



aktiv.

Rådhusgaten 11, 4100 JØRPELAND

**Romslig tomt for utvikling regulert  
til forretning/bolig | 2 boliger |  
Attraktiv beliggenhet i Rådhusgt.**



Eiendomsmegler / Daglig leder

## Marion Espedal

**Mobil** 900 19 866

**E-post** marion.espedal@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 323 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 223 740,-  
**Selger:** Moks Tomter AS

**Salgsobjekt:** Sentrumstomt  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966

**Tomtstr.:** 4033 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 49, bnr. 198  
Gnr. 49, bnr. 197  
Gnr. 49, bnr. 657  
Gnr. 49, bnr. 385

**Oppdragsnr.:** 1401240146

# Midt i Jørpeland sentrum!

## Spennende sentrumstomt for utvikling!

Vi har nå fått for salg kanskje byens beste sentrumstomt? Her er man plassert midt i handlegaten i Jørpeland sentrum, og eiendommen er regulert til både forretning og bolig.

Utnyttelse er minimum 120% BRA og maks 240 % BRA, minimum 4 etasjer og maks 7 etasjer.

Her er man midt i hjertet av Jørpeland sentrum med mange muligheter!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	20
Reguleringsbestemmelser .....	30
Nabolagsprofil .....	57
Budskjema .....	63

# Om eiendommen

## Om boligen

**Areal**

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

4033 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen omfatter fire parseller langs Rådhusgaten i Jørpeland sentrum. To av disse er ubebygde tomter, og de 2 andre har påstående eneboliger. Den ene bebygde eiendommen ( Folkets Hus Veggen 9 F ) har en enebolig fra 1966 med et bruksareal på 233 kvm. Den andre bebygde eiendommen ( Rådhusgaten 11) har en enebolig fra 1948 med et bruksareal på 190 kvm. Dette er sentrumsnære eiendommer som samlet har en stort potensial for utbygging.

Beliggenheten i hjertet av Jørpeland gir enkel tilgang til lokale butikker og tjenester, inkludert matbutikker som Kiwi og Coop Extra, samt ulike spisesteder og servicebedrifter. Området er godt tilrettelagt for både bolig- og næringsformål, noe som gjør det attraktivt for utbygging og investering. Tomten kan benyttes til både boligformål og forretningsvirksomhet, og det er potensiale for utvikling i tråd med reguleringsplanene for området.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Selger har gjennomført grunnundersøkelser og kopi av rapport kan fåes ved henvendelse til megler.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Jørpeland sentrum, og man er midt i smørøyet langs Rådhusgaten - hovedgaten i Ryfylkebyen! Området er kjent for sitt varierte tilbud av butikker og tjenester, som inkluderer møbelbutikker, elektroforhandlere, jernvareforretninger, og flere dagligvarebutikker som Coop Extra og

Kiwi. I nærheten finnes også serveringssteder som Villa Rosehagen og Verkshotellet, samt rekreasjonsmuligheter og kulturelle tilbud. Jørpeland er en del av Ryfylke-regionen, som er kjent for sine naturskjønne omgivelser og nærhet til populære turistattraksjoner som Preikestolen og Lysefjorden. Dette gjør området attraktivt både for fastboende og besøkende.

Tomten er relativt flat og strekker seg mellom Galleriet og Folkets Hus med ca 100 meter mot Rådhusgaten. Her har man gode solforhold fra morgen til kveld, og ved å bygge i høyden vil man også få veldig fin utsikt.

Jørpeland sentrum er under utvikling og her har man mulighet til å sikre seg en del av dette.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

#### **Bebyggelsen**

Semtrumsbebyggelse

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Skolekrets**

Jørpeland.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser like ved eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

#### **Innhold**

De 2 eneboligene som står på eiendommen anses å være rivningsobjekter, og det er derfor ikke innhentet tilstandsrapport på disse.

Den ene eneboligen står tom og den andre er p.t utleid. Leieinntekt kr 240.000,- pr år. Boligen som er utleid er innredet med frisørsalong i underetasjen, og 2 leiligheter i 1. og 2. etasje.

#### **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.

**Hvitevarer**

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

**Energi****Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 900 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 881

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Vann: kr 5 941,20

Avløp: kr 6 572,64

Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: kr 12 881,34.

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

**Eiendomsskatt**

Kr 4 542

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt: kr 4 542,96.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

#### **Info formuesverdi**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **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 198 i Strand kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 197 i Strand kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 657 i Strand kommune. Gårdsnummer 49, bruksnummer 385 i Strand kommune.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning. Området er regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, gang/sykkelveg og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 1130201606 - Detaljregulering for felt S4 Jørpeland sentrum, datert 20.02.2019.

Reguleringsplanens formål: Bolig/forretning.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012. Arealbruk: Kjøpesenter, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

H810\_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

H320\_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

I følge reguleringsplanen kan det for delfelt S4 oppføres opptil 54 boligenheter. Utnyttelsesgraden skal være mellom 120 % og 240 % BRA, og byggehøyden kan variere fra minst 4 etasjer til maksimalt 7 etasjer.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 900 000 Prisantydning

---

Omkostninger

322 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

323 740 Omkostninger totalt

---

13 223 740 Totalpris. inkl. omkostninger

---

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 323 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4000,- 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.

### **Oppdragsansvarlig**

Marion Espedal  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
[marion.espedal@aktiv.no](mailto:marion.espedal@aktiv.no)  
Tlf: 900 19 866

### **Ansvarlig megler**

Marion Espedal  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
[marion.espedal@aktiv.no](mailto:marion.espedal@aktiv.no)  
Tlf: 900 19 866

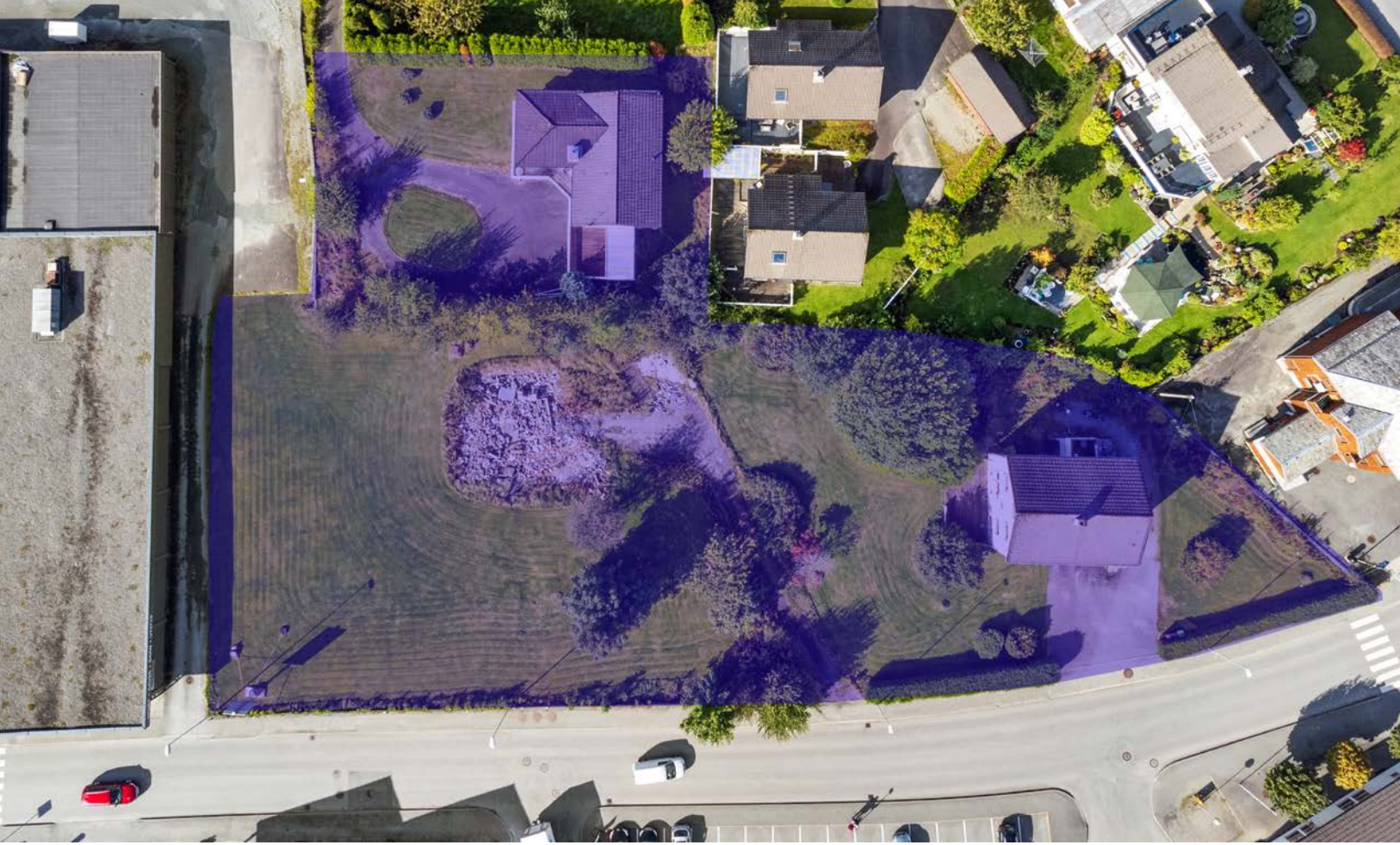
Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

### **Salgsoppgavedato**

02.10.2024

















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	KYFYLKE EIENDOMSMEGLING AS ORG-NR. 987031204	Oppdragsnr.	
Adresse	FOLKETS HUS VEGEN 9 F		
Postnr.	4100	Sted	JØRPELAND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	____ År ____ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	HOVS TOMTER AS	Ettersnavn	
Selger 2 Fornavn		Ettersnavn	

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgaven):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgekne i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja      Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja      Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har besøkt med kjøper til eiendommens stand og stilling. Bolig står tom.

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig når det foreligger en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 23.09.09

Sted Fjellstrand

Signatur selger 1:

Eivind Nygaard

Signatur selger 2:

Olav Nygaard

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<b>RYFYLKE EIENDOMSMEGLING AS</b> ORG-NR. 987031204	Oppdragsnr.	
Adresse	<b>RÅDHUSGATEN 11</b>		
Postnr.	<b>4100</b>	Sted	<b>JØRPELUND</b>
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar. Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalennr.	
Selger 1 Fornavn	<b>MOKS TOMTER AS</b>	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

Selger har ikke bekudat eiendommen og har  
 besvart med kjennskap til eiendommens stand  
 og stilling. Blir utleid pr dagsdrab.

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i skredets næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	23.05.24	Sted	Frogløland
------	----------	------	------------

Signatur selger 1:

Kjell Luggaard

Signatur selger 2:

Olav Nygaard

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

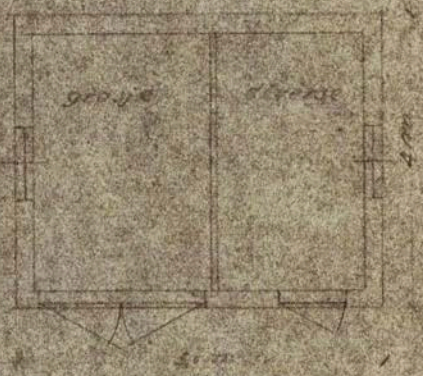
Ut husbygning for  
Annar Kristoffersen

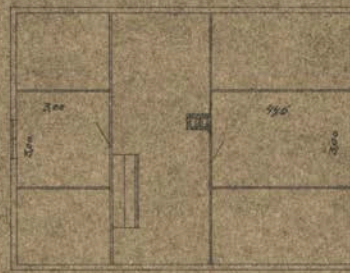
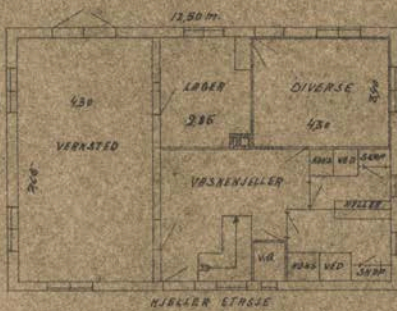
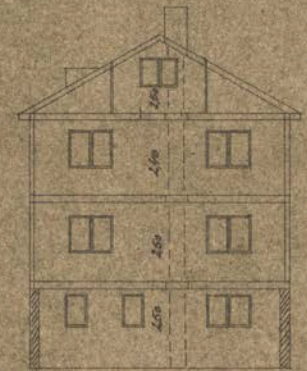
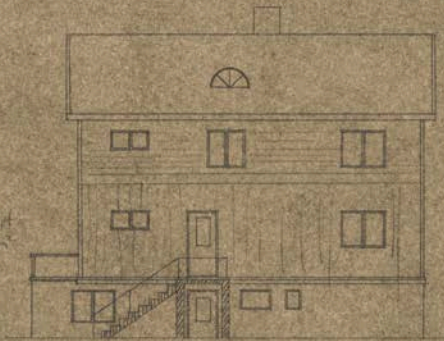
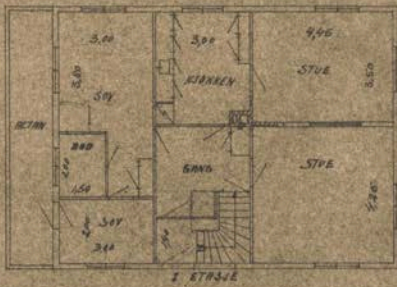
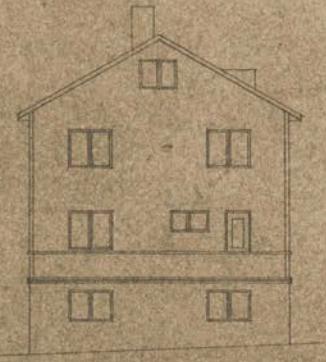
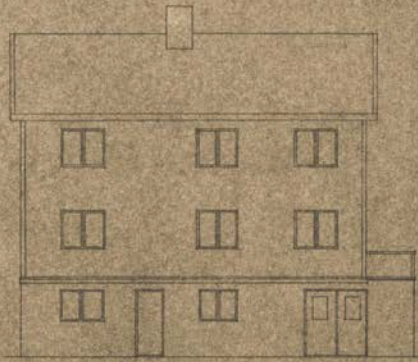
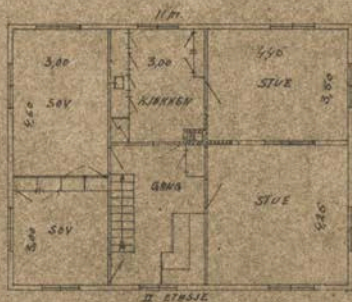


Vest



Syd





Tegning for  
Annan Kædetten forpland

M. 1100, 28-10-46. S. Høst.

Sab. 26/46

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
Plan 1130201606**

**Detaljregulering S4 Jørpeland Sentrum**



STRAND KOMMUNE

Dato: 10.07.17  
Sist revidert 21.01.19

**§1 FORMÅL MED PLANEN**

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og fortetting av området, med sikte på å skape et attraktivt boligområde i kombinasjon med næringsvirksomhet, i tråd med sentrumsformålet.

**§2 FORMÅL**

Området reguleres til:

*Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)*

- Forretning/tjenesteyting (1814)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Annet uteoppholdsareal (1690)

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)*

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn/grøntareal (2019)
- Annen veggrunn/teknisk anlegg (2018)
- Parkering (2080)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Parkeringshus/anlegg (2083)

*Hensynssone (PBL §12-6)*

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensyn landskap (H550)
- Frisiktsone (H140)

**§3 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK**

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

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 forurensingsloven og

godkjenning av tiltaket etter Havne- og farvannsloven.

### **§3.1 Før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis:**

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

Videre skal fremkomme hvilke nødvendige tiltak for private og felles uteoppholdsarealer, inngangspartier og gang og sykkelveier som skal bygges, for å oppnå gode vindforhold for brukerne.

Det skal foreligge godkjent VA plan, og så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

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.

Deler av kravet til sykkelparkering kan dekkes inn via kommende sykkelpool ordning på torget like sør for planområdet. Endelig fastsetting av prosentfordeling må skje i byggesaken før rammetillatelse kan gis.

Det skal foreligge Teknisk plan og tilbakemelding fra Lyse iht. til *Områdeplan for Jørpeland sentrum* §5.12.

Det må foreligge dokumentasjon på at tiltaket tilfredsstiller støykravene, og har tilfredsstillende skjerming mot vind.

Det må foreligge godkjent renovasjonsteknisk plan.

### **§3.2 Før igangsettelsestillatelse kan gis:**

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

### **§3.3 Før brukstillatelse kan gis:**

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak 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.

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

Tilstrekkelig lekeareal skal være opparbeidet iht. gjeldende lekeklassnorm (§ 5.7 Lekeplasser). Midlertidig løsning/plassering av lekeplasser kan godkjennes ved trinnsvis 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.

Nettstasjon og tilhørende kabelnett må settes i drift før ny bebyggelse kan tas i bruk.

### **§3.4 Rekkefølgekrav på opparbeidelse av infrastruktur**

**Krav om opparbeidelse regulert offentlig vei og fortau:**

Før det kan gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til forretning og boligareal i område a\_B/F skal regulert offentlig o\_V3 og o\_v13 fra Torget frem til krysset Folketshusvegen / Rådhusgaten være opparbeidet ihht til reguleringsplanen. Opparbeidelsen omfatter også fortaus løsninger langs de aktuelle veistrekningene.

**Krav om opparbeidelse av offentlig uteoppholdsareal:**

Før det kan gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til forretning og boligareal i område a\_B/F skal regulert offentlig o\_T1 være opparbeidet.

**Sikring av gjennomføring av infrastruktur i Jørpeland sentrum:**

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

1. o\_V2 Nedre Barkvedveg
2. o\_F3 G/S\_veg fra V3 til Fiskåna
3. o\_V3 Sørlige del av o\_V3
4. o\_V3 Midtre del av o\_V3 til og med kryss ved Folkets Hus veg
5. o\_V3 Midtre del av o\_V3 langs S3
6. o\_V3 Midtre del av o\_V3 langs S2
7. o\_V3 Nordre del av o\_V3 opp til RV13
8. o\_V4 - o\_V11 Veg o\_V11 og VA-anlegg ned til Åvegen
9. o\_V4 - o\_V13 Nordre del Rådhusgata og østre del Folkets Husveg
10. o\_V4 Søndre del av Rådhusgata
11. S6 G/S-veg langs S6
12. S7 G/S-veg langs S7
13. o\_V10 Nordre del av Stålverksvegen
14. o\_V6 vest og o\_V5 nord Vestre del Stålverksvegen og søndre del Rådhusgt.
15. o\_V6 øst Stålverksvegen til Dir. Poulsonsgt.
16. o\_V8 Dir. Poulsonsgt.
17. o\_V5 Vågabakken, Dir. Sæthersgt. og Obstfeldervg.
18. o\_F1 Torget
19. o\_F8 Park/kulturminneområde
20. o\_F7 Strandpromenade
21. o\_F11 Grøntanlegg ved sjøen

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

Krav som er felles for hele planen.

**§ 4.1 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.



#### **§ 4.2 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.

#### **§ 4.3 Overvannshåndtering**

Innenfor hele planområdet skal det legges opp til kontrollert overvannshåndtering med avrenning til vassdragene / overvannssystem.

All utbygging skal ivareta sikker flom vei. 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.

#### **§ 4.4 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.

#### **§ 4.5 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 m<sup>2</sup>. Det skal settes av areal til sportsbod i underetasje eller på bakkeplan.

Hver leilighet skal ha minst 8 m<sup>2</sup> 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.)

#### **§ 4.6 Lekeplasser**

Ved etablering av boliger skal det opparbeides 30 m<sup>2</sup> 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.

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.

#### **§ 4.7 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 sommersolhverv.

#### § 4.8 Værbeskyttelse

Langs nybygg, ut fra 2. etasje, skal det etableres værbeskyttelse. Værbeskyttelsen skal etableres i form av baldarkin / utkraging av bebyggelsen, med minimum 2 meter utkraging over regulert fortau.

#### § 4.9 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.

#### § 4.10 Tekniske anlegg og driftsarealer

Det skal avsettes et areal på 5 x 5 meter til nettstasjon med plassering som vist på plankartet. Nødvendig nettstasjon og tilhørende kabelnett skal integreres i bygningsmassen, og byggets hovedtavle plasseres vegg i vegg med nettstasjonen.

Nettstasjonen må være drift satt før det gis brukstillatelse for nybygg. Nettstasjon må ligge i bakkeplan med minst en vegg til det fri, og fri adkomst for stor lastebil hele døgnet, og ha tilfredsstillende ventilasjon.

Utbygger skal kontakte Lyse for å utarbeide tekniske planer som ivaretar gjeldene avstandskrav til eksisterende nettanlegg, samt planer om ny nettstruktur innen planområdet. Tilbakemelding skal utarbeides av Lyse og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

#### § 4.11 Parkering

Den delen av parkeringshuset som har 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.

##### § 4.11.1 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. 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.

Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt i tabell 1.1:

Tabell 1.1: Parkeringsnorm

	Privat parkering (maks antall)	Gjesteparkering (maks antall)	Sykkelparkering (låsbar og under tak)
Sentrumsområder - bolig	1 per bolig	0,2 per boenhet	3 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Sentrumsområder – forretning / næring		1,5 per 100 m <sup>2</sup> BRA	3 per 100 m <sup>2</sup> BRA

##### § 4.11.2 Handicap-parkering

Det skal være tilstrekkelig med HC-parkering. Veiledende antall i parkeringsanlegg er minimum 1 handicap-plass per 20 parkeringsplasser, og det skal sikres minimum 2 HC-

plasser på gateplan.

#### § 4.11.3 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.

#### § 4.11.4 Bildeleordning innenfor delområder

I parkeringsanlegg for byggeprosjekter som omfatter mer enn 25 boliger skal det settes av minst tre plasser til bildелеordning. Det skal settes av minst 3 plasser til bildelingsordning i parkeringsanlegget.

#### § 4.11.5 Gjesteparkering

Gateparkering for bil skal tilpasses handelens behov og fortrinnsvis være korttidsparkering. Gjesteparkering iht. tabell 1.1, tillates etablert på bakkeplan.

### § 4.12 Tilrettelegging for sykkel

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

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. Deler av kravet til sykkelparkering kan dekkers inn via kommende sykkelpool ordning på torget like sør for planområdet. Endelig fastsetting av prosentfordeling må skje i byggesaken før rammetillatelse gis.

### §4.13 Støy

Målsettingen er at alle felles uteplasser samt private terrasser/balkonger skal ha uteoppholdsareal med støynivå ned mot  $L_{den} \leq 55$  dB.

For å ivareta målsettingen for fellesområdene er det nødvendig med tett rekkverk med høyde på 1,2 m. Endelig høyde må imidlertid avklares i forbindelse med byggesøknad. For de mest utsatte private uteplassene vil det være aktuelt med tiltak i form av tette rekkverk, tette legger mot øst eller en kombinasjon av disse. Det er imidlertid ikke nødvendig med tiltak på mange private uteplasser.

Målsettingen om minst et soverom med luftemulighet mot stille side vil være oppnåelig for de fleste leiligheter. Det kan imidlertid være aktuelt med tiltak i form tett vegg på enden av svalgang mot vest og/eller tette rekkverk på svalgang. En kombinert vurdering av krav til fasadeisolasjon mot fellesarealer og vegtrafikkstøy mot krav i TEK10 og NS8175 må gjøres når endelige plan- og fasadetegninger foreligger. Også vurdering av stille side og tiltak på uteplasser må utføres og dokumenteres ved byggesøknad.

### §4.14 Vind

Det vil som oftest blåse inn mot planområdet fra Ø og S sommerstid, og fra V og NV vinterstid. Middelvinden er anslått til å være ca. 3,0 - 3,5 m/s. Denne middelvinden tilsier at eksponerte plasser i området klassifiseres som «komfortable» for spaserende, men «ukomfortable» for sittende iht. internasjonal vindkomfortstandard. Vindskjermingstiltak er dermed anbefalt for alle plasser i Jørpeland sentrum ment for lengre utendørs opphold og som ikke allerede ligger i le eller er skjermet av bygninger.

### §4.15 Varelevering

Varelevering til planområdet skal håndteres internt i bebyggelsen med adkomst for varebiler

fra o\_V3.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

### § 5.1 Bebyggelse

Det tillates oppført maks 54 boenheter

All bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser, byggelinjer og høyder som er vist på kart og i bestemmelsene. Utforming og plassering av bygningskropper skal gjøres på en måte som ikke kommer i konflikt med hensiktsoner, se § 7.2. Bygningskropp i 2. og 3. etasje kan krage ut over byggelinje med opp til 3 meter, så lenge dette ikke kommer i konflikt med andre krav. Kvaliteter som kan følge med en slik utbygging må vurderes i utbyggingsavtale.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal alle bygningskonstruksjoner og anlegg klargjøres teknisk for bygging av minimum minste krav til byggehøyder. Parkering skal løses innenfor formål i lukkede parkeringsanlegg, i p-kjellere eller i p-hus. Innkjøring til parkeringsanlegget skal skje fra o\_V13.

### § 5.2 Utnyttelse – beregning av BRA og høyder

Makshøyder på bebyggelse er regulert med etasjehøyder vist i tabell 1.2 hentet fra «områdeplan for Jørpeland». Kun S4 feltet gjelder for denne detaljplanen.

Tabell 1.2: Utnyttelse av delområder vist i områdeplan for Jørpeland.

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/

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.

Delområde T1 skal oppføres med maks 7 etasjer fra gjennomsnittlig planert terreng. Delområde T2 skal oppføres med maks 6 etasjer fra gjennomsnittlig planert terreng. Delområde T3 skal oppføres med maks 5 etasjer fra gjennomsnittlig planert terreng. Det resterende arealet regulert til a\_B/F skal oppføres med maks 2 etasjer. Det tillates kun oppført forretning/kontor innenfor de to første etasjene.

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

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.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale gesimshøyder

### § 5.3 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

### §5. 4 Annet uteoppholdsareal

O\_T1 skal utarbeides som ett offentlig torg som ivaretar naboskapet til Folkets hus. Dette arealet kan justeres litt utover formålgrensene, så lenge det er formålstjenlig.

### §5.5 Forretning/tjenesteyting

Fasadene på gateplan ut mot Rådhusgaten, torget og o\_T1 skal 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. Arealene skal ha direkte adkomst både fra Torget (o\_F1) og fra Folkets hus nord i planområdet.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

### §6.1 Fellesbestemmelser

Trafikkarealer skal være i henhold til kommunalteknisk veinorm for Sør- Rogaland.

#### **§6.2 Veg**

Kjøreveg O\_V3 og O\_V13 er offentlig veg.

Det skal foreligge plan iht. til *Områdeplan for Jørpeland sentrum* §5.12.

#### **§6.3 Kjøreveg (rampe til varemottak og parkeringshus)**

Kjøreveg o\_K1 er offentlig veg.

#### **§6.4 Gang-/sykkelveg**

Gang\_sykkelveg o\_G/S1 og o\_G/S2 er offentlig gang-/sykkelveg. O\_G/S1 skal ha en bredde på 3 meter og o\_G/S2 skal ha en bredde på 4,5 meter.

#### **§6.5 Gangveg/gangareal alternativt miljøgate**

*Helhetlig landskapsplan Jørpeland Sentrum* (Datert 25.08.17) skal være førende for gangveg/gangareal i Rådhusgaten. Se vedlagt utdrag av relevant data fra landskapsplan.

#### **§6.6 Annen veigrunn- grøntareal**

Området vist som annen veigrunn\_grøntareal er offentlig areal, og kan beplantes.

#### **§6.7 Parkeringsplasser**

a\_P1 er felles for hele planområdet og er parkering på gateplan. Ved opparbeidelse av a\_P1 skal det sikres kombinert vegetasjon og parkeringsareal.

#### **§6.8 Parkeringshus-/anlegg**

Parkeringshuset er felles for hele planområdet, og kan inneholde både parkering, teknisk anlegg, boder og nettstasjon om nødvendig.

### **§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

#### **§ 7.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)**

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.

#### Ombygging av eksisterende bygning (Folkets hus):

Bestående bygning 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 sammen med en foreløpig vurdering av tiltaket av kommunen før saken forelegges kommunen til endelig behandling.

#### På- og tilbygg:

Eksisterende bygning bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen

ikke vil endre bygningens hoved fasade(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 sammen med en foreløpig vurdering av tiltaket av kommunen før saken forelegges kommunen til endelig behandling.

Hager, vegetasjon og utomhusanlegg:

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter, og være i overensstemmelse med *Helhetlig landskapsplan Jørpeland Sentrum* (Datert 25.08.17) fra områdereguleringen for Jørpeland sentrum.

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.

**§ 7.2 Hensyn landskap**

H550\_2

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

**§ 7.3 Frisiktsoner (H140)**

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



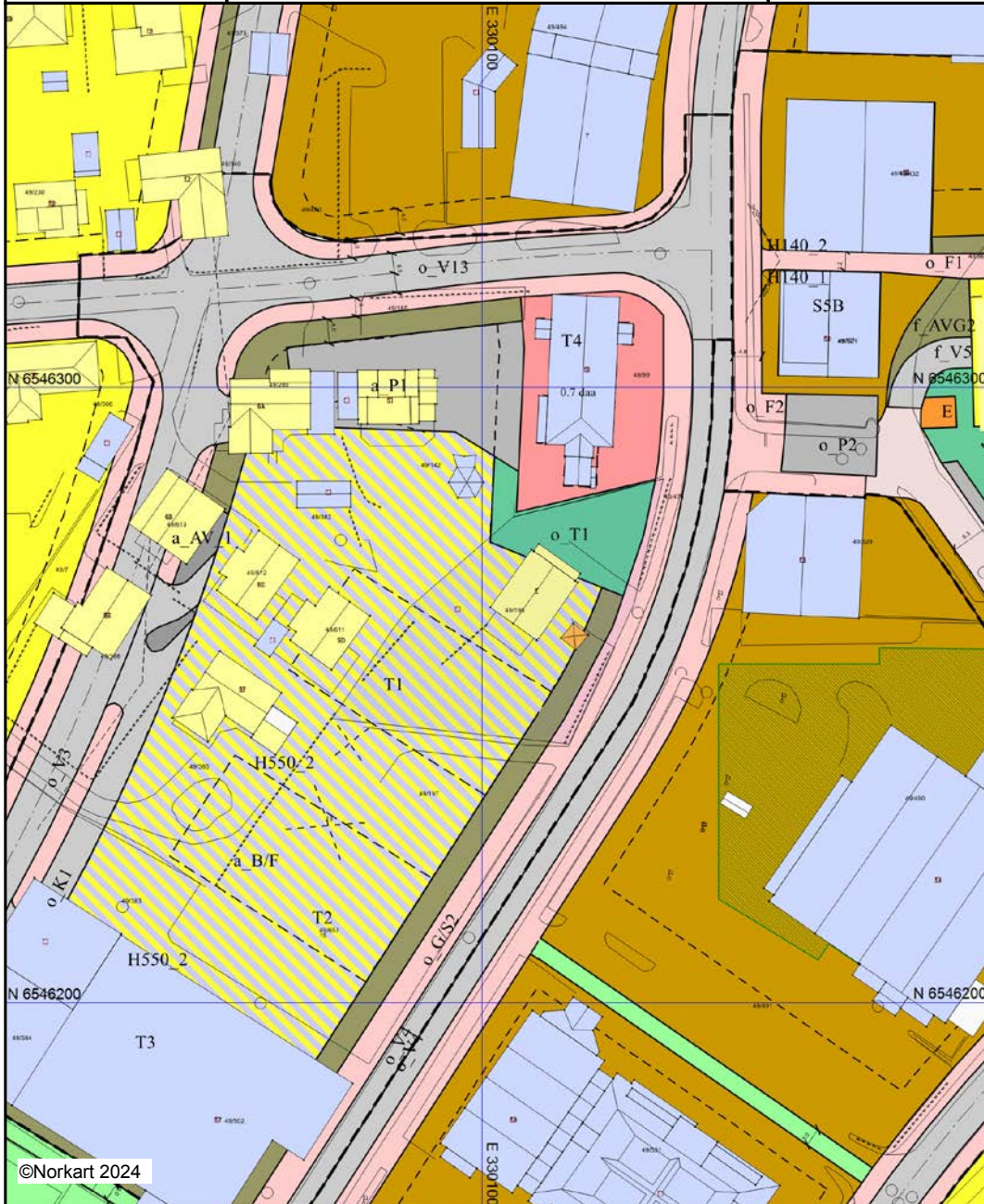
Strand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 49/198  
Adresse: Rådhusgaten 11  
Utskriftsdato: 11.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



## Tegnforklaring

### Matrikkel Bygning

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


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Annen tjenesteyting
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Annet uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Energinett
-  Turdrag
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde













### Bygninger

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

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje

| Stenging av avkjørsel


Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør


### Ledningsnett

 Kumlokk


### Eiendomsinformasjon


Abc Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

 Hekk

### Bygningsmessige anlegg

 Flaggstang


 Frittstående mur


 Lodrett forstøtningsmur

### Adresser

Abc Adressepunkt tekst

### Vegsituasjon

 Annet vegareal

 Vegdekkekart



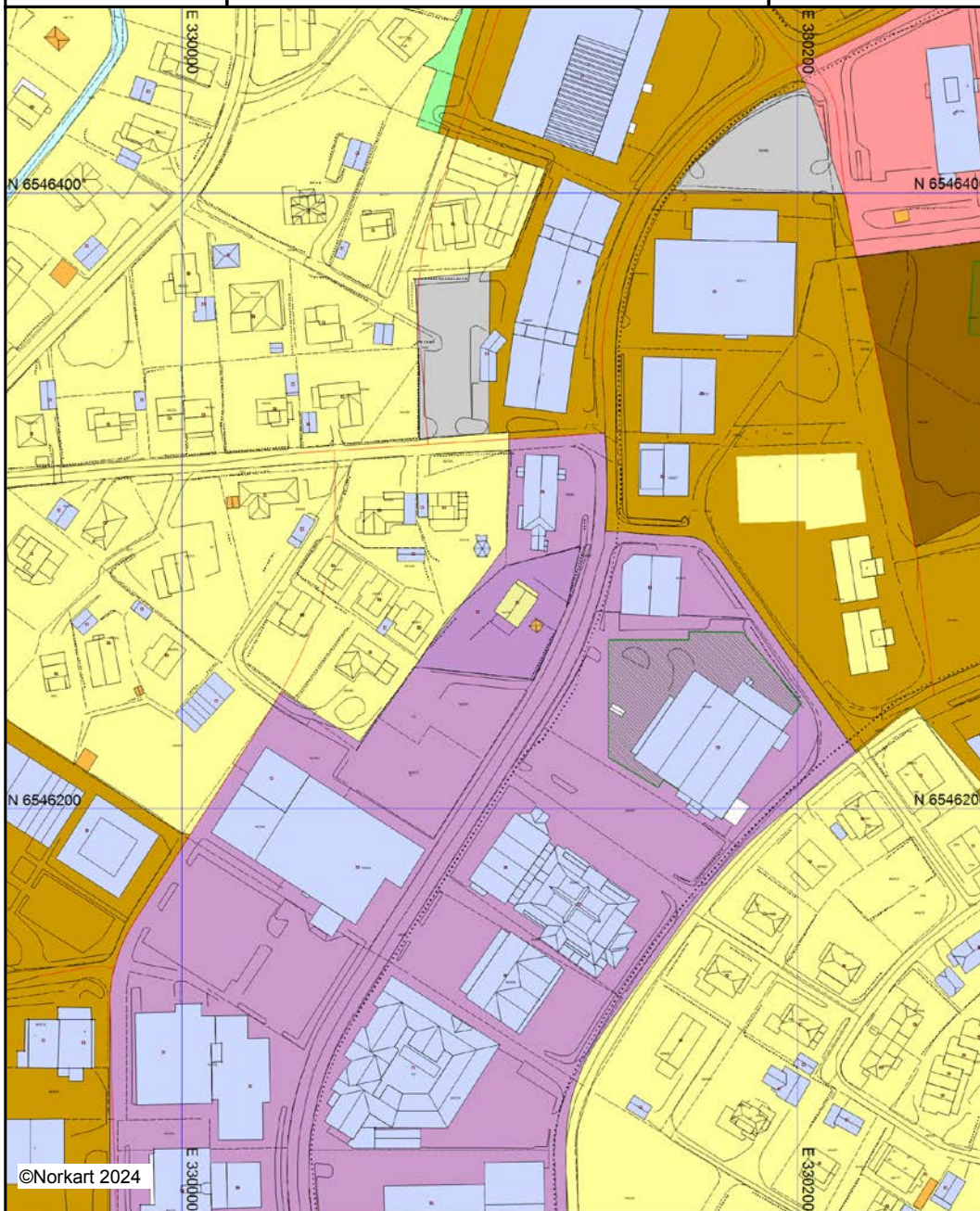
Strand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 49/198  
Adresse: Rådhusgaten 11  
Utskriftsdato: 11.09.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Matrikkel Bygning

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

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren




### Bygninger

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




### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgranse
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

-  Hekk

### Adresser

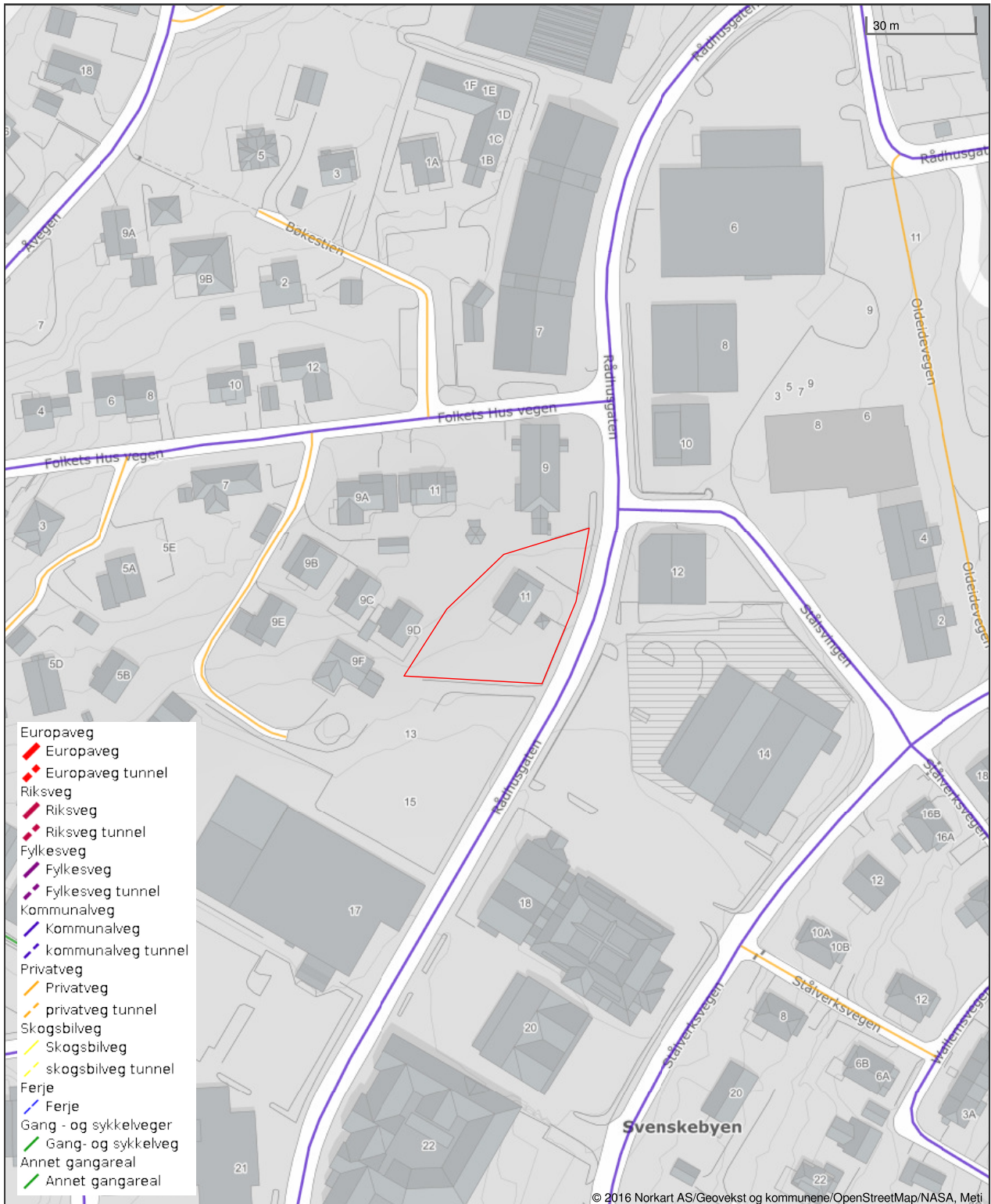
-  Adresspunkt tekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Ferist
-  Vegdekkkant



# Vegstatuskart for eiendom 1130 - 49/198//



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.



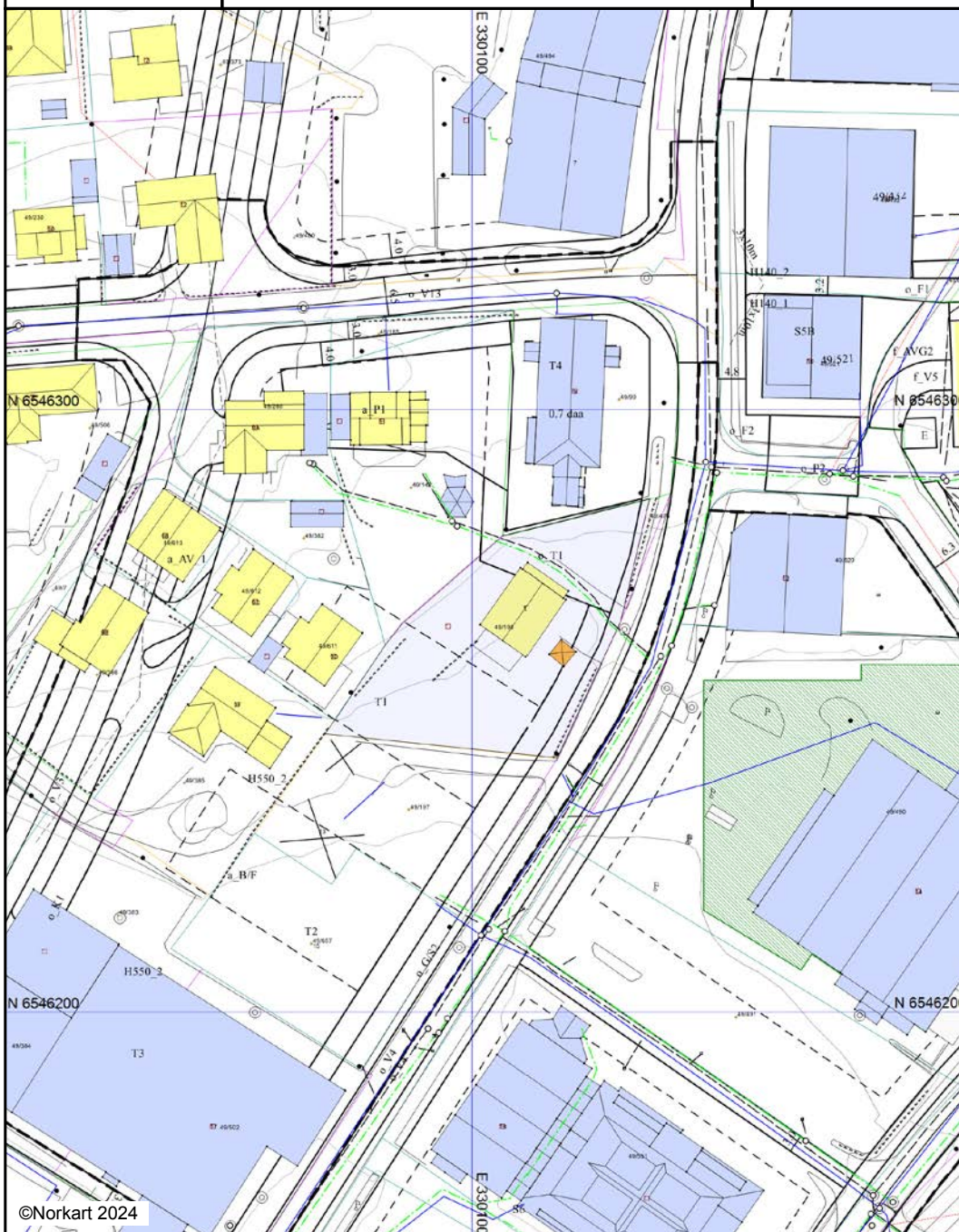
Strand kommune

## Grunnkart

Eiendom: 49/198  
Adresse: Rådhusgaten 11  
Dato: 11.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Eiendomskart for eiendom 1130 - 49/198//



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.

----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 283,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546263,39	<b>Øst</b>	330103,49

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546278,976074	330104,995117	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,18	
2	6546264,4	330088,31	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,16	
3	6546260,91	330085,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,44	
4	6546248,37	330077,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,10	
5	6546246,18	330075,56	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,71	
6	6546242,14	330114,09	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,74	
7	6546264,91	330124,7	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,12	
8	6546285,173096	330129,395996	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,80	

## Matrikelkart

### Oversiktskart

Kommune Strand KNR 1130 - GNR 49 / BNR 197 / FNR 0 / SNR 0



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

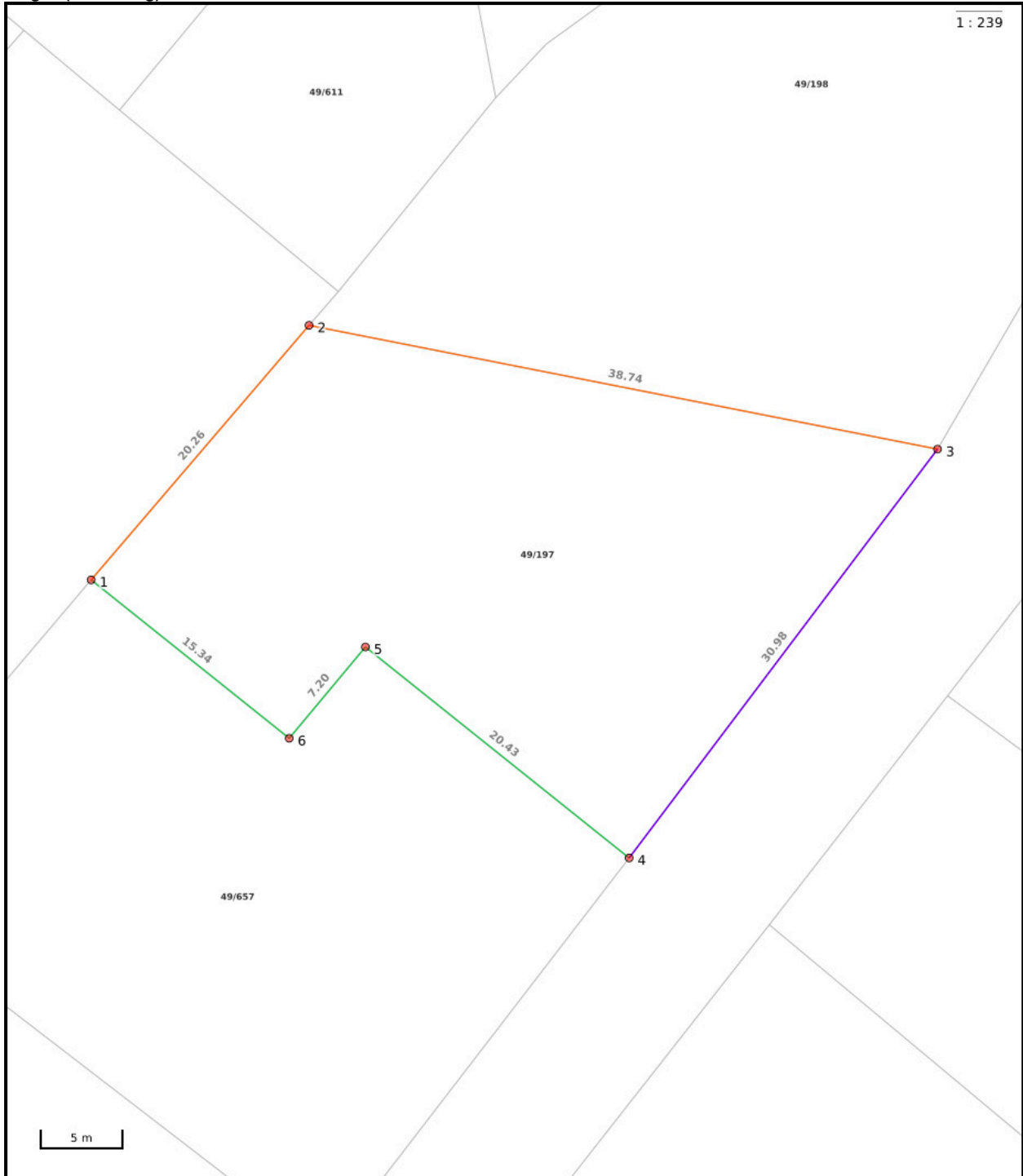
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

#### Symboler

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



**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 882,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 229,66	330 063,83	20,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 546 246,18	330 075,56	38,74m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 546 242,14	330 114,09	30,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 546 215,83	330 097,74	20,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 546 227,11	330 080,71	7,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 546 221,19	330 076,62	15,34m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Matrikelkart

Kommune Strand KNR 1130 - GNR 49 / BNR 657 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

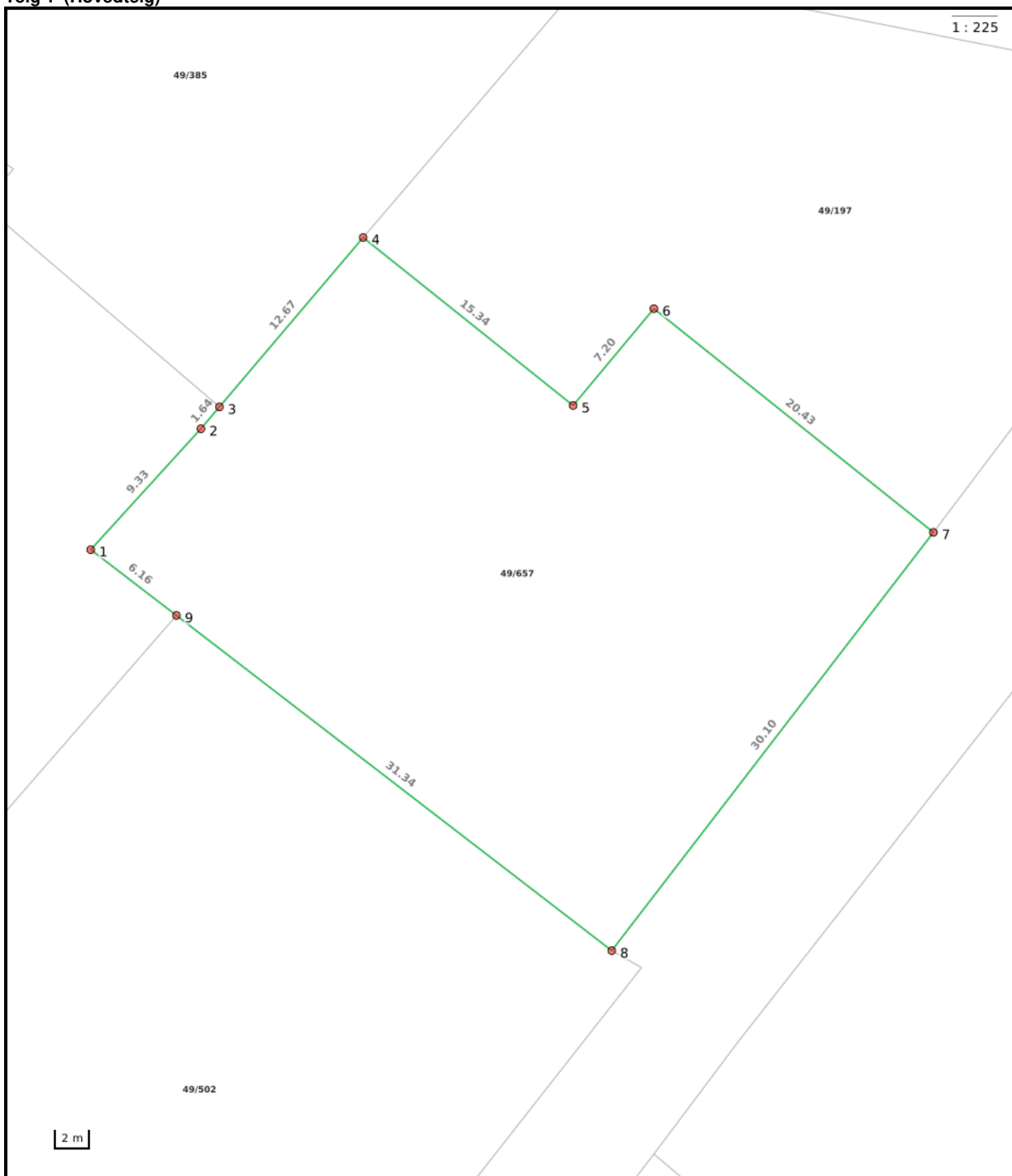
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 000,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

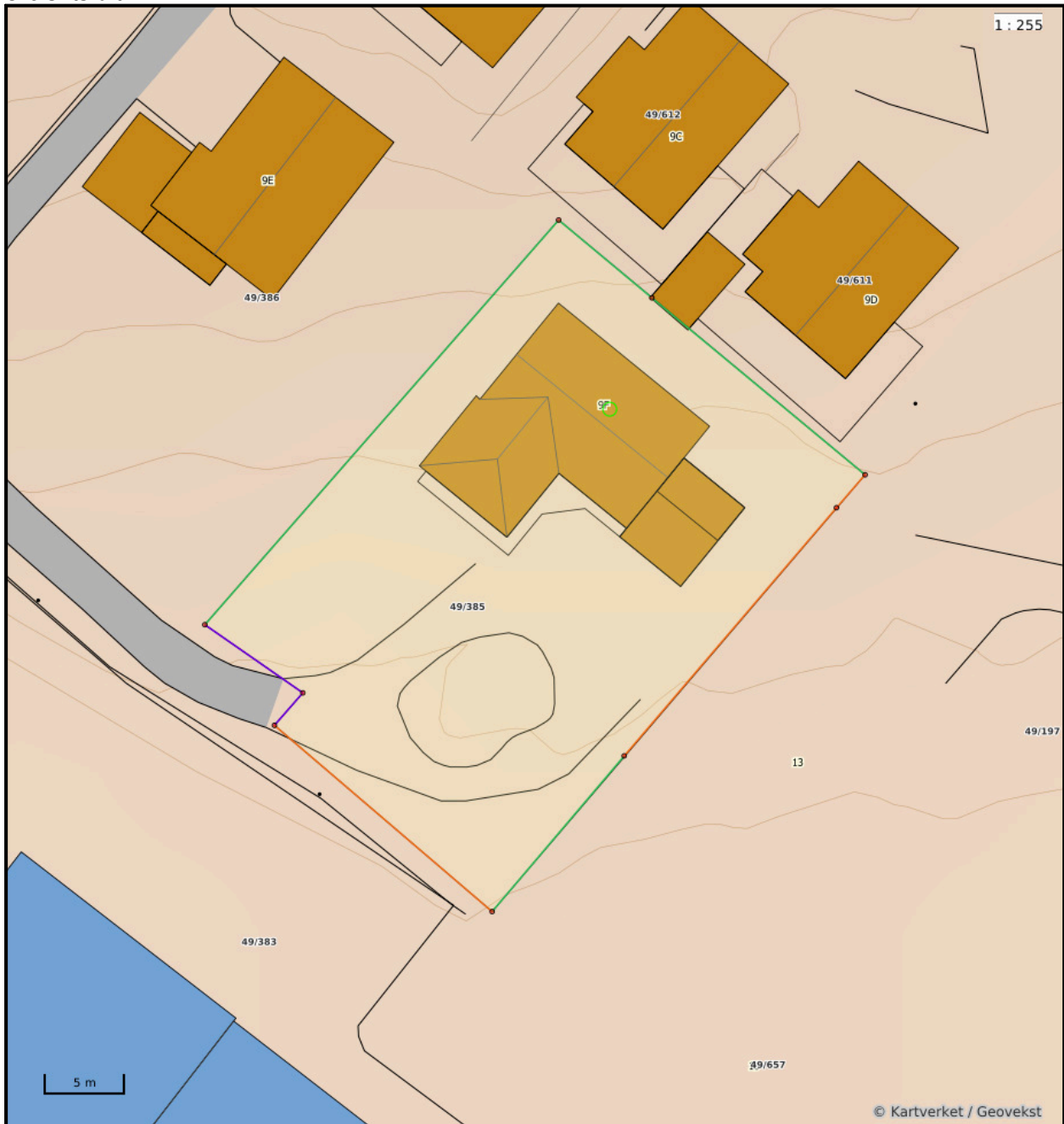
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 210,53	330 049,96	9,33m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 546 217,96	330 055,60	1,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 546 219,30	330 056,54	12,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 546 229,66	330 063,83	15,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 546 221,19	330 076,62	7,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 546 227,11	330 080,71	20,43m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 546 215,83	330 097,74	30,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 546 190,42	330 081,61	31,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 546 207,23	330 055,16	6,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

Matrikkelkart

Kommune Strand KNR 1130 - GNR 49 / BNR 385 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

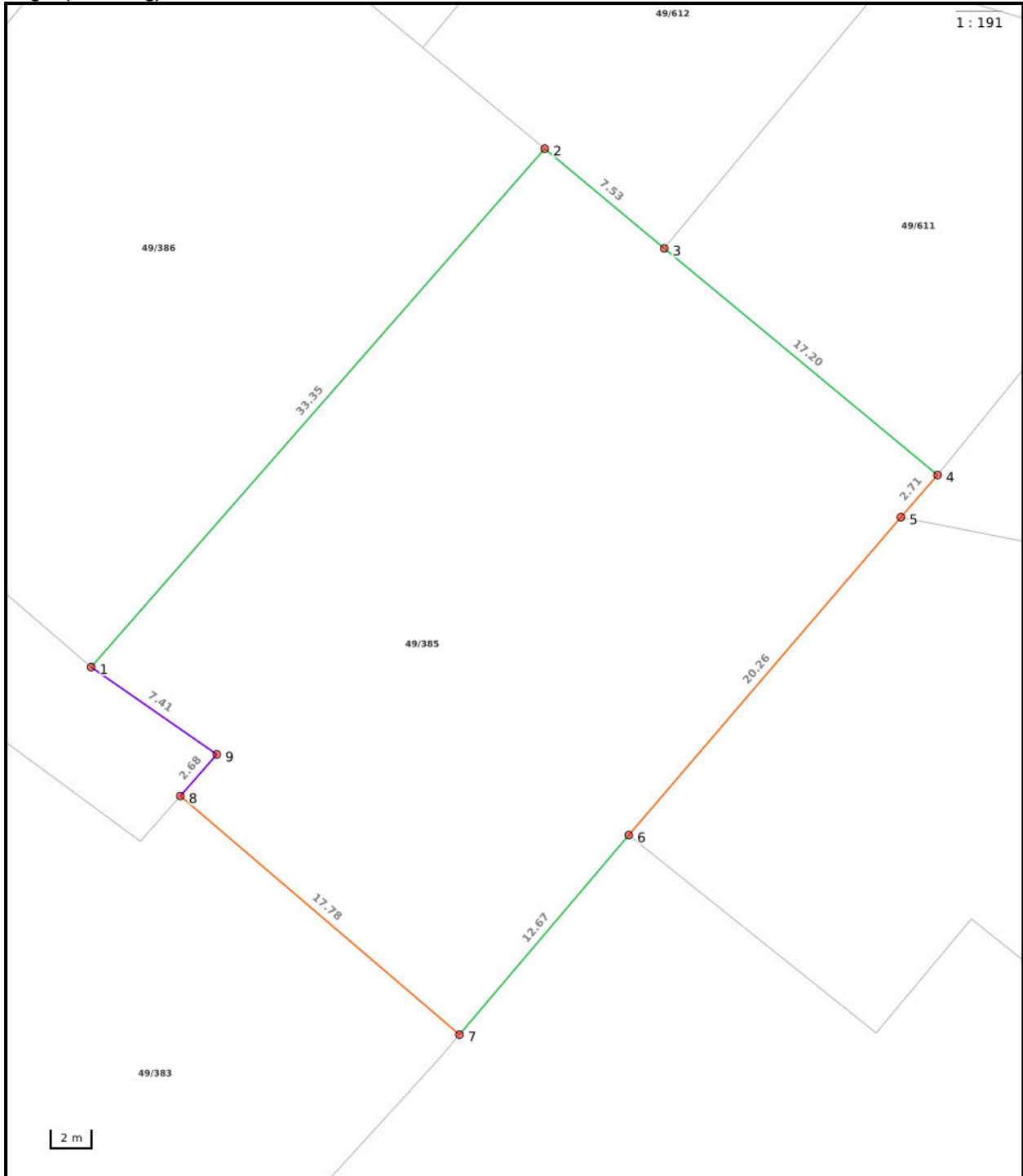
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 865,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 235,42	330 037,18	33,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 546 262,40	330 056,79	7,53m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 546 258,12	330 062,98	17,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 546 248,37	330 077,15	2,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 546 246,18	330 075,56	20,26m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 546 229,66	330 063,83	12,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 546 219,30	330 056,54	17,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 546 229,59	330 042,04	2,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 546 231,76	330 043,62	7,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



# Nabolagsprofil

Rådhusgaten 11 - Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 🚗 29.6 km
✈ Stavanger Sola	39 min 🚗
🚶 Rådhusgaten Linje 100	0 km

## Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 741 elever, 34 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Strand videregående skole 400 elever	13 min 🚗 10.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	29 min 🚗 29.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Jørpeland	10 min 🚶
----------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

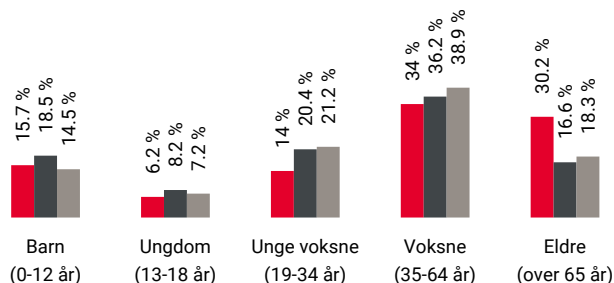
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## 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	9 min 🚶 0.7 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	16 min 🚶 1.2 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 138 barn	18 min 🚶 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 87/100



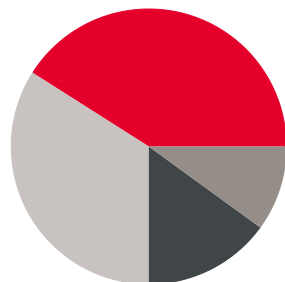
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

	Sigvartmarka Ballspill	6 min	0.5 km
	Skolebakken Ballspill	10 min	0.8 km
	Akilles Treningssenter	11 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	17 min	

## Boligmasse

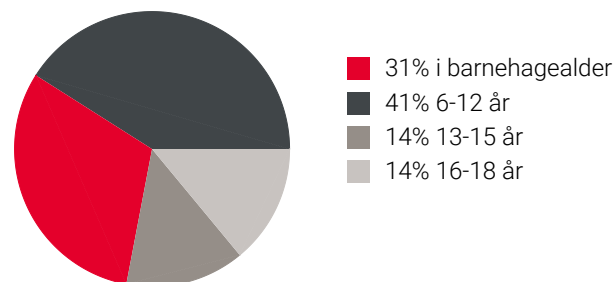


- 41% enebolig
- 15% rekkehus
- 10% blokk
- 34% annet

## Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	2 min
	Apotek 1 Strand	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

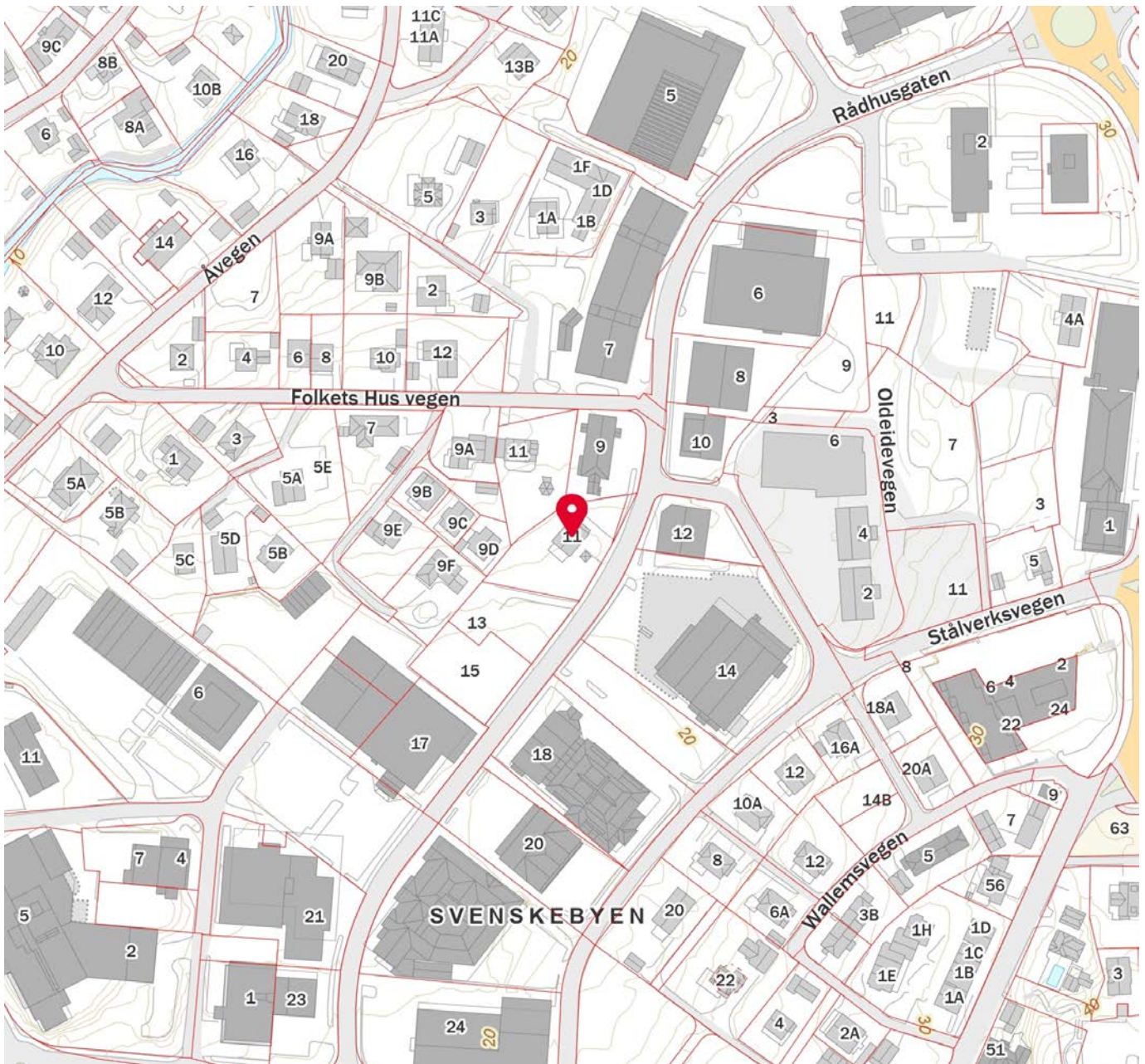
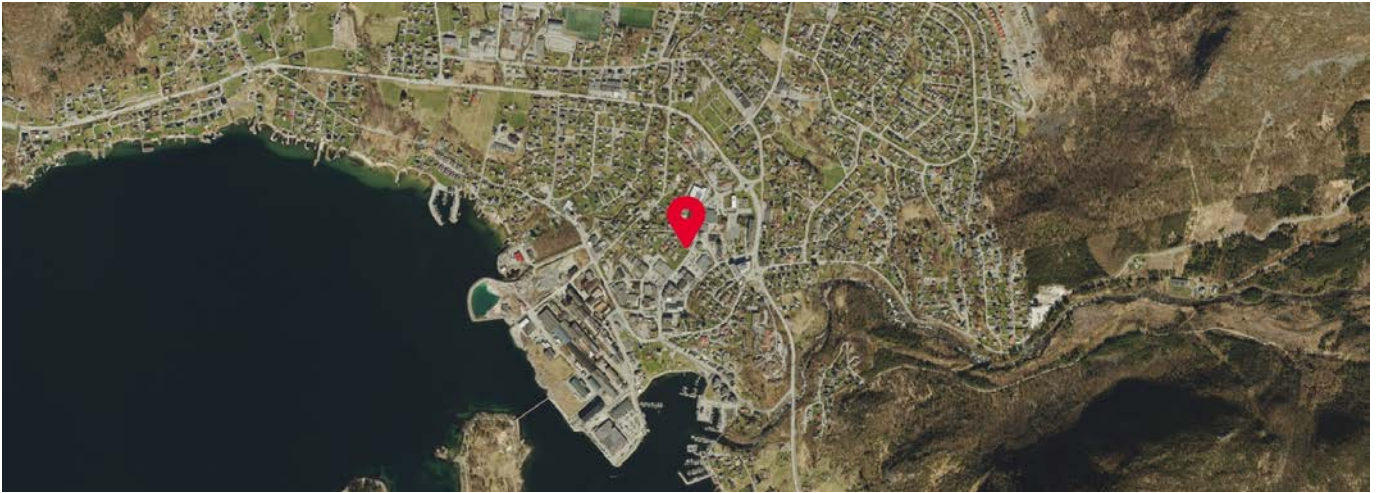


0% 53%

- Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde
- Jørpeland
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rådhusgaten 11  
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 viderefordlet 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