

aktiv.



Direktør Sæthersgate 12, 4100 JØRPELAND

**Meget sentral enebolig i sentrum
med behov for oppussing.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 780 000,-
Omkostn.: Kr 45 890,-
Total ink omk.: Kr 1 825 890,-
Selger: Vågalia Utvikling AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 167/184 kvm
Tomtstr.: 417.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 262
Oppdragsnr.: 1401260004

Innholdsrikt oppussingsobjekt i Vågen med kort gange til alt!

Vi har nå fått for salg en eldre enebolig midt i Jørpeland sentrum med få skritt til alt man måtte trenge i hverdagen. Her har man kort vei til både butikker, restauranter, café, kino, bibliotek og kulturhus, samt bussholdeplass med hyppige avganger til både Tau, Stavanger og Nord-Jæren. I tillegg har man få skritt ned til sjøen med båthavn og badeplasser, samt flotte turområder både langs sjøen og i skog og mark.

Boligen har behov for renovering og må anses å være et oppussingsobjekt, men deler av hovedetasjen ble oppgradert i 2022. Boligen er innholdsrikt med 2 stuer, 2 kjøkken, 2 bad og 3 soverom, samt god lagringsplass. I tillegg er det en garasje under balkongen.

Eiendommen ligger litt tilbaketrukket fra sentrumskjernen, og man har gode solforhold hele dagen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Tegninger	59
Grunnkart	60
Eiendomskart	61
Reguleringsplankart	63
Temakart	65
Kommuneplankart	67
Vegstatuskart	69
Reguleringsbestemmelser	70
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Bad, vaskekjeller, toalettrom, verksted, stue, kjøkken, forrom og 2 ganger

BRA-e: 17 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

99. etasje

BRA-i: 28 m² Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

417.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en praktisk og lettstelt tomt med mange muligheter for å opparbeide et kjekt uteområde/hage. Eiendommen er i dag noe overgrodd og har manglende vedlikehold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Vågen på Jørpeland, med en kjekk beliggenhet for

både yngre og eldre som ønsker å bo i sentrum. Her har man kort gange til alt man måtte trenge, samt få skritt ned til både sjø og flotte turområder.

Området består av både leiligheter, eneboliger og næring, men eiendommen ligger nokså tilbaketrukket med rolige omgivelser i blindvei.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Jørpelandsvågen kun 3 minutters gange unna, med hyppige bussavganger til Stavanger og Nord-Jæren. Ypperlig for pendlere.

Jørpeland sentrum har et variert utvalg av butikker, restauranter og café, samt bibliotek, kino og nå bygges nytt kulturhus like i nærheten.

Dette er en eiendom for deg som ønsker å bo sentralt med alt tilgjengelig like utenfor døra.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Asle Gilje

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig antatt oppført rundt 1954, bestående av kjeller-, første- og loftsetasje.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong på en ukjent byggegrunn. Dreneringen består av original steinsetting.

Ytterveggene er i murkonstruksjoner med pussede murfasader. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, utformet som et mønetak tekket med skifertakstein.

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast, med kroker av stål.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og enkle glass i kjeller. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdør og kjellerdør er malte tredører.

Det er en altan over garasjen med gulv av fliser og rekkverk i stål. Trappen til hovedinngangen er utført i betong og belagt med skiferfliser. Det er en tilbygget garasje i betongkonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust på rennekrokene. Dette kan medføre redusert levetid og funksjon på beslagene dersom det ikke utbedres.

Det er manglende snøfangere.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Dørene har gamle og slitte pakninger, noe som kan medføre redusert tetthet og funksjon.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er stor sannsynlighet for at det ikke er membran under flisene, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tetthet. Ved befarings fremstod himlingen i garasjen under som tørr.

Det er registrert bom i flisene.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte skiferfliser er løse (bom), og én flis mangler.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Garasjeporten er malingsslitt og har behov for justering.

Spilene i åpningen har råteskader, og noen av dem er løse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For et hus med denne alder er det påregnelig med enkelte skjevheter.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom på loftet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på 2 meter i gang på loftet.

Det er målt mellom 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele stuen i hovedetasjen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløpet til kjelleren, og trappen er bratt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karmen, og flere håndtak er løse. Det anbefales utbedring av disse forholdene for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har tidligere vært en lekkasje i taket som er utbedret. På grunn av takets alder må det påregnes behov for utskifting. Enkelte takskifer ligger uryddig, noe som er synlig gjennom snøen. Vinskiene har malingsavskalling og noe råte.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke benyttet diffusjonssperre og det er ikke isolasjon i takkonstruksjonen.

Det er hull i himlingen på soverommet på loftet i forbindelse med tidligere lekkasje. Det er begynnende råte i undertaket på dette stedet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke etablert sålebensbeslag eller tilsvarende under vinduene, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader og betydelig slitasje på overflater i kjeller og loftsetasje. Overflatene i hovedetasjen fremstår som tilfredsstillende, da disse ble oppgradert i 2022.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale i stuen er for liten.

Det anbefales å montere en ny utvendig beslagløsning rundt pipen for å hindre inntrengning av vann og videre skader på pipen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert høyt fuktnivå i den innforede treveggen i kjellerstuen.
Det er også synlige saltutslag på betongvegger mot terreng.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gammelt belegget og rustent soilluk er observert. Det er sprekk i veggvinyl, og vindu er plassert i våtsone. Det er motfall på gulvet fra dusjkabinett mot servant, samt svelling på innredningen.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er registrert skader på vinylbelegget på gulvet, samt glipper i både veggvinyl og våtromstapet på veggene. Det er også observert svertesopp i sveiseskjøtene på vinylgulvet.

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Rommet er enkelt innredet og tilfredsstillende ikke dagens standard.
Oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard i henhold til gjeldende krav.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Fagfolk (Strand Rør) la nye rør, resten er gjort ved egeninnsats.

Beskrivelse: Vannlekkasje i tak og fra kjøkken ned til kjeller. Dette er delvis utbedret og det er ikke vannlekkasje pr dags dato.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Strand Rør, 2022

Beskrivelse: Byttet noen innvendige rør.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Lokalt firma, 2022

Beskrivelse: I forbindelse med montering av nytt kjøkken

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Godkjent reguleringsplan og sentrumsplan for området. Mottatt nabovarsel om endring/nybygg på nabolomtten ved det gamle hotellet.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Usikker, men det var ikke vanlig med brukstillatelse/ferdigattest på 60-tallet.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Innredet og mulighet for hybel i sokkeletasje, men det er ukjent hva som er godkjent i kommunen da det ikke finnes byggetegninger i kommunens arkiv.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ref tilstandsrapport

Innhold

Loft:

BRA-i 28 kvm: Gang og 2 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom

TBA 19 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 69 kvm: Bad, vaskekjeller, toalettrom, verksted, stue, kjøkken, forrom og 2 ganger

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Boligen er oppført i ca 1954 og holder en normalt enkel standard med behov for renovering og modernisering.

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er av eldre dato og mangler bruksfunksjoner/løsninger. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje:

Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er observert gammelt belegg og rustent soilsluk. Det er sprekke i veggvinyl, og et vindu er plassert i våtsonen. Gulvet har motfall fra dusjkabinett mot servant, og det er svelling på innredningen.

Bad kjeller:

Badet er innredet med servant og dusj. Det er registrert skader på vinylbelegget på gulvet, glipper i veggvinyl og våtromstapet, og svertesopp i sveiseskjøtene på vinylgulvet.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet er plassert under kjellertrappen og er innredet med toalett og servant. Rommet har ingen ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Overflatene har en del slitasjegrad. Det er registrert skader og betydelig slitasje på overflater i kjeller og loftsetasje. Overflatene i hovedetasjen ble oppgradert i 2022.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Deler av avløpsrørene er av støpejern og noe plast. Det er påvist store rustskader på avløpsrør av jern, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsningen i forhold til krav på oppføringstidspunktet.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stue fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 1999. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Deler av hovedetasjen ble oppgradert i 2022.

- Overflatene i hovedetasjen fremstår som tilfredsstillende, da disse ble oppgradert i 2022.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Hovedetasjen ble modernisert i 2022.

2021:

- Det er installert varmepumpe i stue.

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Deler av hovedetasjen ble oppgradert i 2022.
- Overflatene i hovedetasjen fremstår som tilfredsstillende, da disse ble oppgradert i 2022.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Hovedetasjen ble modernisert i 2022.

2021:

- Det er installert varmepumpe i stue.

Parkering

På egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, oljekamin og vedovn.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 780 000

Kommunale avgifter

Kr 11 317

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 303,00

Abonnement vann: kr 3165,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2202,00

Abonnement kloakk: kr 2171,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3476,00

Totalt: kr 11317,00

Eiendomsskatt

Kr 1 817

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1817,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Det foreligger ikke formuesverdi på eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 262 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/49/262:

05.11.1996 - Dokumentnr: 6290 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:49 Bnr:637

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2026 - Dokumentnr: 20840 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

14.09.1954 - Dokumentnr: 1580 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:49 Bnr:105

22.09.1994 - Dokumentnr: 6343 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2020 - Dokumentnr: 3249423 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:49 Bnr:273

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger tegninger av bolig og garasje datert 13.04.1973 i forbindelse med tilbygg/bygging av garasjen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Områderegulering av Jørpeland sentrum (plan-ID 1130201210). Eiendommen er i planen en del av delfelt B9, som er regulert til boligbebyggelse..
24.02.16

Følger Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022, ikrafttredelse 12.09.2012. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er vedtatt en detaljregulering for naboieiendommene, 'Detaljregulering for delfeltene B9 og S14, Jørpeland Sentrum' (Plan 1130201905). Planen legger til rette for nye boliger i blokkbebyggelse på inntil syv etasjer, noe som vil medføre fortetting i nærområdet.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flomfare (Faresone - Flomfare) i henhold til temakart for kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

45 890 (Omkostninger totalt)

62 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 825 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 842 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 845 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 890

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

21.01.2026

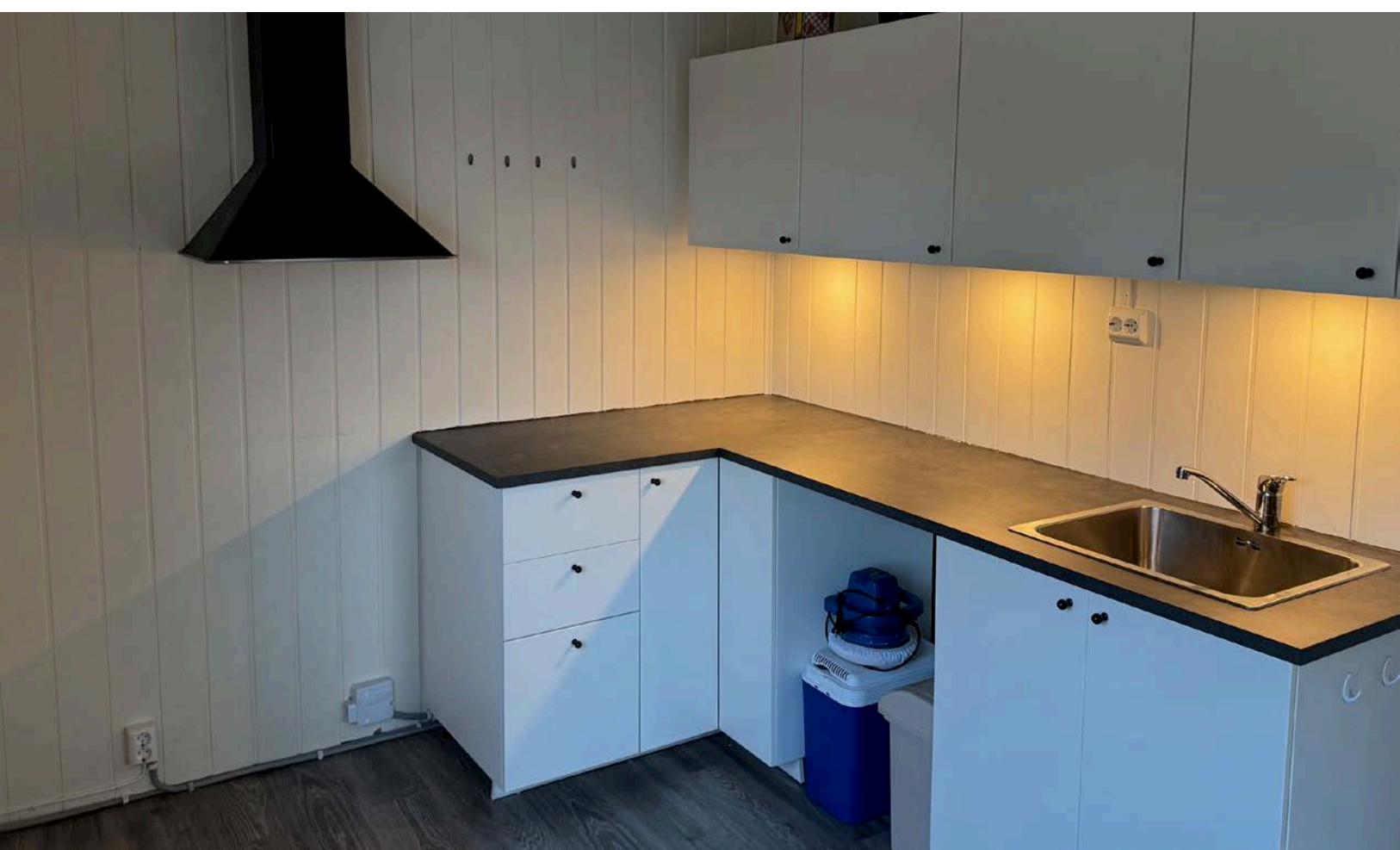






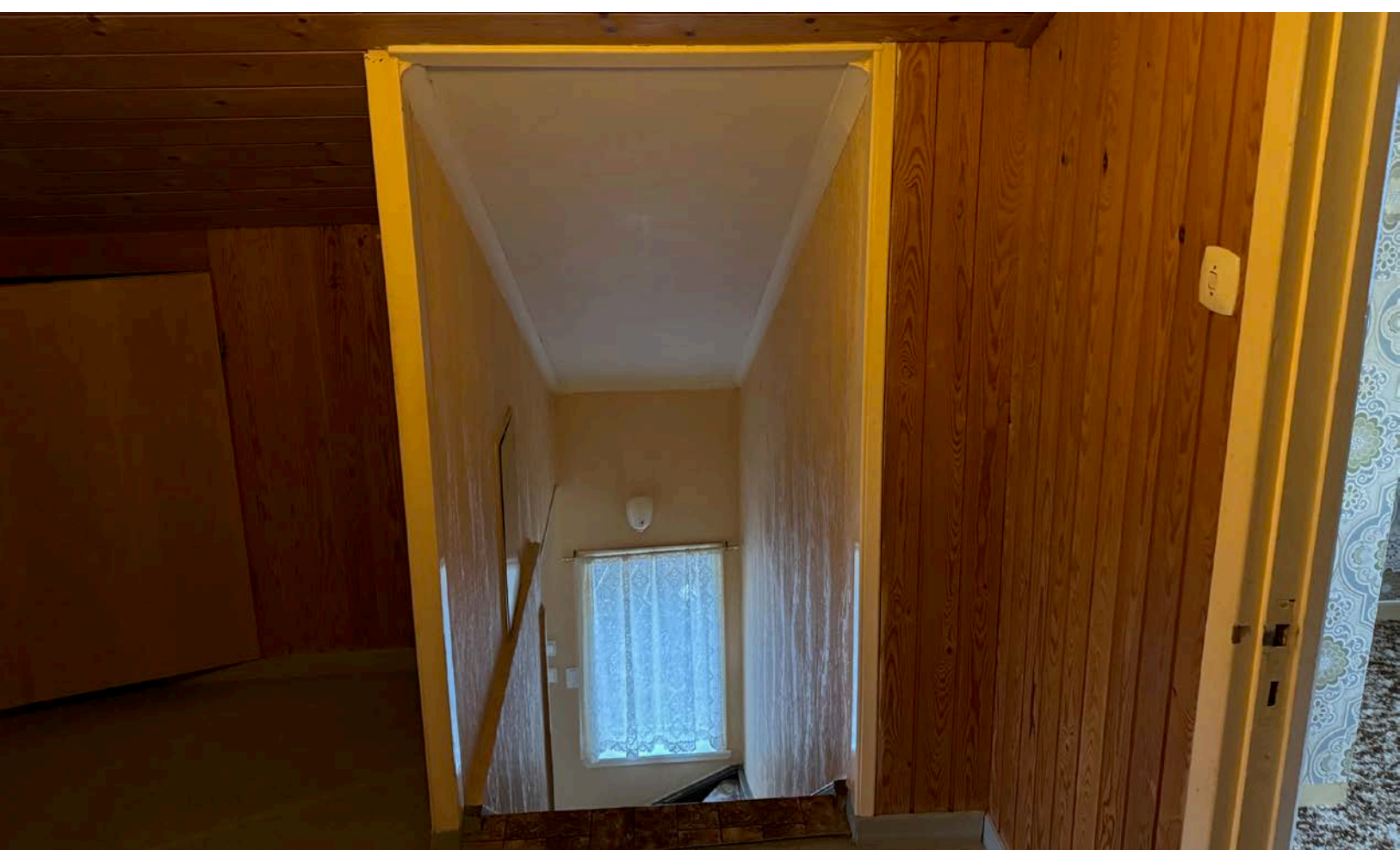
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Direktør Sæthersgate 12, 4100 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 49, bnr. 262

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 21100-1445

Referansenummer: SV7728

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 010092



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fakturerer 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

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører 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.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

asle@takst-team.no

928 39 377



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig antatt oppført rundt 1954 med kjeller-, 1.- og loftsetasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murkonstruksjoner og mønet tak tekket med skifertakstein.

Deler av hovedetasjen ble oppgradert i 2022. Bygningen er eldre og fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere områder.

Ved befaring er det registrert enkelte anmerkninger som fremgår av rapporten. Det pekes særlig på alder og tilstand på våtrom, samt drenering rundt bygningen.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast, og krokene er av stål. Veggene har murkonstruksjon med pussede murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og noen enkle glass i kjeller. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør i tre. Altan over garasje. Gulv med fliser og rekkverk i stål. Trapp til hovedinngang er utført i betong og belagt med skiferfliser. Tilbygget garasje i betongkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har en mursteinspipe som er utvendig pusset og med blybeslag. Det er installert oljekamin med tilhørende dagtank i hovedetasjen og vedovn i kjelleren. Boligen har tretrapper til loft og kjeller. Innvendig har boligen malte dører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er utført fra kjellertak mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremvist.
Rommet er innredet med servant og dusj.
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Enkelt kjøkken i kjeller med innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom under kjellertrapp. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Deler av avløpsrør er av støpejern og noe plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap m/skrusikringer og noen automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid.
Bygningen har betong grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier.
Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mangler eller skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

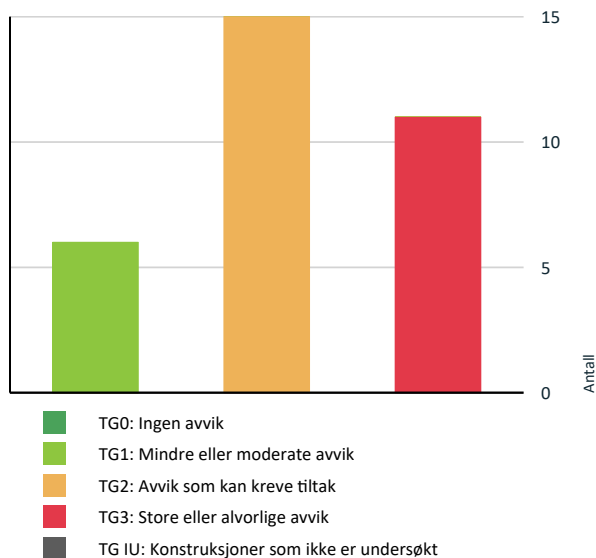
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

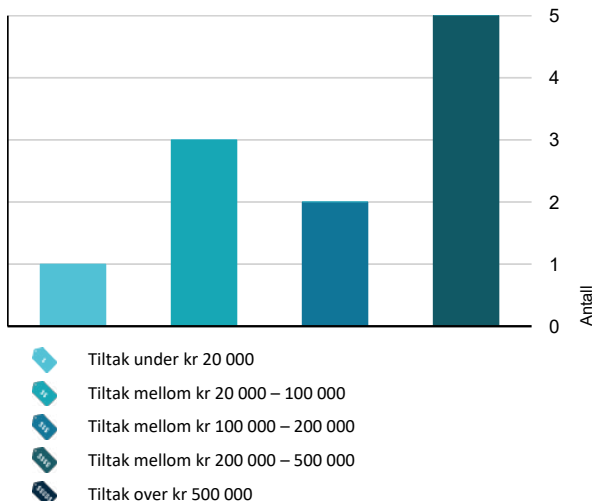
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, og taket var snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har tidligere vært en lekkasje i taket som er utbedret. På grunn av takets alder må det påregnes behov for utskifting. Enkelte takskifer ligger urydig, noe som er synlig gjennom snøen. Vinskiene har malingsavskalling og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting av takteking og undertak bør planlegges, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det tidligere har vært lekkasje. Utskifting eller utbedring av takskifer og vindskeer med malingsavskalling og råte bør også vurderes.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for nye lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takfotbeslag, nedløp og takrenner er av plast, og krokene er av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust på rennekrokene. Dette kan medføre redusert levetid og funksjon på beslagene dersom det ikke utbedres.

Det er manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av takrennesystemet for å sikre tilstrekkelig funksjon og levetid.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon med pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risikoen for vanninntrengning, som over tid kan føre til fuktskader og frostsprengning i konstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke benyttet diffusjonssperre og det er ikke isolasjon i takkonstruksjonen.

Det er hull i himlingen på soverommet på loftet i forbindelse med tidligere lekkasje. Det er begynnende råte i undertaket på dette stedet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det bør etableres lufting og diffusjonssperre i takkonstruksjonen, samt etterisoleres der dette mangler. Hull i himlingen og begynnende råte i undertaket må utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, muggvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Undertak er synlig fra hull i himling loftsetasje.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og noen enkle glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ikke etablert sålebensbeslag eller tilsvarende under vinduene, noe som medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Det bør etableres sålebensbeslag under vinduene for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader, slik at vinduenes levetid forlenges. Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader og behov for utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har gamle og slitte pakninger, noe som kan medføre redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger bør skiftes ut eller dørene oppgraderes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Redusert tetthet kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan over garasje. Gulv med fliser og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er stor sannsynlighet for at det ikke er membran under flisene, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens tetthet. Ved befaring fremstod himlingen i garasjen under som tørr.

Det er registrert bom i flisene.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er membran under flisene, samt vurdere tilstanden til eksisterende tettesjikt.

Manglende eller svekket membran kan føre til vanninntrengning til garasjen under.

Bom i flisene bør utbedres for å hindre at de løsner eller sprekker.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er utført i betong og belagt med skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skiferfliser er løse (bom), og én flis mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse skiferfliser bør festes, og manglende skifer bør erstattes for å hindre videre skade og redusere risikoen for snublingsfare. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av trappen, økt vedlikeholdsbehov og potensiell personskaade.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget garasje i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten er malingsslitt og har behov for justering. Spilene i åpningen har råteskader, og noen av dem er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporten bør enten byttes ut eller males og justeres for å sikre god funksjonalitet og forlenge levetiden.

Råteskade og løse spiler i åpningen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader og betydelig slitasje på overflater i kjeller og loftsetasje. Overflatene i hovedetasjen fremstår som tilfredsstillende, da disse ble oppgradert i 2022.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader og betydelig slitasje i kjeller og loftsetasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For et hus med denne alder er det påregnelig med enkelte skjevheter.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom på loftet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på 2 meter i gang på loftet. Det er målt mellom 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele stuen i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Skjevhetene vurderes ikke å ha noen vesentlig konsekvens utover at de kan påvirke møblering og innredning. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe som er utvendig pusset og med blybeslag. Det er installert oljekamin med tilhørende dagtank i hovedetasjen og vedovn i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale i stuen er for liten.

Det anbefales å montere en ny utvendig beslagløsning rundt pipen for å hindre inntrengning av vann og videre skader på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes for å redusere risikoen for brann.

Det bør monteres nytt utvendig beslag rundt pipen for å hindre vanninntrengning og videre skader på pipen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon.

Det anbefales en brannkontroll av pipe før bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 55 %.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert høyt fuktnivå i den innforede treveggen i kjellerstuen.

Det er også synlige saltutslag på betongvegger mot terreng.

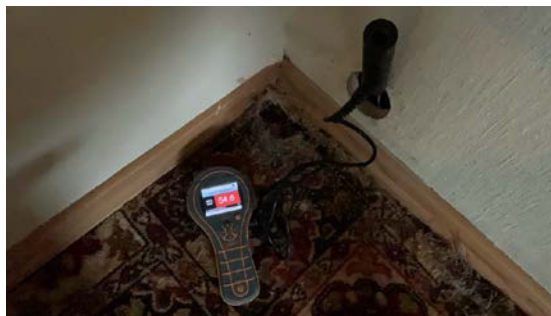
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, mugg og forringelse av inneklimate.

Videre undersøkelser bør utføres for å kartlegge omfanget av skadene og årsaken til fuktinntrengningen, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 55 %.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper til loft og kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløpet til kjelleren, og trappen er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden og redusere brattheten i trappen til kjelleren, for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fall og ulykker, spesielt for barn og eldre.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karmen, og flere håndtak er løse. Det anbefales utbedring av disse forholdene for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gammelt belegget og rustent soilsluk er observert. Det er sprekk i veggvinyl, og vindu er plassert i våtsone. Det er motfall på gulvet fra dusjkabinett mot servant, samt svelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av gammelt belegg og rustent soilsluk, utbedring av sprekk i veggvinyl, og vurdering av vinduets plassering i våtsone. Motfall på gulvet og svelling på innredningen må også utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet på våtrommet.

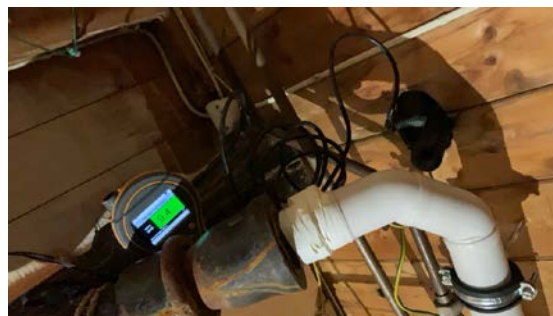
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra kjellertak mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremvist.

Rommet er innredet med servant og dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert skader på vinylbelegget på gulvet, samt glipper i både veggvinyl og våtromstapet på veggene. Det er også observert svertesopp i sveiseskjøtene på vinylgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres nytt, forskriftsmessig tettesjikt på gulv og vegger. Skader og utettheter i eksisterende belegg medfører risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt økt fare for sopp- og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

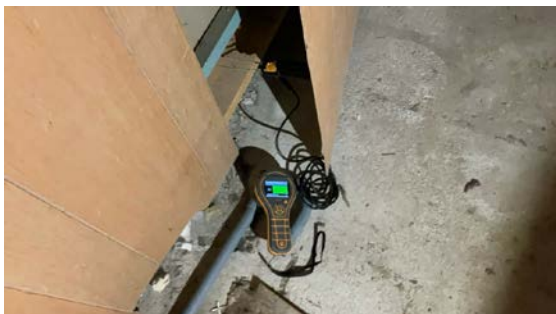
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtromets konstruksjoner.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom under kjellertrapp. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er enkelt innredet og tilfredsstillende ikke dagens standard. Oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Avløpsrør

Deler av avløpsrør er av støpejern og noe plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvensen av dagens løsning er risiko for dårligere innneklima og økt fuktbelastning, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen over tid.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap m/skrusikringer og noen automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 På grunn av alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen drenering utover original steinsetting, denne kan tettes og miste funksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mangler eller skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikker ferdse og redusere risiko for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller kravene, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Gjelder i loftsetasjen.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller elektrisk støt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

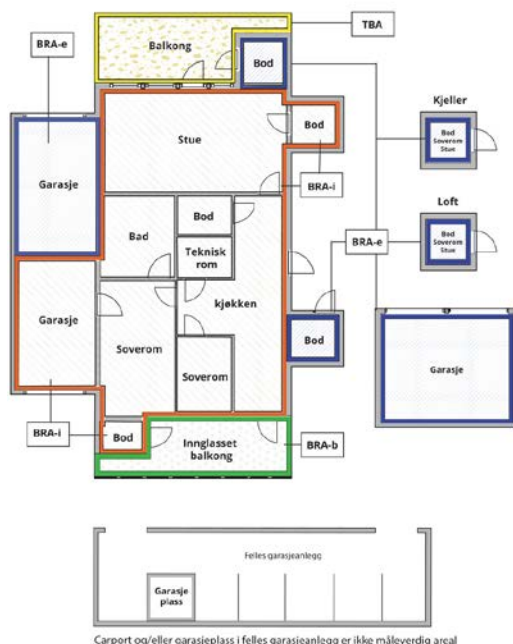
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
Hovedetasje	70			70	19
Kjeller	69	17		86	
SUM	167	17			19
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Gang, gang 2, bad, vaskekjeller, toalettrom, verksted, stue, kjøkken, forrom	Garasje	

Kommentar

Ved skråloft kan det være noe avvik på arealet, avhengig av målepunktene man velger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hovedetasjen ble modernisert i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Asle Gilje	Takstingeniør
	Karstein Øvstebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	49	262		0	417.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Direktør Sæthersgate 12

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig sentralt beliggende på Jørpeland i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest ikke registrert på nett.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Ikke vist.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 dampsperrer 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 fra 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 nedslitting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. 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: <https://samtykke.vendu.no/SV7728>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karstein Øvstebø

Boligen

Direktør Sæthersgate 12
4100 Jørpeland

1130-49/262/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ref tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vannlekkasje i tak og fra kjøkken ned til kjeller. Dette er delvis utbedret og det er ikke vannlekkasje pr dags dato. Fagfolk (Strand Rør) la nye rør, resten er gjort ved egeninnsats.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Ref tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Ref tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Ref tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Ref tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Strand Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen innvendige rør.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmekumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Lokalt firma

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med montering av nytt kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Godkjent reguleringsplan og sentrumsplan for området.

Mottatt nabovarsel om endring/nybygg på nabotomten ved det gamle hotellet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Usikker, men det var ikke vanlig med brukstillatelse/ferdigattest på 60-tallet.



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Innredet og mulighet for hybel i sokkeletasje, men det er ukjent hva som er godkjent i kommunen da det ikke finnes byggetegninger i kommunens arkiv.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Ref tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



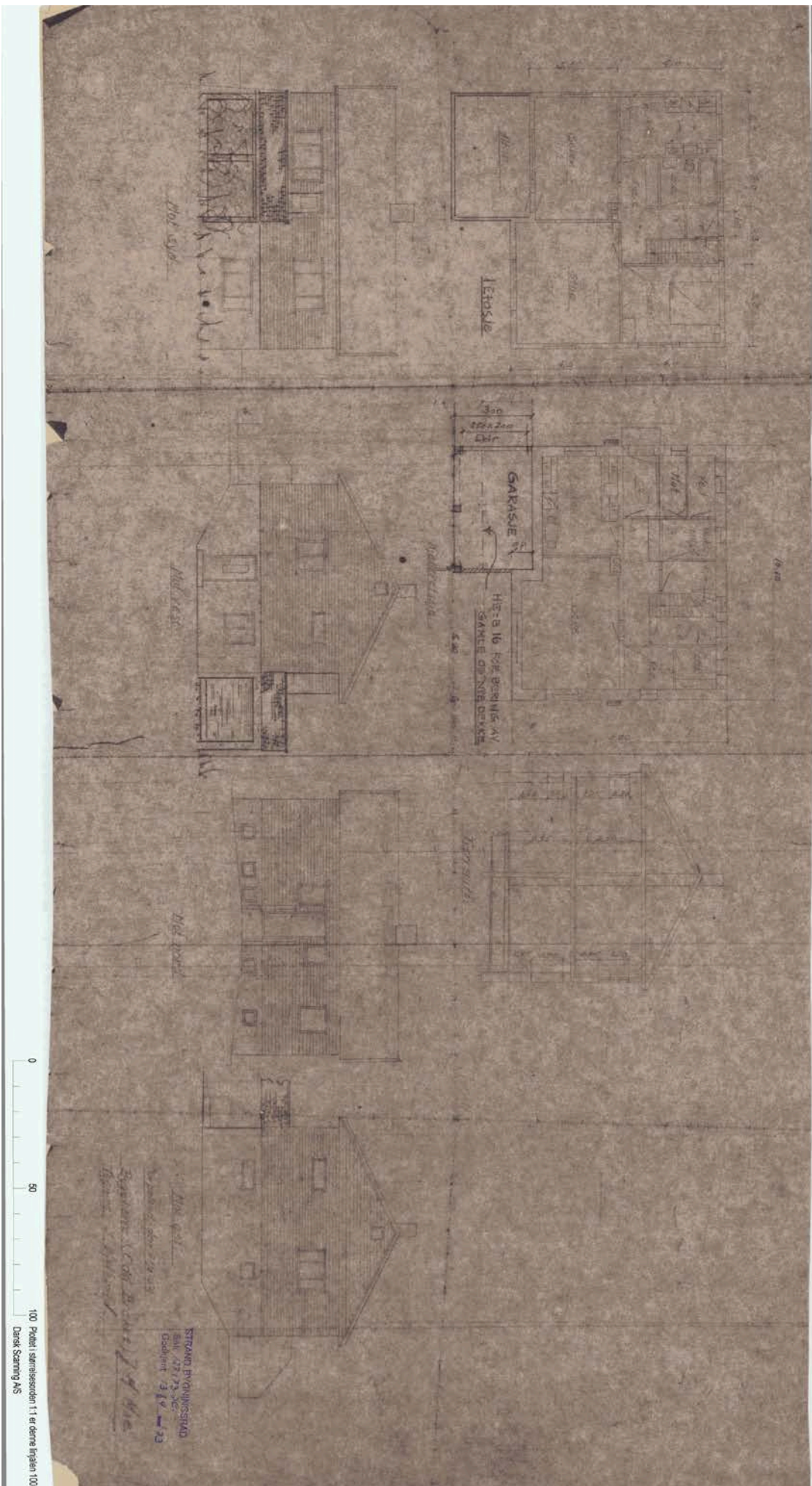
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til







Eiendomskart for eiendom 1130 - 49/262//

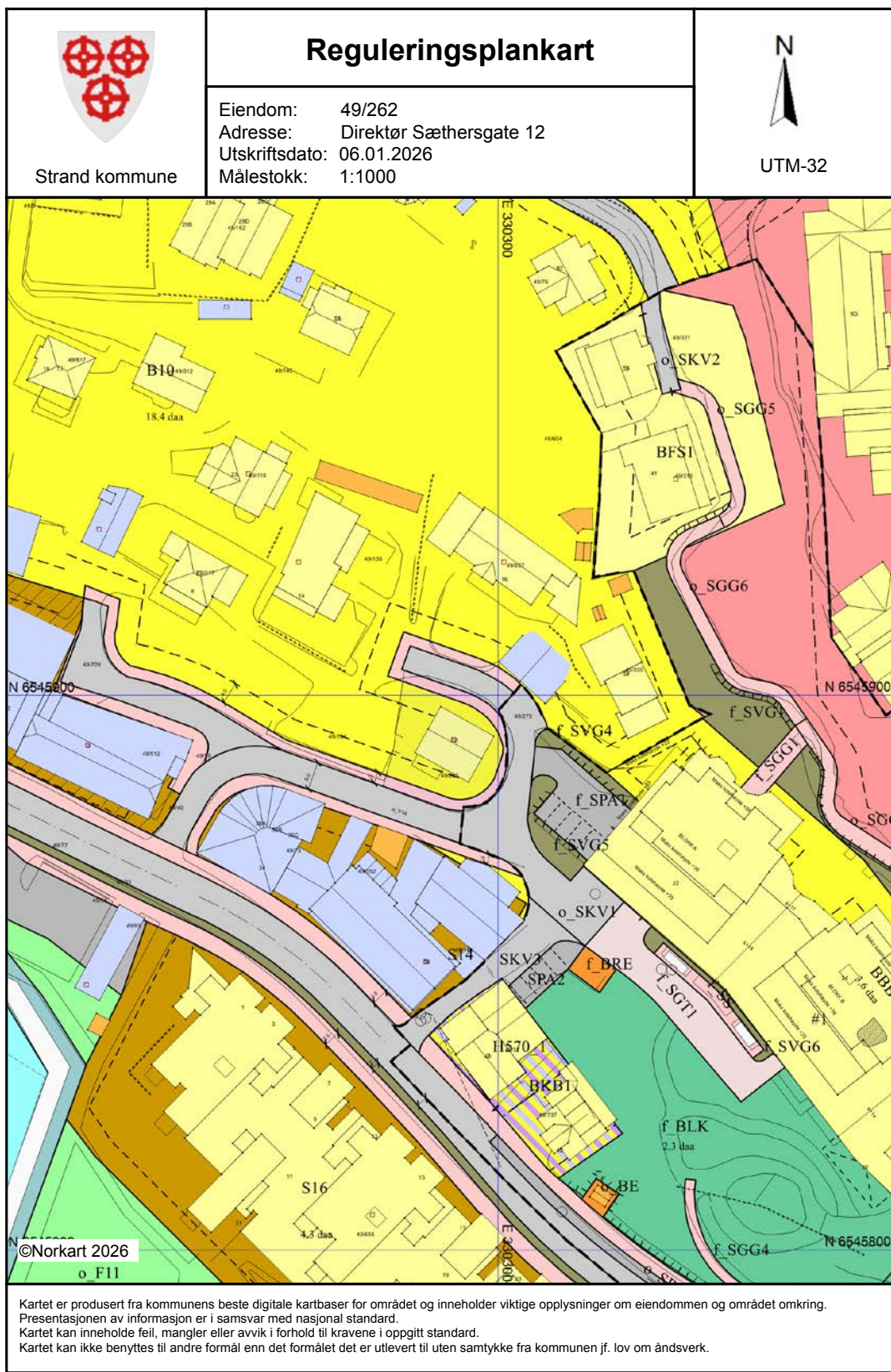


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

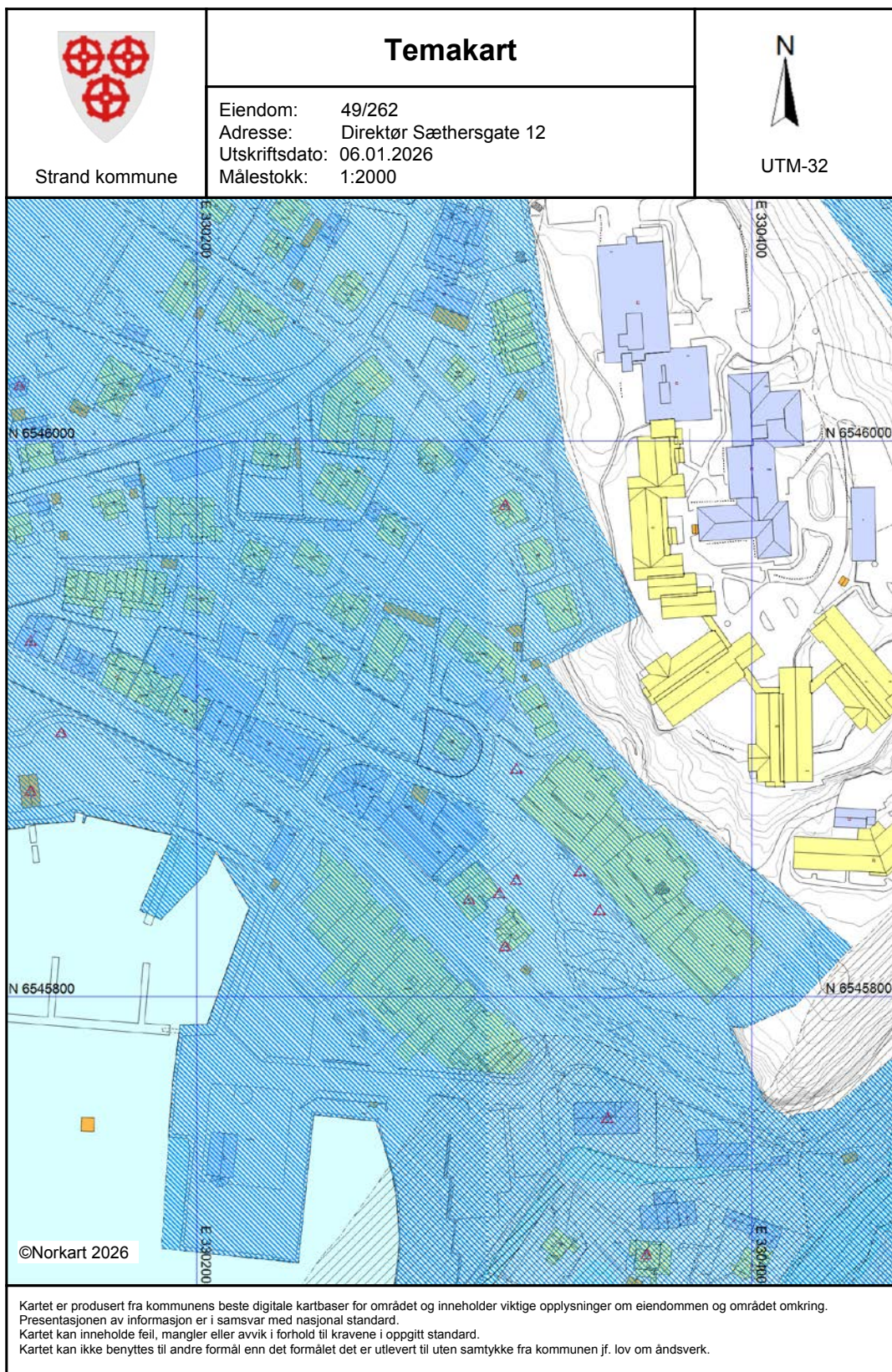
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		417,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6545885,09	Øst	330289,46
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6545879,49	330290,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,37			
2	6545880,85	330298,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,57		8,63	
3	6545884,28	330301,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57		7,96	
4	6545888,11	330302,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,07			
5	6545889,58	330302,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50		14,90	
6	6545891,53	330302,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95		10,09	
7	6545894,63	330301,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,31		10,20	
8	6545899,97	330295,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02		13,13	
9	6545900,41	330294,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,12		11,74	
10	6545904,59	330283,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,46			
11	6545903,8	330282,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,80			
12	6545898,79	330282,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,06			
13	6545890,58	330281,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,28			
14	6545883,64	330279,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19			



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		Gangveg/gangareal/gågate
	Bygning, Boligbygg		Sykkelveg/-felt
	Bygning, Andre bygg		Annen veggrunn - grøntareal
	Bygning, Andre bygg		Kai
	Bygning, uten Bygningspunkt		Parkering
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006			Grønnstruktur
Strandlinje sjø			Frionråde
Bygninger			Havneområde i sjø
	Bygningsdelelinje		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Taksprang Bunn		Angittthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Takriss		Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Takoverbygg		Bestemmelseområde
	Takoverbygg kant	Ledningsnett	
	Trapp inntil bygg, kant		Kumlokk
	Veranda	Kyst	
	Bygningslinje		Havflate
	Taksprang	Eiendomsinformasjon	
	Mønelinje		Gårds- og bruksnummer
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006		Annen naturinformasjon	
	Byggegrense		Hekk
	Byggelinje		Stein
	Frisiktslinje	Bygningsmessige anlegg	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Flaggstang
	Planens begrensning		Kai/Brygge
	Formålsgrense		Kai/Brygge kant
	Byggegrense		Frittstående mur
	Byggelinje		Lodrett forstøtningsmur
	Bebyggelse som inngår i planen	Adresser	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Adressepunkt tekst
	Regulert senterlinje	Vegsituasjon	
	Frisiktslinje		Annet vegareal
	Regulert parkeringsfelt		Vegdekkekant
	Regulert støttemur		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Vegstegning / fysisk spene		
	Avkjørsel		
	Påskrift feltnavn		
	Påskrift areal		
	Påskrift bredde		
	Påskrift radius		
	Påskrift plantilbehør		
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Angittthensynsgrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Tjenesteyting		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Bolig/forretning/kontor		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

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

TraktorvegSti

Sti



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Bygningsending
--	-----------------------

Ledningsnett

	Kumlokk
--	---------

Kyst

	Havflate
	Kystkontur

Høydeinformasjon

	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

	Innsjø
	Innsjøkant

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

	Hekk
	Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Bygningsmessige anlegg

	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

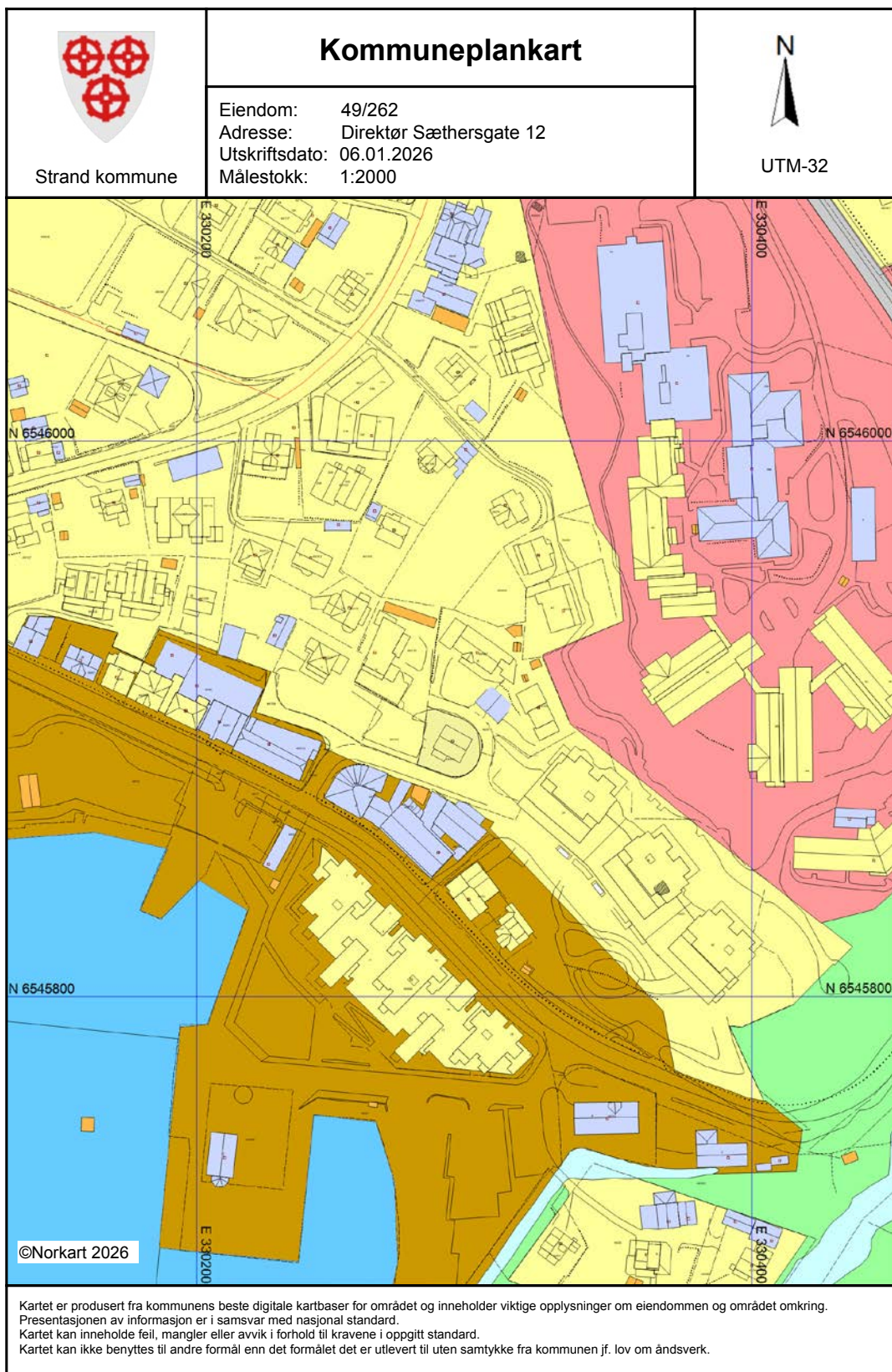
	Faresone grense
	Faresone grense
	Angitthensynsgrense
	Angitthensynsgrense

Adresser

Abc Adresspunkttekst

Vegsituasjon

	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje sjø

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

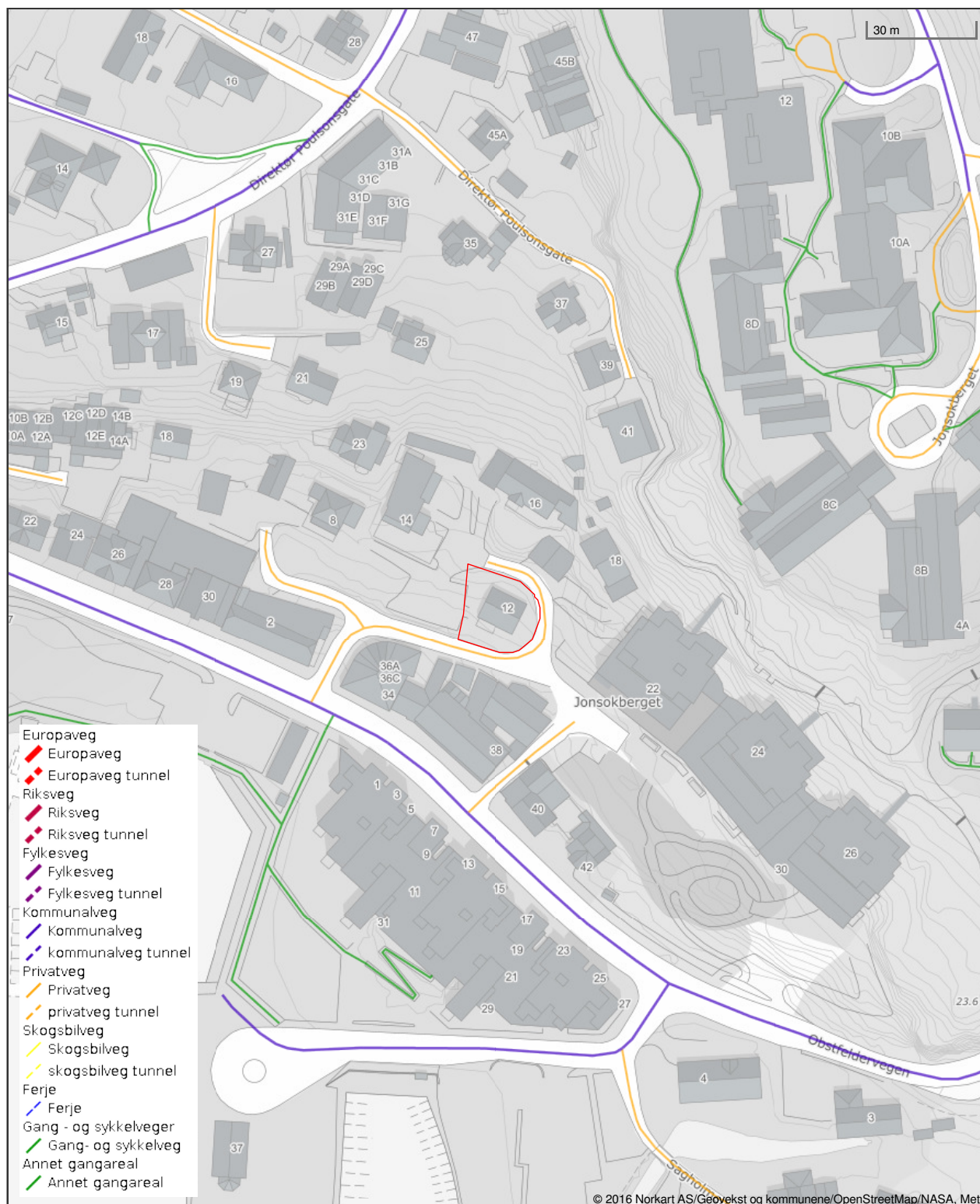
-  Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 49/262//



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

Detaljregulering for delfeltene B9 og S14, Jørpeland Sentrum. Plan 1130201905

Reguleringsbestemmelser: Revidert 06.06.24

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for nye boliger med tilhørende fasiliteter og infrastruktur i planområdet. Forslaget er i tråd med overordnede planer og vil tilføre nye boliger i Jørpeland Sentrum. Planforslaget vil tilrettelegge for universelt utformet gangforbindelse fra planområdet til sentrum som også Jonsokberget BOAS vil dra nytte av. Det er tilrettelagt for fremtidige synergier mellom planlagt prosjekt og Jonsokberget.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**
 - **Estetisk utforming:** Det stilles høye estetiske krav til utforming. Materialvalg skal være av god kvalitet og miljøvennlig. Uteområdet skal ha parkmessig utførelse. Lekeplasser skal ha apparater tilpasset varierende aldersgrupper. Underlag må være holdbare og kreve lite vedlikehold.
- **Terrengbehandling:** Støttemurer over 0,5m er vist i plankartet. Synlige støttemurer over 1m skal fortrinnsvis opparbeides som lødd natursteinsmur dersom det er mulig.
- **Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**
 - **Naturmangfold:** Grøntområdene mot Obstefeldersvei og skråningen opp mot Jonsokberget skal bevares i størst mulig grad.
- **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**
 - Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk, og energieffektive løsninger.
 - Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal opprettholdes i anleggsperioden for å sikre omgivelsene fra sjenanse i forhold til støv og støy.
 - Gjeldende retningslinjer i T-1442 vedrørende krav til støyforhold innendørs og utendørs, skal sikres.
- **Byggegrenser: (§ 12-7 nr. 6)**
 - Formålsgranse gjelder som byggegrense hvor byggegrense ikke er vist i plankartet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS, BBB, BOP, BRE, BUT, BLK, BKB)

- **Grad av utnytting**(§ 12-7 nr. 1) : Grad av utnyttelse er beskrevet for hvert delfelt.
- **Funksjons- og kvalitetskrav** (§ 12-7 nr. 4, 7):
 - Det skal tilrettelegges for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Mindre konstruksjoner som pergola, levegger og boder som hever utearealenes brukbarhet tillates på lekeplass og i felles uteområder. Det skal være min 30m2 felles uteareal pr bolig.
 - Alle private terrasser og felles uteområder skal ha sol på 50% av arealet 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00
 - Alle boenheter skal ha 3 sykkelparkeringer innenfor planområdet.
 - Alle boenheter skal ha sportsboder innefor BBB1 eller p-kjeller.

BBB 1 Blokkbebyggelse

BBB 1

- Innenfor feltet tillates tre boligblokker innenfor byggelinjer angitt på plankartet. Blokkene kan oppføres i 7 etasjer fra parkeringsanlegg, men de fire øverste etasjene skal trekkes tilbake mot terrenget for å tilpasse seg landskapet og dempe høydevirkning. Øverste etasje skal trekkes inn fra fasadelivet minimum 1,5 meter på fasader som vender mot sjøen. Foran 1. etasje, i felt f_SVG5 og f_SVG6, inn mot parkeringsetasje, skal det gis plass til et plantefelt, hvor det skal plantes klatreplanter som etter hvert gir en grønn fasade. Maks utnyttelsesgrad for BBB1 er BRA 7500m2. maks byggehøyde er kote +38. Det tillates maksimalt 57 leiligheter fra 70m2 – 130m2. Avvik fra dette kan vurderes i byggesaken dersom markedet viser at det er hensiktsmessig justeringer i leilighetsstørrelser. Alle boliger skal ha minimum 12m2 privat uteareal. Boder og parkering skal plasseres i felles parkeringsanlegg under bebyggelsen.

Blokk A skal utformes slik at de tre nederste boligetasjene gir en avtrapping i forhold til øvrige etasjer mot sørvest og nordvest. Alle blokker skal avtrappes mot sørvest. Byggelinjer som ivaretar dette er vist på plankartet.

BKB Kombinert formål Bolig/Kontor.

- BKB 1

Hensynssone for bevaring av kulturminner / kulturmiljø (H570_1)

Hensynssonen «bevaring av kulturmiljø» er vist med skravur på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med Side 2 av 8 Detaljregulering delfelt B9 og S14, Jørpeland sentrum Plan 1130201905

omkringliggende miljø.

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemmende på de automatisk freda kulturminnene jf. Kulturminneloven § 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må avklares med kulturminnemyndigheten jf. Kulturminneloven § 8.

Ombygging av bestående bebyggelse:

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og innvendig ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger (gjelder også taktekke skifer), blir opprettholdt.

Ved utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen til behandling.

På- og tilbygg:

Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre. Vurderinger og godkjenninger av på- og tilbygg i forhold til bevaring av kulturmiljø skal på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttale og deretter forelegges kommunen til behandling.

Innenfor viste byggesone (ubebygd område) i delfeltet, tillates oppført bygg med maks høyde 9 meter, målt fra fortaushøyde foran byggeområdet. Arkitektur og takform skal vises løst tilpasset eksisterende bygg som er regulert til bevaring. Krav til parkering og privat uteareal er som for feltet BBB1. Boligformål tillates ikke i 1.etasje / på bakkeplan. Fasadene i 1.etasje skal etableres med minimum 60 % vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.

BFS Frittliggende småhusbebyggelse

- BFS 1

Tomtene er i dag bebygget med eldre eneboliger. Hele eller deler av disse tillates revet for å tilrettelegge for ny gangvei. Ny bebyggelse skal ha maks byggehøyde kote 36. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet. Parkeringskrav er maks én bil per leilighet og maks to biler dersom enebolig. Hver boenhet skal ha minimum 12m² privat uteareal.

f_BLK Lekeplass.

- f_BLK

Feltet skal opparbeides parkmessig/grønt. Lekeplassene og uteareal skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper. Det skal utarbeides detaljert plan for dette i tråd med § 7.3. Arealet inngår i regnskapet som skal sikre 30m² felles uteareal pr bolig i området.

Lekeplassen er felles for BBB1

o_BE Energisentral

- o_BE

Innenfor felt BE skal det etableres energisentral for planområdet.

f_BRE Renovasjonsanlegg

- f_BRE

Innenfor området skal det etableres nedgravd avfallssystem i henhold til kommunale retningslinjer. Avfallsstasjonen er felles for alle nye boliger i planområdet.

f_BUT Uteoppholdsareal

- f_BUT

Naturlig vegetasjon skal bevares.

Naturlig skjøtsel tillates.

o_BOP Offentlig tjenesteyting (Bo- og servicesenter)

- BOP 1-2

Det tillates en mindre utvidelse innenfor viste byggegrenser på plankartet dersom ny bebyggelse ikke kommer i konflikt med hensyn til utsikt og lysforhold for eksisterende bebyggelse innenfor delfeltet. Byggehøyde skal ikke overstige eksisterende byggehøyde innenfor delfeltet.

o_Kultur – Tunnelsystem (**viser på nivå 1 i plankartet**)

- Eksisterende tunnelsystem. Tunellanlegget er tiltenkt funksjoner tilknyttet kultur. Før anlegget kan tilrettelegges for publikum må det foretas en grundig sikkerhets vurdering, og man må fremlegge planer som viser at luft, lys og orientering er godt ivarettatt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

SKV – Offentlig og privat kjøreveg

Alle kjøreveier skal opparbeides i henhold til vegnorm for Sør Rogaland.

- o_SKV1

skal etableres som adkomst inn til området og eksisterende boliger som er tilknyttet veien.

- o_SKV2

Eksisterende offentlig kjørevei som gir adkomst til boliger i BSF1

- SKV3

Eksisterende privat kjørevei som gir adkomst til parkeringsplassene i

SPA2 via o_SKV1. Veien skal stenges for gjennomkjøring til /fra

Direktør Sæthersgate som vist i plankartet.

- o_SKV4
Skal etableres for å gi adkomst til o_GT2 for utrykningskjøretøy.
Veien skal stenges for gjennomkjøring som vist på plankartet

o_SV – offentlig Vei

- o_SV, Deler av Direktør Sæthersgate og Obstefeldervegen som inngår i planen.

f_SGT – felles gatetun

- Gatetun skal opparbeides med annet fast dekke enn asfalt, og gi adkomst til parkeringsanlegg og inngangsparti i BBB1. Gatetun er felles for BBB1.

SPA – Parkering

- f_SPA1
5 parkeringsplasser som er forbeholdt Sameiet Vågalia i henhold til tinglyst avtale 2012/317464-1/200.
- f_SPA2
4 parkeringsplasser som er forbeholdt Gnr. 49, Bnr. 31 i henhold til tinglyst avtale.

f_SPH – Parkering (**viser på nivå 1 i plankartet**)

- f_SPH
Parkeringsanlegget er i en etasjer, maks utnyttelse er 2800m2 BRA. Det skal etableres maks 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet for boliger i BBB1, samt sykkelparkeringsplasser. I tillegg kan det etableres en sportsbod a 5 m2 per boenhet for BBB1.
5 % av parkeringsplassene skal etableres som HC-parkeringsplasser
50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet

f_SS – Sykkelparkering.

- f_SS
Det skal etableres 3 sykkelparkeringer pr. boenhet. 131 stk. etableres inne i p-kjeller og 40 stk plasseres utendørs, takoverbygget, innenfor felt f_SS. f_SS er felles for BBB1.

SGG – Felles og offentlig gangvei / gangareal

- f_SGG1
Adkomst til Blokk A innenfor BBB1 fra gangvei o_GT1 Gangveien kan opparbeides som «bro» Felles for BBB1
- f_SGG2
Adkomst til Blokk B innenfor BBB1 fra gangvei o_GT2 Gangveien kan opparbeides på terreng eller som bro. Felles for BBB1

- *f_SGG3*
Adkomst til Blokk C innenfor BBB1 fra gangvei o_GT2 Gangveien kan opparbeides som «bro»
Felles for BBB1
- *f_SGG4*
Innenfor feltet skal det anlegges terrengtrapp fra o_SGS (Gang- sykkelvei langs Direktør Sæthersgate) opp til f_BLK . o_SGS4 er felles for alle boliger i planområdet.
- o_SGG5
Det skal etableres offentlig gangveg som vist i plankartet.
- o_SGG6
Det skal etableres offentlig gangveg i form av gangbro som henges / monteres på fjellet som vist i plankartet. Gangbroen skal være belyset.
- o_SGG7
Det skal etableres offentlig gangveg som vist i plankartet.
- o_SGG8
Det skal etableres offentlig gangveg som vist i plankartet. Gangveien skal ha kjørefast dekke for å gi adkomst til utrykkingskøyretøy.
- o_SGG9
Det skal etableres offentlig gangveg samt «utkikkspunkt» som vist på plankartet. På utkikkspunktet tillates mindre konstruksjoner som pergola eller lignende for å øke bruksverdien. Eventuelle konstruksjoner på utkikkspunktet skal byggemeldes.

o_SGS – Offentlig gang- og sykkelvei

- o_SGS – Offentlig gang – og sykkelvei.
Skal opparbeides som gang- sykkelvei langs Direktør Sæthersgate.

f_SVG – Annet vegareal grønt. (f_SVG 1-6)

- Skal beplantes i henhold til beplantningsplan som skal foreligge ved igangsettingstillatelse. SVG1-3 skal i størst mulig grad tilbakeføres som naturtomt. Støttemurer som er vist i området kan fravike plassering på plankartet for å tilpasses terrenget og gangvei SGG6 – SGG8 best mulig. Men, regulert bredde på turveiene skal opprettholdes

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

o_GF – Offentlig friområde

- o_GF

Offentlig friområde skal i størst mulig grad bevares som naturtomt.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikotlinjer, kulturminner og infrastruktur

- I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Stolper og høystammede trær kan tillates. Frisiktslinjer vises i planen.
- Bestemmelser for Hensynssone H570, bevaring av kulturminner. Se egen bestemmelse i §3.1 BKB1

6. Bestemmelser til bestemmelseområder

- # 1 Bestemmelsesområdet viser området regulert i nivå 1 som inneholder parkeringsanlegg f_SPH. Se egen bestemmelse under §3.2
- # 2 Bestemmelsesområde regulert i nivå 1, som viser kulturformål. Se egen bestemmelse under § 3.1.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Grunnundersøkelser

Det skal utarbeides grunnundersøkelse, Dersom denne avdekker fare for dårlige grunnforhold eller fare forbundet med steinsprang, må det foreligge godkjent tiltaksplan i henhold til gjeldende forskrift.

7.2 Før rammetillatelse (felt BBB1)

- Alle nødvendige avtaler, privat eller offentlig, i forhold til grunnnerverv eller trasè for tekniske anlegg over privat grunn må være avklart. Friområder skal være sikret opparbeidelse. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før rammetillatelse er gitt.

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1)

- Tekniske planer og detaljert utenomhusplan skal være godkjent av Strand kommune. Utenomhusplan skal vise murer, gjerder, overganger, belegg, kantstein, belysning, utemøblering og beplantning. Planene skal være utarbeidet av fagkyndig. Dersom gravemasser er over 10.000m3 må det foreligge godkjent massedisponeringsplan før

arbeidet igangsettes.

- Det skal etableres fortau i Obstfeldervegen, fra Sagholmen v/Kraftstasjonen til fv. 523 Ryfylkevegen, som regulert i plan 1130201210.
- Før det kan igangsettes boligbygging innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være sikret gjennomført:
 1. Kryssutbedring Fjellsvegen og Rv 13
 2. Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / Rv 13
 3. Undergang under Rv 13 ved Rådhusgata og Skolebekken

Strand kommune vil godkjenne boligbygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

7.4 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. (felt BBB1)

- Alle gater, lekeplasser og uteområder skal være ferdig opparbeidet. Renovasjonsanlegg skal være etablert i henhold til Strand kommunes renovasjonsnorm. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelig grøntanlegg tilhørende hvert trinn, være opparbeidet senest første vekstsesong etter at brukstillatelse er gitt. Foran 1. etasje i felt f_SVG5 og f_SVG6, inn mot parkeringsetasje, skal det plantes klatreplanter som etter hvert gir en grønn fasade. Midlertidig løsning for lekeplass kan godkjennes ved trinnvis utbygging, i tråd med krav til størrelse i forhold til antall boenheter.

7.5 Trinnvis utbygging

- Det tillates trinnvis utbygging, men tilhørende infrastruktur og lekeplass skal ferdigstilles for hvert trinn før brukstillatelse gis. Utbyggingsrekkefølge blir Blokk A, Blokk B og Blokk C .
- Det skal etableres ni parkeringsplasser til bruk for Vågalia Sameie, innenfor planområdet når brukstillatelse for Blokk A foreligger.
- For område BLK tillates terrenget avsluttet ned mot Obstfeldersvei med støttemur i tråd med §2 pkt 2. Terrengbehandling. Max høyde inntil 1,5m.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Områderegulering av Jørpeland sentrum plan 1130201210

Reguleringsbestemmelser

Endeleg vedtak i kommunestyret: 24.02.16

Dato for siste endring: 29.10.25

§ 1 Avgrensning

Områdereguleringen gjelder Jørpeland sentrum. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 29.02.16.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Annen tjenesteyting
- Hotell
- Industri
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang /sykkelveg
- Annen vegggrunn – grøntareal
- Kai
- Parkering

Grønnstruktur

- Turdrag
- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

Hensynssoner

Angitte hensynssoner – bevaring kulturmiljø

§ 3 Plankrav

§ 3.1 Detaljregulering

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Områder som kreves felles regulering er nummerert med delfeltnummer på plankartet, men gjelder ikke følgende delfelt: S8, S13, S14, S15 og S16. Detaljregulering kreves ved nybygging, ikke ved mindre ombygging eller oppsetting av garasjer o.l. til eksisterende boliger. Detaljregulering kan kreves ved vesentlig endring av antall boenheter innenfor et område, eller vesentlig endring av eksisterende bygningsmasse. Det stilles krav om høy arkitektonisk kvalitet relatert til bygg og byforming.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og innkjørsel til p-kjeller / p-hus skal vises løst. Mobilitetsvurderingen skal godkjennes av Strand kommune / vegmyndighet. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.

Det kan vurderes detaljplaner for et delområde som er mindre enn viste delfelt på plankartet dersom det foreligger naturlige avgrensninger i delområdet, som for eksempel større høydeforskjeller, bevaringsverdige bygg o.a. Vurderinger om eventuelle mindre avgrensninger for detaljplaner enn hva som er vist på plankartet skal godkjennes av kommunen før oppstart.

§ 3.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk detaljplan som viser aktuelle tiltak som knyttes til detaljplanen, rundt delfeltet, som skal vise følgende:

- Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg, kollektivløsning m.m.) Veganlegget skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med vegnorm for Jæren og skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting, miljøstasjoner og andre relevante anlegg og elementer.
- Strandområder, promenade, kaier, gangbro til Jørpelandsholmen, evt. tiltak for å stoppe ekstrem høyvann til å trenge inn i byggeområdene og friområder på land, prinsipp for evt. bølgebryter, plastring av fyllingens skråningsfot, høyde på land og dybde til ny sjøbunn etter oppfylling.

Tekniske planer utarbeides i henhold til kommunen sin teknisk krav/norm, og må aksepteres av kommunen innen hvert delområde. Planen skal i størst mulig grad se utbyggingstiltakene i en helhetlig sammenheng, og prøve og optimalisere vegframføringer og ledningstraseer for hver enkelt feltutbygging.

§ 3.3 Utomhusplaner

Helhetlig landskapsplan:

Det skal utarbeides en helhetlig overordnet landskapsplan for grøntstrukturen/friområdene og sjøområdene. Landskapsplanen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk innenfor grøntstrukturen, promenade langs sjøen, buffersone mot bebyggelsen, terrengforming, sammenhengende gangvegssystem, høyder på terreng, småbåtanlegg, anløp for turistbåter, gjestehavn, samt utforming

av overganger mellom land og sjø. Planen skal tilrettelegge for ulike typer fysisk aktivitet i de ulike byrommene. Planen skal utarbeides av fagkyndige med landskapsarkitektkompetanse.

Det skal lages egen formingsveileder som følger landskapsplanen. Det skal vises prinsipper for værbeskyttelse, lévegetasjon, evt. behandling av overflatevann, lekeområder / aktivitetssoner, sykkelparkering, beplantning, belysning, overflatebehandling av gangveger, plasser, forstøtningsmurer og ramper, møblering og skilting. Frisikt mot sjøområdene skal ivaretas. Overordnet landskapsplan og tilhørende formingsveileder skal aksepteres av plan- og forvaltning før detaljregulering av områder.

Detaljert plan for torget:

Det skal utarbeides detaljert plan for torget i målestokk 1:200. Planen skal vise takoverbygg (delvis), beplantning, belysning, vannfontene (eller annet vannarrangement), sykkelparkering og benker. Innenfor hensynssonen skal det være fri gang/kjørepassasje gjennom torget. Torget skal tilrettelegges for handel og marked i tillegg til for mindre konserter og forestillinger. Det tillates ikke parkering på torget, kun kjøring knyttet til rigging til arrangementer og handel.

Detaljert plan for småbåtanleggene, gjestehavn og bystrand

Det skal utarbeides detaljert plan for småbåtanleggene SB1/SB2, gjestehavnen og bystranden. Planen skal vise utriggere, type anlegg m/fester, antall båtplasser, prinsipp for evt. bølgebryter, plastring av fyllingens skråningsfot, høyde på land og dybde til ny sjøbunn etter oppfylling, avgrensning av bystrand (m/pirer) m.m.

Detaljert plan for kaiområdet (K1)

Det skal utarbeides detaljert plan for kaiområdet m/småbåtanlegg, i målestokk 1:200. Planen skal vise ulike aktivitetssoner, type belegg / gatedekke, belysning, sitteplasser, beplantning og ulik grad av tilgjengelighet ned til sjø og småbåtanlegg.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Grunnundersøkelser

Innenfor planområdet er det områder med dårlige grunnforhold. Ansvarlig søker må vurdere om behovet for grunnundersøkelse er tilstede. Dersom det er vurdert at det kan være fare for dårlige grunnforhold, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven og godkjenning av tiltaket etter Havne- og farvannsloven.

§ 4.2 Før/ved detaljregulering:

- Før detaljregulering av delfelt skal overordnet landskapsplan med tilhørende formingsveileder være utarbeidet og godkjent.
- Mobilitetsplan skal innleveres ved detaljregulering for alle delfeltene med sentrumsformål, og for felt med kombinerte formål F/K/T1, F/K/T2, F/K/T3 og K/T

- Tiltaksplan som viser et program for kontinuerlig oppfølging med hensyn til støy og vibrasjoner i anleggsfasen, hvor hensikten er å redusere støybelastningen, skal innleveres ved detaljregulering.
- Ved detaljregulering skal vegnettet for tilgrensende delområder vises løst, slik at trafikal situasjon for delområdet er sikret videreført, utenfor planområdet.
- For alle delfelt tilgrensende industriområdet (I) skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal omhandle planlagte formål vurdert opp mot eksisterende industrivirksomhet.

§ 4.3 Før rammetillatelse / tillatelse til tiltak

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for alle delfeltene i planområdet skal følgende infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret gjennomført:

- Kryssutbedring Dalavegen og Rv 13
- Utbedring av Dalavegen mellom Rv 13 og kryss med Førlandsringen
- Kryssutbedring Fjellsvegen og Rv 13
- Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / Rv 13
- Undergang under Rv 13 ved Rådhusgata og Skolebekken

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for alle delfeltene i planområdet, foruten delfeltene F/K/T1, F/K/T2, F/K/T3, F/K/T4, I, KT og B8 skal følgende infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret gjennomført:

- OV2 til og med OV13 (OV3 avgrenset ved Nedre Barkvedvegen)
- Vegforbindelse fra rundkjøring Rv 13 til Nedre Barkvedvegen innenfor planområdet
- Gang- og sykkelbro over til Jørpelandsholmen

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for delfeltene F/KT1, F/K/T2, F/K/T3, I, K/T og B8 skal all infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, sør-vest for Nedre Barkvedvegen og F/K/T3 være opparbeidet.

Strand kommune vil godkjenne bygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av nevnte infrastrukturtiltak.

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for ny bebyggelse for alle delfelt i planområdet skal alle friområder være sikret opparbeidet.

Før det kan gjøres tiltak i sjø i felt SB1 (småbåtanlegg) og oppføring av gangbro skal det være gjennomført nymerking inn til Jørpeland sør av Jørpelandsholmene til erstatning for bileden gjennom Holmsundet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor delfelt må utearealene inklusiv uteoppholdsareal og lekeareal og eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Dersom planlagt utbygging medfører masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av masser før arbeidet igangsettes.

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Bygging på tomter som grenser til regulerte grøntdrag i planområdet, langs vassdragene, kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

Alle tiltak som berører riksveg 13 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Ved etablering av promenade langs sjøen skal hensynet til ålegressenger ivaretas. Anleggsarbeid som sprenging og fylling i sjø skal fortrinnsvis ikke skje i perioden januar – april. Massene må undersøkes for mulig utlekking av tungmetaller og lignende før de brukes til utfylling. Områdene der utfylling skal skje må også undersøkes for innhold av miljøskadelige stoffer, og at utfylling tilpasses ved eventuelle funn av slike for å unngå spredning/lekking av disse. Det skal iverksettes avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler i sjø, f.eks bruk av siltskjørt under utfylling.

Del av o_F5 og o_V6 som grenser til eksisterende båthall i felt K/T, skal ikke opparbeides i henhold til tekniske planer / overordnet landskapsplan, før dagens drift av båthallen med lager og tilhørende aktiviteter, avvikles eller før dette kan sikres kombinert med dagens drift.

§ 4.4 Før brukstillatelse:

Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for første byggetrinn innenfor delfeltene og opparbeides i henhold til Strand kommune sin gjeldende renovasjonsnorm.

Tilstrekkelig lekeareal skal være opparbeidet iht gjeldende lekeplassnorm (§ 5.7 Lekeplasser). Midlertidig løsning/plassering av lekeplasser kan godkjennes ved trinnvis utbygging. Takterrasser kommer som tillegg til minimumskravet.

Tilstrekkelig grøntanlegg tilhørende hvert byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet senest første vekstsesong etter at brukstillatelse for byggetrinnet er gitt.

Før innkjørsel til Åvegen stenges skal ny atkomstveg til barnehagen være etablert, fra Esperantovegen inn til barnehagen.

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Energiforsyning og miljø

Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal vurderes vannbåren varme i alle nybygg.

§ 5.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Alle boliger har krav om tilgjengelighet.

§ 5.3 Overvannshåndtering

Innenfor hele planområdet skal det legges opp til kontrollert overvannshåndtering med avrenning til vassdragene / overvannssystem. Ved bygging i felt som grenser til regulerte grøntdrag langs vassdragene, kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

All utbygging skal ivareta sikker flomveg. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i miljøet.

All ny bebyggelse skal være sikret mot urbanflom / overvann i tråd med kommuneplanen (2012 – 2022) og i tråd med kommuneplanen sitt notat om overvann, datert 17.11.2009, delutredning tilknyttet kommuneplanarbeidet.

§ 5.4 Arkitektur

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer. Tre eller trebaserte produkter skal tilstrebes brukt i størst mulig grad. Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge bygningenes vertikale uttrykk. Rekkverk på balkonger skal være glass eller i samme materiale som fasaden for øvrig. Ved innglassing av balkonger skal det utarbeides en helhetlig plan for dette, og design og detaljering skal utarbeides i samarbeid med arkitekt.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og urban utforming.

Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), innenfor sentrumsformål og kombinerte formål, skal ut mot o_V3, o_V4, o_V5 og o_V6 ha en åpen karakter, og gjøre gateløpet attraktivt å bevege seg i. Fasadene skal etableres med minimum 60 % vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn. Det skal være flere innganger per delområde, ut mot Rådhusgaten.

§ 5.5 Minste kotehøyde gulv

All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote +3,0 meter over havet. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

§ 5.6 Leilighetsstørrelse og privat uteareal

Boligene skal orienteres mot minst to himmelretninger slik at en både får en solside og en skyggeside. Det skal fortrinnsvis bygges gjennomgående leiligheter. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger. Det skal være en variert størrelse på leilighetene tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minste tillatte størrelse per boenhet = 45 m². Det skal settes av areal til sportsbod i underetasje eller på bakkeplan.

Hver leilighet skal ha minst 8 m2 privat uteareal (på bakkeplan eller balkong). Enhver bolig skal ha tilgang på et solrikt uteareal i nærhet til boligen. Fellesområdene skal gi samme muligheter som forbindes med eneboligtomter (bær- og frukt, drivhus, reparasjoner av sykler osv)

§ 5.7 Lekeplasser

Ved etablering av boliger skal det opparbeides 30 m2 lekeareal/grønt parkmessig uteareal per leilighet.

Lekeplassene og uteareal skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper. Nærlekeplassene skal fortrinnsvis plasseres i de indre gårdsrommene og gis ulike tema og identitet.

Dersom det er nødvendig med underjordiske anlegg under grøntområder og uteareal, skal dekket dimensjoneres for å tåle overdekking på 100 cm jord, samt møblering og vegetasjon.

Aktivitetsområdene i offentlige friområder skal ha god tilknytning til felles uterom for den private bebyggelsen.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 5.8 Solforhold

Påkrevd leke- og utearealer skal ha sol på minimum 50 % av arealet (gjelder også per boenhet for private terrasser) ved jevndøgn kl. 15.00, og klokka 18.00 ved sommersolverv.

§ 5.9 Værbeskyttelse

Det skal etableres værbeskyttelse mot vind og regn langs Rådhusgaten og del av ny veg 1 (o_V3), fra torget og ned til industriområdet (I).

Værbeskyttelsen skal tillegges kvalitet i utforming, konstruksjon, materialbruk og møblement.

Værbeskyttelsen skal fremstå åpen, lys og inviterende til å gå langs/under. Integrert belysning skal integreres i værbeskyttelsen og belyse gangarealet.

Langs nybygg skal værbeskyttelsen utformes som baldarkin med minimum 2 meter utkraging over fortau. Mellom bygg, der beskyttelsen ikke oppføres som baldarkin, skal værbeskyttelsen oppføres frittstående. Det skal benyttes tre i hovedkonstruksjon.

Torget tillates overbygget som skal beskrives i plan som utarbeides for torget. Overbygget skal tillegges kvalitet i utforming og tilpasses i høyde og utstrekning til tilgrensende delfelt med byggegrensene i henhold til områdeplanen. Siktlinjer og allé ned mot sjøen ved Stålverksområdet skal ivaretas.

§ 5.10 Varelevering og avfallshåndtering

Det skal anlegges nedgravde søppelcontainere. For næringsbebyggelsen kan vurderes andre løsninger dersom det er mest hensiktsmessig. All varelevering og avfallshåndtering til forretning/kontor/service skal foregå delvis lukket. Det tillates ikke utelagring. All manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje på egen tomt. Plass for håndtering av avfall, containere,

komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen. Varemottak skal ikke legges inn mot boligområder.

§ 5.11 Miljøstasjoner

Det skal etableres miljøstasjoner innenfor feltene F/K/T1, K, S5 og F/K/T3.

§ 5.12 Nettstasjoner

Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering. Nettstasjonene må etableres på bakkenivå, fortrinnsvis integrert i bygning, ha direkte atkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjoner skal ikke plasseres i offentlige friområder, men kan tillates oppført i friområder dersom ikke andre løsninger er teknisk mulig.

§ 5.13 Parkering

I delfeltene hvor det tillates etablert parkeringshus skal parkeringshuset med vegger som vender ut mot offentlige gater etableres med «grønne fasader». Det skal avsettes plass mellom p-hus og fortau/gate, til planting av grønne klatreplanter, hvor målet er at hele fasaden som vender ut mot veg blir en grønn fasade.

§ 5.13.1 Generelt

Parkeringsdekning skal i størst mulig grad begrenses og over tid og nedjusteres ettersom bedre kollektivløsninger og tilrettelegging for gående og syklende kommer på plass. Parkering skal kun skje i lukkede parkeringsanlegg for alle delfelt med sentrumsformål, boligformål og for feltene F/KT1, F/KT2 og F/K/T3. Parkeringsløsning under bakkeplan skal tilstrebes og parkeringsanleggene skal betjene flere brukergrupper og ha utbygd ladeinfrastruktur. Gjesteparkering tillates etablert på bakkeplan. Innkjøring til gjesteparkering eller parkeringsanlegg kan ikke skje inn fra Rådhusgaten. For delfeltene B5 og B6 tillates parkering integrert i bygningskroppen for rekkehus/kjedehus.

Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt i tabellen under:

	Privat parkering (maks antall)	Gjesteparkering (maks antall)	Sykkelparkering (låsbar og under tak)
Sentrumsområder - bolig	1 per bolig	0,2 per boenhet	3 per 100 m2 BRA
Sentrumsområder – forretning / næring		1,5 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA
Boligområder	1 per boenhet	0,2 per boenhet	3 per 100 m2 BRA
Kombinerte formål	1 per 100 m2 BRA	0,2 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA
Tjenesteyting	0,5 per 100 m2 BRA	0,2 per 100 m2 BRA	3 per 100 m2 BRA

§ 5.13.2 Handicap-parkering

Det skal være tilstrekkelig med HC-parkering. Veiledende antall i parkeringsanlegg er minimum 1 handicap-plass per 20 parkeringsplasser. Ved særskilte knutepunkter eller funksjoner innenfor sentrumsformål skal det sikres minimum 2 HC-plasser på gateplan.

§ 5.13.3 Tilrettelegging for el-biler

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 20 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-biler, og samtlige parkeringsanlegg skal bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle plassene for oppladning av el-bil.

§ 5.13.4 Bildeleordning innenfor delområder

I parkeringsanlegg for byggeprosjekter som omfatter mer enn 25 boliger skal det settes av minst tre plasser til bildeleordning. Flere byggeområder kan gå sammen om slike ordninger.

§ 5.13.5 Gjesteparkering

Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering. Gjesteparkering iht tabell, tillates etablert på bakkeplan

§ 5.14 Tilrettelegging for sykkel

Det skal være lett å velge sykkel som transportmiddel på Jørpeland. Sykkelparkering skal være logisk plassert ved viktige knutepunkter.

Sykkelpool under tak skal etableres på torget, ved havneområdene og ved offentlig kai. Ved plassering av sykkelparkering i kjeller må atkomst for sykkel være logisk plassert og attraktiv, og heis eller trapp/rampe må være lett tilgjengelig. I tilknytning til boliger skal én plass per leilighet være nær inngang under tak og resten i låsbare lokaler.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

5.15 Atkomstgater innenfor delfeltene

Gatene skal utformes som gågater med tillatt kjøring til eiendommene for varelevering, utrykningskjøretøy, og kortest mulig henting og bringing. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

5.16 Støy

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det vedlegges støyrapport og krav til tiltak skal angis i bestemmelser. I søknad om tiltak skal det dokumenteres nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak) iht støyrapport. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

5.17 Vind

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det vedlegges vindanalyse for delfeltene K/T, F/K/T3 og B8 som dokumenterer at bebyggelse er planlagt med hensyn til vind. Ved byggesøknad skal det fremgå hvilke nødvendige tiltak for private og felles uteoppholdsarealer, inngangspartier og gang og sykkelveier som skal bygges for å oppnå gode vindforhold for brukere.

5.18 Vannhåndtering

I områder med krav om detaljplan kreves vann og avløpsplan for hele delområdet som del av detaljplan. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Som del av søknad om tillatelse til tiltak kreves

tilsvarende plan for byggetomta dersom VA-løsningen ikke er godkjent som del av forutgående detaljplan. Lokale VA-planer skal forholde seg til en hver tid gjeldende overordnede VA-planer for kommunen og/eller planområdet. Kommunen kan kreve at utbygging i det enkelte delområdet ikke kan skje før det foreligger en godkjent, overordnet VA-plan for hele planområdet. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås / tilplantes.

§ 5.19 Mobilitet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p-kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.

Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Eksisterende bebyggelse

Det tillates mindre påbygg/tilbygg eller oppføring av garasjer for eksisterende bebyggelse.

§ 6.2 Plassering og utforming av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser, byggelinjer og høyder som er vist på kart og i bestemmelsene. Der byggegrense / byggelinje ikke er synlig på plankartet, samsvarer denne med formålsgrensen.

Uteområdet knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.

§ 6.3 Utnyttelse – beregning av BRA og høyder

Makshøyder på bebyggelse er regulert med etasjehøyder vist i tabell. For sentrumsformål og næring regnes en etasjehøyde til maks 4,0 meter, for bolig maks 3,2 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, med følgende unntak:

1. etasje for alle bygg som vender ut mot Rådhusgaten og ny gate 1 (o_V3), fra torget og ned til industriformålene, skal utformes med høyere etasjehøyde dvs. 5 m tilpasset flerbruk av lokalene. Det skal legges opp til variasjon i høyder i bebyggelsen innenfor et delområde. Høyeste bygg skal plasseres slik at det ikke kaster skygge på felles grønt- og felles utearealer og private hager og terrasser. Bebyggelsen skal trappes ned mot torget og andre felles uterom.

I bruksarealet BRA skal ikke regnes med følgende: sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje og parkering under bakken.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale gesimshøyder etter konkrete vurderinger i detaljreguleringen.

§ 6.4 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid) skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturminnemyndighetene varsles, jf Lov om kulturminner § 8.2.

§ 7 Boligformål

§ 7.1 Generelt

Delfeltene B2, B3 og B4 og B15 skal bebygges /fortettes med kvartalsstrukturer

Tabell under viser overordnede krav for hvert delområde:

Formål	Maks antall etasjer	Minimum antall etasjer	% BRA	Type boliger og anlegg
B1	5	4	Minimum 70 % BRA – maksimum 140 % BRA	Kjedehus / rekkehus / leilighetsbygg Parkering integrert i bebyggelsen eller under bakken
B2, B3 og B4	5	4	Minimum 100 % BRA – maksimum 140 % BRA	Rekkehus / leilighetsbygg i kvartalsstruktur
B5 og B6	4	3	Minimum 70 % BRA – maksimum 100 % BRA	Kjedehus
B7	4	3	Minimum 60 % BRA – maksimum 100 % BRA	Eneboliger, kjedehus / rekkehus
B8	6	4	Minimum 140 % BRA – maksimum 240 % BRA	Leilighetsbygg
B9	5	3	Minimum 70 % BRA – maksimum 140 % BRA	Terrasseblokker / leilighetsbygg
B10	5	3	Minimum 70 % BRA – maksimum 140 % BRA	Terrasseblokker / leilighetsbygg

B11 t.o.m B14	5	3	Minimum 70 % BRA – maksimum 140 % BRA	Leilighetsbygg
B12	4	2	Minimum 70 % BRA – maksimum 120 % BRA	Boligbebyggelse (vest for H2)
B15	Bevaringsverdig område	«Svenskebyen»		Eneboliger
B16 og B17	4	3	Minimum 100 % BRA – maksimum 120 % BRA	Leilighetsbygg

§ 7.2 B1

- Feltet skal bebygges med leilighetsbebyggelse og eventuelt rekkehus i kvartalsstruktur
- Parkering skal løses integrert i bebyggelsen for rekkehusbebyggelsen og i fellesanlegg, nedgravd under terreng, for leilighetsbebyggelsen
- Gjesteparkering tillates løst på bakkeplan

§ 7.3 B2,B3 og B4

- Feltene skal bebygges med leilighetsbebyggelse og eventuelt rekkehus i kvartalsstruktur
- Parkering skal løses integrert i bebyggelsen for rekkehusbebyggelsen og i fellesanlegg, nedgravd under terreng, for leilighetsbebyggelsen
- Gjesteparkering tillates løst på bakkeplan
- Det skal anlegges gang- og sykkelveg mellom B2 og B3 og mellom B4 og S11 med bredde 3 meter

§ 7.4 B5 og B6

- Feltene skal bebygges med kjedehus
- Parkering skal integreres i bygningskroppen mellom boenhetene
- Private hager skal planlegges ut mot grøntområdet langs Fiskånå med minimum dybde 6 meter.
- Det tillates ikke oppføring av gjerder, kun planting av hekk, som buffersone/skjerming ut mot grøntområdet.

§ 7.5 B7

- Feltet skal bebygges med eneboliger, kjedehus og/eller rekkehus
- Bebyggelsens høyder/volum og felles uterom skal tilpasses grøntområdet i øst

§ 7.6 B8

- Feltet skal bebygges med leilighetsbygg

- Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan eller i parkeringshus. Det tillates ikke parkeringsanlegg delvis under bakkeplan.
- Det skal etableres en promenade langs sjøen med minimum 10 meter bredde. Bebyggelsen innenfor delfeltet kan tillates bebygget utenfor byggegrensen, mot sjøen, opptil 5 meter. For de meter man går utover byggegrensen, må man tilsvarende antall meter i lengde og bredde trekke seg inn, innenfor andre deler av strekningen.
- Det skal anlegges gang- og sykkelveg, videreført fra o_V6, gjennom feltet ut til promenaden. På minst to steder skal promenaden knyttes til innganger til boligområdet og felles uterom for lek og opphold.
- Detaljplanen skal sikre at boligene er ivaretatt med hensyn til gode sol- og utsiktsforhold, i tillegg til skjerming for vind på private terrasser og felles uterom.
- Det stilles krav til arkitektkonkurranse for utarbeidelse av detaljplan for feltet.
- Det skal i detaljplanen vises løst alternativ måter for å komme ned til sjøen / ulik grad av tilgjengelighet til sjø. Det skal tilrettelegges for bruk av området med variasjon av aktiviteter og ulike kvaliteter i uteoppholdssonene. Bruken av vann/sjø i form av kanaler, vannspeil o.l skal innarbeides i detaljplanen og bestemmelser til denne.

§ 7.7 B9

- Mindre påbygg/tilbygg tillates for eksisterende boligbebyggelse.
- Feltet skal bebygges med terrasseblokker / leilighetsbygg
- Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan. Det tillates ikke parkeringsanlegg delvis under bakkeplan. Dvs at parkeringen skal oppføres / skjules bak boenhetene som skal gå helt ned til bakkeplan i front, ut mot sjøen.
- Det skal anlegges en gangforbindelse fra feltet til regulert grøntdrag mellom B10 og B11
- Ny bebyggelse skal på en god måte tilpasses terreng og landskap og gi best mulige sol- og utsiktsforhold for alle boenheter innenfor delfeltet.

§ 7.8 B10

- Mindre påbygg/tilbygg tillates for eksisterende boligbebyggelse.
- Feltet skal bebygges med terrasseblokker / leilighetsbygg
- Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan. Det tillates ikke parkeringsanlegg delvis under bakkeplan. Dvs at parkeringen skal oppføres / skjules bak boenhetene som skal gå helt ned til bakkeplan i front, ut mot sjøen.
- Ny bebyggelse skal på en god måte tilpasses terreng og landskap og gi best mulige sol- og utsiktsforhold for alle boenheter innenfor delfeltet.

§ 7.9 B11 og B14

- Mindre påbygg/tilbygg tillates for eksisterende boligbebyggelse.
- Feltene skal bebygges med leilighetsbygg
- Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan for ny leilighetsbebyggelse eller skjult innenfor bebyggelsen på bakkeplan

§ 7.10 B12

- Ny bebyggelse kan kun oppføres vest for H2 innenfor delfeltet.

- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdig bebyggelse i hensynssonen H570_15.

§ 7.11 B15 («Svenskebyen»)

- § 17.1 Hensynssoner, er gjeldende for B15
- Det kan tillates oppført garasje/carporter og takterrasser og takvindu tilknyttet boenheten, innenfor delfeltet. Tiltaket skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. Vurderingene og godkjenninger av nevnte tiltak, i forhold til bevaring av kulturmiljø, skal på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen for behandling. Tiltakene skal illustreres med nødvendige tegninger (plan/fasader/snitt/3d-bilder).

1.t.o.m. # 4

Innenfor bestemmelsesområde 1 tillates oppført maks totalt 2 carporter/garasjer

Innenfor bestemmelsesområde 2 tillates oppført maks totalt 7 carporter/garasjer

Innenfor bestemmelsesområde 3 tillates oppført maks totalt 2 carporter/garasjer

Innenfor bestemmelsesområde 4 tillates oppført maks totalt 2 carporter/garasjer

Garasjer/carporter kan tillates oppført innenfor følgende rammer:

Garasjer/carporter kan kun oppføres innenfor bestemmelsesområdene #1 t.o.m. #4

- maks bredde 4,5 meter
- maks dybde 6,5 meter
- maks gesimshøyde 2,6 meter
- takfall 15-22 grader
- stående trekledning
- Taktekking skal være dråpeskifer eller eventuelt takstein med mørk grå-sort farge
- 1 meter fra nabogrense (innenfor angitt sone), dersom dette er mulig med hensyn til terreng

Takvindu

Eventuelle takvindu skal ha maks størrelse 70x70 cm

Terrasser

Privat terrasse til boenheten kan tillates oppført utenfor viste bestemmelsesområder (#1 t.o.m. #4), i henhold til § 7.11

§ 7.12 B16 og B17

- Mindre påbygg/tilbygg tillates for eksisterende bebyggelse
- Feltene skal bebygges med leilighetsbygg
- Parkering skal løses i parkeringsanlegg under bakkeplan for ny leilighetsbebyggelse eller skjult innenfor bebyggelsen på bakkeplan

§ 8 Sentrumsformål

§ 8.1 Generelt

Tabell under viser overordnede krav for hvert delområde:

Formål	Maks antall etasjer	Minimum antall etasjer	% BRA	Type boliger og anlegg
S1	5	4	Minimum 120 % BRA – maks. 140 % BRA	Forretning, kontor, bolig
S2	5	4	Minimum 120 % BRA – maks. 160 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning Hotell/kulturhus
S3	5	4	Minimum 120 % BRA – maks. 160 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning
S4	7	4	Minimum 120 % BRA – maks. 240 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning
S5	5	3	Minimum 120 % BRA – maks. 190 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning Hotell/kulturhus
S6	5	3	Minimum 120 % BRA – maks. 215 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning
S7	7	4	Minimum 140 % BRA – maks. 250 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning Hotell
S8	5	4	Minimum 120 % BRA – maks. 190 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/
S9	5	4	Minimum 120 % BRA – maks. 190 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning, barnehage Hotell/kulturhus
S10	7	4	Minimum 160 % BRA – maks. 280 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning, hotell, kulturhus. Hotellformål tillates med inntil 12 etasjer.
S11	7	4	Minimum 160 % BRA – maks. 280 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning/ bevertning, hotell, kulturhus
S12	5	4	Minimum	Bolig, kontor.

			120 % BRA – maks. 160 % BRA	Service/tjeneste/forretning/
S13	Bevaringsverdig bebyggelse			
S14	4	3	Minimum 100 % BRA – maks. 120 % BRA	Bolig, kontor. Service/tjeneste/forretning
S15	Felt tillates utbygd iht godkjent byggesak			
S16	Feltet tillates ikke ytterligere utbygd			
S17	5	3	Minimum 120 % BRA – maks. 190 % BRA	Hotell, bolig

- Maks byggehøyder og maks BRA skal ses i sammenheng med bestemmelser for felles og privat uteareal og parkeringsbestemmelsene. Bestemmelsene for felles og privat uteareal og parkeringsbestemmelsene skal gjelde foran bestemmelsene i tabell.
- Ved oppføring av ny bebyggelse innenfor sentrumsformålene skal alle bygningskonstruksjoner og anlegg klargjøres teknisk for bygging av minimum minste krav til byggehøyder.
- For alle delfeltene med sentrumsformål skal det etableres bebyggelse i kvartalsstruktur foruten i feltene S13 t.o.m. S17.
- Feltene skal benyttes til forretning, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, bevertning, boligformål samt nødvendig uteareal for bebyggelsen. Parkering skal løses innenfor formål i lukkede parkeringsanlegg, i p-kjellere eller i p-hus.
- Innkjøring til parkeringsanleggene kan ikke skje inn fra Rådhusgaten til feltene S1 til og med felt S9. Innkjøring til parkeringsanleggene i feltene S9 og S10 kan ikke skje inn fra o_V6.
- Det skal etableres offentlig parkeringsanlegg i minimum én etasje under feltene S10 og S11
- I alle 1. etasjer (på bakkeplan) som vender ut mot Rådhusgaten, o_V3 - fra torget og ned til Nedre Barkvedvegen, torget, Dir. Sæthersgate og Vågabakken kan det kun etableres forretning og bevertning eller andre publikumsrettede funksjoner. Fasadene på bakkeplan skal opparbeides i henhold til fellesbestemmelsene § 5.4 Arkitektur.
- Kulturhus og hotell kan etableres innenfor arealer regulert til sentrumsformål og kombinerte formål F/K/T1 dersom hovedfasader med innganger og foajé kan etableres ut mot Rådhusgaten eller ut mot o_V3 i stekningen fra torget ned mot industriformål.
- Der hvor det planlegges boligbebyggelse på bakkeplan skal bebyggelsen plasseres minimum 8 meter fra formålsgrense /fortau for å gi plass til forhager.
- Bebyggelsen i felt S3 og S4 skal trappes ned mot Folkets hus (T4), og tilpasses byggehøyden for Folkets hus.

- Bebyggelsen i felt S5 skal trappes ned mot, og tilpasses bebyggelsen i «Svenskebyen».
- Feltene S5, S10 OG S11 skal etableres med minst én tverrforbindelse gjennom delfeltene, mellom tilgrensende offentlige veger.

§ 9 Industriformål I

- Feltet skal benyttes til industriformål.
- Parkering skal løses innenfor formål i lukkede parkeringsanlegg, i p-hus eller i p-kjeller, fortrinnsvis under bakkeplan.
- Fasader ut mot o_V3 skal opparbeides i henhold til fellesbestemmelsene § 5.4 Arkitektur.
- Maks byggehøyde skal ikke overstige gjennomsnittlig byggehøyde for eksisterende bygg i feltet.
- Ved rivning av eksisterende virksomhet skal det foretas en kulturminneregistrering av delfeltet
- Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling.

§ 10 Hotell H1 og H2

H1

Bestemmelse hensynssoner (H570_6) er gjeldende for dette delfeltet

H2

Det stilles krav til utarbeidelse av detaljregulering for delfeltet.

Det kan oppføres hotell innenfor delfeltet med minimum etasjeantall tre og maksimum etasjeantall fem. Atkomst til hotellet skal skje inn fra Dir. Poulsonsgate, og vises løst i detaljregulering for delfeltet.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL F/K/T1, F/K/T2, K/T, F/K/T3, B/F og B/F/K

Generelt

Feltene skal benyttes til forretning, kontor, tjenesteyting samt nødvendig uteareal for bebyggelsen. Parkering skal løses innenfor formål i lukkede parkeringsanlegg, i p-hus eller i p-kjeller, fortrinnsvis under bakkeplan.

Fasadene skal opparbeides i henhold til fellesbestemmelsene § 5.4 Arkitektur.

Felt F/K/T1

Industriformål / lager tillates under bakkeplan i feltet, som en direkte forlengelse av regulert industriformål. Det tillates kun forretning og handel med plasskrevende varer innenfor delfeltene med følgende varer: biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer (listen er uttømmende)

Felt K/T

Feltet K/T skal benyttes til kontor og tjenesteyting.

Gangforbindelse fra o_V6 til Jørpelandsholmen skal løses innenfor felt K/T eller felt o_F5.
Hensiktsmessig grense/plassering vises i detaljplaner for K/T og o_F5.

Felt F/K/T2

Det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Felt F/K/T3

Det tillates ikke etablert nytt areal til forretningsvirksomhet enn hva som er godkjent forretningsareal innenfor delfeltet.

Tabell under viser overordnede krav for hvert delområde:

Formål	Maks antall etasjer	Minimum antall etasjer	% BRA	Type boliger og anlegg
F/K/T1	6	4	Minimum 140 % BRA – maks. 260 % BRA	Kontor/tjeneste/forretning (handel m/plasskrevende varer). Det tillates oppført midlertidig bebyggelse (opptil 30 år) i tilknytning til virksomheten til Stålverket. Bygningene skal fjernes hvis virksomheten blir avviklet.
F/K/T2	6	5	Minimum 140 % BRA – maks. 180 % BRA	Kontor/tjeneste/forretning (kun innenfor bevaringsverdige bygg)/bevertning
F/K/T3	6	5	Minimum 160 % BRA – maks. 260 % BRA	Kontor/tjeneste/forretning (kun allerede etablert forretning)
K/T	7	4	Minimum 160 % BRA – maks. 260 % BRA	Kontor, tjenesteyting Det tillates å etablere båttopptrekk og kai i tilknytning til eksisterende båthall.

Felt B/F1 og B/F/K

Feltene kan ikke ytterligere utbygges.

§ 13 Tjenesteyting T1, T2, T3, T4 og T5

§ 13.1 T1 og T4

Feltene tillates ikke ytterligere utbygd

§ 13.2 T2

- Feltet skal benyttes til offentlig / privat tjenesteyting

- Maks tillatt antall etasjer er 4
- Minimum tillatt antall etasjer er 2
- Bebyggelsen skal ha lavest byggehøyde mot eksisterende leilighetsbebyggelse i felt B/F1

§ 13.3 T3

- Feltet skal benyttes til offentlig / privat tjenesteyting
- Det tillates kun påbygg/utbygg på eksisterende bebyggelse mot nord.
- Byggehøyder skal tilpasses og ikke overstige eksisterende byggehøyde i feltet

§ 13.4 T5

- Feltet skal benyttes til offentlig / privat tjenesteyting
- Maks tillatt antall etasjer er 5
- Minimum tillatt antall etasjer er 3

§ 14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 14.1 Fellesbestemmelser

Vei, gang og sykkelveier, fortau og rabatter ligger innenfor formålet vei.

Gater skal utformes like mye etter gående og syklendes premisser som etter bilens.

§ 14.2 Offentlige veger

Innenfor planområde skal det etableres fire ulike gatetyper.

1. Vegtype 1: Normalprofil hovedgate total bredde 15,5 meter
(tosidig fortau á 3 m, ensidig grønnrabatt 2,5 m, kjørebane + skulder totalt 7m)
2. Vegtype 2: Normalprofil atkomstgate 1 total bredde 12,5 meter
(tosidig fortau á 3 m, kjørebane + skulder totalt 6,5 m)
3. Vegtype 3: Normalprofil atkomstgate 9,5 meter
(ensidig fortau á 3 m, kjørebane + skulder 6,5 m)
4. Vegtype 4: Normalprofil miljøgate 15,5 meter
(tosidig forhage á 1 m, tosidig fortau á 2 m, tosidig buffersone / grønnrabatt á 1,5 m, kjørebane + skulder totalt 6,5 m)

Følgende veger skal opparbeides som vegtype 1:

- o_V3

Følgende veger skal opparbeides som vegtype 2:

- Nedre Barkvedvegen / o_V1
- Stålverksvegen / o_V6
- Folketshusveg / o_V13
- O_V11

Følgende veger skal opparbeides som vegtype 3:

- Åvegen / o_V2

- Dir. Sæthersgate / o_V5
- Dir. Paulsonsgate / o_V8
- Esperantovegen / o_V12

Følgende veger skal opparbeides som vegtype 4:

- Rådhusgaten / o_V4

Gangfelt og lignende tiltak som tilrettelagt krysning og opphøyet gangfelt, kan opparbeides ved behov i o_V10.

§ 14.3 Offentlig parkering

Eksisterende offentlig parkering (o_P1) skal opprettholdes som offentlig parkering

§ 14.4 Kai - K1

Kaiområdet skal opparbeides i henhold til utarbeidet detaljplan. Det tillates oppført bygg i én etasje med maks BYA 150 m², knyttet til bruken av småbåthavnen. Plassering skal vises løst i detaljplanen for kaiområdet.

§ 14.4 Kai – K2

K2 skal fungere som kaiområdet tilknyttet industridriften i feltene I1 og I2. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor delfeltet.

§ 14.5 Gang- og sykkelbro til Jørpelandsholmen o_T1 og o_T2

Gangbroen skal ha en minste friseilingshøyde på 4,5 meter ved HAT (høyeste astronomiske tidevann) i en bredde på minst 20 m.

Utforming av broen, herunder konstruksjon og omfang av fyllinger skal være slik at vanngjennomstrømning i sundet ikke reduseres vesentlig.

Oppføring av gangbro krever tillatelse i medhold av Lov om havner og farvann.

§ 14.6 Annen veggrunn vest for B14 og B15

Innenfor Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG) tillates det oppført nødvendige murer og andre relevante tiltak, som for eksempel passasje for myke trafikanter.

§ 15 Grønnstruktur - friområder

§ 15.1 Overordnet

I reguleringsplaner skal det legges vekt på å etablere tydelige og sammenhengende grønnstrukturer med gangforbindelser som skal bli til ett sammenhengende grønt nettverk i sentrumsområdet. Nettverket skal videre henge sammen med gangforbindelser utenfor sentrumsområdet.

Grønnstrukturen skal opparbeides i henhold til overordnet landskapsplan, og detaljprosjektering godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle, eller strengere krav.

Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan.

Grønnstrukturen / friområdene anses som offentlig anlegg.

§ 15.2 Friområder o_F1 – o_F11

Generelt

I friluftsområdene er det tillatt å oppføre mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av friluftsområdene. Eksisterende bygg innenfor friområdene tillates ikke utvidet / påbygget eller etablert flere boenheter innenfor.

§ 15.2.1 Friområde o_F1

o_F1 skal opparbeides som et torgareal men er et sentralt punkt i den grønne strukturen i sentrum. Valg av trær og planter skal plasseres og ses i sammenheng med valg av grønt i de grønne atkomstårene inn til o_F1 (torget).

Det skal utarbeides egen plan for torget i målestokk 1:200, beskrevet i § 3.2.

§ 15.2.2 Friområde o_F2

Friområdet skal opprettholdes som eksisterende parkområde med balløkke. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

§ 15.2.3 Friområde o_F3

Friområdet langs Fiskånå skal etableres som et offentlig friområde med turveg langs bekkeområdet fra sjøen til riksvegen. Det skal i helhetlig overordnet landskapsplan vises prinsipper for bruk og opparbeidelse. Planen skal vise turveg med bredde minimum 3 meter, beplantning (inkludert skjerming mot private eiendommer) sittebenker, belysning og ulike måter / grad av tilgjengelighet ned til Fiskånå (ulike skråninger, trapper, rekkverk osv). Friområdet skal etableres som et naturlig flomsikringsområde og inngå som en del av landskapsplanen.

§ 15.2.4 Friområde o_F4

Friområdet skal opprettholdes som et naturområde / skogsområde.

§ 15.2.5 Friområde o_F5

Friområdet langs sjøen, nedenfor stålverket, skal etableres som en bymessig park med en sammenhengende gangforbindelse, i henhold til helhetlig overordnet landskapsplan. Planen for dette området skal sikre varierte aktivitetssoner og oppholdssoner for lek og rekreasjon. Kontakten / tilgangen til sjø skal vises varierte, for eksempel med ulike nedtrappinger. Friområdet skal flere steder knyttes til indre gårdsrom i tilgrensende felt K/T, med gjennomganger til o_V3. Fortrinnsvis skal uterom i felt K/T legges ut mot friområdet og med utsikt mot sjøen.

§ 15.2.6 Friområde o_F6 - Jørpelandsholmen

Tinglyst erklæring fra Strand kommune, datert 01.12.14 er gjeldende for Jørpelandsholmen. Erklæringen omhandler sikring av friluftsmål og at eiendommene / holmen ikke kan bli benyttet til andre formål enn friluftsområde.

§ 15.2.7 Friområde o_F7

Det skal etableres promenade med gjennomsnittlig bredde på 5 meter langs sjøkanten. Endelig utforming av overganger mellom land, sjø, promenade og bystrand avklares i helhetlig, overordnet landskapsplan.

Ved etablering av promenade langs sjøen skal hensynet til ålegrasenger ivaretas.

§ 15.2.8 Friområde o_F8

Området skal opprettholdes og videreutvikles som et parkområde og eksisterende gangforbindelser og vegetasjon skal ivaretas. Bruken av friområdet / parkområdet med terrengbearbeiding, gangveger, sitteplasser, beplantning, belysning osv. skal defineres i helhetlig landskapsplan.

§ 15.2.9 Friområde o_F9

Området skal opprettholdes som et parkområde / friluftsområde. Offentlig gangveg skal etableres langs Jørpelandselva, og tilknyttes eksisterende gangforbindelser videre oppover langs elva og til promenaden langs vågen. Det tillates kun oppført værbeskyttelse som faste konstruksjoner innenfor området. Eksisterende bebyggelse tillates ikke på- eller tilbygget

§ 15.2.10 Friområde o_F10

Området skal opprettholdes som et friluftsområde og eksisterende vegetasjon skal ivaretas.

§ 15.2.11 Friområde o_F11

Området skal opprettholdes som et offentlig grøntområde. Opparbeidelse, overganger og forbindelser mellom friområdet og kai skal defineres i helhetlig landskapsplan.

§ 16 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Generelt

Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og formålene i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan. Det tillates mindre utfyllinger langs OF5 og OF7 i samsvar med godkjent landskapsplan og teknisk plan godkjent av kommunen.

Området skal opparbeides i henhold til helhetlig overordnet landskapsplan. Det skal utarbeides detaljert plan for småbåtanleggene SB1/SB2, badeplass og gjestehavn.

§ 17 Hensynssoner

§ 17.1 Hensynssone for bevaring av kulturminner / kulturmiljø (H570_1 – H570_20)

Hensynssonen «bevaring av kulturmiljø» er vist med skravur på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan fremkalle skade eller virke utilbørlig skjemmende på de automatisk freda kulturminnene jf. Kulturminneloven § 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må avklares med kulturminnemyndigheten jf. Kulturminneloven § 8.

Omgivelsene til automatisk freda kulturminner:

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan fremkalle skade på eller få en utilbørlig skjemmende virkning på de automatisk freda kulturminnene (H730). Eventuelle tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges kulturminnemyndigheten.

Ombygging av bestående bebyggelse:

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og innvendig ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger (gjelder også taktekke skifer), blir opprettholdt.

Ved utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen til behandling.

På- og tilbygg:

Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre. Vurderinger og godkjenninger av på- og tilbygg i forhold til bevaring av kulturmiljø skal på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen til behandling.

Nybygg:

Nybygg kan oppføres i hensynssonene H570_10 og H570_11 innenfor viste byggegrenser, under forutsetning av at områdets miljø og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området. Vurderinger og godkjenninger av nybygg i forhold til bevaring av kulturmiljø skal på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttalelse og deretter forelegges kommunen for behandling.

Hager, vegetasjon og utomhusanlegg:

Eksisterende utomhusanlegg skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

Skilt og reklame:

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Eksisterende kjøreatkomst til bolig i hensynssonen H570_8 skal opprettholdes, inn/ut fra o_V5.

§ 17.2 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730_1 – H730_4)

Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» finnes det ei gravrøys, id 34913, et gravfelt id. 214046 og to steinalderlokaliteter id. 214044 og id. 214045. Det er ikke tillatt å sette i

gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i området, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring.

Krav om kopi ved tap:

Det stilles krav til gjenoppbygging av kopi av bygg/kulturminnen ved brann, tap eller uopprettelig forfall på kulturminnen.

§ 17.3 Hensyn landskap (H550_1 – H550_4)

H550_1

Innenfor området kan sjøbunnen fylles ut med fyllingsskråninger.

Før etablering av fyllinger, skal sjøbunnen tildekkes i samsvar med vilkår i utslippstillatelsen.

Fyllinger skal etableres fase for fase etter anvisning fra geoteknisk rådgiver

Innenfor område A er det tillatt med oppfylling opp til kote -8

Innenfor område B er det tillatt med oppfylling opp til kote -5

Innenfor område C er det tillatt med oppfylling opp til kote +3 langs regulert utfylling

H550_2

Bebyggelse i denne sonen skal ikke oppføres i mer enn fire etasjer for å sikre sikt mot fjell

H550_3

Det tillates ikke oppført bebyggelse i denne sonen for å sikre sikt og passasje

§ 17.4 Frisiktsoner

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 17.5 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Områder regulert til midlertidig bygg- og anleggsområde innenfor B14 og B15 kan benyttes til anleggsområde i forbindelse med bygging av fortau med sideareal. Det midlertidige bygg- og anleggsområdet opphører når fortau med sideareal er ferdigstilt, og areal skal tilbakeføres til avtalt stand. Opparbeiding av hager og murer innenfor B15 skal gjennomføres på en helhetlig måte tilpasset bygningshistorien, og det skal benyttes materialer som samsvarer med bygningstradisjonen til Svenskebyen. Her skal murer langs fortauet, i den grad det er mulig ut i fra dagens krav til styrke, framstå som en tradisjonelt lødd natursteinmur. Gjerdet på toppen av muren skal utformes som hvitt stakittgjerde med staker på ca. 7,6 cm bredde og mellomrom på ca. 5 cm.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
14.04.2021	032/21	Nye bestemmelser for Svenskebyen (§ 7.11)
29.10.2025	078/25	Ny § 14.6 og § 17.5 Tilføyelse til § 14.2: «Gangfelt og lignende tiltak som tilrettelagt krysning og opphøyet gangfelt, kan opparbeides ved behov i o_V10.»

Nabolagsprofil

Direktør Sæthersgate 12 - Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jørpelandsvågen Linje 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29.5 km
Stavanger Sola	38 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 10.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	29 min 29.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	7 min
--------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

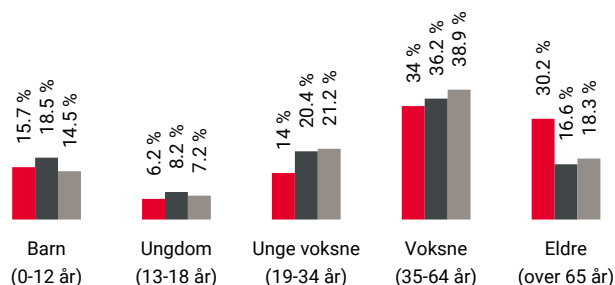
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jørpeland sentrum/Nedre F...	1 261	686
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 138 barn	20 min 1.7 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Jørpeland	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Sigvartmarka Ballspill	12 min	🚶
⚽	Skolebakken Ballspill	12 min	🚶
🚴	Akilles Treningssenter	7 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Jørpeland	10 min	🚶

Boligmasse



- 41% enebolig
- 15% rekkehus
- 10% blokk
- 34% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

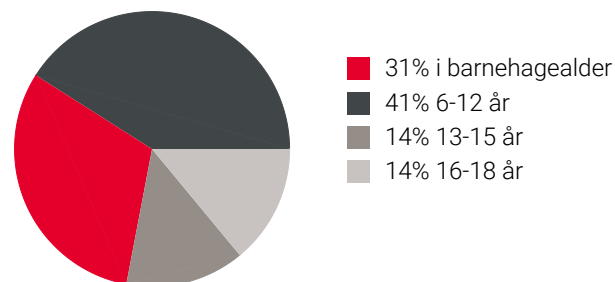
6 min



Apotek 1 Strand

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



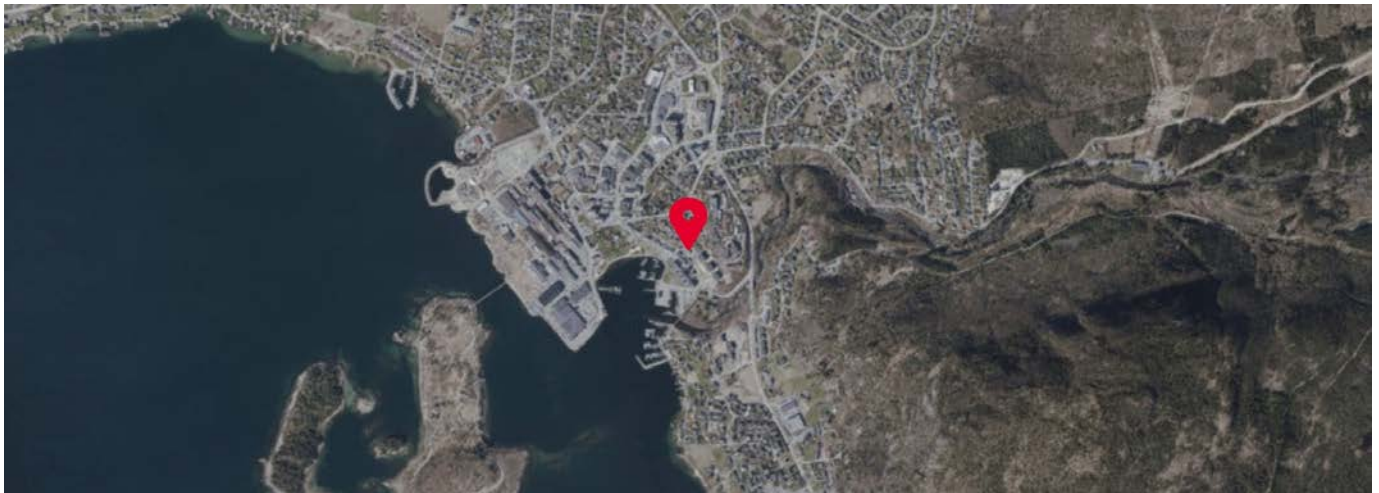
0%

53%

- Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Direktør Sæthersgate 12
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre