

Mellarvegen 50, 4103 JØRPELAND

**Innholdsrik og kjekk enebolig med
garasje, skjermet hage og meget
sentral beliggenhet**



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Selger: Lene Kåsen Hagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 140/174 kvm
Tomtstr.: 600.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 450
Oppdragsnr.: 1401250123

Innholdsrik og barnevennlig boligeiendom med kort gange til det meste!

Vi har nå fått for salg en kjekk og innholdsrik enebolig med en spennende planløsning med flere halvplan. Her har man god plass til en barnefamilie, og boligen inneholder;
H. etasje: Gang, bad, stue og kjøkken.
U.etasje: Gang, bad, 3 soverom og 2 boder.
Loft: Loftstue.

I tillegg har man parkering i en romslig garasje med loft hvor man har god plass til ekstra lagring.
Rundt boligen har man en pent opparbeidet hage med solrike terrasser og god boltreplass for stor og små. Eiendommen ligger like ved et friområde som gjør det luftig og fritt, med fin utsikt.

Eiendommen ligger meget sentralt på Jørpeland i veletablert og barnevennlig boligområde, med kort gange til både skoler, barnehage, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon, sentrum og flere flotte turområder.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Tegninger	72
Reguleringsbestemmelser	80
Reguleringsplankart	83
Kommuneplankart	85
Vegstatuskart	87
Temakart	88
Grunnkart	90
Eiendomskart	91
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m²

BRA-e: 34 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 69 m²

2. etasje

BRA-i: 16 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

52 m²

1. etasje

33 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft og 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).

Garasje er opplyst som BRA-e (eksternt bruksareal) for u-etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600.1 m²

Tomtebeskrivelse

Flott selveiertomt på 600,1 m² som er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og grøntområder, busker, hekk og trær. Belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass. Her har man herlige uteområder med flere oppholdssoner og gode solforhold fra morgen til kveld.

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

Denne boligen ligger i et veletabert og barnevennlig nabolag på Jørpeland, med kort avstand til både sentrum og vakre turområder. Det er gangavstand til sjøen, Nordlys badestrand, skoler, barnehager og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Her bor du med enkel tilgang til alt Jørpeland har å by på!

Jørpeland sentrum har et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, kles- og sportsbutikker, møbler, interiør, blomster, bank og vinmonopol. I tillegg finner du flere koselige kaféer og restauranter, kino, bibliotek og golfbane. For de som liker friluftsliv, byr området på en ny og populær skatepark i sentrum, samt Holmen – et fantastisk rekreasjonsområde med lekeplass, flere badeplasser, frisbeegolfbane og et utall turstier. Her kan du starte turen rett utenfor boligen, og Ryfylke byr på endeløse muligheter for naturopplevelser.

Et par minutters gange fra boligen ligger en bussholdeplass ved riksveien, hvor det går hyppige avganger til og fra Stavanger. Med åpningen av Ryfast-tunnelen har reisetiden til Stavanger blitt betydelig kortere, noe som gjør Jørpeland til et enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med en kombinasjon av frittstående eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i leca / murpuss og bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør m/ yale kodelås i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

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

U.etasje: Gang m/ trapp, bad og 3 soverom og 2 boder.

Loft: Loftstue m/ trapp.

Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder og har i løpet av de siste årene fått montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, nytt gulv i stue og kjøkken, malt vegger og tak i stue og kjøkken, lagt spotter i tak på kjøkken, og opparbeidet fine uteområder i hagen med plattinger, mur, trapp, busker og hekk. Det er enkelte tilstandsanmerkninger på boligen som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater, manglende overgangslister, noe hull i vegger og oppussing må påberges.

Tekniske installasjoner:

-OSO 200 ltr. vvb.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med takessplater og malt 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:

Drenering:

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Grunnmur og fundament:

Det registreres stedvis riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Krypkjeller:

Det registreres vann på gulvet i krypkjelleren, dette er mest sansynlig etter lekkasje fra varmtvannsbereder.

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, stedvis råteskader i topprekker, manglende topprekker og dårlig innfestning på rekkverk mot Nord v/ inngangsparti og v/ kjellertrapp. Mer info om rekkverk er beskrevet under punkt "trapp"

Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskader i kledning, værslitt overflater, stedvis sprekker i murpuss, manglende dryppkant på stående kledning, det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp:

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

Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket, knust takpanne mot Sør, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom u-etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom u-etg. midt, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom u-etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra ytterdør til trapp. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i loftstue, målt fra trapp til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og glipper i laminatgulv.

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:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Varmesentral:

Det registreres løst front deksel og dette er en takmodell som er montert v/ gulv. Dette kan medføre ikke optimal kapasitet på varmepumpe.

Ventilasjon:

Det er tapet igjen ventil i bod mot Sør.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører:

Det registreres råteskader i ytterdører, skader i balkongdører, malingsøl på vindu, innvendig tegn etter kondens og værslitte vinduskarmer / dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Takkonstruksjon:

Det registreres råteskader i takkonstruksjon utstikk mot Vest.

Trapp:

Det registreres manglende rekkverk / håndløper langs vegg på innvendig trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp fra balkong mot Vest, manglende håndløper i kjellertrapp og manglende rekkverk på trapp / støttemur mot Øst.

Varmtvannsbereder:

Det registreres rust og lekkasje fra varmtvannsbereder.

Våtrom: Bad 1 etg:

Fliselagt gulv og vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne. TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sokkel på dusjhjørne er 30 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vi lenne ut av bad før det når sluket. utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, manglende mekanisk avtrekk, svertesopp i silikonfuger, skader i baderomsmøbler, skader i dusjstang, morkne pakninger på dusjdører og ikke synlig bruk av tettesjikt.

Våtrom: Bad u etg:

Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, skader i baderomsmøbler og løs oppbrett av belegg v/ dør.

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse - Altibox.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisk.

Det er nylig fjernet en stor peis i stue, og det er mulighet for å sette inn nytt ildsted.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 13 768

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Abonnement vann: kr 3 165,00

Forbruk vann 101-300 m²: 2 202,00

Abonnement kloakk: kr 2 171,00

Forbruk kloakk 101- 300m²: kr 3 476,00

Totalt pr år 2025: kr 13 768 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. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 429

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 429.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 784 955

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 139 821

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.

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 44, bruksnummer 450 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:

1130/44/450:

25.03.2004 - Dokumentnr: 2077 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. bed mellom eiendommene gnr. 44 bnr. 271 og bnr. 450

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 01.10.1979 . Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Taknedløpsrør koples ferdig, Pipe må pusses/forblendes over tak, Mindre pussarbeider utvendig gjenstår.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1979.

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 boligbebyggelse. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 86-1 - Resahaugen, datert 22.01.1986.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (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))

92 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 758 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 761 300 (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 92 600

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025















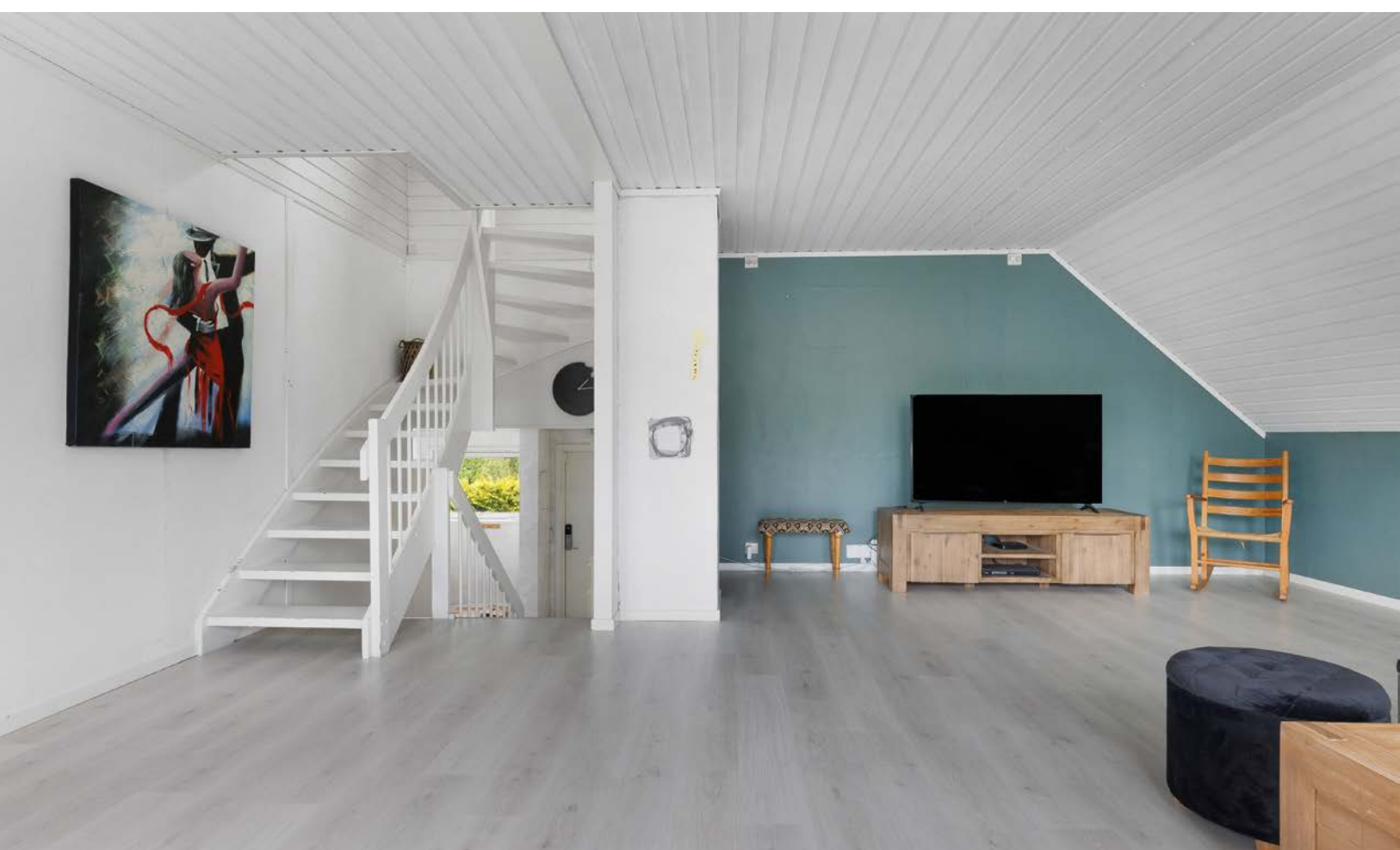












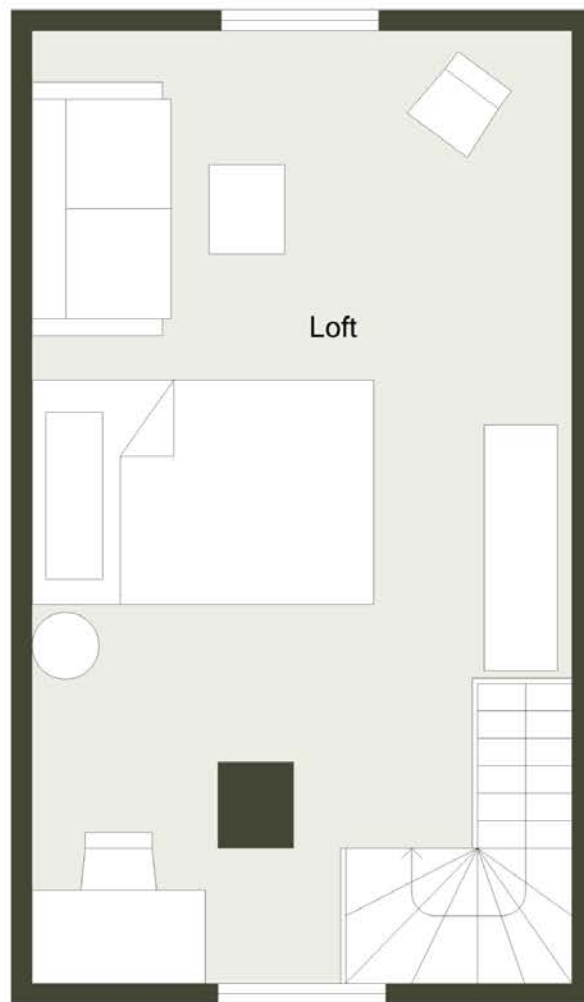
Lys og romslig stue med god plass til flere sittegrupper.

Både stue og kjøkken er nylig pusset opp med malte vegger og tak, nye gulver og ny kjøkkeninnrening.



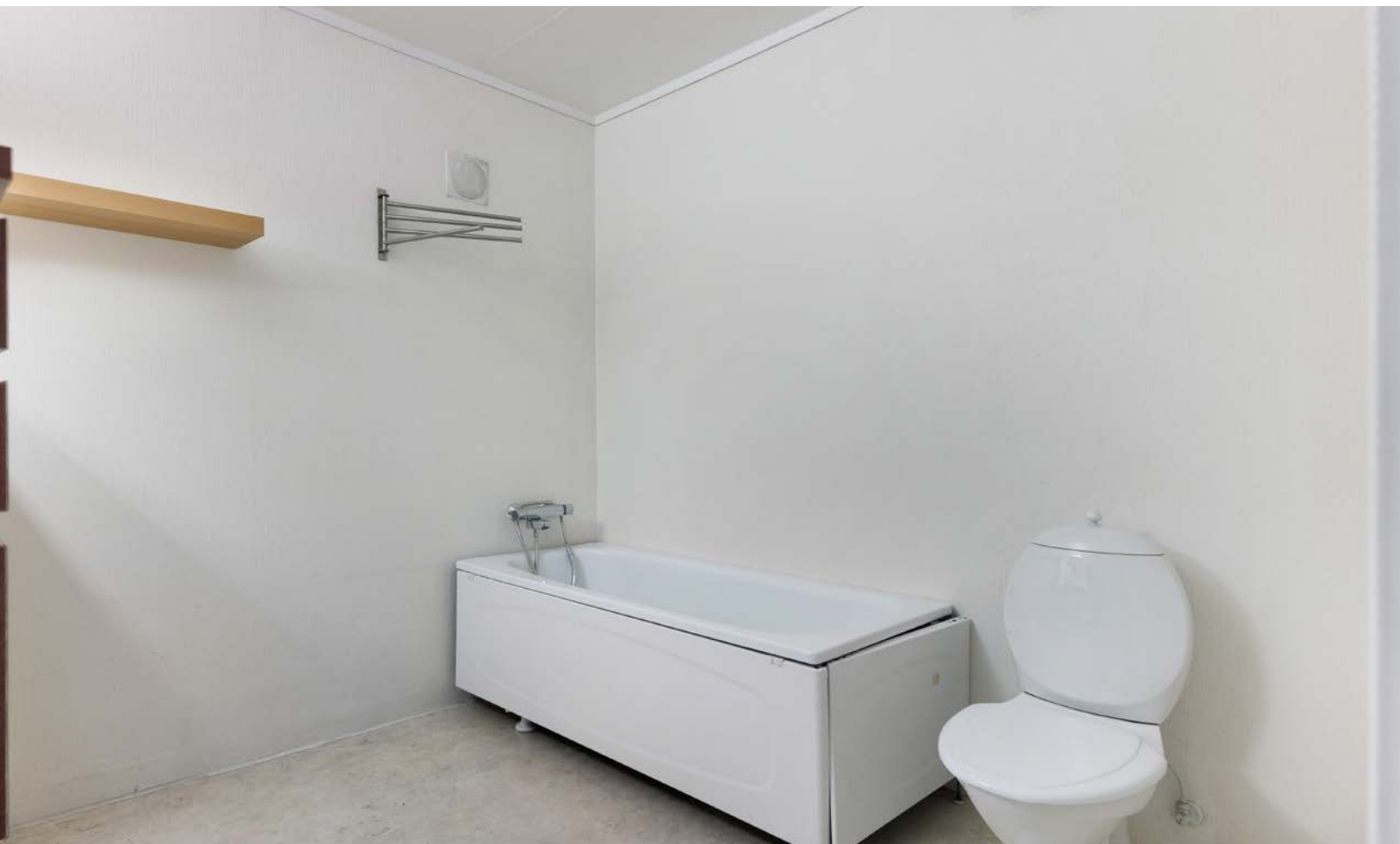




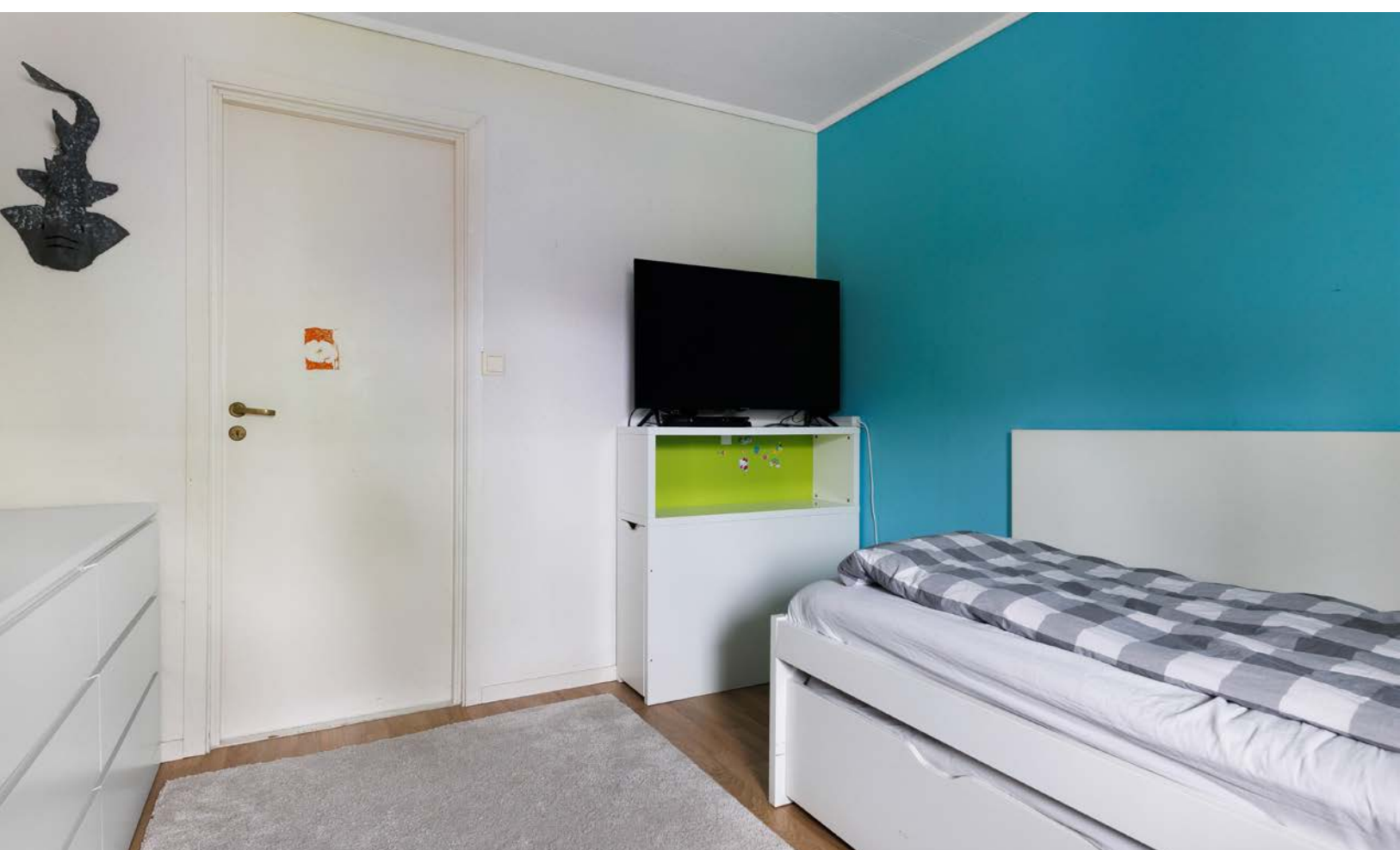
















Vedlegg

Mellarvegen 50 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 174 m²

BRA-i: 140 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 44 BNR: 450

Ruben Sørdsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Mellarvegen 50
4103 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/32990>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i ytterdører, skader i balkongdører, malingsøl på vindu, innvendig tegn etter kondens og værslitte vinduskarmer / dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ytterdører / balkongdører, skrape malingsøl på vindu og overflatebehandle værslitte vinduskarmer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres råteskader i takkonstruksjon utskikk mot Vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet treverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk / håndløper langs vegg på innvendig trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp fra balkong mot Vest, manglende håndløper i kjellertrapp og manglende rekkverk på trapp / støttemur mot Øst

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres rust og lekkasje fra varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering

Flislagt gulv og vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sokkel på dusjhjørne er 30 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vi lenne ut av bad før det når sluket. utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, manglende mekanisk avtrekk, svertesopp i silikonfuger, skader i baderomsmøbler, skader i dusjstang, morkne pakninger på dusjdører og ikke synlig bruk av tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad u etg.

Oppsummering

Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, skader i baderomsmøbler og løs oppbrett av belegg v/ dør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

U-etg. bør holdes under jevnlig observasjon og det anbefales gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på drenering / fuksikring.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vann på gulvet i krypkjelleren, dette er mest sannsynlig etter lekkasje fra varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder og krypkjeller dør bør byttes, dette kommer nærmere frem under punkt "varmtvannsbereder" og "vinduer og dører"

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, stedvis råteskader i topprekker, manglende topprekker og dårlig innfestning på rekkverk mot Nord v/ inngangsparti og v/ kjellertrapp. Mer info om rekkverk er beskrevet under punkt "trapp"

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende topprekke / rekkverk, utbedre innfesting på rekkverk og vask / skraping / overflatebehandling av slitte overflater.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i kledning, værslitt overflater, stedvis sprekker i murpuss, manglende dryppkant på stående kledning, det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskader i kledning, overflatebehandle værslitte overflater, pusse sprekker i murpuss, kappe dryppkant på stående kledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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 taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, knust takpanne mot Sør, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, bytte knust takpanne mot Sør og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder. (vurdere uskiftning av taktekking)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom u-etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom u-etg. midt, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom u-etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra ytterdør til trapp. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i loftstue, målt fra trapp til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og glipper i laminatgulv.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

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.

Vurdere å bytte hovedstoppekran til en kuleventil.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Det registreres løst front deksel og dette er en takmodell som er montert v/ gulv. Dette kan medføre ikke optimal kapasitet på varmepumpe.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service av varmepumpe.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er tapet igjen ventil i bod mot Sør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å åpne ventil i bod mot Sør.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i u-etg. og brannslukker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lene Kåsen Hagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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: **Mellarvegen 50, 4103 Jørpeland**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **44**

Bruksnr: **450**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979 - I følge Strand kommune**

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 leca / murpuss og bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør m/ yale kodelås i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med takessplater og malt panel.

Hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Downlights på kjøkken.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad u etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, manglende overgangslister, noe hull i vegger og oppussing må påberges.

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

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 byggt teknisk 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://eiendomnorge.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 med garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	89	55	34	0	52
1. etasje	69	69	0	0	33
Loft	16	16	0	0	0
Totalt m²	174	140	34	0	85

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	71	69	2
Loft	22	16	6
Totalt m²	93	85	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	47	8	Gang m/ trapp, bad og 3 soverom	2 boder på 4 kvm. hver.
1. etasje	69	69	0	Gang m/ trapp, bad, stue og kjøkken	
Loft	16	16	0	Loftstue m/ trapp	
Totalt m²	140	132	8		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft og 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)

Garasje er opplyst som BRA-e (eksternt bruksareal) for u-etg.

Takhøyde målt i gang u-etg. 2,38, stue 1 etg. 1,02 mtr. - 2,35 mtr. og loftstue 0,89 mtr. - 2,46 mtr.

Plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger og det er ikke fremlagt tegning for loft.

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?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
U-etg. bør holdes under jevnlig observasjon og det anbefales gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på drenering / fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via kjellerdør.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
11.7	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det registreres vann på gulvet i krypkjelleren, dette er mest sannsynlig etter lekkasje fra varmtvannsbereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder og krypkjeller dør bør byttes, dette kommer nærmere frem under punkt "varmtvannsbereder" og "vinduer og dører"	

6.4 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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Øst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Vest vendt balkong på 16 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Vest vendt terrasse på 52 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det byttet terrassebord på balkong mot Vest høsten 2024.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, stedvis råteskader i topprekker, manglende topprekker og dårlig innfestning på rekkverk mot Nord v/ inngangsparti og v/ kjellertrapp. Mer info om rekkverk er beskrevet under punkt "trapp"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende topprekke / rekkverk, utbedre innfesting på rekkverk og vask / skraping / overflatebehandling av slitte overflater.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør m/ yale kodelås i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i ytterdører, skader i balkongdører, malingsøl på vindu, innvendig tegn etter kondens og værslitte vinduskarmen / dører.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte ytterdører / balkongdører, skrape malingsøl på vindu og overflatebehandle værslitte vinduskarmen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i kledning, værslitt overflater, stedvis sprekker i murpuss, manglende dryppkant på stående kledning, det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte råteskader i kledning, overflatebehandle værslitte overflater, pusse sprekker i murpuss, kappe dryppkant på stående kledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
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 taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det registreres råteskader i takkonstruksjon utskikk mot Vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet treverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
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?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
Det registreres stedvis noe mose på taket, knust takpanne mot Sør, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, bytte knust takpanne mot Sør og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder. (vurdere uskiftning av takteking)	

6.12 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

6.13 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 15 mm. avvik på soverom u-etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom u-etg. midt, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom u-etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra ytterdør til trapp. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i loftstue, målt fra trapp til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og glipper i laminatgulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert 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-1
Det er ikke montert ildsted, ved montering av ildsted anbefales det å utført tilsyn / feiing. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ja
Det er framlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarsler i u-etg. og brannslukker er utgått på dato.	

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det registreres manglende rekkverk / håndløper langs vegg på innvendig trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp fra balkong mot Vest, manglende håndløper i kjellertrapp og manglende rekkverk på trapp / støttemur mot Øst

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
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.	
Vurdere å bytte hovedstoppekran til en kuleventil.	

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 2018.	
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 utilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	

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
Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i gang.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmepumpe montert i 2011.	
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-2
Det registreres løst front deksel og dette er en takmodell som er montert v/ gulv. Dette kan medføre ikke optimal kapasitet på varmepumpe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler service av varmepumpe.	

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1979	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Det registreres rust og lekkasje fra varmtvannsbereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må byttes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Kombinasjon av naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, ventilering via spalventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er tapet igjen ventil i bod mot Sør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å åpne ventil i bod mot Sør.	

6.24 Våtrom: Bad 1 etg.



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
Fliselagt gulv og vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.	
TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sokkel på dusjhjørne er 30 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vi lenne ut av bad før det når sluket. utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, manglende mekanisk avtrekk, svertesopp i silikonfuger, skader i baderomsmøbler, skader i dusjstang, morkne pakninger på dusjdører og ikke synlig bruk av tettesjikt.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.	

6.25 Våtrom: Bad u etg.



Det er behov for totalreovering 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

Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, skader i baderomsmøbler og løs oppbrett av belegg v/ dør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

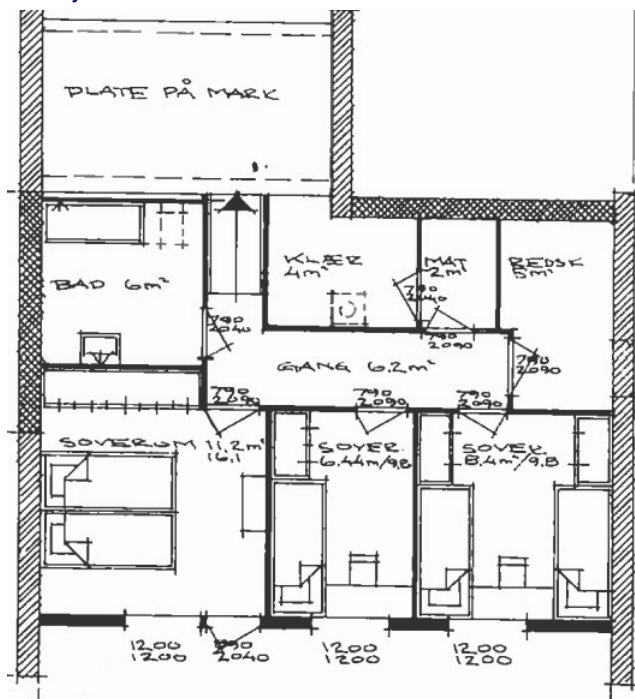
Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

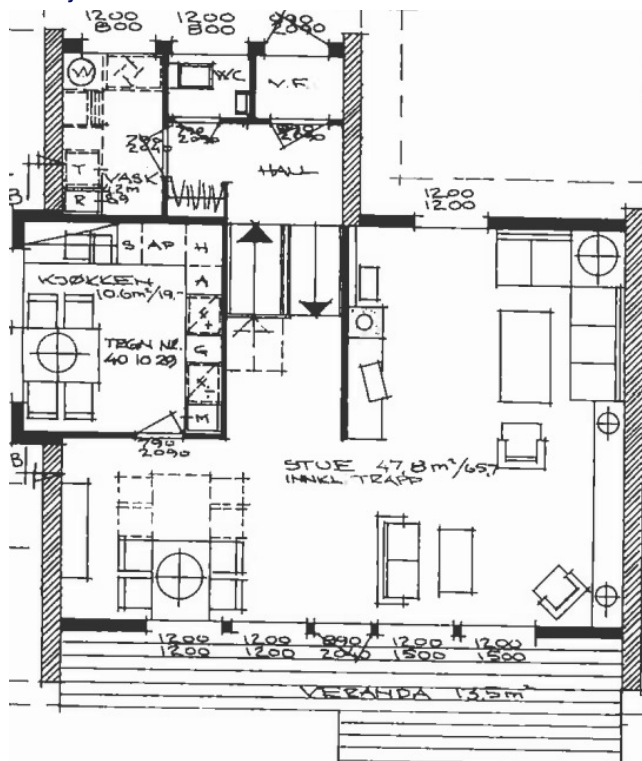
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250123	
Selger 1 navn	
Lene Kåsen Hagen	
Gateadresse	
Mellarvegen 50	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4103
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	0340729

Document reference: 1401250123

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg byttet terrassebord høsten 2024

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250123

Tilleggskommentar

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.

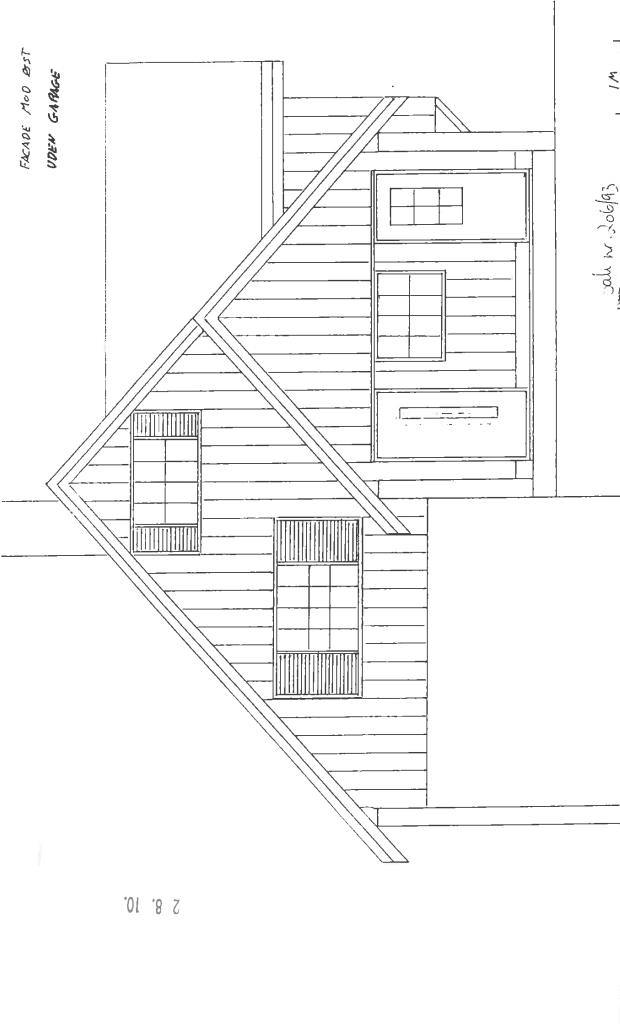
Document reference: 1401250123

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Kåsen Hagen	74db7485158fdcc4adec1 b8f63855e3afdc77332	04.06.2025 10:04:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250123

- 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>

FRONT MOD. BOST
OPEN GARAGE



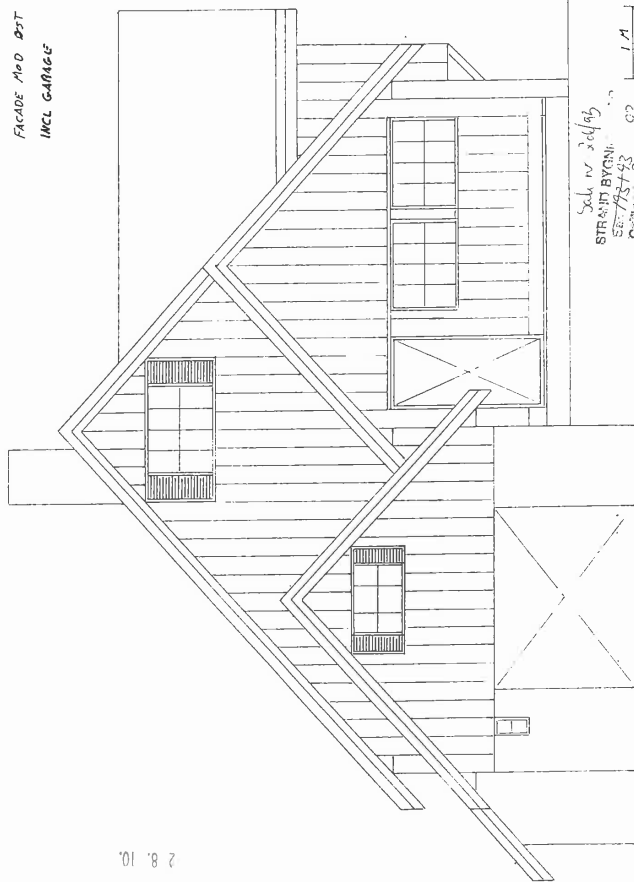
PLAN N. 206/93
STRADE 51721
15/5/93
DISEGNA DA [signature]
A. S. [signature]

1M
1:50

44/450

2 8. 10.

FACADE No. 0 DOT
INCL GARAGE



2 8. 10.

Scale 1:50
STUDIO BYGN.
SINCE 1975
DESIGNED BY
A. Skjold

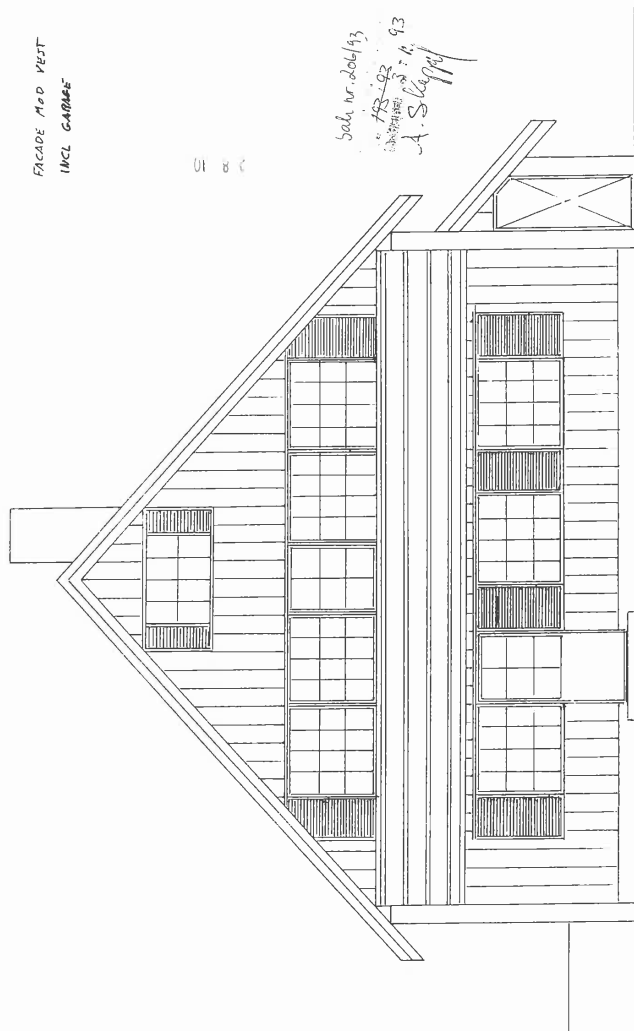
1:50

FACADE AND WEST
INCL GARAGE

01 8 2

50th. nr. 206/43
#12-92
A. S. Slegers
1994

1:50



TOTALEAREAL : 6 289,6 M²

2 8. 10.

35,00 M

7178 1543

GARAGE

33,70 M

18,3 M

N

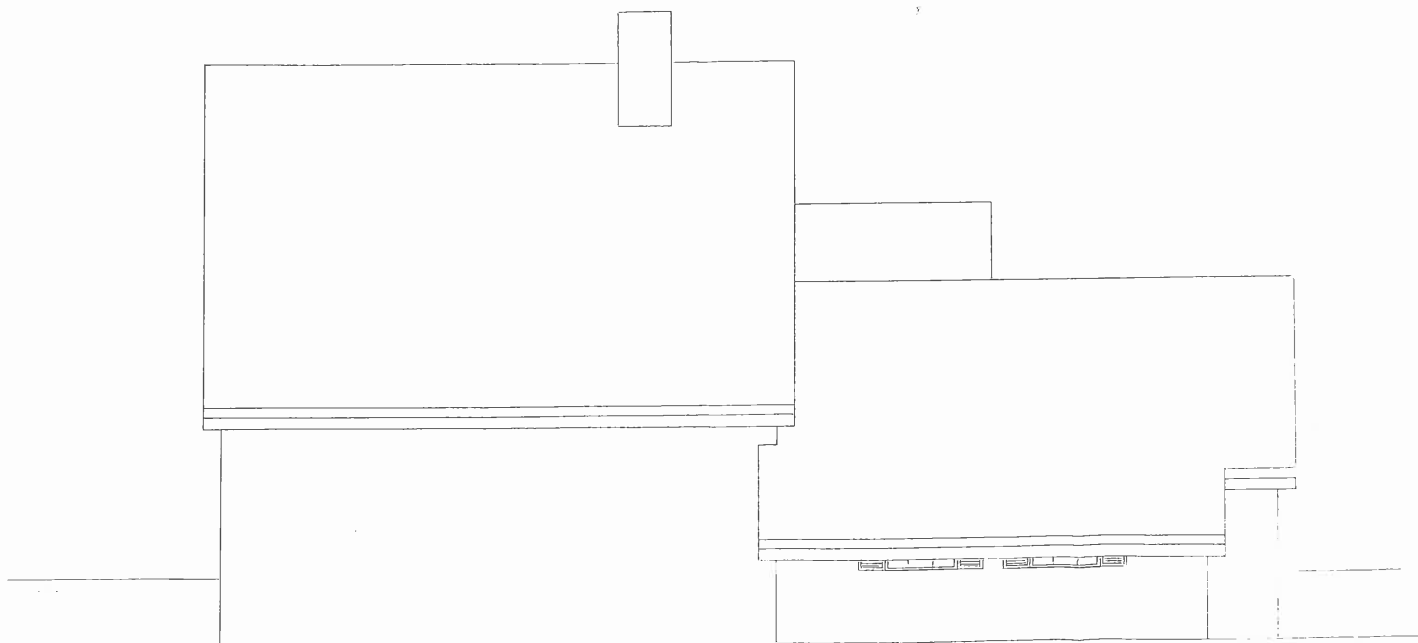
0 1 2 3 M

1:100

Sale w. 30/10/83
STRAND BYGNINGSRÅD
11/83
Gårdsnr. 2 11/83
A. Skjøpe

AFSTAND TIL SHEL NORD	9,55	MELLARVEGEN
AFSTAND TIL SHEL SYD	2,75 M	
AFSTAND TIL VEI	7,00 M	

FACADE MOD S10
INCL. GARAGE

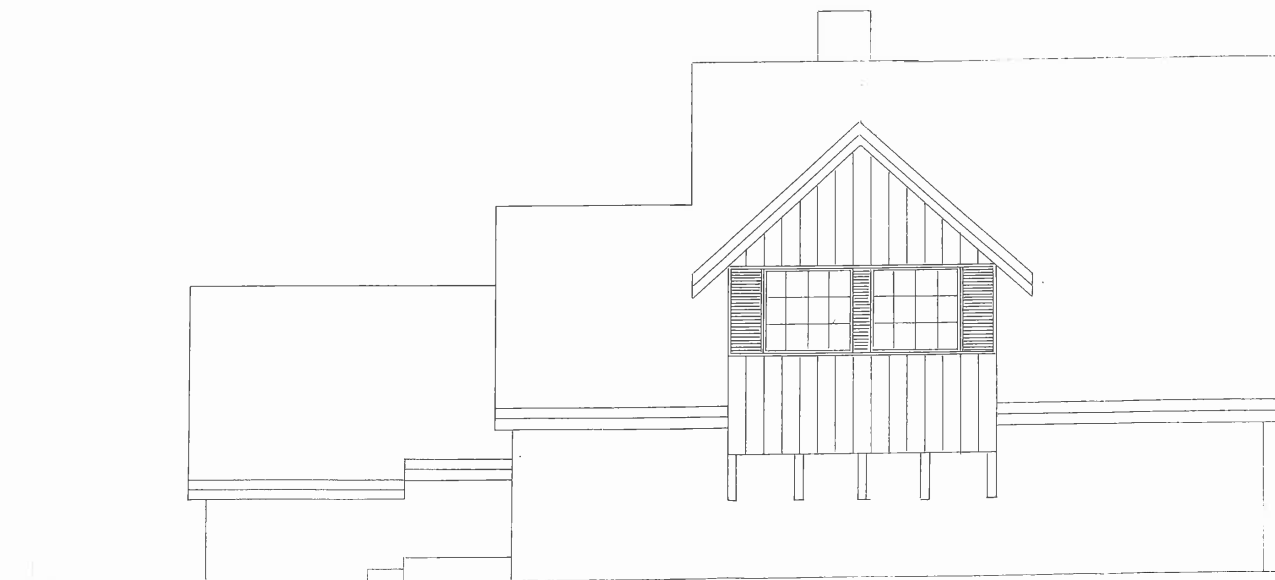


2 8. 10.

Datum 206/93
STRAND BYGNINGSRAD
Sekt 92+93
Godkendt 3. 11. 93
A. Skjøtt

1 M
1:50

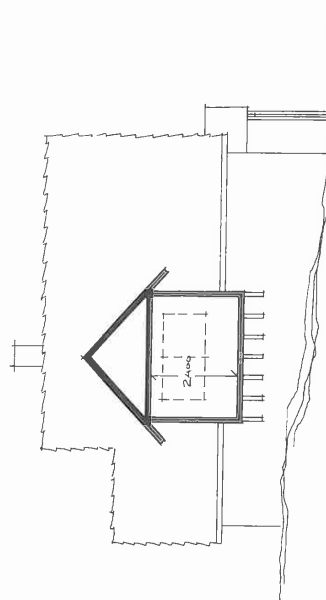
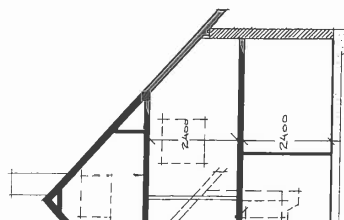
FACADE MOD NORD
INCL GARAGE



Sale nr. 206/93
193/93
Goskopp 3.11.93
A. Skappil

2 8. 10.

1 m
1:50



STRAND BYGNINGSRAD
Sekt 95/78 - A.G.
Godkjent 9/13 - 78

Unit B-B

Husb.reg.nr : 019-77

GRSP 209500

BLOCK 99

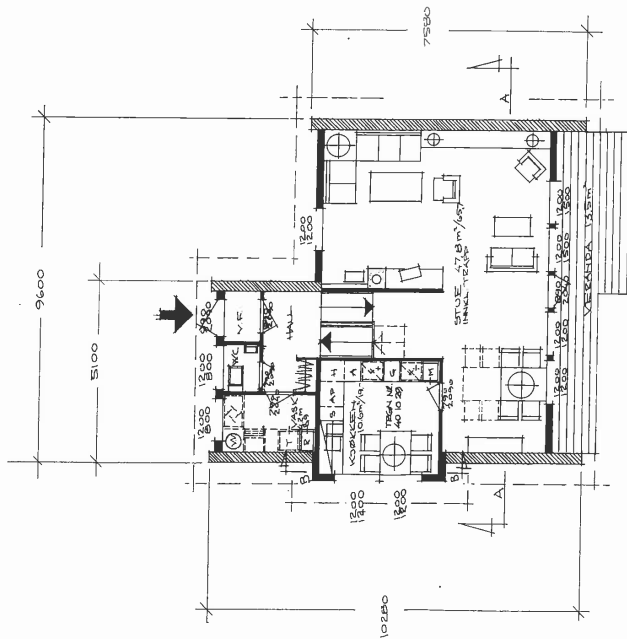
BYGGHERR
RUNE FAGERVIK
BYGGPLASS

Block Watne

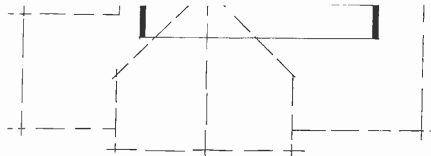
G. Block Walne a/s
Block Walne Bygg a/s
Block Walne Hus a/s

er ansvarlig for misbrug.

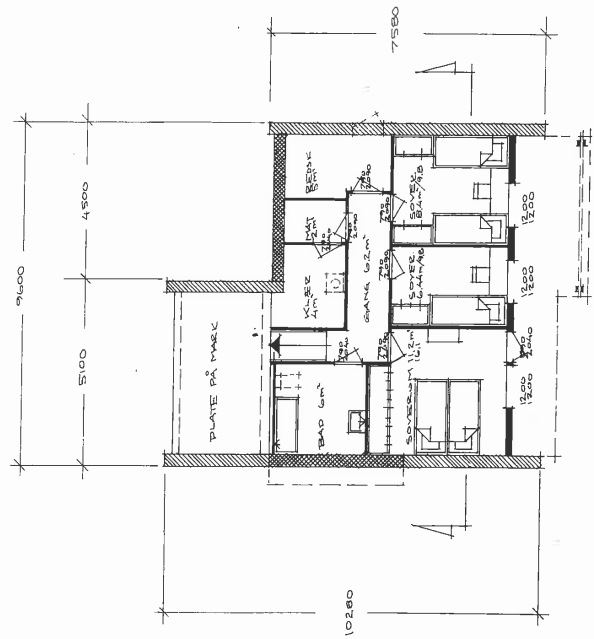
egningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse av arbejder som G. Bloch Watson A.s ikke medvirker i.



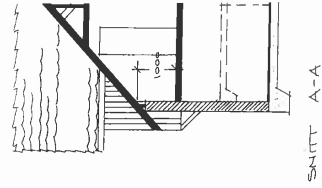
PLAN 1. ETASJE



LOFTPLAN



PLAN UNDERETASJE
GRUNNMURSTENING NR 412499



Alle
tilhø
Mott
ethvi

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN RESAHAUGEN, JØRPELAND

§ 1 For hele det regulerte området gjelder:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som angitt på planen
2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalveg eller 10 meter inn på tilstøtende veg eller offentlig areal.
3. Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, såvel på offentlig som privat eiendom.
4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form
og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
5. Eksisterende vegetasjon skal vernes om, og en må ha nyplantning for øyet for å få til leplantning.

§ 2 For boligområdet gjelder:

Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 30 % av tomtens nettoareal (BYA=30%).

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

I området B1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen vedlagt søknad om oppføring av bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Kommunen fastsetter den endelige plassering av, og terreng høyde på bolighus og garasjer. Garasjer og eventuelle andre mindre bygninger skal tilpasses bolighuset arkitektonisk.

Det skal på egen tomt være minimum 2 parkeringsplasser for biler pr. bolig (bruksenhet). For boliger under 80 m² skal det være minimum 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

§ 3 For offentlig bebyggelse gjelder:

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan hvor spesielle forhold taler for det, tillate 3 etasjer.

2. Arealet utenom det bebygde er vist som en flateregulering. Utnyttelsesgraden er $U = 0,5$.
3. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høyderiss for området i sin helhet, eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 4 For landbruk gjelder:

1. Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.
2. Innen for det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
3. Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.
4. Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruket.
5. Gjenoppbygging og påbygging av eksisterende bebyggelse kan tillates.

§ 5 For trafikkområder gjelder:

1. Innenfor 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.
2. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter (sikttrekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,6 m over de tilstøtende vegers planum.
3. I gangstrøk tillates ikke oppført noe av permanent karakter som kan hindre eller være ubehagelig for gangtrafikkantene.
4. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafiksikkerheten.
5. Mellom veg (regulert gang- og sykkelveg) og byggegrense langs Rv 13 kan det anlegges støyskjerm, fortrinnsvis støyvoll. Når bygningsrådet finner det påkrevd kan det kreve iverksatt tiltak som sikrer støyskjerming mot boligområdet.
6. Langs Rv 13 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer
7. Det er tillatt adkomst for noen boliger på gang- og sykkelveger, som vist på planen.

8. Bygningsrådet kan la oppføre fysiske stengsler som hindrer gjennomkjøring i gang/sykkelstrøk, som ikke er i samsvar med planens intensjoner.

§ 6 Generelt

1. Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Strand kommune.

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

Stadfesta av fylkesmannen: 22. 01. 1986

§2 endret av forvaltningsutvalget i sak 118/01, 25.09.01

Mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt i sak 135/08, 25.09.2008.

- *Ny adkomstvei til gnr. 44 bnr. 13, 656 og 15, som kun disse kan benytte.*
- *Det legges inn begrensning ved en eventuell senere utbygging til maks 2 boenheter per bnr.*

Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 121/23 02.03.2023.

- *I området B1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.*



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant

Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Sikringsone - Frisikt

Ledningsnett

-  Kumlokk

Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

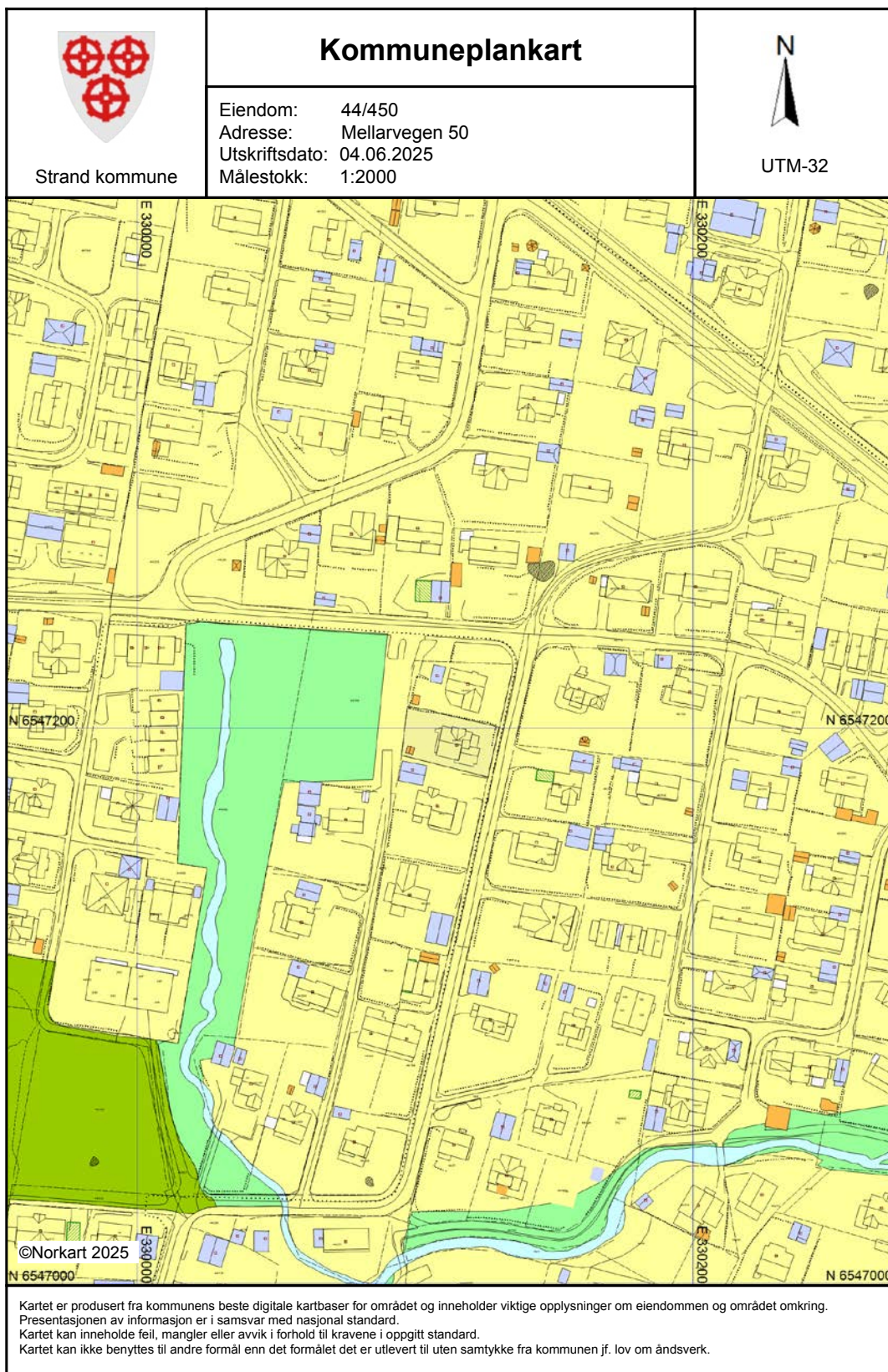
Bygningsmessige anlegg

-  Lodrettforstøtningsmur

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

 Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  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
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

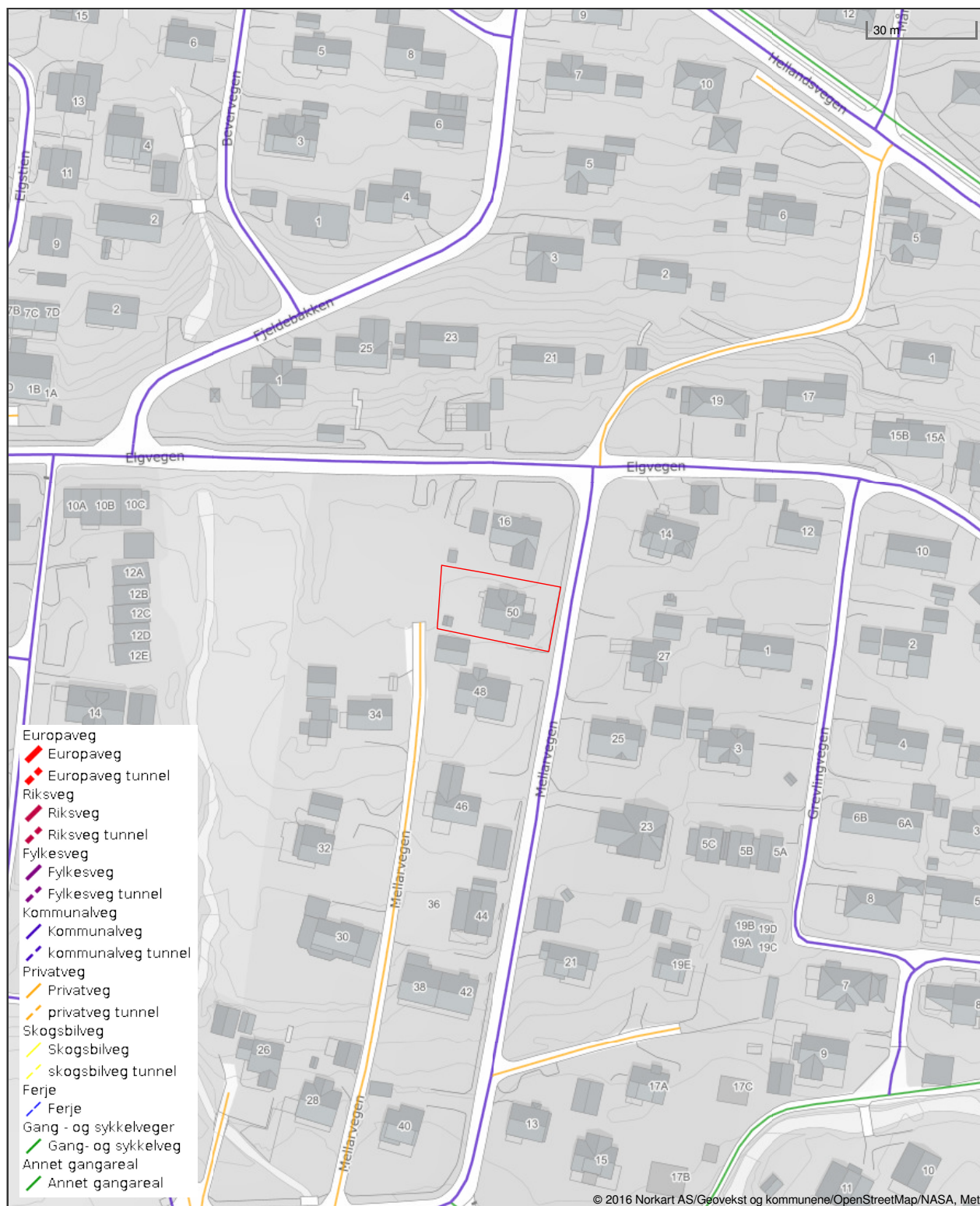
-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 44/450//



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.



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Ledningsnett

-  Kumlokk

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense

Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

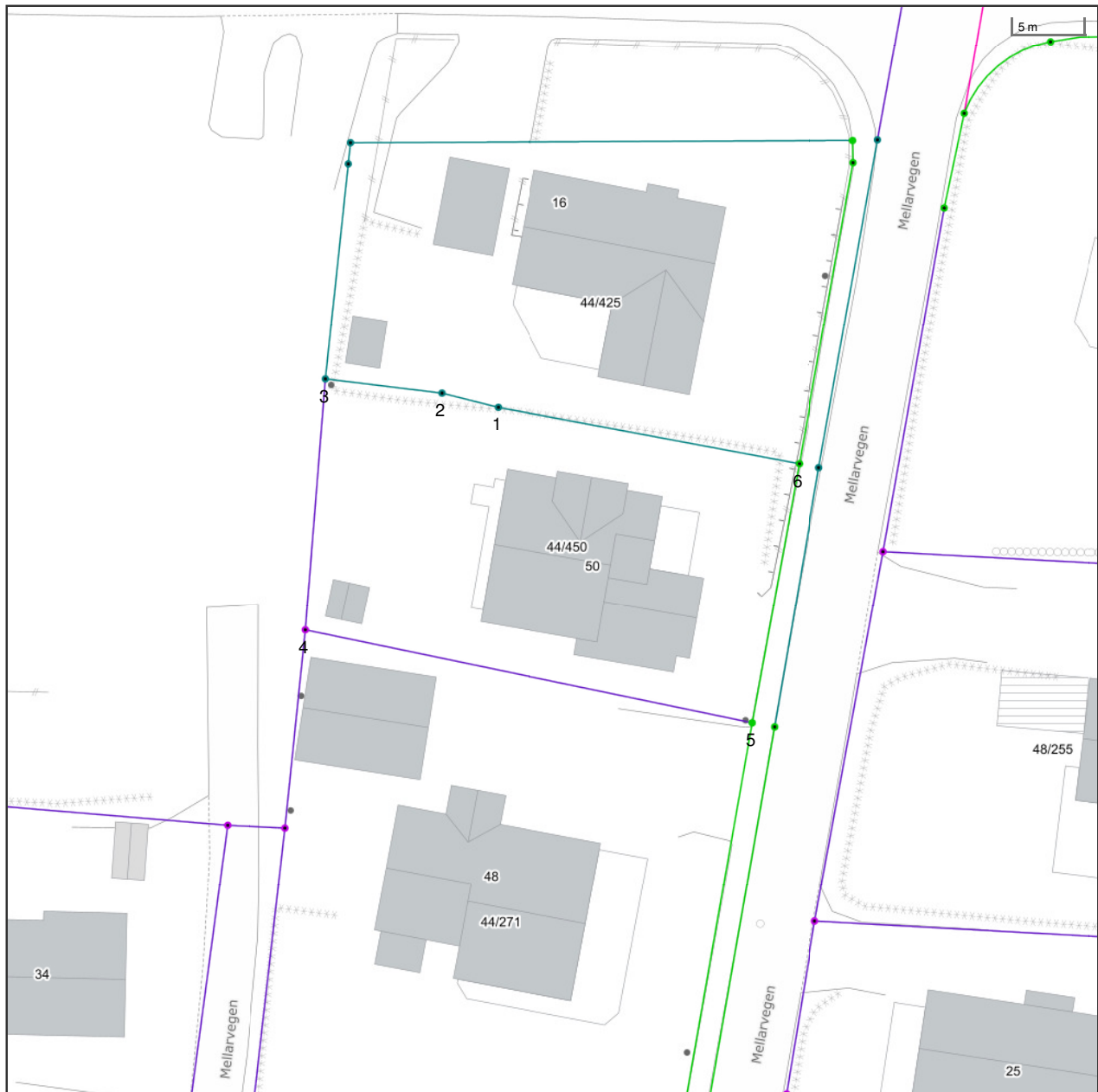
Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant





Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/450//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		600,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547195,15	Øst	330113,11
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6547205,35	330109,35	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,54			
2	6547206,52	330105,43	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09			
3	6547207,88	330097,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,26			
4	6547190,34	330095,09	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,68			
5	6547182,42	330126,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	32,11			
6	6547200,47	330130,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,51			

Nabolagsprofil

Mellarvegen 50 - Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandsteinsvegen Linje 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 29.4 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 10.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	28 min 29.6 km

«Det er nært til sentrum, barnehager, skoler, fotballbaner m.m»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

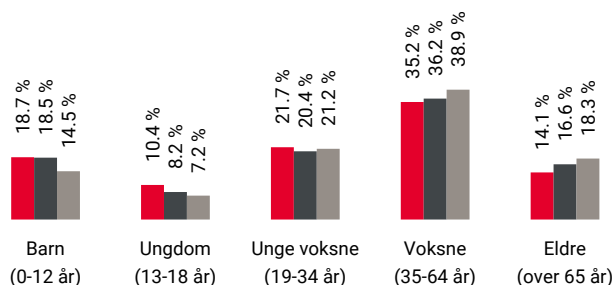
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Fjelde/Resahaugen	1 470	626
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjeldebakkane barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	12 min 1.1 km
Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	14 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



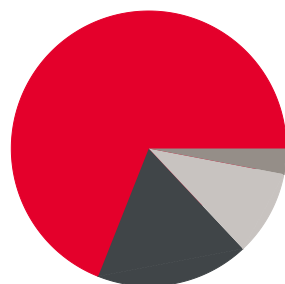
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	Elgvegen	4 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Hellandsbanen	5 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.5 km	
🏃	Akilles Treningssenter	20 min	🚶
🏃	Fitnesspoint Jørpeland	4 min	🚗

Boligmasse



69% enebolig
18% rekkehus
3% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

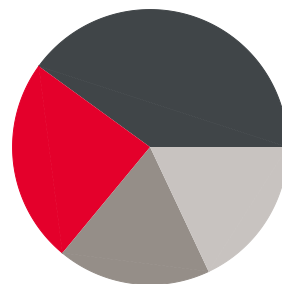
15 min



Vitusapotek Jørpeland

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



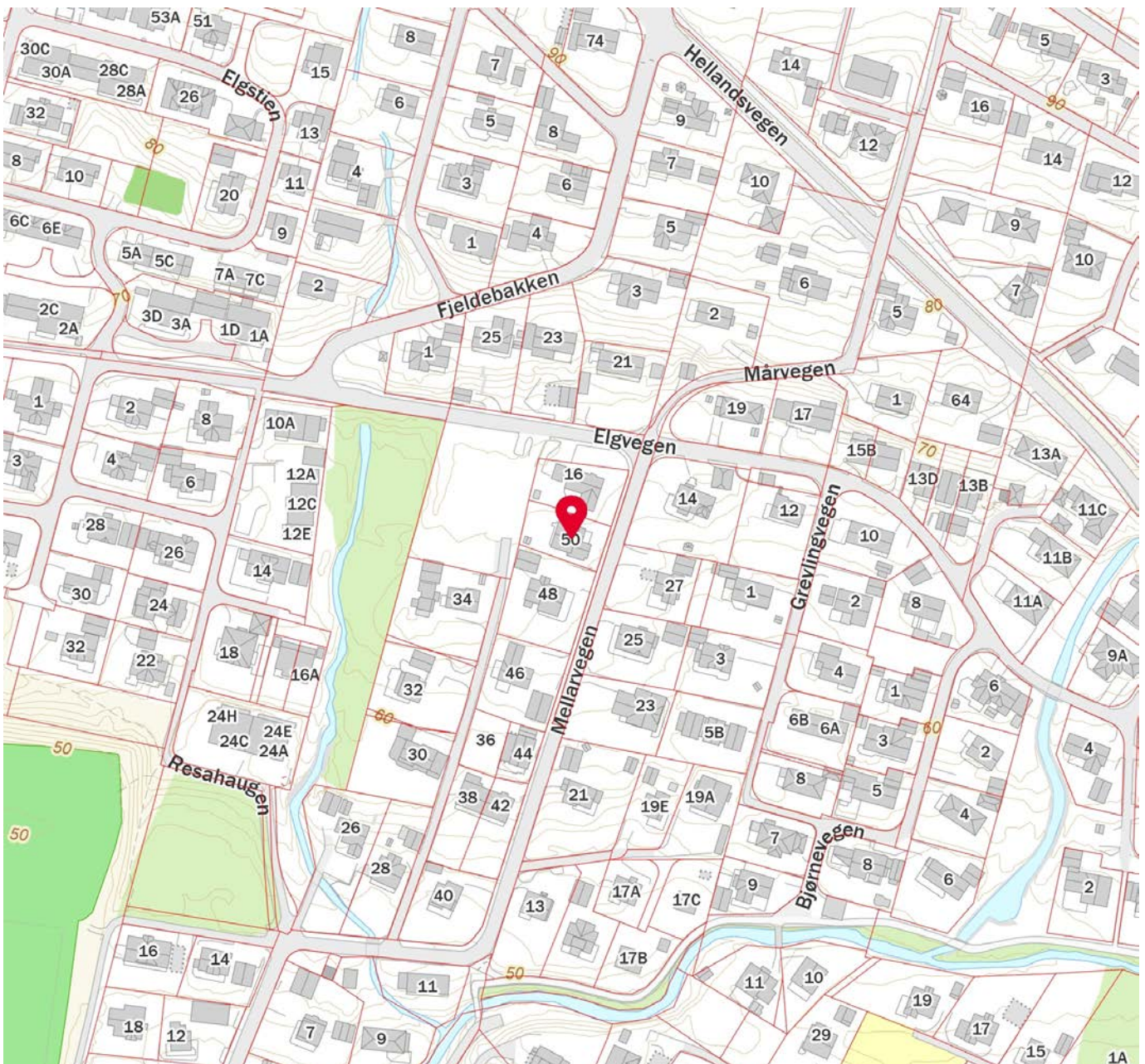
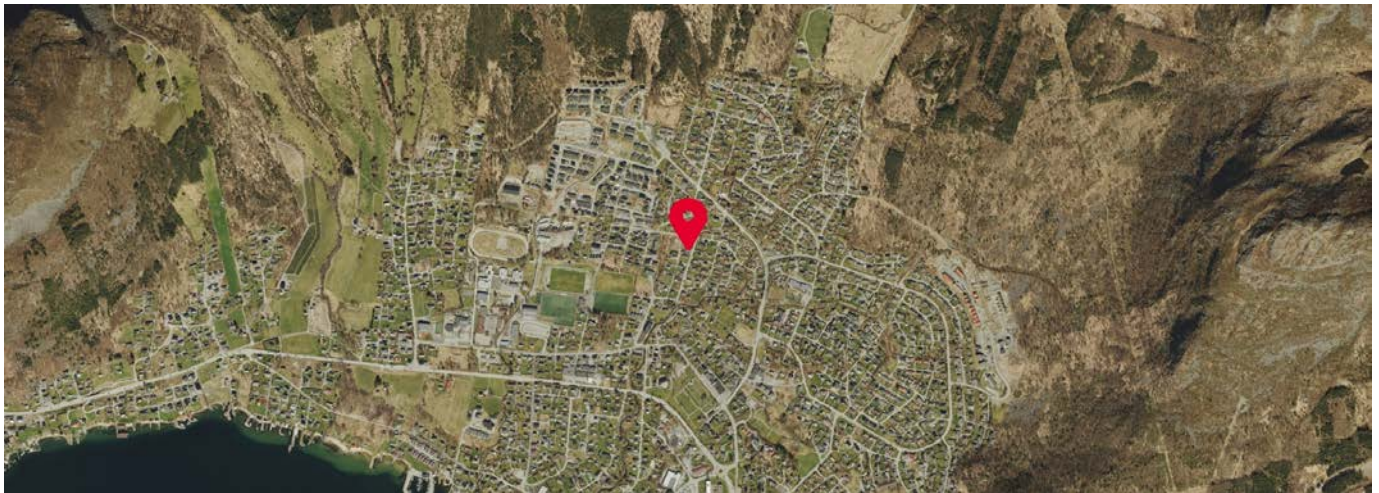
0%

43%

Øvre Fjelde/Resahaugen
Jørpeland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Mellarvegen 50
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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