



aktiv.

Hestehovvegen 11, 4104 JØRPELAND

**Eldre enebolig (renoveringsobjekt)
med garasje og stor opparbeidet
og skjermet hage, sentralt på
Jørpeland!**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Arnfinn Vastveit
Siri Vastveit Myhre
Mari Vastveit Myhre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 200/200 kvm
Tomtstr.: 959 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1401250166

Mulighetsrik eldre enebolig, sentralt på Jørpeland!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, ønsker velkommen til Hestehovvegen 11 på Jørpeland. Her har du en eldre enebolig med masse muligheter! Stor og solrik og ikke minst skjermet hage, i kort gangavstand til Jørpeland sentrum!

Boligens byggeår er opplyst å være 1959, og fremstår med eldre standard og renovering må påregnes.

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

U.etasje: Vindfang, gang m/ trapp, vaskerom, toalettrom og opprinnelig bod/tilleggsdel innredet som soverom og kjellerstue. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Videre disponerer boligen en garasje på 37 kvm og bod på 10 kvm.

Velkommen til visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA totalt: 200 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt i kjellerstue 2,32 mtr. og stue 1 etg. 2,40 mtr. Areal under trapp inngår som p-rom for u- etg.

Garasje på 37 kvm. er en del av BRA-i (internt bruksareal) for u-etg. Deler av arealet i 1 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

959 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget romslig og er opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger og innkjørsel med belegningsstein.

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.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Hestehovvegen på Jørpeland, et veletablert og barnevennlig boligfelt med kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt kort gange til Jørpeland sentrum. Meget kjekk og sentral beliggenhet med romslig tomt og luftige omgivelser.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av. Er man glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Området har gode kollektivforbindelser, og det tar kun ca. 30 minutter med bil til Stavanger via Ryfast-tunnelen, noe som gjør stedet ideelt for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig sentralt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

U.etasje: Vindfang, gang m/ trapp, vaskerom, toalettrom og opprinnelig bod/tilleggsdel innredet som soverom og kjellerstue. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Videre disponerer boligen en garasje på 37 kvm og bod på 10 kvm.

Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres generelt slitte overflater og større oppgraderinger må påberges.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, teppe, belegg og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Renner og nedløp:

Det registreres stedvis rust i takrennekroker og slitte overflater. TG-2 pga. alder.
Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon:

TG-2 pga. alder.

Taktekking:

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid. Eier opplyser om at det var lekkasje i taket i 2024, skiftestein ble lagt på plass av byggefirma.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik på soverom mot Vest 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang uetg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og skader i parkett, tregulv, teppe og belegg.

Ildsted/Skorstein:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Kjøkken:

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap. Slittasje i kjøkken.

Toalettrom:

Det er ingen ventilasjon på toalettrom (vindu uten luftespalte).

Trapp:

Det registreres åpninger i rekkverket over 10 cm. og manglende håndløpere.

Avløpsrør:

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon eller utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder:

Det er ingen ventilasjon i stue / kjøkken (vinduer uten luftespalte).

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er eldre, er ikke dette etablert.

Det er mest sannsynlig ikke dreneringen / fuktsikring rundt huset. Denner har evt. nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terreng rundt boligen er flatt og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur.

Rom under terreng:

Det er synlige fuktskader i overflater og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis løse terrassebord, manglende rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører:

Det registreres punktert glass i garasje, stedvis råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, tegn etter innvendig kondens, balkongdør ut fra soverom er ikke tett, vindu på kaldloft mot øst går ikke å lukke. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Yttervegger:

Det registreres stedvis svertesopp, råteskader, sprekker, slitte overflater i trekledning og avskalling av grunnmursflater. Manglende dryppkant på deler av stående kledning, ikke synlig bruk av musetetting og stedvis lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Våtrom: Bad:

Fliser på gulv og vegger. Badet er etablert med servant, toalett, bide, badekar og dusjhjørne. TG-3 pga. 10 mm. motfall, målt fra dusjhjørne til dør. terskel til dusjhjørne er 20 mm. høyere enn dørterskel som lager hindring til sluk. sprekker i fuger, dør tar i gulv, tettesjikt ikke synlig i sluk, gammel slukløsning, manglende mekanisk avtrekk og fuktmerker i tak.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Boligen blir ikke videre utvasket ved salg.

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

Hvitevarer medfølger i salget.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 14 146

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Abonnement vann: kr 3 165.

Forbruk vann 101-300 m2: kr 2 202.

Abonnement kloakk: kr 2 171.

Forbruk kloakk 101- 300m2: kr 3 476.

Tilsyn/feiing: kr 303.

Totalt pr. år 2025: kr 14 146,25 inkl mva.

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. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 2 670

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 2 670

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 756 116

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 024 465

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 80 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:

1130/47/80:

12.01.1952 - Dokumentnr: 56 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1955 - Dokumentnr: 1669 - Bestemmelse om gjerde

21.03.1973 - Dokumentnr: 1233 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1130 Gnr:47 Bnr:79 m.fl.

30.11.2022 - Dokumentnr: 1360613 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1130 Gnr:47 Bnr:79

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1130 Gnr:47 Bnr:82

Elektronisk innsendt

08.10.1955 - Dokumentnr: 1669 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:47 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger byggetegninger av boligen fra 1957.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Store deler av boligens underetasje er opprinnelig tilleggsdel / boder som idag har blitt innredet som kjellerstue og soverom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, fiområde og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 75-2 - Reguleringsplan for Leiteområdet, datert 23.04.1975.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

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.

H810_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (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 83 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% 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 49 000,-. 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.09.2025







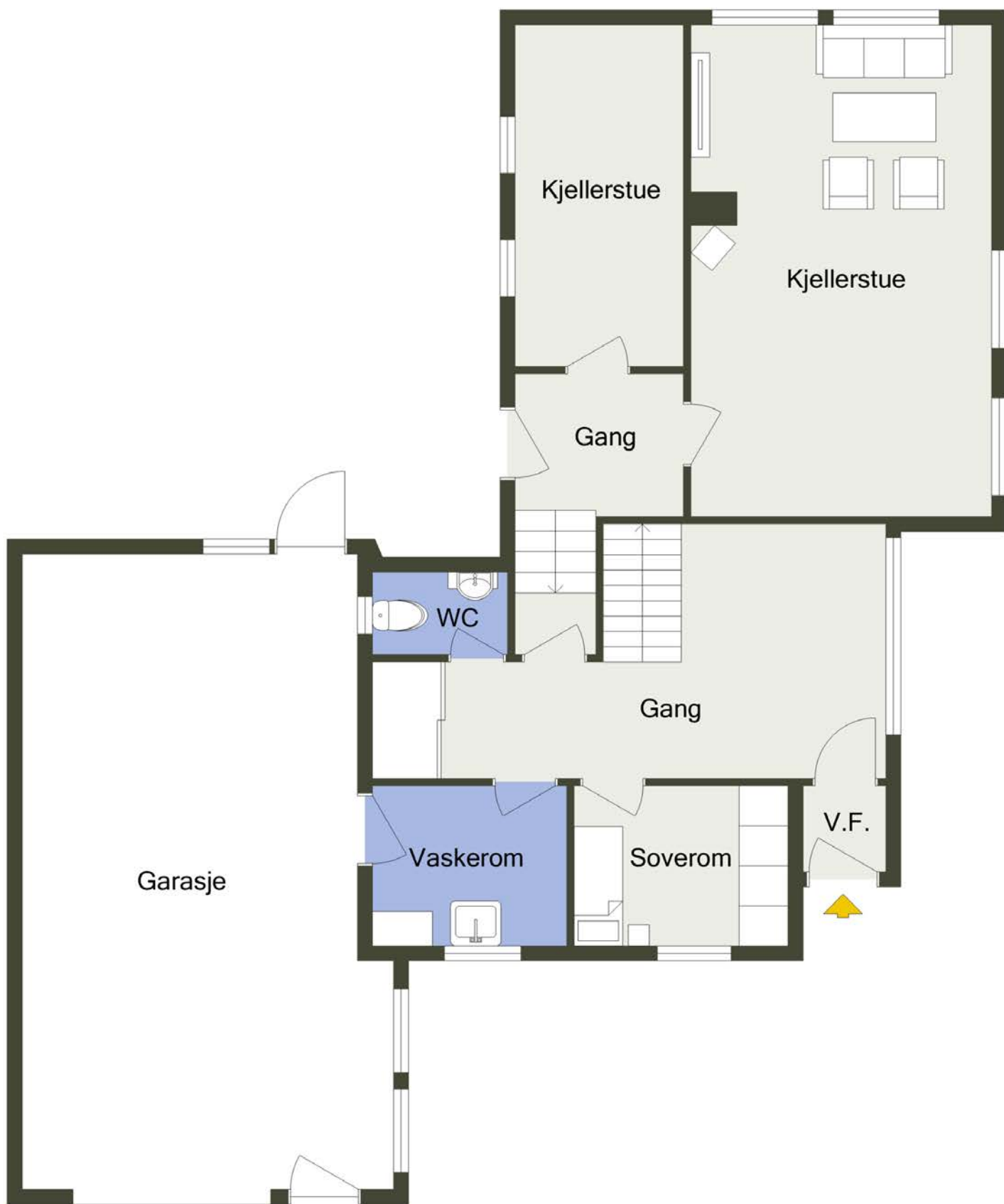




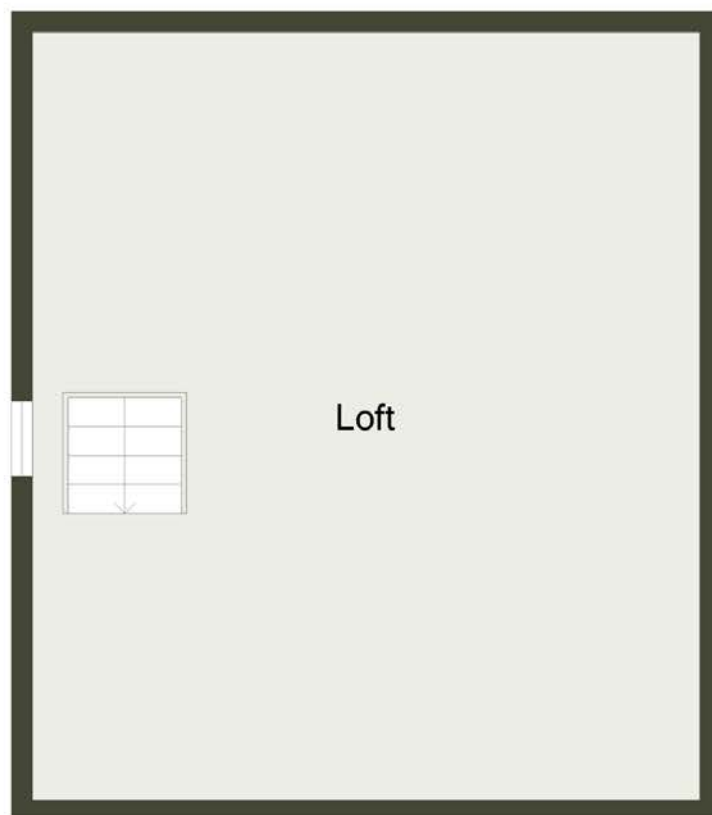


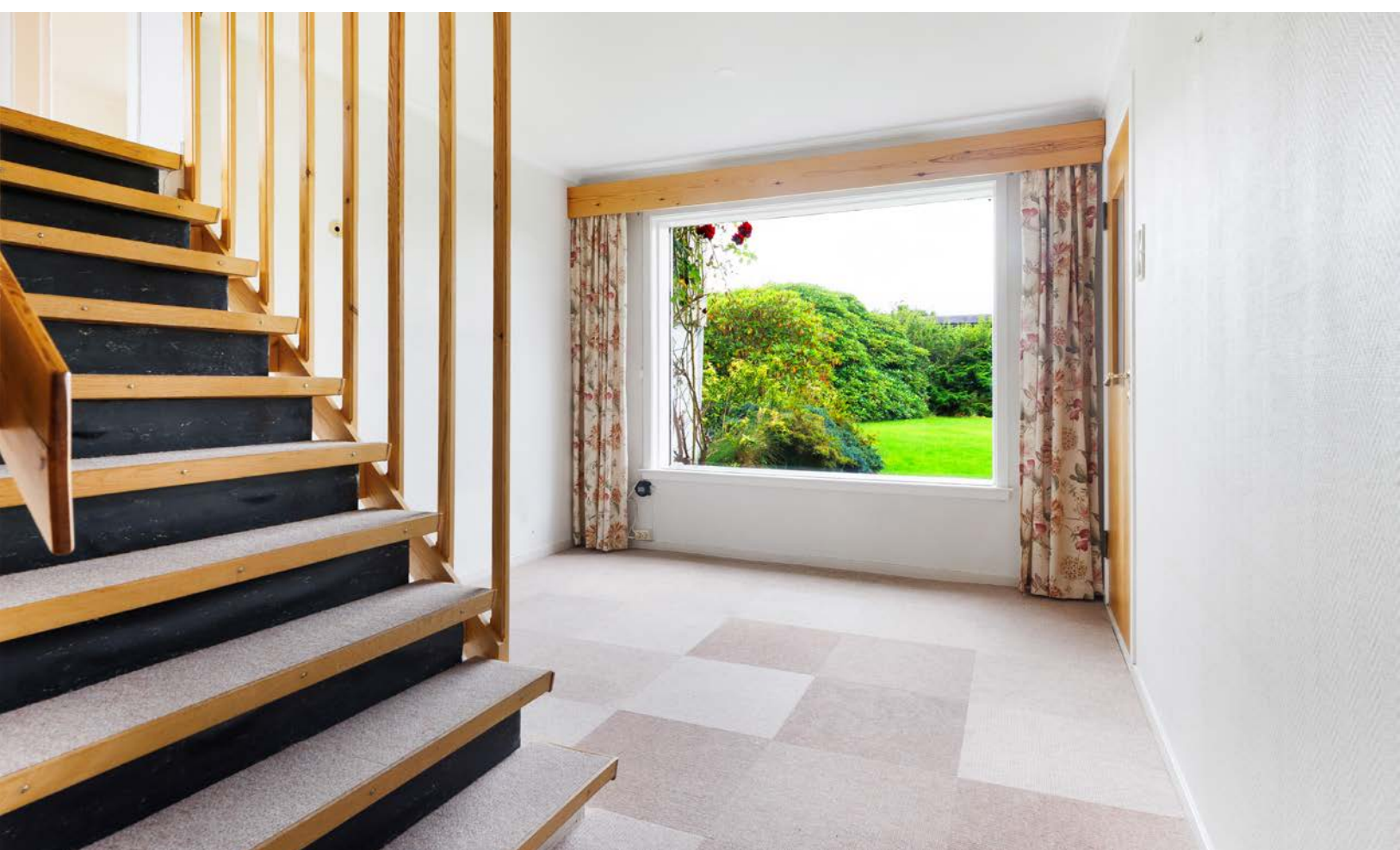


















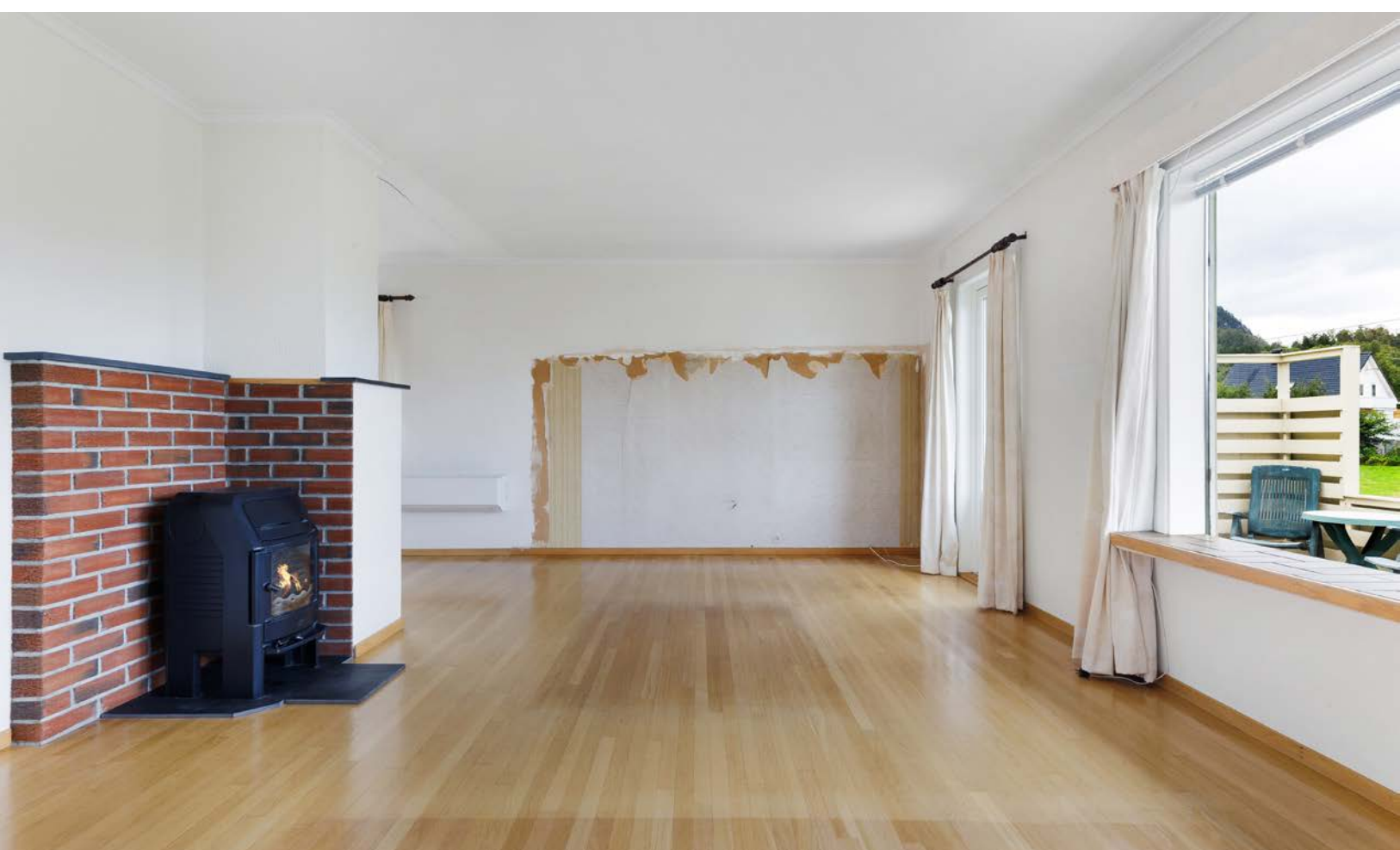




























Vedlegg

Hestehovvegen 11 4104 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 200 m²

BRA-i: 200 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

2



GNR: 47 BNR: 80

Ruben Sørsmål
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Hestehovvegen 11
4104 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35028>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er ikke dette etablert.

Det er mest sannsynlig ikke dreneringen / fuktsikring rundt huset. Denner har evt. nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Terreng rundt boligen er flatt og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis løse terrassebord, manglende rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte terrassebord og etablere rekkverk på balkong mot Sørvest.

Overflatebehandling slitte overflater på balkong mot Vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i garasje, stedvis råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, tegn etter innvendig kondens, balkongdør ut fra soverom er ikke tett, vindu på kaldloft mot øst går ikke å lukke.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet de seneste årene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis svertesopp, råteskader, sprekker, slitte overflater i trekledning og avskalling av grunnmursflater.

Manglende dryppkant på deler av stående kledning, ikke synlig bruk av musetetting og stedvis lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med råteskader / sprekker, vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedre dryppkant på stående kledning, bedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre musetetting.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Fliser på gulv og vegger. Badet er etablert med servant, toalett, bide, badekar og dusjhjørne.

TG-3 pga. 10 mm. motfall, målt fra dusjhjørne til dør. terskel til dusjhjørne er 20 mm. høyere enn dørterskel som lager hindring til sluk. sprekker i fuger, dør tar i gulv, tettesjikt ikke synlig i sluk, gammel slukløsning, manglende mekanisk avtrekk og fuktmerker i tak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk, nye overflater og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis rust i takrennekroker og slitte overflater.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser bør utføres i sammenheng med kaldloft og takteking.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Eier opplyser om at det var lekkasje i taket i 2024, skiftestein ble lagt på plass av byggefirma.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser etter lekkasje i tak, ny tekking må påberegnes pga. alder og tidligere lekkasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik på soverom mot Vest 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang u-etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og skader i parkett, tregulv, tepper og belegg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp ujevnheter, legge nye gulv pga. skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Slittasje i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering / bytting av kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ingen ventilasjon på toalettrom (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å sette inn mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Trapp

Oppsummering

Det registreres åpninger i rekkverket over 10 cm. og manglende håndløpere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. og etablere manglende håndløpere.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon eller utført el-kontroll.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ingen ventilasjon i stue / kjøkken (vinduer uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Ventiler på yttervegg anbefales etablert evt. nye vinduer med luftespalte.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av grunnmur ved etablering av ny drenering og renovering av kjeller.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av kaldloft er ikke inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort og fukt merker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Vastveit**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Arnfinn Vastveit**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligen selges som dødsbo

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hestehovvegen 11, 4104 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	80	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1959 - I følge eier						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, teppe, belegg og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovner, elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres generelt slitte overflater og større oppgraderinger må påberges.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	I følge eier er det bygget tilbygg mot Nord.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	111	111	0	0	0
1. etasje	89	89	0	0	17
Totalt m²	200	200	0	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	94	89	5
Totalt m²	94	89	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	111	64	47	Vindfang, gang m/ trapp, mellomgang, soverom, toalettrom og kjellerstue.	Garasje på 37 kvm. og bod på 10 kvm.
1. etasje	89	89	0	Gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	
Totalt m²	200	153	47		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde målt i kjellerstue 2,32 mtr. og stue 1 etg. 2,40 mtr.

Areal under trapp inngår som p-rom for u- etg.

Garasje på 37 kvm. er en del av BRA-i (internt bruksareal) for u-etg.

Deler av arealet i 1 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er ikke dette etablert. Det er mest sannsynlig ikke dreneringen / fuktsikring rundt huset. Denner har evt. nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terreng rundt boligen er flatt og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av grunnmur ved etablering av ny drenering og renovering av kjeller.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fuktskader i overflater og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over færegrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong

Sørvest vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Vest vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge eier ble rekkverk veranda, to sider ble oppsatt og malt i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres stedvis løse terrassebord, manglende rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte terrassebord og etablere rekkverk på balkong mot Sørvest.	
Overflatebehandling slitte overflater på balkong mot Vest.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Soveromsvindu mot Vest 1 etg. er byttet i 2021, vindu på begge soverom mot Sør er byttet i 2006, kjøkkenvindu mot Øst er byttet i 2013, balkongdør i stue er byttet i 2013, garasjedør mot Øst er byttet i 2015, kjellerstuevinduer, soverom u-etg. og mellomgang er byttet i 2001.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punktert glass i garasje, stedvis råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, tegn etter innvendig kondens, balkongdør ut fra soverom er ikke tett, vindu på kaldloft mot Øst går ikke å lukke.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet de seneste årene.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

I følge eier er den liggende kledningen mot Sør byttet i 2022 og deler av kledning mot Øst byttet i 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres stedvis svertesopp, råteskader, sprekker, slitte overflater i trekledning og avskalling av grunnmursflater.

Manglende dryppkant på deler av stående kledning, ikke synlig bruk av musetetting og stedvis lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte kledning med råteskader / sprekker, vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedre dryppkant på stående kledning, bedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre musetetting.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Deler av kaldloft er ikke inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort og fukt merker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis rust i takrennekroker og slitte overflater.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser bør utføres i sammenheng med kaldloft og takteking.	

6.10 Takteking



Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Takteking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Eier opplyser om at det var lekkasje i taket i 2024, skiftestein ble lagt på plass av byggefirma.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser etter lekkasje i tak, ny teking må påberegnes pga. alder og tidligere lekkasje.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik på soverom mot Vest 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang u-etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og skader i parkett, tregulv, tepper og belegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter, legge nye gulv pga. skader.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue og kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebeholder, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Slittasje i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgradering / bytting av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beha avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker er utgått på dato.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ingen ventilasjon på toalettrom (vindu uten luftespalte)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å sette inn mekanisk avtrekk på toalettrommet.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp belagt med teppe og belegg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres åpninger i rekkverket over 10 cm. og manglende håndløpere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. og etablere manglende håndløpere.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2020. I følge eier har det elektriske anlegget fått nye sikringer og nye inntakssikringer. Årstall usikker.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon eller utført el-kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Panasonic luft til luft varmpumpe plassert i stue / kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Panasonic luft til luft varmpumpe montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Rom under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ingen ventilasjon i stue / kjøkken (vinduer uten luftespalte)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler på yttervegg anbefales etablert evt. nye vinduer med luftespalte.	

6.24 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Fliser på gulv og vegger. Badet er etablert med servant, toalett, bide, badekar og dusjhjørne.

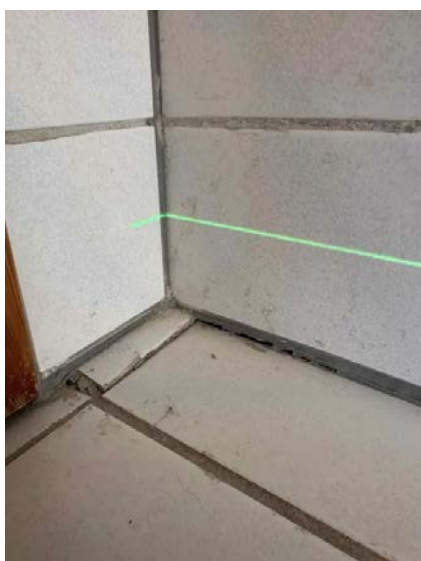
TG-3 pga. 10 mm. motfall, målt fra dusjhjørne til dør. terskel til dusjhjørne er 20 mm. høyere enn dørterskel som lager hindring til sluk. sprekker i fuger, dør tar i gulv, tettesjikt ikke synlig i sluk, gammel slukløsning, manglende mekanisk avtrekk og fuktmerker i tak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk, nye overflater og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250166	
Selger 1 navn	
Arnfinn Vastveit	
Gateadresse	
Hestehovvegen 11	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4104
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv Vastveit
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arnfinn Vastveit
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1401250166

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfinn Vastveit	f3babb8ce5fdc3b4b45f6 60d809fe1737404c835	18.08.2025 19:50:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250166

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

15. JUNI 1962

Prt.koll VI side 83
J. nr.
L. nr. 83/62

Dagbok nr. 1396/1962
Kystfylke sorenskrivarembete

STRAND kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
over

Parsell av Förland (eiend. navn), gr. nr. 47 br. nr. 80

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet _____ gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 1962 den 10. mai ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av Förland, gnr. 47, bnr. 80 av Sk.M. 0,02 i
Strand kommune.

Forretningen er forlangt av Gunnar Vasstveit

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Håkon Børtveit og Einar Barka

88

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Rekvirenten Gunnar Vasstveit.

Grensebeskrivelse.

Grensene måler i meter:

Mot nord til gnr. 47, bnr. 6:	3,50
" øst " hovedbruket:	39,20
" sør " Strand kommune:	3,50
" vest " gnr.47, bnr. 47 76 og 77:	40,60.

Arealet utgjør 135 kvadratmeter.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

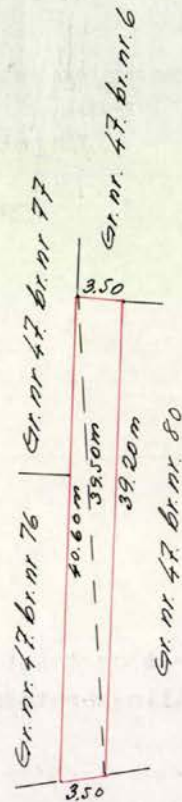
For inntegning eller innliming av kart.

K A R T

over

veggrunn av gnr. 47, bnr. 80.

M. 1:500.





I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

'SKYLDDELINGSFORRETNING')

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **veggrunn**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ **1 öre uten fratrekk i hov.br. skyld.**
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,02**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Jörpeland, 10. mai 1962

Jostein Midtun.

Håkon Børtveit.

Påtegninger: ³⁾

Einar Barka.

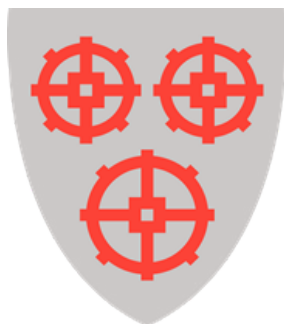
det bekreftes at kart og tekst er
i samsvar med oppmålingsprotokollen.

J. Midtun

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fredelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
26.08.2025

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hestehovvegen 11, 4104 JØRPELAND								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Januar	172172687	1651	Tilsyn/feiling	1	Stk	303	01.01.2026		25,25	303	01.01.2026	31.01.2026
September	172172687	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 165,00	01.09.2025		263,75	3 165,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172172687	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 202,00	01.09.2025		183,5	2 202,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172172687	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 171,00	01.09.2025		180,92	2 171,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172172687	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 476,00	01.09.2025		289,67	3 476,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172172687	1920	Eiendomsskatt bolig	1213636	o/oo	2,2	01.09.2025	31.12.2025	222,42	2 670,00	01.09.2025	30.09.2025

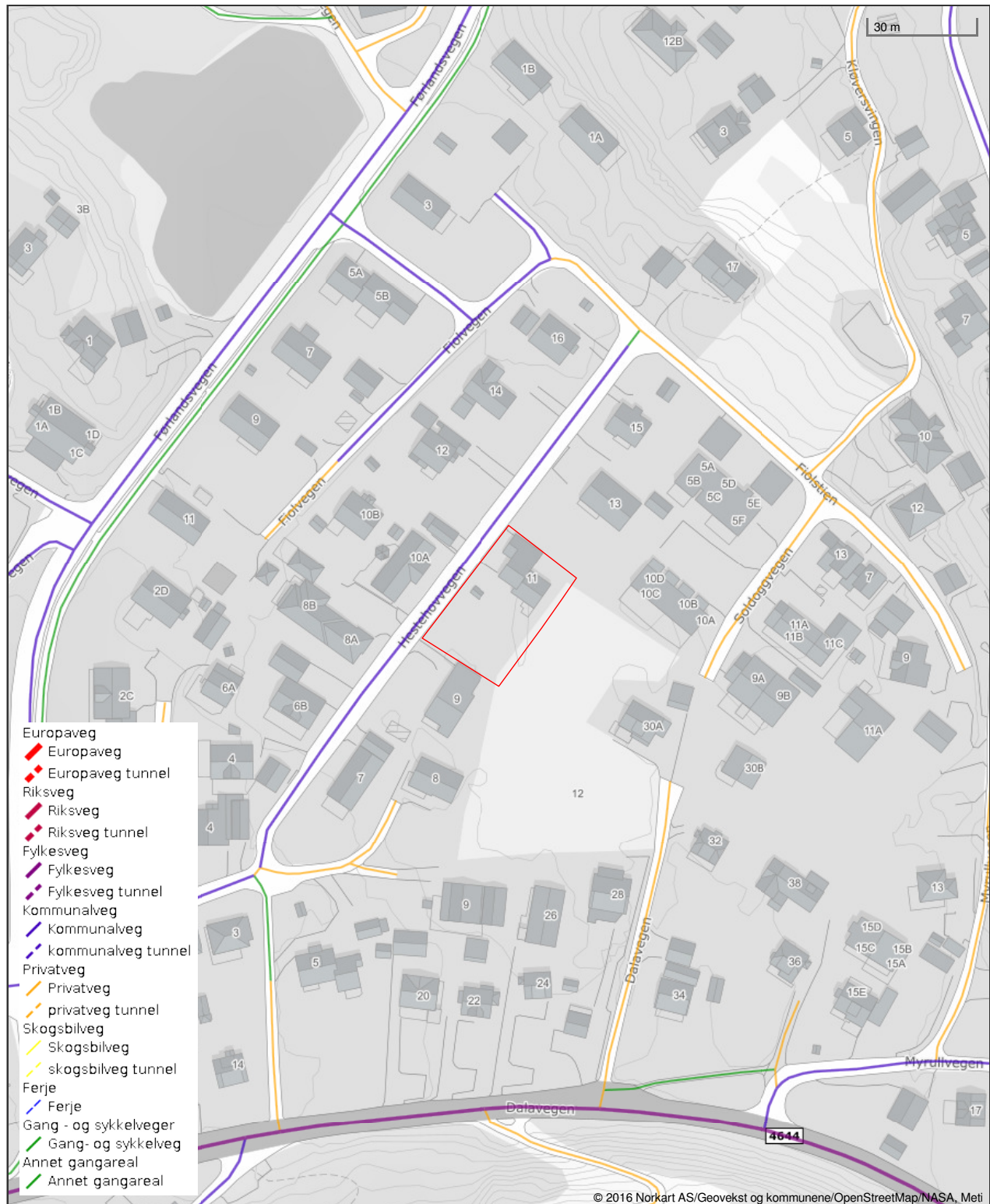
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 47/80//



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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Myrlund	Beregnet areal	959
Etablert dato	12.10.1954	Historisk oppgitt areal	933
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing	30.11.2022	J 170/22	Tinglyst	47/79 (-56,8), 47/80 (127,4), 47/82 (-70,5)
Sammenslåing	30.11.2022		30.11.2022	
Endre egenskaper	26.06.2018			47/80
Annen forretningstype	26.06.2018			
Skylddeling	15.06.1962			47/80 (-135), 47/116 (135)
Skylddeling				
Skylddeling	12.10.1954			47/6 (-933), 47/80 (933)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546407.61	330639.36	0	Ja	959	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VASTVEIT LIV F300333*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Hestehovvegen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4104 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	109 Førland	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172172687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172170234		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172172687: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hestehovvegen 11	H0101	47/80	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	77	0	77	0	0	0
U01	0	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 172170234: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

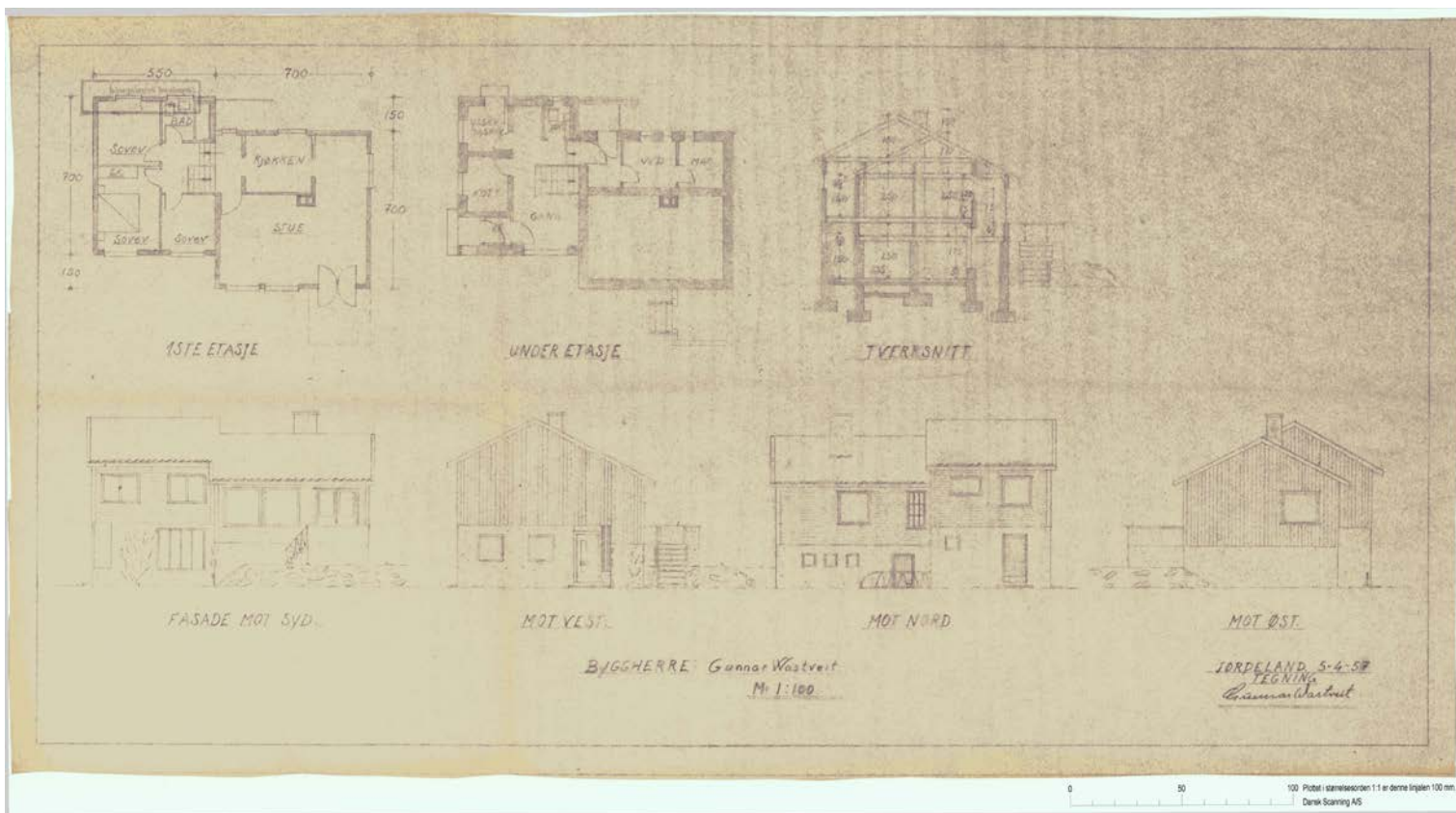
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

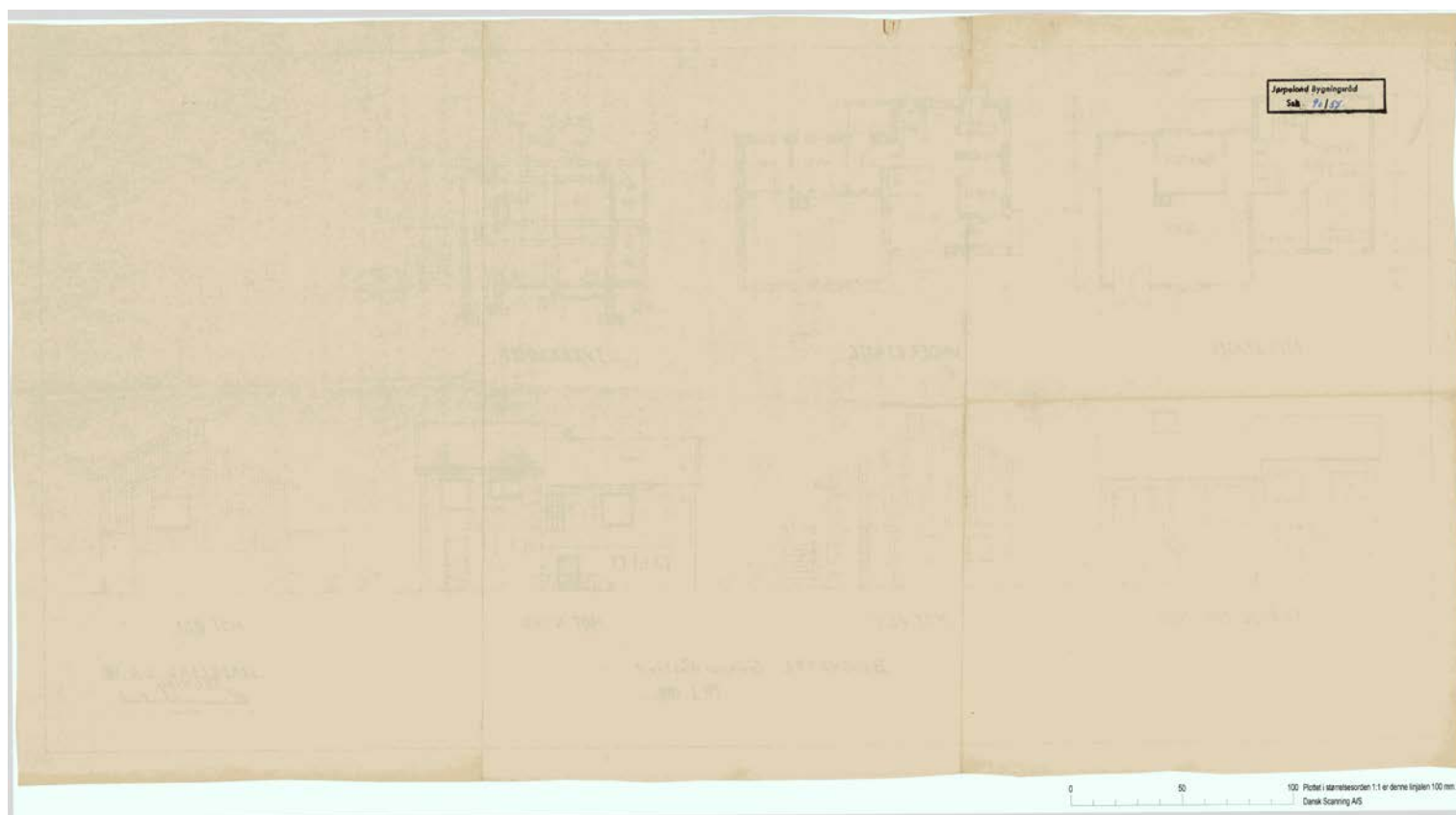
Bruksenheter

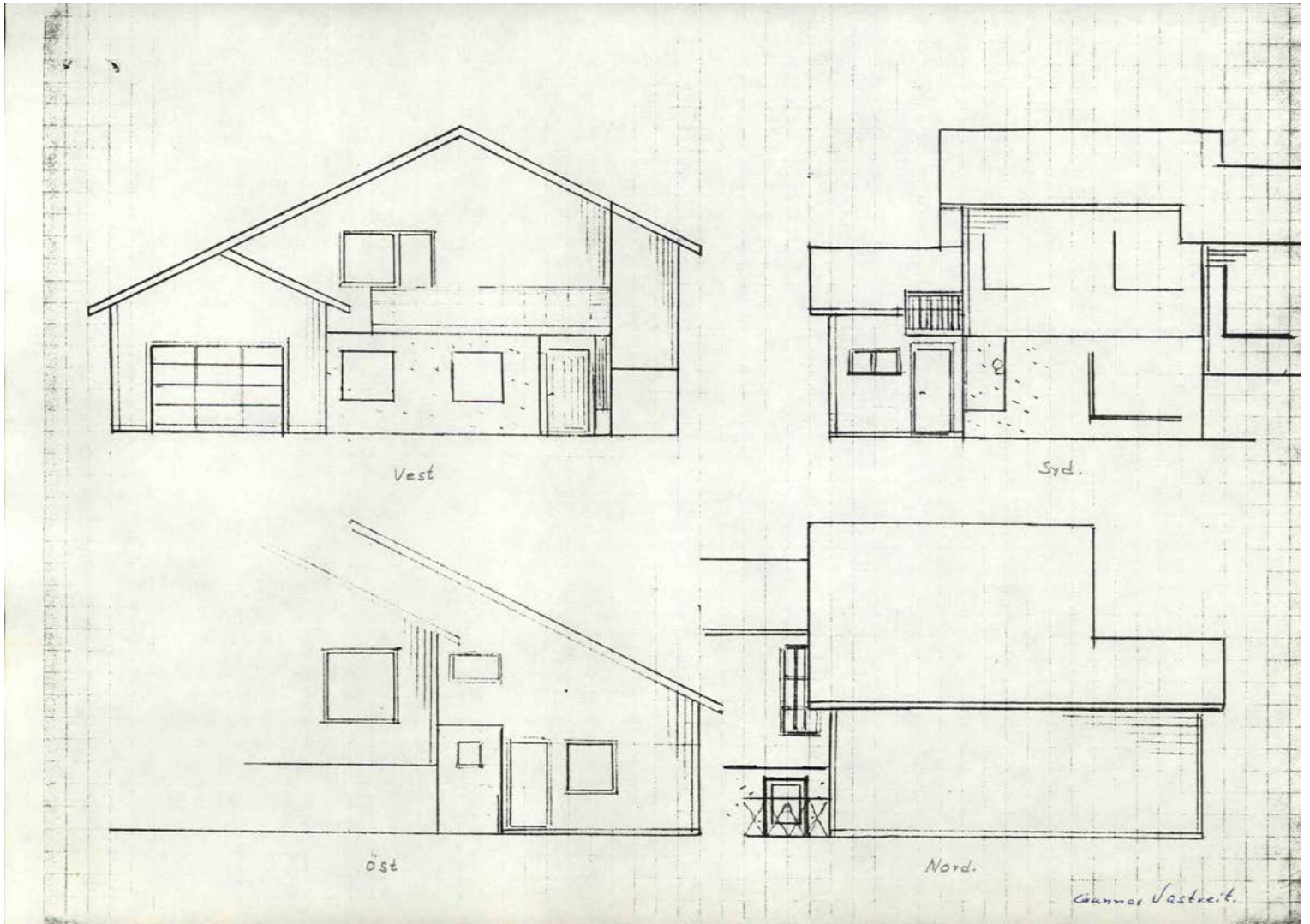
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/80	-	-	-	-	-

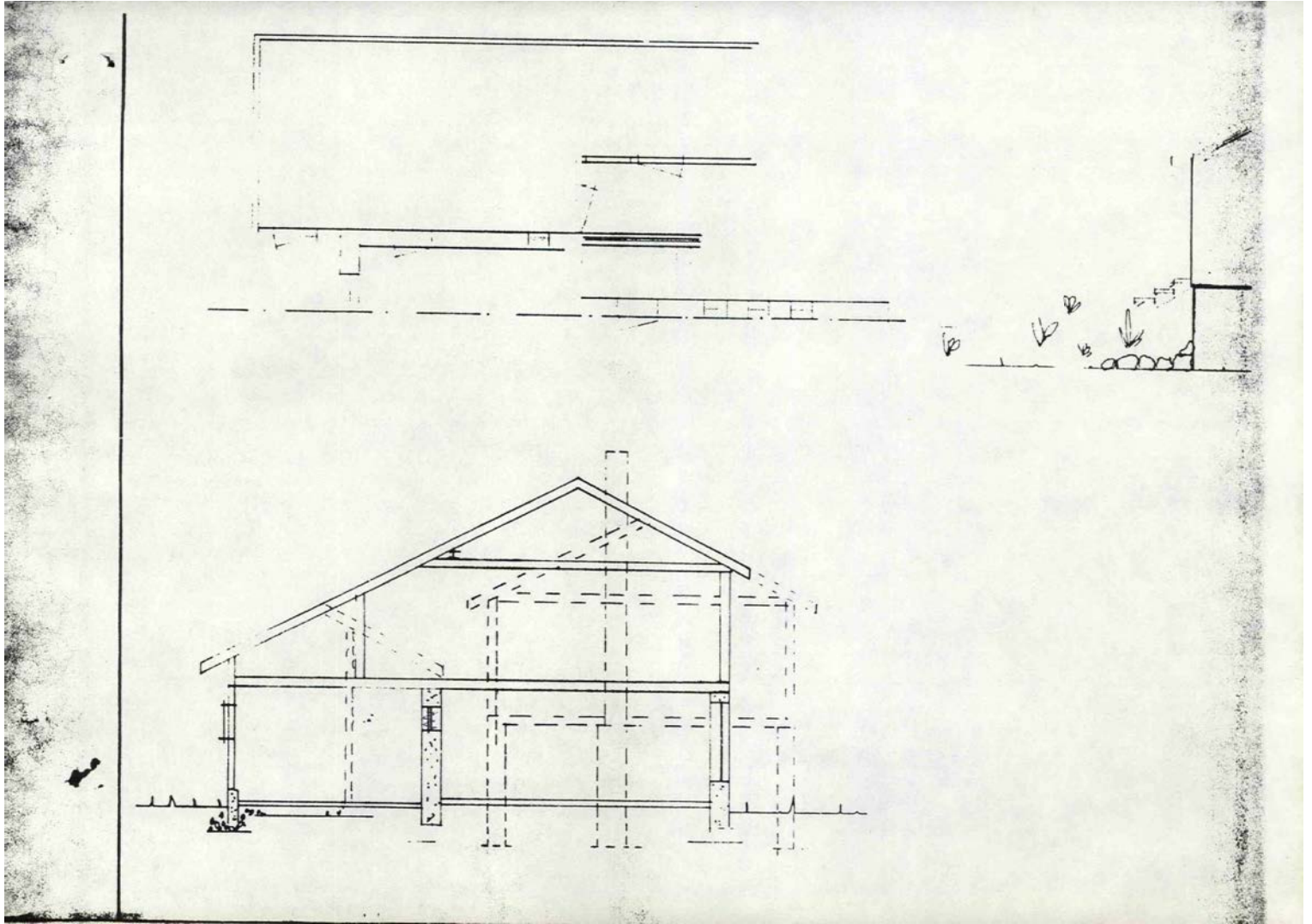
Etasjer

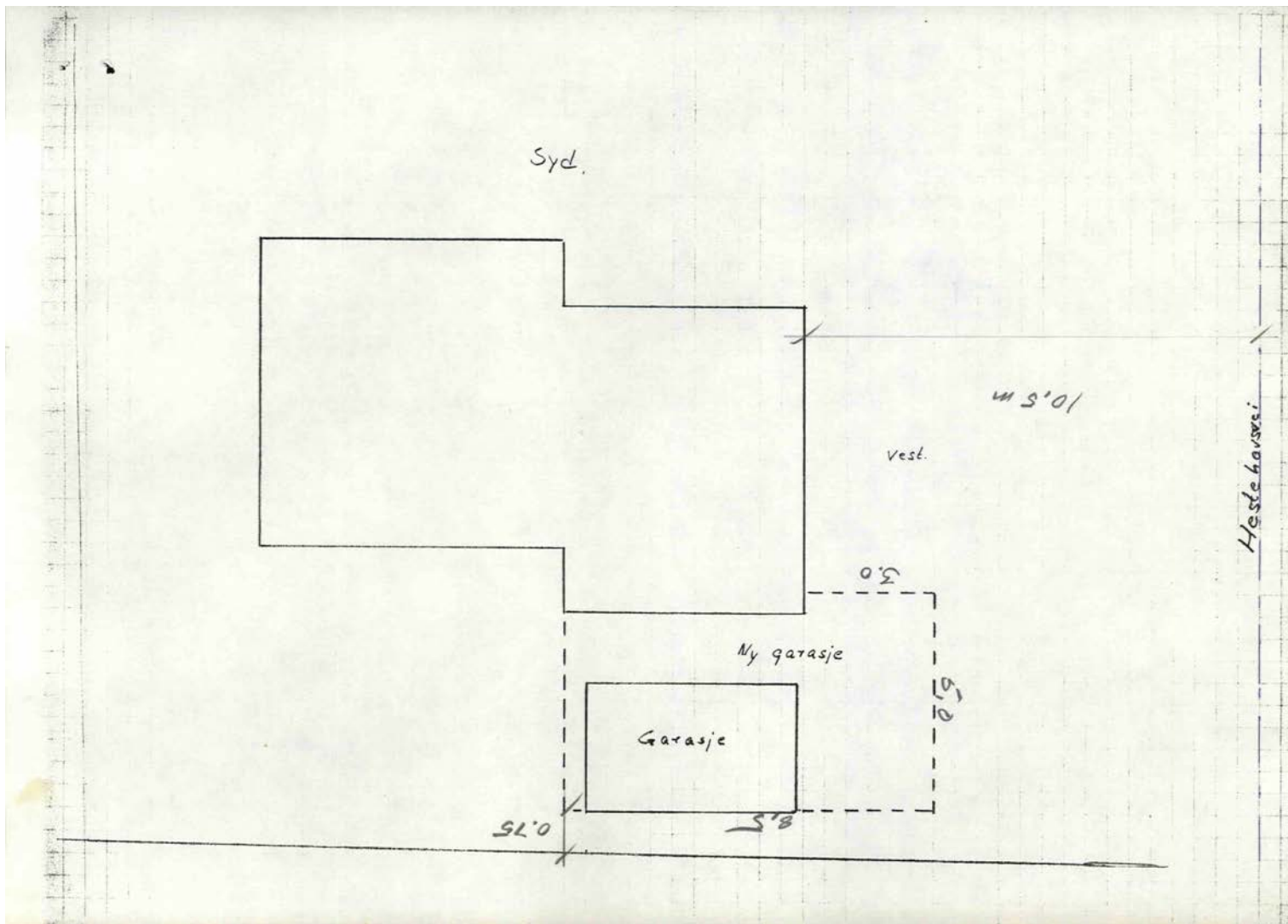
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0



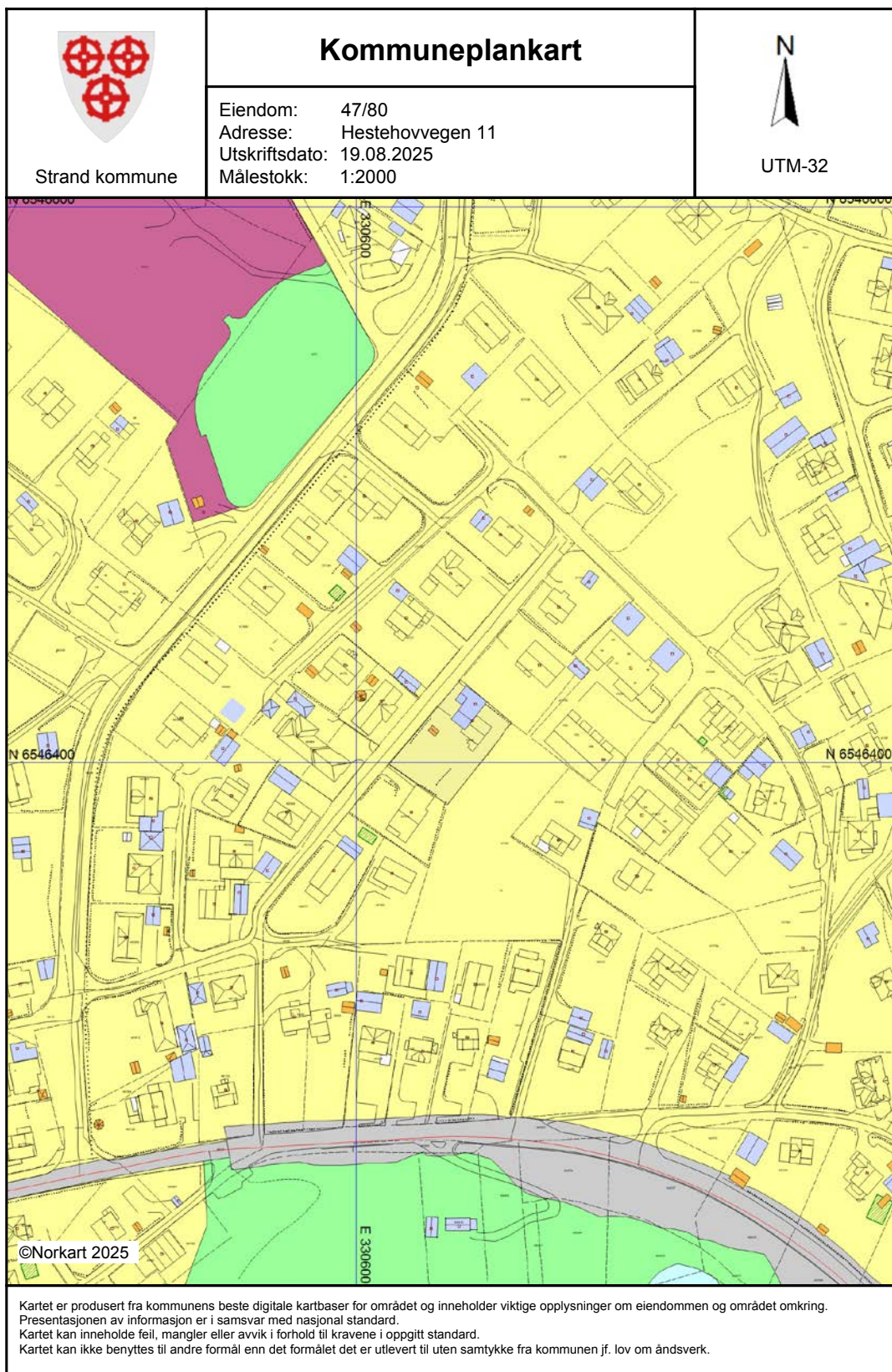








Hestehavet



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
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - 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
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

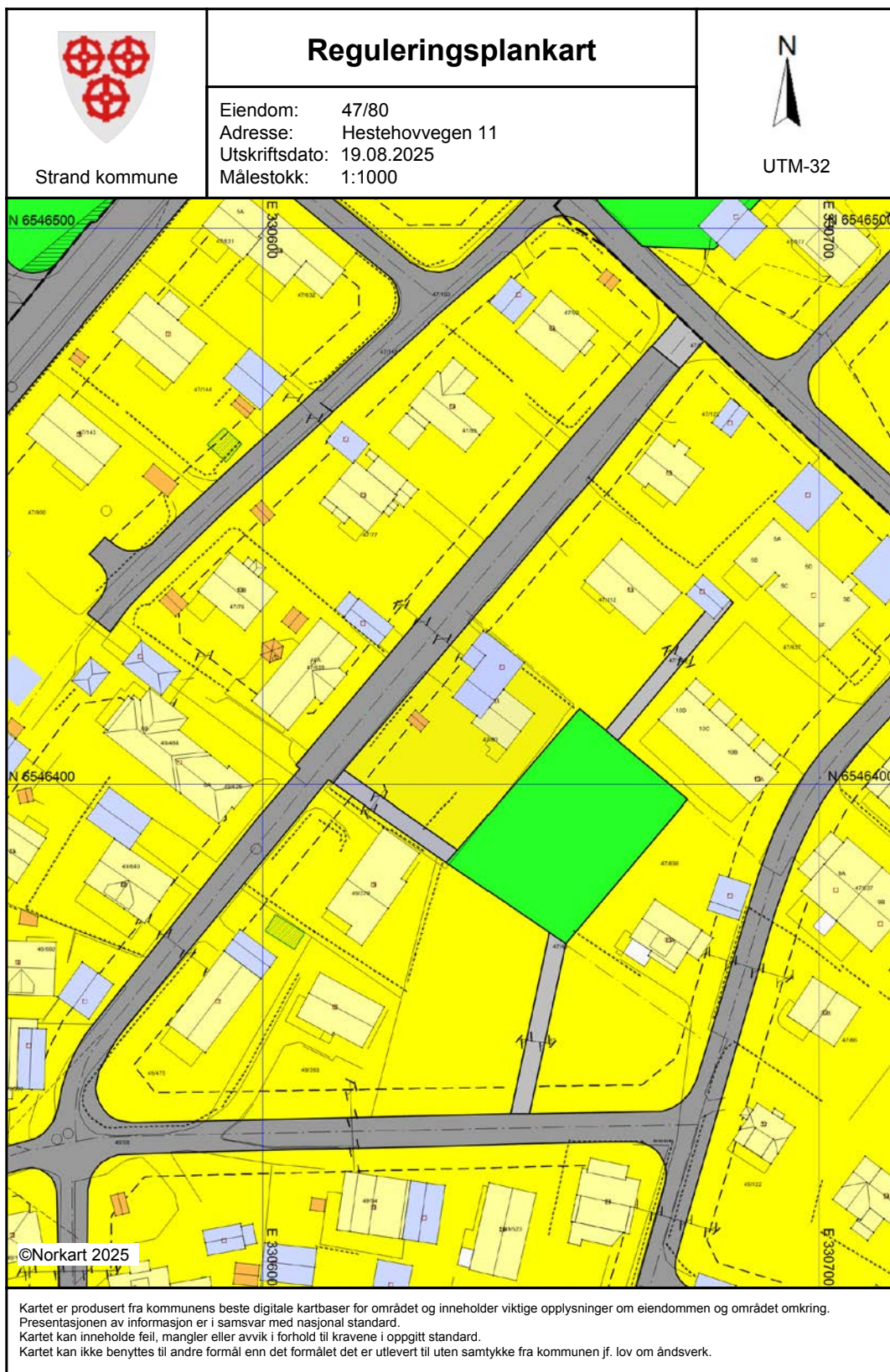
-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frisiktsone ved veg
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Grav- og urnelund
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje

Ledningsnett

-  Kumlokk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

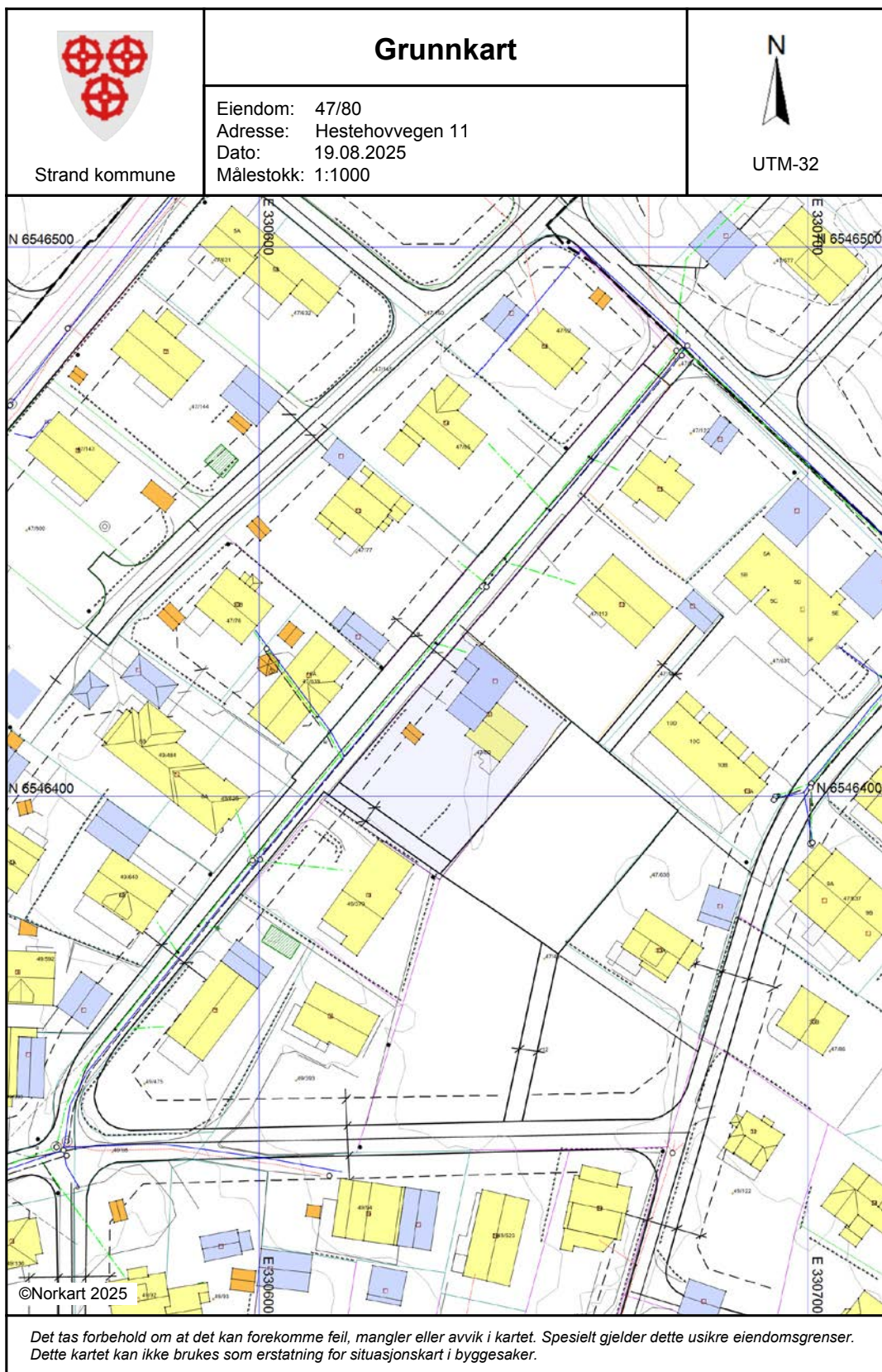
-  Lodrettforstøtningsmur

Adresser

-  Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekan



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LEITEOMRÅDET, JØRPELAND

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innen det regulerte området skal arealbruken være som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker, mindre verksteder og lignende.

§ 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 4

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

§ 5

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m² for 1 bil og 40 m² for 2 biler.

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 8

Innen de regulerte byggelinjer i vegkryss må hekker eller andre samlende plantegrupper ikke være over 0,5 m høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger avskåret eller fjernet.

§ 9

Området mellom frisktlinjer og veikant (sikttrekanten), skal ha fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende veiens planum.

§ 10

Friområder skal opparbeides og behandles som særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Innregulert gangveg i enden av Hestehovvegen skal tilrettelegges for gjennomkjøring av renovasjonsbil. Gjennomkjøringen skal utformes slik at kun renovasjonsbilen kan passere; fortrinnsvis som sporsluse.

Generelt

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

- Stadfestet av fylkesmannen 23. 04. 1975

- Forvaltningsutvalget vedtok mindre vesentlig planendring i sak 119/01 den 25.09.01. Bestemmelsene ble ikke endret i vedtaket om planendring.

- Forvaltningsutvalget vedtok mindre vesentlig planendring i sak 100/03 den 04.11.03. Planendring innebærer fjerning av 2 adkomstveger i Urhagen, forlengelse av innregulert kjøreveg i Hestehovvegen, og innregulering av gangveg (sporsluse) i enden av Hestehovvegen. Innregulert gangveg (sporsluse) er i tillegg lagt inn som ny bestemmelse (§ 11).

Nabolagsprofil

Hestehovvegen 11 - Nabolaget Førland - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Konvallvegen Linje 100	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	38 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min 11.2 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	30 min 30.2 km

«Fredelig, rolige naboer, kort vei til natur, butikker og god buss, båtforbindelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

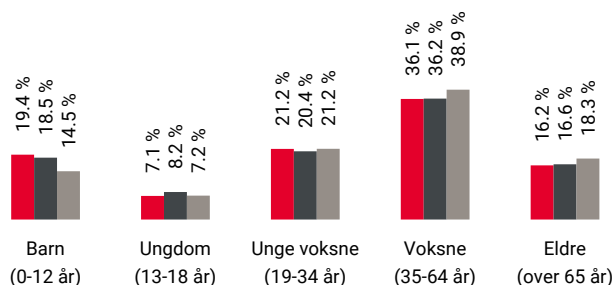
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Førland	1 911	830
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	11 min 0.9 km
Førland barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



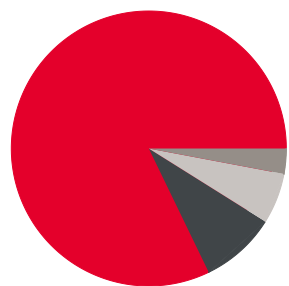
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	Sørstadmarka	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Fullshammervegen	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	🚶
🚴	Akilles Treningssenter	15 min	🚶

Boligmasse



83% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
6% annet

«Kjempe fint nabolag og masse fine folk. Kanon bra!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

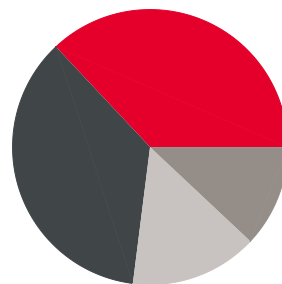
10 min 🚶



Vitusapotek Jørpeland

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
36% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



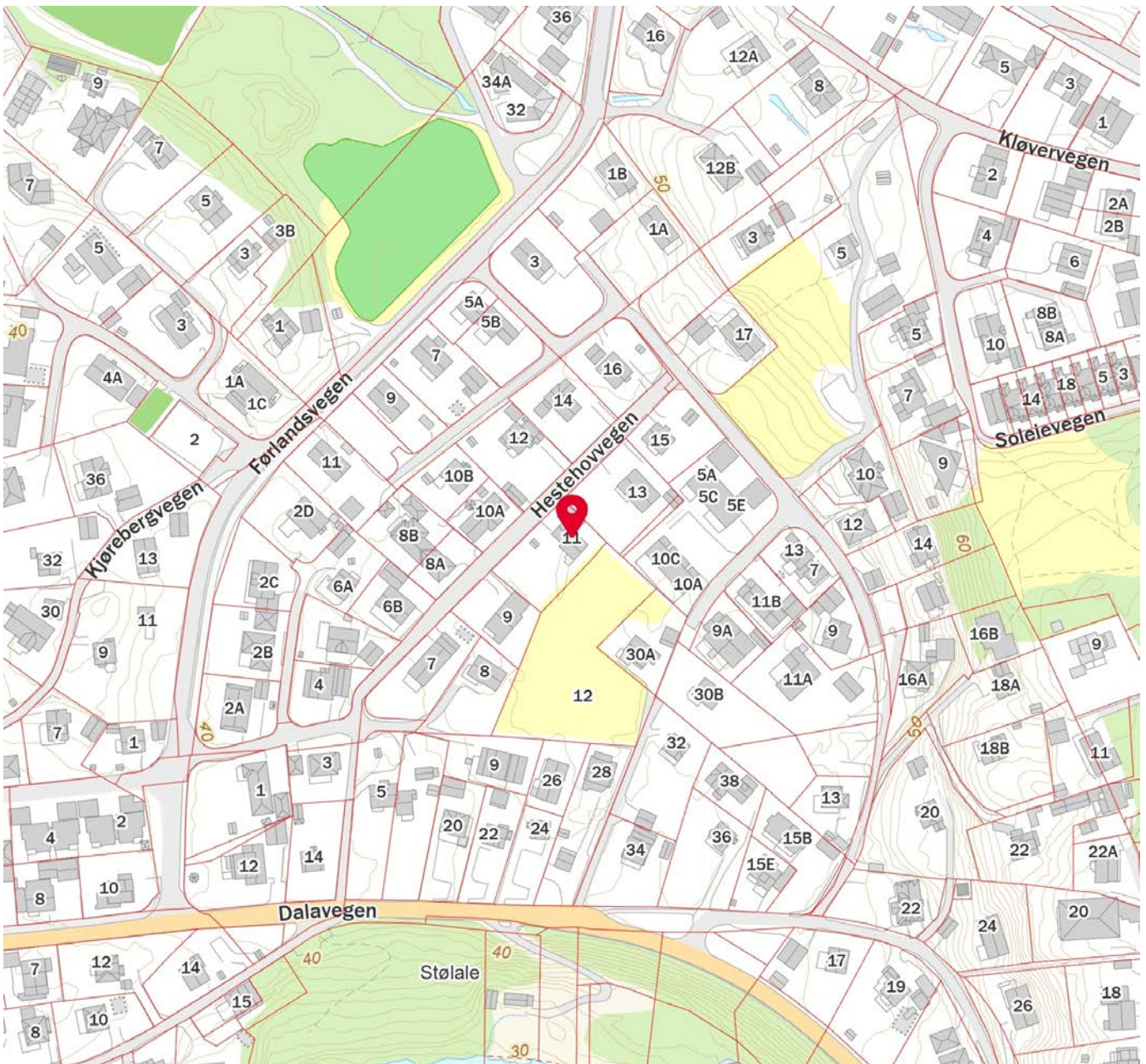
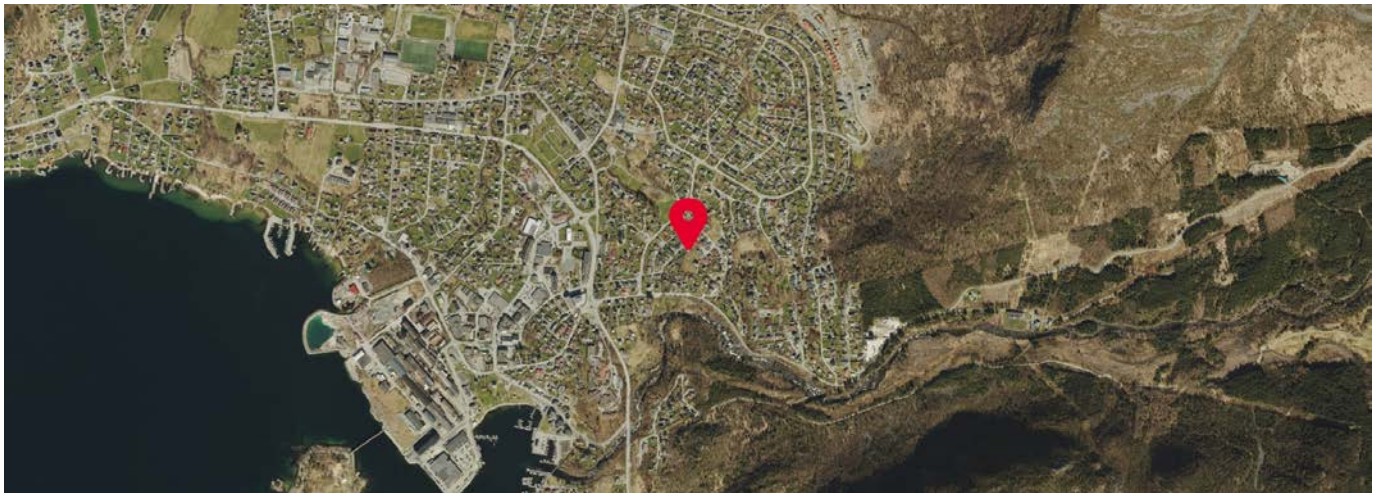
0%

43%

Førland
Jørpeland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Hestehovvegen 11
4104 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre