	☒
Eiendommen har installert vannmåler	☐

Eiendommer som betaler etter målt forbruk, betaler inn et akontobeløp basert på fjorårets forbruk og avregning skjer i 1. termin året etter. Ved eventuell hjemmelsovergang utenom dette må oppgjør foretas mellom ny og gammel eier, og det anbefales derfor at vannmåler blir avlest.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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



Strand kommune

Utskriftsdato:
18.05.2021

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Eiendomsinformasjon

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	582	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Dalavegen 432, 4105 JØRPELAND								

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☒
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	☐	☒
Kommentarer:		

Informasjon om adkomst til eiendommen

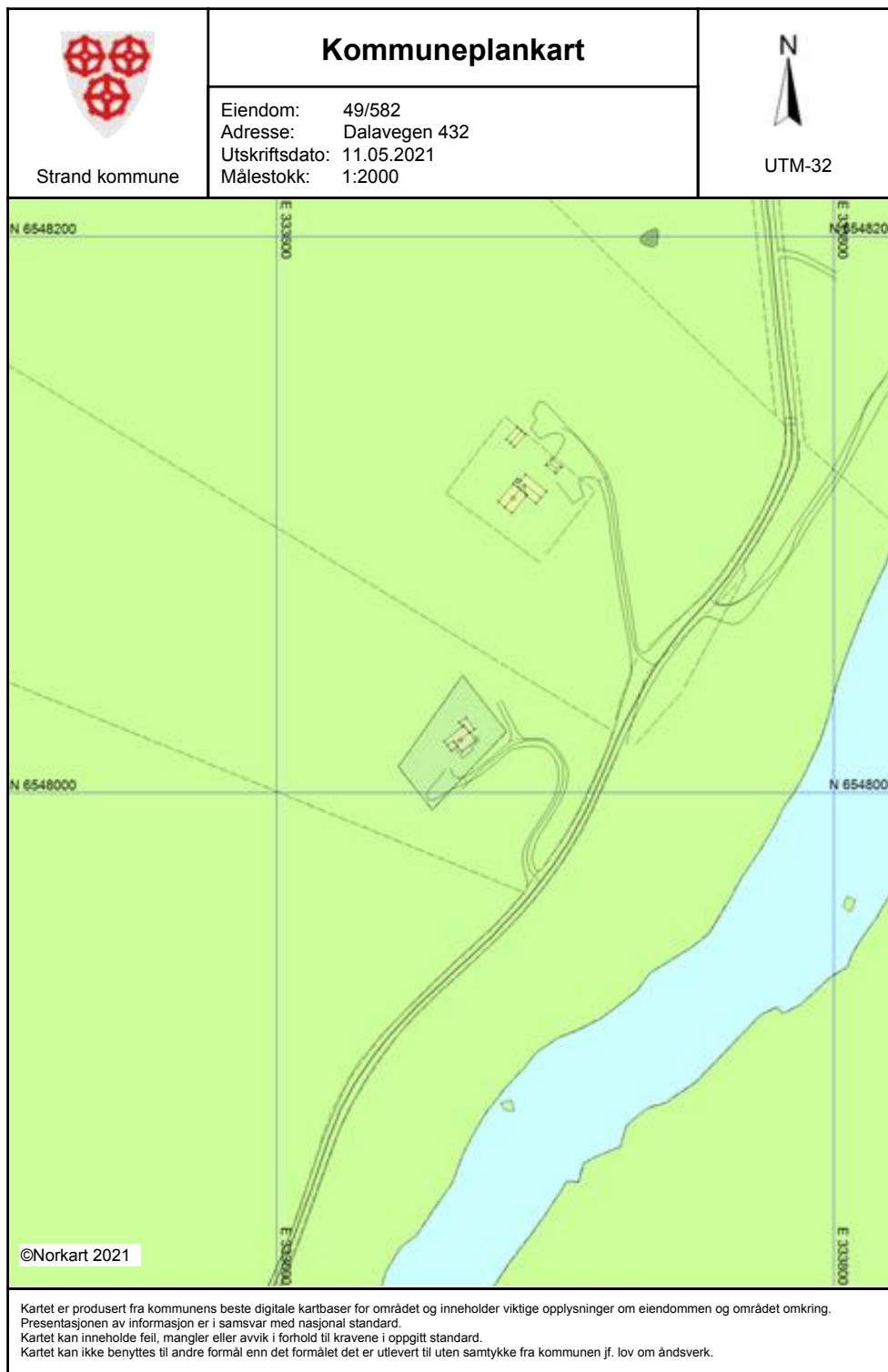
Offentlig veg	☐
Privat veg	☒

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Omriss Tiltak
-  VEG
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Autovern på bro
-  Ferist
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsteig

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein
-  Stein omriss

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLAN FOR STRAND KOMMUNE 2012 – 2022

Bestemmelser markeres med rammetekst. Retningslinjer vises som tekst.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan

- a) For eksisterende og nye områder avsatt til arealformålene bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 eller fradeles til slike formål før området inngår i reguleringsplan.
- b) Alle områder vist som R i kartgrunnlaget skal regnes som hensynssone H730, områder vernet med hjemmel i kulturminneloven.
- c) Hvor kommuneplanen ikke fastlegger annen arealbruk enn eksisterende reguleringsplaner skal disse fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

§ 1.2. Kvalitetskrav til reguleringsplan

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner skal leveres i digital form. Jfr. "Forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Planene skal tilfredsstille kravene til SOSI- standard for plandata jfr. Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister, MD,2009), samt linjer skal være geometrisk korrekte.

§ 1.3. Utbyggingsavtaler

a) Virkeområde:

Krav om forhandling av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av arealplan gjelder for hele Strand kommune. Kravet gjelder nye planer, samt gjeldende planer der utbygging i sin helhet ikke er påbegynt.

b) Forutsetninger:

Kravet gjelder følgende arealplaner:

- I. Alle arealplaner som legger til rette for boligbebyggelse, uavhengig av omfang.
- II. Alle arealplaner for fritidsbebyggelse, der det legges til rette for 5 eller flere enheter.
- III. Alle arealplaner for næringsformål.
- IV. I arealplaner hvor det er utbygd, helt eller delvis, kan kommunen fravike kravet om utbyggingsavtale dersom nødvendig infrastruktur for den aktuelle tomten allerede er etablert.

c) Innhold:

Følgende punkter skal vurderes ved forhandling av avtale:

- I. Opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1 og § 18-2.
- II. Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, også utenfor planområdet.
- III. Krav til boligens størrelse og type, dette som virkemiddel for å ivareta boligpolitiske målsettinger.
- IV. Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav og energieffektivitet.
- V. Krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold.
- VI. Sikkerhetsstillelse for avslutning av tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen ved utbyggers konkurs/mislighold.
- VII. Anleggsbidrag til overordnet infrastruktur.

d) Kostnadsfordeling:

Følgende punkter skal legges til grunn ved forhandling av kostnadsfordeling:

- I. Vurdering av kostnadsfordeling skal følge Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
- II. For utbygging som er i tråd med kommunens utbyggingspolitikk skal det vektlegges å ivareta realiserbarheten for den enkelte utbygging.
- III. Ved forhandling av avtaler for allerede vedtatte planer, skal det vektlegges at denne forutsetningen ikke var avklart ved utarbeidelse av planen.
- IV. Alle kostnader knyttet til § 1.3.a, forventes dekt av utbygger. For utbyggingsavtaler i utkantene vil Strand kommune i større grad være positive til å bidra i et spleiselag i forhold til infrastruktur/rekkefølgekrav for å få realisert utbygging.

§ 1.4. Krav og retningslinjer til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

a) Norm for vann- og avløpsanlegg, sanitærreglement, vegnorm, klima og energiplan og trafikksikkerhetsplan skal legges til grunn ved gjennomføring og regulering av områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt område for spredt boligbygging i LNF.

b) Vannforsyning

Bygning skal ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann jf. forskrift om drikkevann og vannforsyning.

c) Avløpsforhold

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven og i henhold til forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

d) Energiforsyning

Det skal legges til rette for bygging og fremføring av infrastruktur for fleksible og fremtidsrettede energiløsninger. Større utbygginger skal vurdere vannbårne energiløsninger med muligheter for bruk av fornybare og klimanøytrale energiløsninger som vannkraft, vind/sol og bioenergi.

e) Veg

I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal veg, enn 5 meter. I uregulerte områder gjelder veglovens avstandsbestemmelser til offentlig veg.

Ved etablering av nye eller utvidede byggeområder i tilknytning til fylkes- eller riksveg skal avkjørsler og kryss etableres i samsvar med gjeldende vegnormaler, samt godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

Utbygging bør planlegges med sikte på lavt energibehov, minst mulig bruk av elektrisk kraft til oppvarming og en økt bruk av alternative, mer miljøvennlige og fornybare energikilder.

§ 1.5. Rekkefølgekrav

- a) Områder avsatt til bygge- og anleggsformål, herunder omregulering av eksisterende boligområder, kan ikke bygges ut før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder veg, gang- og sykkelveg til senter- og skoleområder eller andre nødvendige trafiksikringstiltak, kommunaltekniske anlegg, forsvarlig håndtering av overvann, lekeareal for barn, kapasitetsdekning i skole og barnehage, er etablert (pbl § 11-9, pkt. 4).
- b) Før det tillates utvidelse eller utbygging av næringsvirksomhet eller annen virksomhet, må det være sikret tilstrekkelig og sikker transportkapasitet på vegnettet.
- c) Flom og overvann skal håndteres i henhold til retningslinjer gitt for de aktuelle områdene.
- d) Taumarka skal bygges ut etter 2013, og med gjennomsnitt 25 boenheter i året.
- e) Byggetrinn 2 i Taumarka kan ikke bygges ut før regulert gang- og sykkelveg på vestsiden av Fiskåvegen er etablert.
- f) Krav om områdeplan for hele boligfeltet i Taumarka før nye detaljreguleringsplaner kan utarbeides.
- g) Skarbekken skal bygges ut etter 2012, og med gjennomsnitt 30 boenheter i året.

§ 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder

§ 2.1. Generelle krav til fellesområder

- a) I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av leke- og rekreasjonsarealer, areal for avfallshåndtering, avkjørsel og parkering av motorkjøretøy og sykler. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

§ 2.2. Tetthetskrav

- a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa.
- b) I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa.

- Utbyggere bør tilstrebe en høyere utnyttning av de mest sentrale arealene, dersom dette ikke er i strid med generelle krav til kvalitet jf. øvrige funksjonskrav etter § 2.

- Beregninger av boligtetthet, skal inkludere interne veier og mindre lekeplasser. Rekreasjonsareal og areal tilknyttet overordna grønnstruktur skal holdes utenfor jf. § 11-8 c) Hensynssoner tilknyttet grøntstruktur.
- Det er ønskelig med variert boligtype og boligstørrelse i boligområdene.

§ 2.3. Bestemmelser om universell utforming i forbindelse med tiltak og planer etter plan og bygningsloven

- a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom prinsippet om universell utforming, jfr. Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (T 1440) og Bygg for alle - en temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004).

§ 2.4. Barn og unges interesser

- a) Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner, reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jfr. RPR for barn og unge.
- b) Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.
- c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Disse arealene skal være like store og minste like godt egnede.
- d) Leke- og uteoppholdsareal for barn og unge skal avsettes før boliger og veier plasseres. Arealene skal velges ut, slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet.
- e) Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold.
- f) Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB(A).
- g) Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig. Det skal så langt det er praktisk mulig gis mulighet for variert aktivitet som ballspill, skirenn, lek i naturterreng og byggelek. Lekeplassen bør derfor inneholde flate områder, bakker, åpne områder og områder med skog.
- h) Sandlekeplass utløses av min 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 50m fra bolig, eller være mindre enn 150m². Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafiksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne.

- i) For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds - og lekeareal.
- j) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.
- k) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal.

I tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal det legges vekt på trygg skoleveg og trygge oppvekstmiljø i planleggingen.

§ 2.5. Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov:

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Forretningsbebyggelse og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 2. herunder kollektivtransport.

Institusjoner, hoteller, restauranter, samlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal etter bygningsrådets skjønn ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for biler og anlegge tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i nedgravd parkeringskjeller.

§ 2.6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

- a) Søknader om plan-, bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for, og en vurdering av de estetiske sider ved tiltaket. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag kan kommunen kreve oppriss, perspektivtegninger eller lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omgivelser og bebyggelse.
- b) Forslagstiller skal også gjøre seg kjent med mulige natur (Biologisk mangfold) og landskapsverdier, og gjøre rede for disse ved framlegging av søknad om plan-, bygge eller anleggstiltak. Samt gjøre en vurdering av mulige avbøtende tiltak.
- c) Automatisk freda kulturminner er vernet om de er kjente eller ikke kjente. Tiltakshaver må gjøre seg kjent med mulige arkeologiske funn, eller om det foreligger vedtaksfredete objekter i det aktuelle området før eventuelt planarbeid eller tiltak gjennomføres. Dokumentasjon på dette må framlegges kommunen før førstegangsbehandling av plan.

- d) Skilt og reklame
Skilt, reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det bl.a. tas hensyn til om skiltet er skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.
- e) Forslagsstiller skal ved fremlegging av søknad sikre en mest mulig optimal plassering av bygg og anlegg slik at berørte parter (omgivelsene) blir sikret best mulig utsikts- og solforhold.
- f) Det skal tas hensyn til vassdrag ved regulering av områder for råstoffutvinning.

§ 2.7. Krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet

- a) I byggeområder gjelder de veiledende støygrenser i Statens forurensningstilsyns veileder T1442: «Retningslinjer for begrensnig av støy fra industri m.v.».
- b) Ved utbygning langs vegsystemet gjelder de veiledende støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T1442: «Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven».
- c) Tiltakshaver skal før plan eller byggesøknad gjøre seg kjent med om det foreligger særlige farer i området for ustabile masser, skred, flom, radon eller forurenset grunn etc. Før førstegangsbehandling av planforslag eller tiltak skal det foreligge en ROS-analyse som avklarer mulige farer.
- d) For bebyggelse som søkes plassert lavere enn +3.0 meter over havet må det dokumenteres at bygningen ikke kan bli utsatt for høy vannstand ved stormflo og lignende, jf. TEK § 7-2.
- e) Magnetfelt
Nye boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotlesla.
- f) Radon
Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon jf. TEK 8-33.

§ 3. SÆRLIGE BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDER

§ 3.1. Senterområder

- a) Varehandel skal lokaliseres til senterområde/kjøpesenterområde.
- b) I senterområdene kan det bygges med inntil 10 m gesimshøyde og 14 meter mønehøyde. Det er normalt ikke tillatt med gangbroer mellom bygninger over offentlige gater og veier.
- c) I senterområdene skal byggegrensen mot Rådhusgaten ikke være mindre enn 2 meter fra ytre kant av fortau (7,5 meter fra senterlinjen). Mot andre gater og mot boligområder og områder for offentlig bebyggelse i Jørpeland sentrum skal det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra grensen. Det tillates ikke ny parkering inn mot Rådhusgaten og nye avkjørsler til Rådhusgaten.
- d) På eiendommer med boliger i senterområdene skal minst 10 % av netto tomtareal på bakkeplan holdes fri for bebyggelse, biltrafikk og parkering. Disse arealer skal opparbeides og være egnet til lek og opphold for barn. Eventuelle boliger skal begrenses til plan over 1. etasje.
- e) Funksjoner som etter kommunens skjønn medfører ulemper i form av støy, luftforurensning eller stor transport tillates ikke.
- f) Arealer for avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn. Utelagring tillates ikke.
- g) I senterområdene skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal næringsvirksomhet og 1 parkeringsplass pr. bolig.
- h) For boliger må støy, lysforhold og krav til oppholdsareal utenomhus være tilfredsstillende jf. bestemmelser for boligformål.
- i) Parkeringsareal i tilknytning til forretnings- kontorbygg og kjøpesentra i senterområder skal fortrinnsvis tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. Boligparkering i forbindelse med denne type bygg skal tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. For forretnings, kontor og kjøpesentra i sentrumsområder skal det ikke tillates boligetablering i 1. og 2. etasje.

§ 3.2. Kjøpesenterområde

Kjøpesenterområdet er definert som de mer sentrale, delene av Jørpeland sentrum, der detaljvarehandelen skal være dominerende.

Bestemmelser knytta til senterområdene gjelder også for kjøpesenterområdet, men med følgende tilleggsbestemmelse:

- a) Første etasje mot offentlig rom skal være preget av åpenhet og minimum 70 % av fasaden skal være vindusflate/inngang. Det tillates ikke sokkeletasjer, parkering eller tildekking av vindu ut mot offentlig rom definert som:
- I. Rådhusgata
 - II. Stålverksvegen
 - III. Kvalshaugvegen
 - IV. Torget

§ 3.3. Fritidsbebyggelse

- a) Hver ny bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. Kjøreveger og parkeringsplasser skal vises i plankart. Bestemmelsen gjelder ikke for Sør-Hidle og Heng.
- b) Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA). Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv. 4,5 og 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Terrasser skal til sammen ikke overstige 40 m². Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere strandlinjen enn 50 meter. Terrenginngrep for å plassere fritidsbebyggelse skal høyst være pluss/minus 1,5 m.
- c) Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter. For offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser om avstand.
- d) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
- e) Fritidsboliger kan ha innlagt vann. Innlagt vann forutsetter godkjent avløpsanlegg.
- f) Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter.

§ 3.4. Næringsbebyggelse

- a) Næringsområdene skal ha god biltilgjengelighet. Det skal redegjøres for støyforhold i reguleringsplan. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende boligområder. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.
- b) N1 i Nordmarka skal bygges ut etter 2022.

§ 3.5. Naustområder

- a) Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA = 35m²), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- b) Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen.
- c) Nye naust skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takvinkel med mer.

§ 3.6. Fritids- og turistformål

- a) § 12 i jordloven skal gjelde for reiselivsanlegg tilknyttet gnr. 59/1.
- b) Området for fritids- og turistformål i Rossåsvika (gnr/bnr 16/22) skal reguleres til hotell med tilhørende funksjoner.
- c) Det tillates totalt 5 utleiehytter i reiselivsanlegget på gnr. 58/1 på Ådnanes.

§ 3.7. Bebyggelse for offentlig- eller privat tjenesteyting

I område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 11/6 tillates det etablert bygninger med tilhørende infrastruktur for å tilrettelegge for tjenesteyting knyttet til omsorgstjenester, helsetjenester og reiseliv. Nærmere avklaring rundt virksomheten omfang skal skje ved utarbeidelse av detaljplan for Fjordhagen.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1. Grønnstruktur

Tiltak innenfor formål grønnstruktur skal ikke komme i berøring/konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Etablering av turveger gjennom område med automatisk freda kulturminne skal skje i samråd med Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5.1. Miljøkrav

- a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene satt i "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy" (jfr. veileder T1442).
- b) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

§ 5.2. Bestemmelser for rammeplan for avkjørsler til Riks- og fylkesveger

- a) **Meget streng holdning:** Veier i denne gruppen har en slik viktighet og standard at de i utgangspunktet skal være avkjørselsfrie. Eventuell ny utbygging vil derfor ikke bli akseptert, uten at dette blir godkjent i reguleringsplan, veiplan eller plan for sanering og regulering av avkjørsler.
- b) **Streng holdning:** Langs veier i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Av hensyn til et trafiksikkert boligmiljø, vil det bli lagt vekt på at det er et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/regulering av bestående avkjørselsforhold. Ved oppføring av kåreboliger skal hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.
- c) **Mindre streng holdning:** Tillatelse til bruk av bestående boligavkjørsel vil normalt gis i tilknytning til veiene i denne gruppen. I spesielle tilfeller vil det også bli akseptert opparbeidelse av nye avkjørsler. Dette må likevel begrenses. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.
- d) **Lite streng holdning:** Godkjenning av nye avkjørsler kan normalt bli gitt under forutsetning av at de tekniske kravene til utforming blir ivaretatt. Der forholdene ligger til rette for det, kan tilkomst vises til nærmeste eksisterende avkjørsel.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 6.1. Omfang og lokalisering, jf. pbl 11-11 nr. 1 og 5

- a) I LNF- områder er det generelt bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.
- b) Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8.
- c) Tiltak knyttet til § 11-11 nr. 5 kan tillates i områder avsatt som LNF- område, dersom tiltakene fremmer tilgjengelighet og bruk av rekreasjonsområder.
- d) Dersom utviding av eksisterende bygninger eller oppføring av frittliggende bygg innenfor LNF kommer i konflikt med eller virker skjemmende på automatisk freda kulturminner, skal saken sendes på høring til Rogaland fylkeskommune.

§ 6.2. Vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl § 11-11 nr. 5

I områder som ligger nærmere vassdrag enn 50 m jf. hensynssone § 8.2. b), er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

§ 6.3 Gardshus til drift av landbrukseiendom

- a) På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates som hovedregel ikke oppføring av mer enn en bolig.
- b) Behov for mer enn en bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søker selv.
- c) Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

§ 6.4. Bygging og lokalisering av driftsbygninger

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun eller der det faller mest hensiktsmessig i forhold til landbruksdriften. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealbruk, kulturminner, miljø- og kulturlandskapshensyn og bygge-estetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandling.

Godkjent av Strand kommunestyre 12.09.2012 i sak 41-12.

12

§ 6.5. Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt. Ved vurdering av avvik fra hovedregel skal det spesielt legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Fradelt tun skal ikke inkludere jordbruksareal. Tilleggsjorden skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

§ 6.6. Tilleggsnæringer i landbruket

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomhet på fradelt tomt eller festetomt lenger enn 10 år, er ikke å regne som tilleggsnæring til landbruket. Slik virksomhet må normalt lokaliseres innenfor godkjent regulert område.

§ 6.7. Alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting og drift på gårdsbruk med begrensede jord/skogressurser. Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal legges til grunn som den overordnede interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer. Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg kan tillates, men krever særskilt vurdering. Godkjent bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.

§ 6.8. Følgende retningslinjer legges til grunn ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF- områdene utenfor 100- metersbeltet til sjø:

- a) Maks. gesimshøyde inntil 4,5 m.
- b) Maks. mønehøyde 5,5 m.
- c) Størrelsen på bygningsmassen skal ikke overskride 90m² BYA.

§ 6.9. Retningslinjer for dispensasjon for massedeponi / fyllinger i LNF – område:

- a) Etablering av massedeponier som ikke er nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven.
- b) Større fyllingsområder skal unngås. Åpne massedeponi skal ikke være større 5 dekar.
- c) Massedeponi skal behandles etter jordlovens § 9, omdisponering av jord. Dersom det dreier seg om et udyrket område, beite eller lignende, som etter utfylling blir å regne som dyrket jord, må planen også behandles som en vanlig nydyrkingsplan.
- d) Minste fall på ferdig utfyllt terreng settes til 1:100, og største fall 1:10.
- e) Tidsperspektiv for massedeponi er maks 5 år fra gitt tillatelse.
- f) Ved behandling av søknad skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, nasjonal turistveg, biologisk mangfold og strandsone vurderes.

§ 6.10. LNF- områder med spredt boligbygging

Innenfor LNF- områdene med tillatt spredt utbygging kan det oppføres bolighus uten tilknytning til stedbunden næring jf. § 11-11 nr 2.

- a) Gardshus eller folgehus tillates ikke fradelt fra landbrukseiendommen.
- b) Før godkjenning av bolig skal det gjennomføres ROS- vurderinger på lik linje med generelle bestemmelser for byggeområder.
- c) Boliger skal ikke oppføres på ny eller gammel dyrket jord eller innmarksbeite, vist på økokart fra 1969.
- d) Boliger skal normalt ikke oppføres nærmere industrivirksomhet og driftsbygninger i landbruket enn 100 m.
- e) Forhold til kulturminner, både kjente og ukjente, må avklares i forhold til kulturmyndighetene før tiltak iverksettes.
- f) Boliger skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn min. 20 meter.
- g) Boliger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 50 meter.
- h) Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m².
- i) Bebyggelsen skal oppføres med maks 150 m² BYA. For hver bolig skal det være maks 300 m² ute - og lekeareal.
- j) For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.
- k) Bebyggelsen skal oppføres minst 5 m fra vegkant privat veg. Og minimum 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg. For øvrige offentlige veger gjelder veglovens bestemmelser om avstand.
- l) Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilknyttes allerede godkjente avkjørsler og skal ha godkjente vann- og avløpsanlegg.
- m) Det tillates inntil 4 nye boliger innenfor hvert delområde i planperioden.
- n) Boliger i LNF områder med spredt boligbygging skal fortrinnsvis ha egen adkomst for å unngå potensielle konflikter med landsbruksdrift som adkomst gjennom gårdstun/driftsbygning kan medføre.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 7.1. Sjø med tilhørende strandsone

- a) Det er normalt ikke tillatt med kollektorslanger for varmepumper i sjø eller flytekonstruksjoner i sjø, (herunder flytebrygger, flytende hytter, etc.) utover de områdene som er avsatt til formålet.
- b) Bygg og anlegg i sjøen (eks. småbåtanlegg) kan bare oppføres dersom det tas hensyn til allmennheten, og fri ferdsel langs stranden ikke hindres.
- c) Moloer/brygger i naustområdene skal begrenses mest mulig. Bredden på moloer kan være inntil 3 m og på brygger inntil 2 m. Lengden skal ikke være større enn til 2,5 m. dybde ved middelvannstand.
- d) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 11/6 og 9/6 defineres i detaljplan og tilpasses tallet på brukere.
- e) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 16/22 (hotell) defineres i detaljplan og tilpasses behovet til hotellet. Det må tilstrebes best mulig landskapstilpasning ved etablering av båtanlegget.

Retningslinjer knyttet til bygningstiltak etter PBL § 11-11 nr. 2

Det skal tas generelle hensyn til estetikk og byggeskikk. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses terreng.

§ 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynssoner jf. § 11-8

Før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

§ 8.1. Sikringssone

a) Nedslagsfelt drikkevann

I områder som er avsatt som nedslagsfelt for drikkevann, er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

b) Flom og erosjon

Sonen baserer seg på aktsomhetskart utarbeidet av NVE, samt kartlegging av flom og overvannsproblematikk.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon iht. TEK 10 § 7-2.

Vurderingene og dokumentasjon av flomsikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Dette gjelder også for områder som er utsatt for stormflo. I den sammenheng skal det tas høyde for eventuelle endringer som følge av eventuelle havnivåstigninger frem mot 2100.

Følgende retningslinjer gjelder for disse områdene:

Barkved og Øvre Fjelde/Skulebekken: Det skal ikke gjennomføres videre utbygging før en overordnet plan for overvannshåndtering med krav til tiltak er gjennomført.

Skarbekken: Ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.

Tungland: For nedre deler av Jørpelandssåna og Tungelandsområdet skal det utarbeides plan for utbedring av avløpssystem og overvannshåndtering med krav til tiltak før videre utbygging/fortetting i området finner sted.

c) Rasutsatte områder

Sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU. Hensynssone snøskred er vist i eget temakart.

Det tillates ikke utbygging i områder avsatt som hensynssone ras/skred, jf. hensynssone steinsprang og hensynssone snøskred, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. TEK 10 § 7-3. Vurderingene og dokumentasjon av sikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

§ 8.2. *Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

a) *Kjerneområder jordbruk*

Hensynssone landbruk er vist i eget temakart.

Det bør ikke gjennomføres planer eller tiltak som medfører oppsplitting, forringer produksjonspotensialet eller kulturlandskapsverdier i de aktuelle områdene.

b) *Strandsone vassdrag*

Det tillates ikke bygningstiltak etter pbl § 20-1, 20-2 og 20-3 i hensynssone strandsone vassdrag med unntak av pbl § 11-11 nr. 4, samt tilretteleggingstiltak for friluftsliv eller allmenn tilgjengelighet jf. § 6.1.

Vegetasjon og vegetasjonsbelter mot vassdrag bør beholdes, både av hensyn til erosjonsrisiko og biologisk mangfold.

c) *Grønnstruktur - byggeområder (G)*

Grønnstrukturen i byggeområdene skal framstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.

Grønnstrukturen skal ikke inngå som funksjonelt byggeområde iht. til utbyggingstetthet.

Det bør bestrebes å opprettholde byggegrense inn mot hensynssone grønnstruktur.

d) *Viktige turdrag/rekreasjonsområder (F)*

Beskriver viktige turdrag/rekreasjonsområder for å vise viktige områder og forbindelser i tilknytning til rekreasjon.

Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.

e) *Biologisk mangfold*

Hensynssone biologisk mangfold er vist i eget temakart.

Naturtyper og leveområder av regional og nasjonal betydning.

I område med naturtyper og leveområde av regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven og lov om motorferdsel i utmark.

Forvaltning tilknytta skogbruksloven, jordlova med tilhørende forskrifter, bør også hensynet til det biologiske mangfoldet ivaretas.

f) Kulturminner og kulturmiljø

Verdifulle kulturmiljøer uten formelt vern eller båndlegging.

Strand kirke er en listeført kirke. All bygging nærmere kirken enn 60meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Strand kirke skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

g) Kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov

Hensynssone for automatisk freda kulturminner (H730).

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

Kulturminnene med id- nr. 34897, 65749, 115524, 115525 og 115526 på gnr. 16/327 skal sikres i en fremtidig reguleringsplan/områdeplan ved bruk av hensynssone d), jf. pbl. §11-8.

Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelter som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter denne bestemmelse er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i fremtidig område/detaljplan.

h) Naturvernområder

Dette er områder som forvaltes i henhold til naturvernloven.

Alle naturreservater er avsatt i kommuneplanen som båndlagte områder.

Følgende områder er vernet som naturreservat i medhold av naturvernloven:

Godkjent av Strand kommunestyre 12.09.2012 i sak 41-12.

18

- Tau - edelløvskog
- Heggheimsfjell - edelløvskog
- Vatland - edelløvskog
- Horje - sjøfugl
- Hidle-Kjeøy - sjøfugl
- Langholmen, Larsholmen og Larsholmskjæret - sjøfugl
- Knibringane-Grasholmen - sjøfugl
- Gitlandsåsen - barskogvern-område

§ 8.3. Områder båndlagt i påvente av reguleringsplaner

Følgende områder er båndlagt i påvente av reguleringsplan

- Norstone utvidelser i Taumarka
- Råstoffutvinning ved Holane i Bjørheimsbygd

§ 8.4. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

I planperioden skal det utarbeides en områdeplan for Jørpeland sentrum og nærliggende områder, samt for Nordmarka næringsområde. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

ID	Plannavn
84-5	Jørpeland sentrum
92-1	Jørpeland sentrum - Kvalshaug
94-1	Jørpeland sentrum - kvartalet Rådhusgt.- Stålsv.
86-3	Reguleringsplan industriområdet Nordmarka
06-2	Reguleringsplan for del av Breivika
92-3	Utvidelse av industriområde Nordmarka

Følgende reguleringsplaner skal revideres før fortetting i følgende områder finner sted:

Jørpeland

ID	Plannavn
85-1	Moen
80-5	Nordlys
78-2	Langeland
86-1	Resahaugen
82-4	Tuånå
82-3	Østvoll
93-4	Øvre Fjelde boligomr. og skole- og idrettsomr.

Godkjent av Strand kommunestyre 12.09.2012 i sak 41-12.

19

75-2	Leiteområdet
75-2a	Del av Gnr. 47, Bnr. 4 (Leiteområdet)
98-4	Dir. Poulsons gt. 31-51
82-2	Førland/Brautane

Perifere områder på Jørpeland:

ID	Plannavn
77-1	Barkved
76-5	Grønnevoll
82-5	Klovsteinsbekken II
76-4	Del av Tungland (Tunglandsmyra)
75-3	Endring for gnr. 53, bnr. 1 m.fl. (Tungland)
80-1	Barka

Tau:

ID	Plannavn
90-5	Fjordtun
72-1	Osabakkane/Klokkargarden
82-1	Myrene tau
78-3	Rødlandsmyra/Osabakkane
86-8	Håbakk sør
81-2	Nedre Strand
65-1	Del av Strand prestegard
84-6	Fururingen I
86-6	Fururingen II

Godkjent av Strand kommunestyre 12.09.2012 i sak 41-12.

20

STAVANGER SPAREKASSE
EIENDOMSAVDELINGEN

4001 STAVANGER
Postboks 218
Domkirkeplassen 1
Telefon: (04) 53 30 00



Vi bekrefter at nærværende gjenpart
er identisk med originalen.
STAVANGER SPAREKASSE

SKJØTE

DAGBOKFØRT

8082

14.12.83 08082

SØRENKRIVEREN I

AVFYRTE

Undertegnede Hulda Grødem 150607

p.nr.

skjøter og overdrar herved til Judith Bjelland 120328

Jens Bjelland 240333

p.nr.

min/vår eiendom gnr. 49 bnr. 532, Strand

for en kjøpesum stor kr. 100.000,-

Ett hundretusen kroner 00/100

Særlige bestemmelser: Parsellen skal ha veirettm/snuplass fra Fylkes-
vei over hovedbruket. Videre skal parsellen ha rett til
vannbrønn på hovedbruket.

Jens Bjelland den 9.12.83

(utstederens underskrift)

Jeg/vi bekrefter at Hulda Grødem

har underskrevet dokumentet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

1.

2.

Født: 2.11.45

Født: 08.12.42

Adresse: 420 Tårn

Adresse: 4100 Faglund

Jeg samtykker herved i overdragelsen:

den

Jeg/vi bekrefter herved at

har underskrevet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år.

1.

2.

Født:

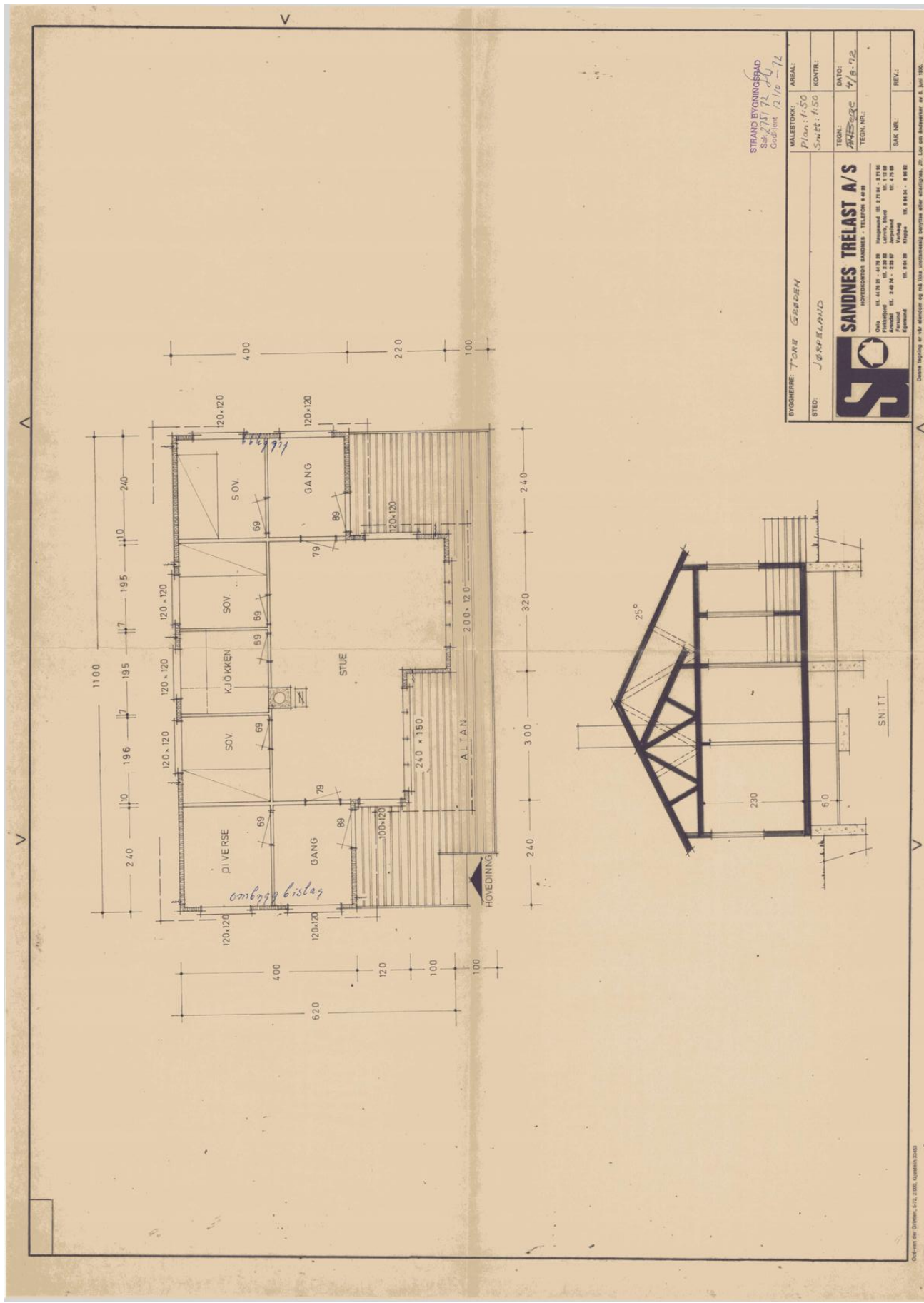
Født:

Adresse:

Adresse:

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:

Dalavegen 432, 4105 Jørpeland
Gnr. 49, bnr. 582 i Strand kommune

Oppdragsnummer:

4210103

Meglerforetak: Ryfylke Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vivien Beckfeld

Telefon: 51 74 55 00

E-post: vivien.beckfeld@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.02.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre