

Grobane 8, 4103 JØRPELAND

**Mulighetsrik enebolig med stort
potensiale | Tomt på over 1 mål |
Kort avstand til Jørpeland sentrum**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Backoffice

Helene Jøssang

Mobil 936 12 813

E-post helene.jossang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Devony Skjæveland
Mike Gunnar Skjæveland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 187/229 kvm
Tomtstr.: 1108.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 237
Oppdragsnr.: 1401250021

Mulighetsrik enebolig med stort potensiale | Tomt på over 1 mål | Kort avstand til sentrum

Innholdsrik enebolig i et etablert boligfelt på Jørpeland. Eiendommen går over 2 plan og har en innredet underetasje med egen inngang (ikke godkjent). Uteområde er meget romslig med mulighet for flere kjekke oppholdssoner rundt boligen. Boligen holder en normal standard og oppussing/renovering må påregnes for å kunne imøtekomme dagens krav til standard og modernitet.

Eiendommen har en sentral beliggenhet like ved Jørpeland sentrum med gåavstand til alle fasiliteter Ryfylkebyen tilbyr, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg m.m. Her kan man bo uten å være avhengig av bilen i hverdagen. Barna trenger heller ikke å krysse riksveien for å komme seg til skolen.

Med en driftig hånd og to kan dette bli et fantastisk sted for store og små. Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Energiattest	64
Egenerklæring	65
Byggetegninger	69
Reguleringskart	73
Kommunekart	75
Eiendomskart	77
Grunnkart	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m²

1. etasje

BRA-i: 98 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

20 m²

1. etasje

36 m²

Garasje m/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1108.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger, garasje og asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer.

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

Grobane 8 ligger i et etablert boligområde med kort avstand til både sentrum, barnehager, skoler og naturopplevelser, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og friluftsentusiaster.

Jørpeland er omgitt av vakker natur med fjorder og fjell, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Byen har også en gjestehavn og bobilparkering i Vågen, nær et bredt utvalg av handels- og spisesteder. Jørpeland er kjent som "Preikestolbyen" på grunn av sin nærhet til det populære turmålet Preikestolen, som ligger omtrent 10 km sørøst for byen.

Eiendommen ligger også gunstig til for pendlere, med omtrent 30-40 minutters kjøring til Stavanger via Ryfylketunnelen. Området kombinerer landlig ro med praktisk tilgang til urbane fasiliteter, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og naturelskere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Valmet tak som er belagt med takstein.

Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

U.etasje: Vaskerom og opprinnelig boder/tilleggsdel innredet som gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Standard

Eiendommen har slitte overflater og oppgraderinger må påbergees. Enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Stedvis knirk i gulv / trapp, stedvis ufagmessig utført arbeid, løst belegg, løse / manglende lister, innerdører tar i karm, løs tapet og glipper i gulv.

Tekniske installasjoner:

- Høiax 187 ltr. vvb. og delvis rør i rør system.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med belegg og laminat.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og tapenserte plater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Støttemur:

Det registreres skjevheter/ sprekker / retningsavvik i støttemur under balkong mot Sørøst og ved inngangsparti til u-etg. og åpninger i rekkverk større en 10 cm. på støttemur til inngangsparti til u-etg.

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater, skjevheter i konstruksjonen og rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning.

Renner og nedløp:

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp og 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 10 mm. avvik i u-etg. soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, 15 mm. avvik i u-etg. gang, målt fra vegg mot Sørøst til yttergang, 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein:

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, det registreres sprekker i pipa over tak og flere feil kan ikke utelukkes.

Kjøkken:

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og side by side kjøleskap.
Det registreres slitte overflater, manglende skuffefronter, svelling i benkeplate, løse fronter.

Kjøkken: underetasje | overflater og innredning:

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap. Det registreres stedvis slitte overflater, sprekk i sokkel under oppvaskemaskin og ufagmessig utført arbeid av våtromsplater på vegg.

Kjøkken: underetasje | avtrekk:

Avtrekksvifte virker, men avtrekkskanal er lang med mye bøy.

Trapp:

Åpninger mellom trinn er over 10 cm. mangler håndløper langs veggen og det litte overflater.

Avløpsrør:

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

Vannledninger:

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.

Våtrom: Bad underetasje:

Det registreres svellinger i skapdør til vask, løs trykknapp til toalett, løst toalettsete og løs dusjstang.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Drenering:

Det ikke registreres bruk av grunnmursplast / topplatt og fall på terrenget i gårdsrom inn mot grunnmur. 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.

Rom under terreng:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Vinduer og dører:

Det registreres flere punktert glass i vindu / balkongdører, karmen / dører er værslitte, råteskade i balkongdør, ytterdør i u-etg. er stri og har løst håndtak. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Våtrom: Bad:

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt, svertesopp i overflater, sprukne fliser, utette rørgjennomføringer under vask og mekanisk avtrekk virker ikke.

Våtrom: Vakserom:

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, menglende fall til sluk og mekanisk avtrekk virker ikke. Det registreres en fukt i vegg inn mot grunnmur (se punkt "rom under terreng" for mer info).

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.

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 ved varmepumpe peis og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 13 502

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann: kr 6 708,84

Avløp: kr 6 793,68

Totalt pr år 2025: kr 13 502,52.

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 3 969

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 969,96

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 963 179

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 852 714

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 Eiendomsmeistring 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 48, bruksnummer 237 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:

1130/48/237:

18.08.1972 - Dokumentnr: 2760 - Bestemmelse om gjerde

20.03.1975 - Dokumentnr: 1385 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen

18.08.1972 - Dokumentnr: 2760 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:48 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 12.03.1975.

Arbeid som gjenstod:

- Pipe må pusses over tak
- Grunnmur må pusses utvendig
- Kjeller må gjøres ferdig
- Dreneringsrør må nedlegges rundt hele huset

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, stemplet av kommunen 25.04.1974.

Det foreligger godkjente byggetegninger av dobbelgarasje fra 1994.

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

Boligens underetasje er i følge godkjente tegninger originalt innredet som boder. Idag er underetasjen innredet med stue, kjøkken, soverom og bad. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspiktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, område for offentlige bygninger og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 78-2 - Langeland, datert 23.01.1978.

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:

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

H320_- Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med

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

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 tinglysning 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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 8 500,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Helene Jøssang
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice
helene.jossang@aktiv.no
Tlf: 936 12 813

Ansvarlig megler

Helene Jøssang
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice
helene.jossang@aktiv.no
Tlf: 936 12 813

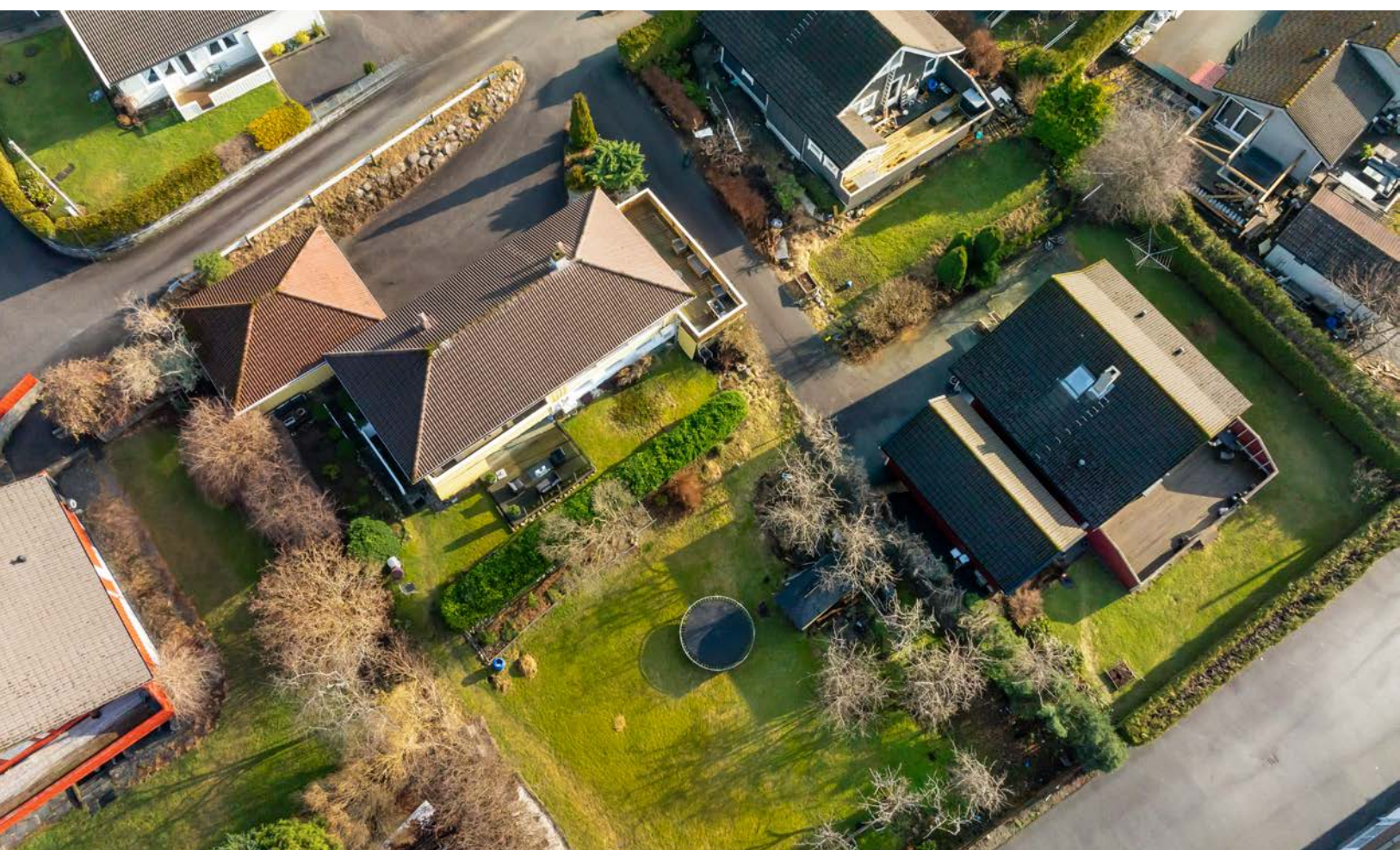
Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

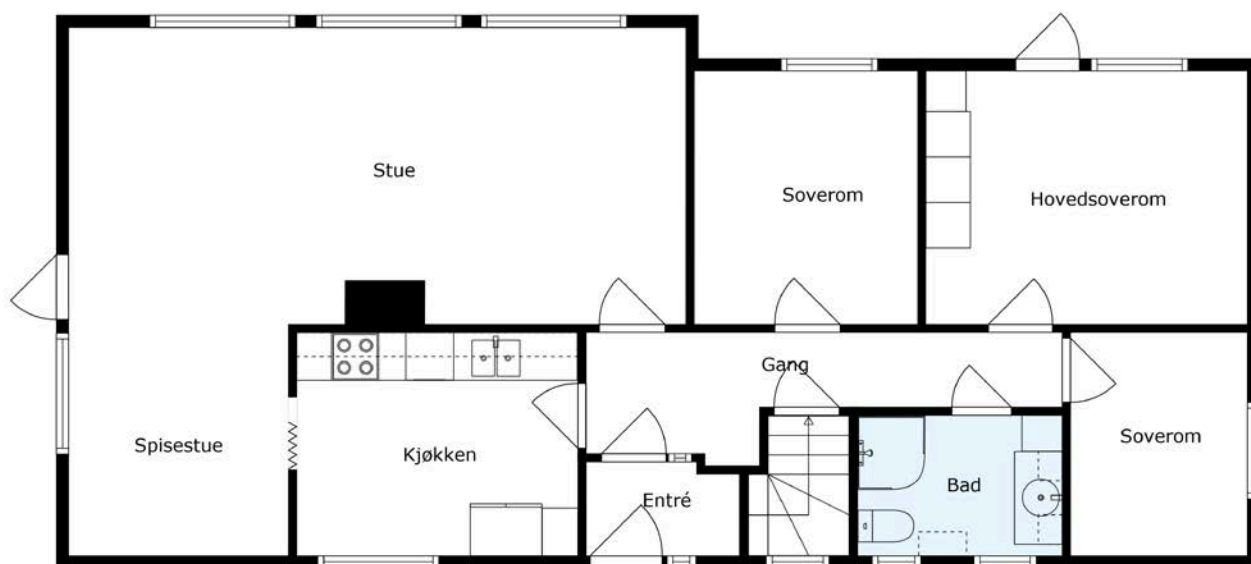
11.03.2025











Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

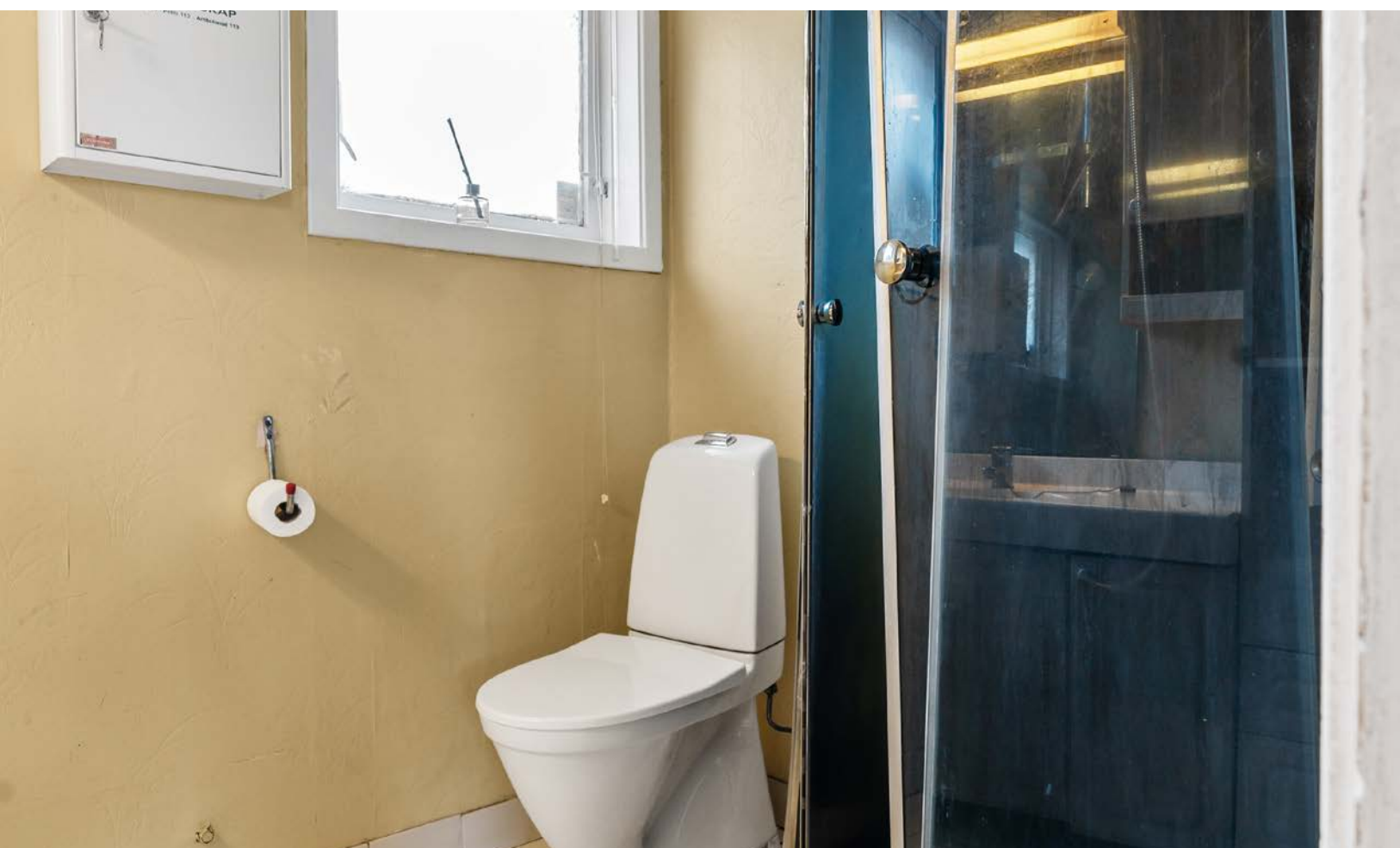


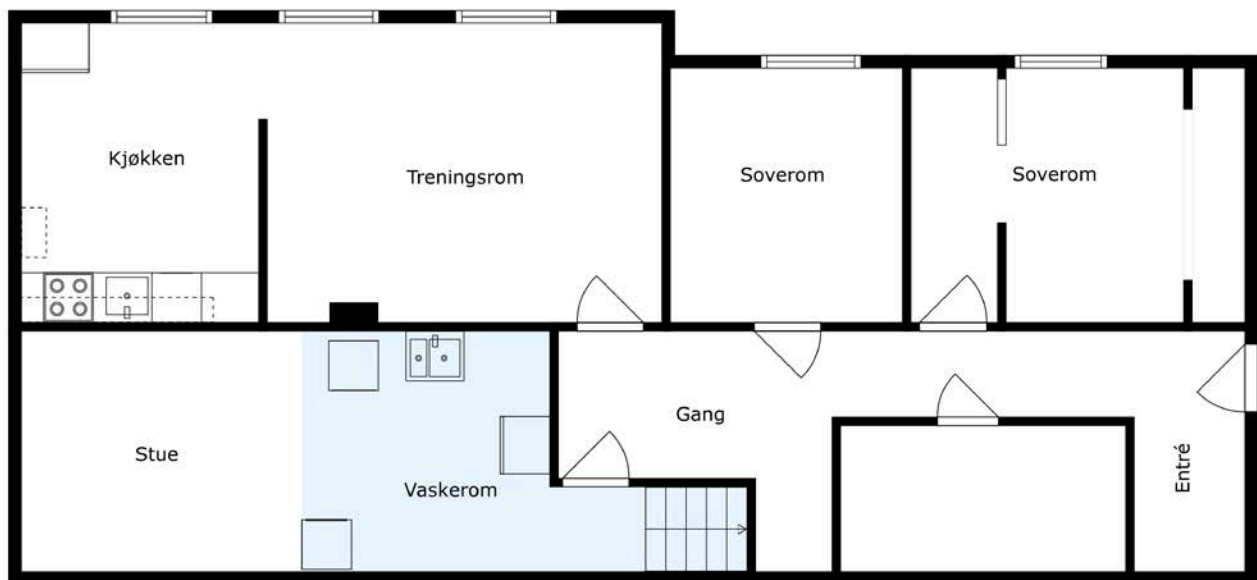












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Vedlegg

Grobane 8 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 187 m²

BRA-i: 187 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 48 BNR: 237

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Grobane 8
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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/27733>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det ikke registreres bruk av grunnmursplast / topplast og fall på terrenget i gårdsrom inn mot grunnmur.

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

Fall på terreng i gårdsrom bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og vurdere oppgradering av drenering / utvendig fuksikring.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. (se punkt "drenering" for mer info)

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere punktert glass i vindu / balkongdører, karmen / dører er værslette, råteskade i balkongdør, ytterdør i u-etg. er stri og har løst håndtak.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte balkongdør med råteskader, bytte punkterte vindu, justere ytterdør, overflatebehandle slitte karmen / dører og vurdere utskifting av store deler av vinduer / dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt, svertesopp i overflater, sprukne fliser, utette rørgjennomføringer under vask og mekanisk avtrekk virker ikke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye vindu og mekanisk avtrekk. (vurdere nye baderoms møbler)

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vakserom

Oppsummering

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, menglende fall til sluk og mekanisk avtrekk virker ikke.

Det registreres en fukt i vegg inn mot grunnmur (se punkt "rom under terreng" for mer info)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og montere nytt mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter/ sprekker / retningsavvik i støttemur under balkong mot Sørøst og ved inngangsparti til u-etg. og åpninger i rekkverk større en 10 cm. på støttemur til inngangsparti til u-etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i støttemurer og minske åpninger i rekkverk til max. 10 cm.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater, skjevheter i konstruksjonen og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater og rette opp skjevheter i konstruksjonen / rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og vask / overflatebehandle slitte overflater.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i u-etg. soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, 15 mm. avvik i u-etg. gang, målt fra vegg mot Sørøst til yttergang, 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest I tillegg til lokale skjvheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, det registreres sprekker i pipa over tak og flere feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fiiser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og side by side kjøleskap.

Det registreres slitte overflater, manglende skuffefronter, svelling i benkeplate, løse fronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler oppgradering av kjøkken.

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.

Det registreres stedvis slitte overflater, sprekk i sokkel under oppvaskemaskin og ufagmessig utført arbeid av våtromsplater på vegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering av kjøkken.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte virker, men avtrekkskanal er lang med mye bøy.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å legge nytt avtrekksrør ut mot Sørøst.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom trinn er over 10 cm. mangler håndløper langs veggen og det litte overflater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.

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

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad leilighet

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svellinger i skapdør til vask, løs trykknapp til toalett, løst toalettsete og løs dusjstang.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte skapdør til vask, bytte trykknapp til toalett, feste toalettsete og feste dusjstang.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendog inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er ikke inspisert pga. ikke gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler inspeksjon av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Balkong mot Sørøst og inndeling av rom i u-etg. er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest. Boligen og garasje er byggemeldt og søkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Dette gjelder rom i u etg. der er avstanden 130 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2025

Rapportdato
20.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Devony Skjæveland**
Navn: **Per Gunnar Skjæveland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningsakkyndig:

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: **Grobane 8, 4103 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	237	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1974 - 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 bindingsverk, utvendig kledd med stående / liggende trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med beleg og laminat.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og tapenserte plater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 187 ltr. vvb. og delvis rør i rør system.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedon og elektrisk gulvvarme på bad leilighet.

Sammendrag.

Eiendommen har slitte overflater og oppgraderinger må påbergees. Enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Stedvis knirk i gulv / trapp, stedvis ufagmessig utført arbeid, løst beleg, løse / manglende lister, innerdører tar i karm, løs tapet og glipper i gulv.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Garasje	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. 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 arealstandard (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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	187	187	0	0	56
Garasje m/ bod	42	0	42	0	0
Totalt m²	229	187	42	0	56

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	36
U. etasje	89	89	0	0	20
Totalt m²	187	187	0	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	Vindfang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	
U. etasje	89	89	0	Vaskerom - Leilighet: gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	187	187	0		

Bygning: Garasje m/ bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ bod	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det ikke registreres bruk av grunnmursplast / topplister og fall på terrenget i gårdsrom inn mot grunnmur.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tetteheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng i gårdsrom bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og vurdere oppgradering av drenering / utvendig fuktsikring.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevheter/ sprekker / retningsavvik i støttemur under balkong mot Sørøst og ved inngangsparti til u-etg. og åpninger i rekkverk større en 10 cm. på støttemur til inngangsparti til u-etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i støttemurer og minske åpninger i rekkverk til max. 10 cm.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. (se punkt "drenering" for mer info)	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong, Terrasse
Sørøst vendt balkong på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sør vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Sør vendt terrasse i hagen på 20 kvm. Belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
<p>Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater, skjevheter i konstruksjonen og rekkverk.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater og rette opp skjevheter i konstruksjonen / rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det registreres flere punktert glass i vindu / balkongdører, karmen / dører er værslitte, råteskade i balkongdør, ytterdør i u-etg. er stri og har løst håndtak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte balkongdør med råteskader, bytte punkterte vindu, justere ytterdør, overflatebehandle slitte karmen / dører og vurdere utskiftning av store deler av vinduer / dører.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.7 Yttervegger**

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

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

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

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?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og vask / overflatebehandle slitte overflater.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Kaldloft er ikke inispisert pga. ikke gangbart gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler inspeksjon av kaldloft.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp og 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 og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

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 10 mm. avvik i u-etg. soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, 15 mm. avvik i u-etg. gang, målt fra vegg mot Sørøst til yttergang, 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

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.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegll

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn plassert i stue

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, det registreres sprekker i pipa over tak og flere feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak 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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og side by side kjøleskap.	
Det registreres slitte overflater, manglende skuffefronter, svelling i benkeplate, løse fronter.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler oppgradering av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beam avtrekksvifte over stekesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det registreres løse deksler (avtrekksvifte bør byttes i sammenheng med oppgradering av kjøkken)	

6.16 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskepumpe, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	
Det registreres stedvis slitte overflater, sprekk i sokkel under oppvaskemaskin og ufagmessig utført arbeid av våtromsplater på vegg.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgradering av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksvifte virker, men avtrekkskanal er lang med mye bøy.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler å legge nytt avtrekksrør ut mot Sørøst.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Balkong mot Sørøst og inndeling av rom i u-etg. er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
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 mangler ferdigattest. Boligen og garasje er byggemeldt og søkt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Dette gjelder rom i u etg. der er avstanden 130 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger mellom trinn er over 10 cm. mangler håndløper langs veggen og det litte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.	

6.19 Avløpsrør

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannledningene er byttet til rør i rør system	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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
Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue / leilighet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe i stue er montert i 2019.	
Fujitsu luft til luft varmpumpe i stue / leilighet er montert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
187 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad



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

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt, svertesopp i overflater, sprukne fliser, utette rørgjennomføringer under vask og mekanisk avtrekk virker ikke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye vindu og mekanisk avtrekk. (vurdere nye baderomsmøbler)

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad oppgradert i 2017 utført av firma.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres svellinger i skapdør til vask, løs trykknapp til toalett, løst toalettsete og løs dusjstang.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å bytte skapdør til vask, bytte trykknapp til toalett, feste toalettsete og feste dusjstang.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vakserom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, menglende fall til sluk og mekanisk avtrekk virker ikke.

Det registreres en fukt i vegg inn mot grunnmur (se punkt "rom under terreng" for mer info)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og montere nytt mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

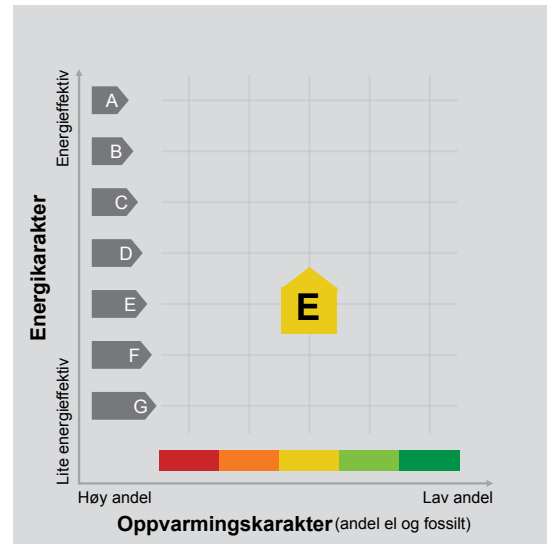
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Grobane 8
Postnummer	4103
Sted	JØRPELAND
Kommunenavn	Strand
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172162290
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82916
Dato	20.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mike Gunnar Skjæveland	Devony Skjæveland
Gateadresse	
Grobane 8	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4103
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Per Gunnar Skjæveland
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Per Gunnar Skjæveland
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1401250021

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

Beskrivelse

Bad oppe bør fixes

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad nede i kjelleren er bygget på nytt ca 2017

Arbeid utført av

Recon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skal ha vært full inspeksjon av kjeller og avløp og fikk opplyst de så greit ut.

Arbeid utført av

Recon

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kan få fukt utslag i kjeller ved spyling rett mot grunnmur ved inngangs partiet oppe. Ved store nedbørs mengder. Men ikke noe som har vært problem. Er gjort tiltak for god utlufting nede.

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

Beskrivelse

Har ikke vært fyrst eller feid på lenge kun for den ikke ble bruk. Grunnet varme pumpe. Så ovnen må kobles til og pipa bør feies.

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

Beskrivelse

Halve kjelleren ble revet grunnet sprekk i vannrør på varmtvannsbereider kjeller da var de full gjennomgang av alt nede. Etter de har de vært bra. Ut fra de eg vet.

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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: 1401250021

Tilleggs kommentar

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.

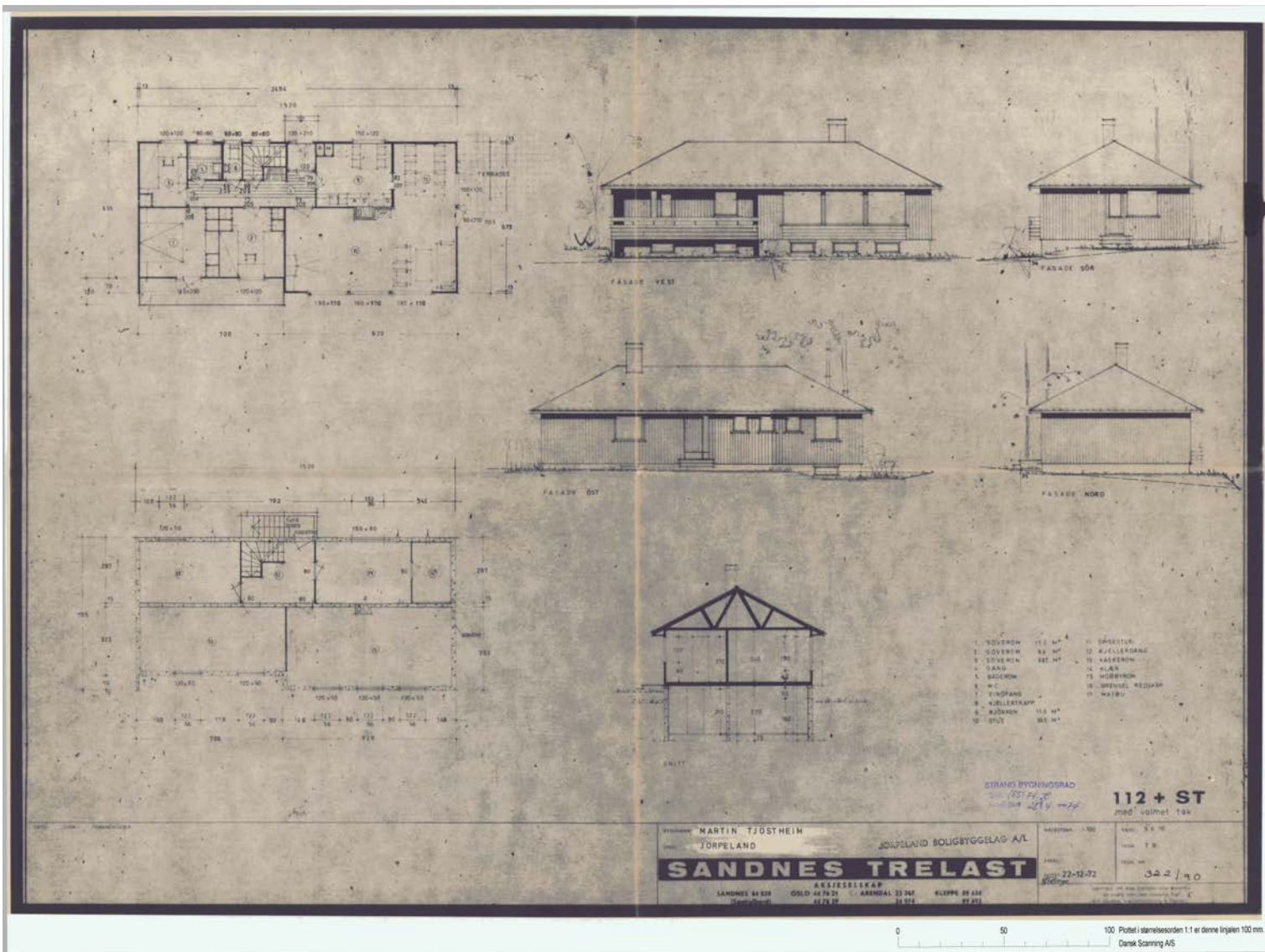
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

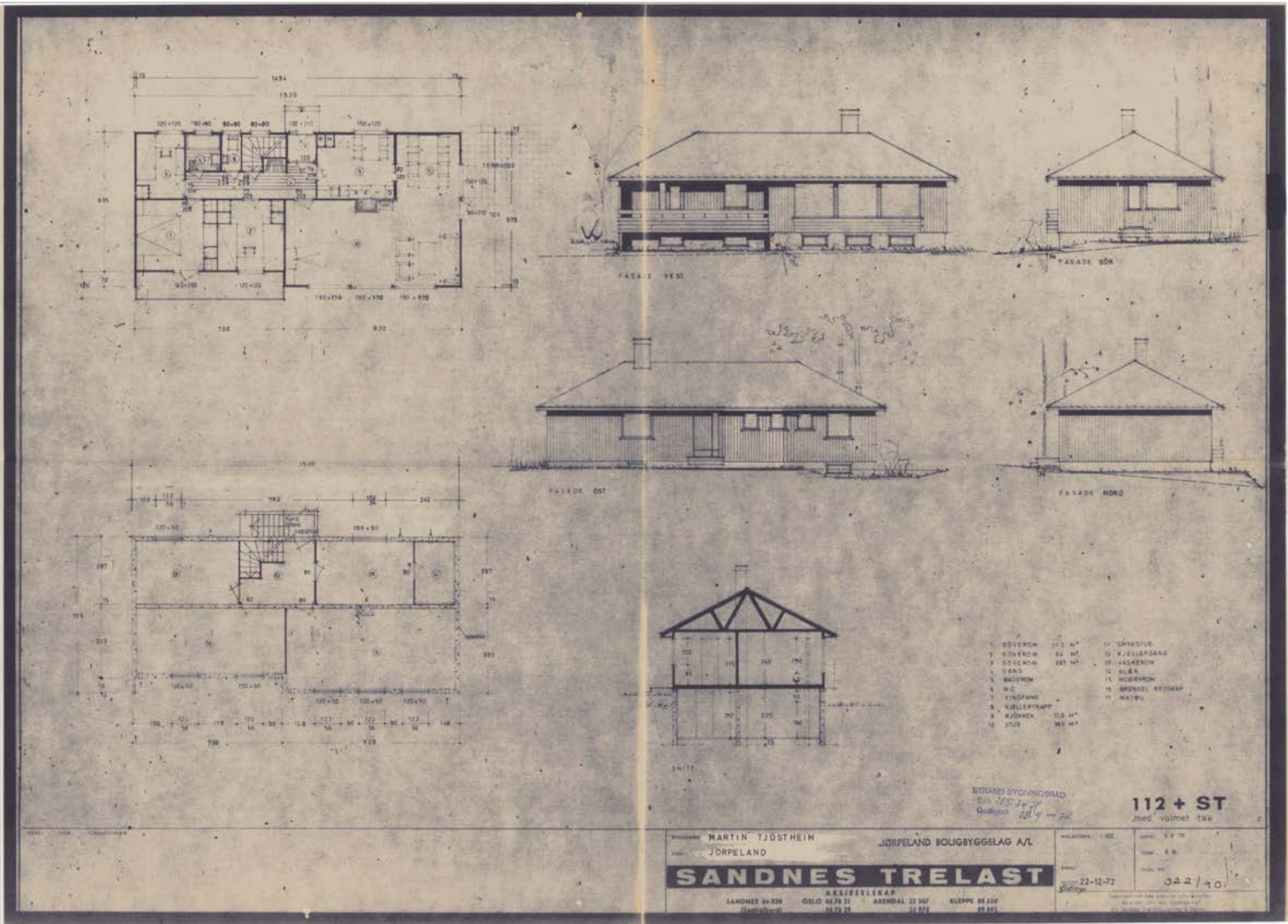
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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: 1401250021





ETBILBYGGINGSMÅL
1:50
Godkjent 22-12-72

MARTIN TJØSTHEIM
JØRPJELAND
SANDNES TRELAST
22-12-72

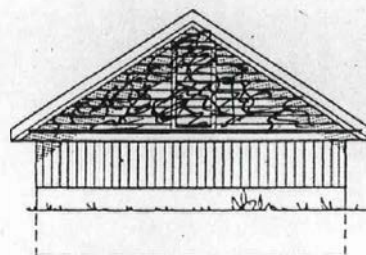
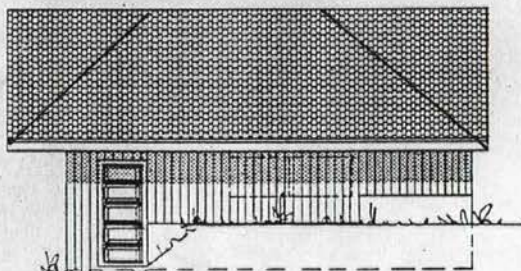
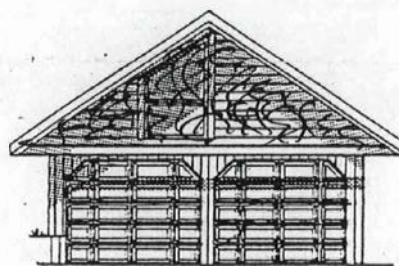
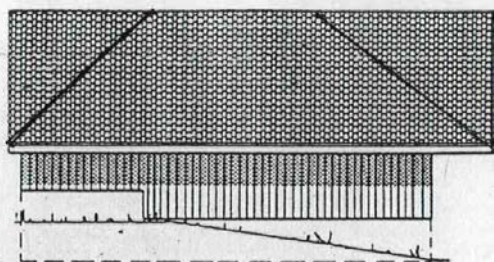
JØRPJELAND BOLIGBYGGELAG A/L
SANDNES 40 026 OSLO 06 29 21 ÅSENDALE 22 287 KLEPPES 88 226
112 + ST
med volmet tak

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

TYPE 10A / 18

STRAND KOMMUNE TEKNISETAT	
Regnr.	Saksak.
30. 03. 93	
Arkitekt P.	
Arkitekt S.	
Jnr.	
Kommisjon	

VÅLM TAK



Dobbelgarasje 6,00 X 8,00 =
48 m²

2 portar i front med stort
takutstikk og trekantvindu
over eine porten. Dør i
gavlvegg. Bjelkelag
dimensjonert som for loft
i ein bustad.

Betong/mur under terreng
nivå.

Passer for skrånande
terreng.

STRAND BYGNINGSEIAD
Sak 11/94
Godkjent 13/01-94



Langeland Bygg as

Postboks 234, 4100 Jørpeland.

Telefon (04) 44 90 11. Telefaks (04) 44 91 93



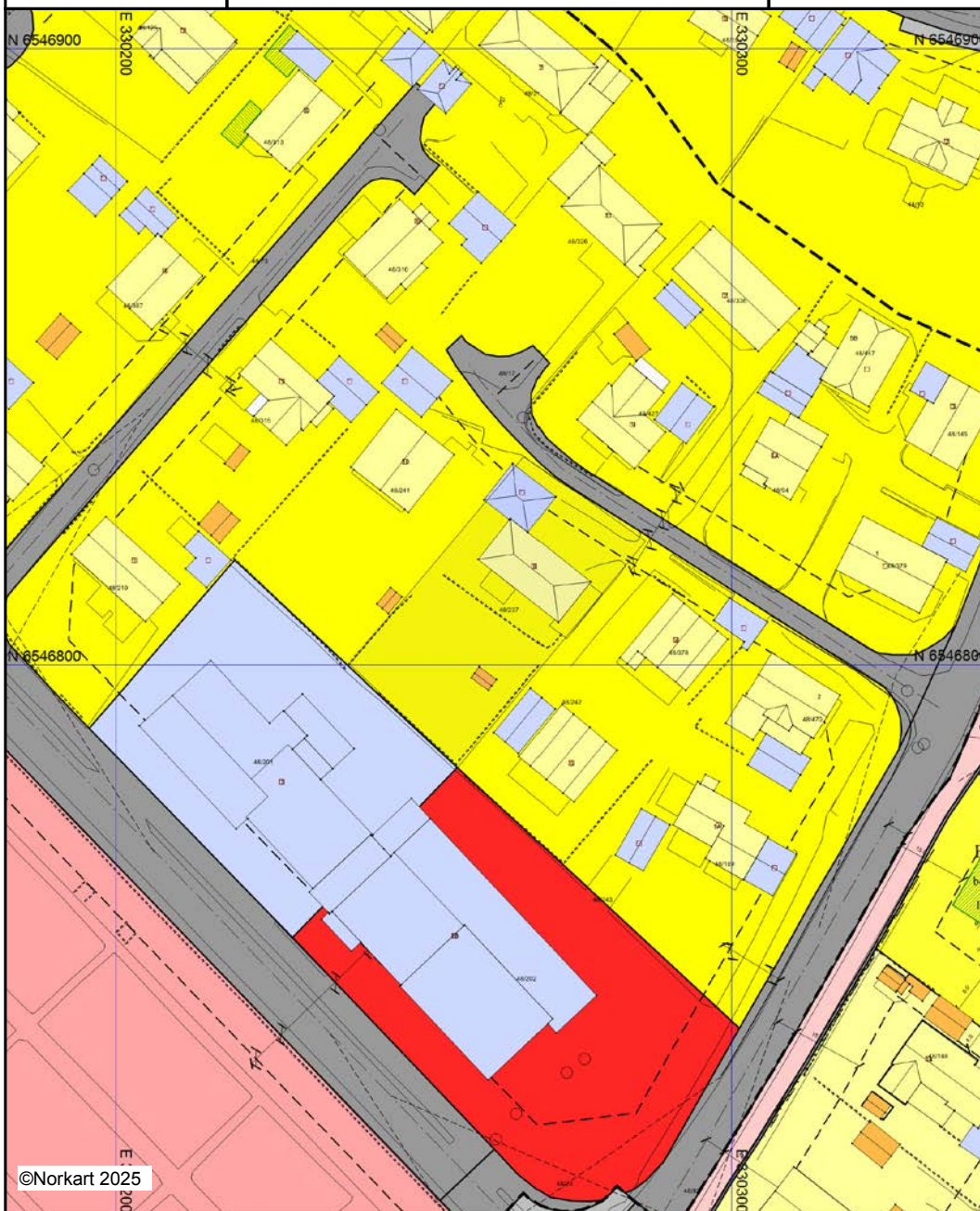
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/237
Adresse: Grobane 8
Utskriftsdato: 10.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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



Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Sikringsone - Frisikt



















Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift utnytting
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift kotehøyde


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Grav- og urnelund

Ledningsnett

-  Kumlokk




Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkart



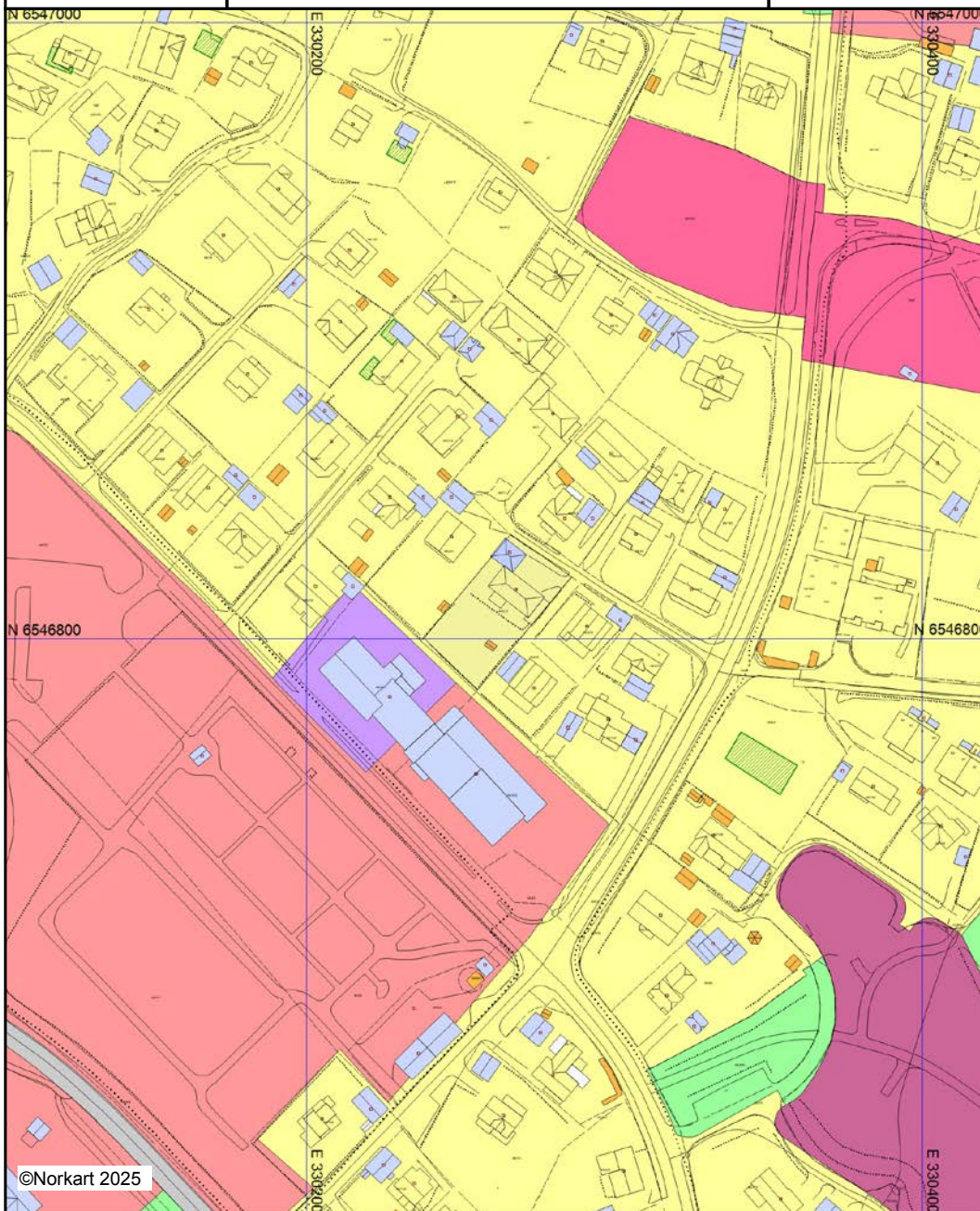
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/237
Adresse: Grobane 8
Utskriftsdato: 10.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32












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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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









Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



Bygninger

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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomstaig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant

Eiendomskart for eiendom 1130 - 48/237//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 108,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546808,5	Øst	330262,06

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546783,3	330255,56	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,76	
2	6546800,06	330238,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,22	
3	6546803,97	330241,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
4	6546833,81	330266,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,86	
5	6546827,6	330275,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,19	
6	6546820,04	330286,07	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,99	504,27

Nabolagsprofil

Grobane 8 - Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jørpeland bedehus Linje 100	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29.7 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 741 elever, 34 klasser	15 min 1.1 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	18 min 1.3 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 10.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	29 min 29.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

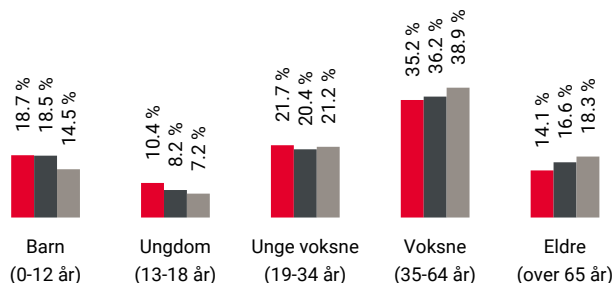
Bra 74/100



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

Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 0.5 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Fjeldebakkane barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	9 min 0.7 km
Spar Jørpeland PostNord	11 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



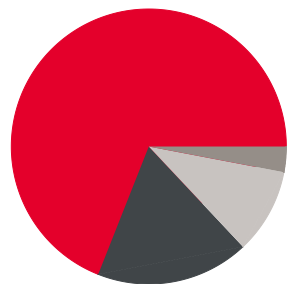
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Sigvartmarka Ballspill	8 min	0.6 km
Hellandsbanen Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
Akilles Treningssenter	21 min	
Fitnesspoint Jørpeland	22 min	

Boligmasse

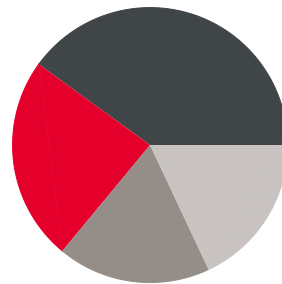


- 69% enebolig
- 18% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	12 min
Vitusapotek Jørpeland	11 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

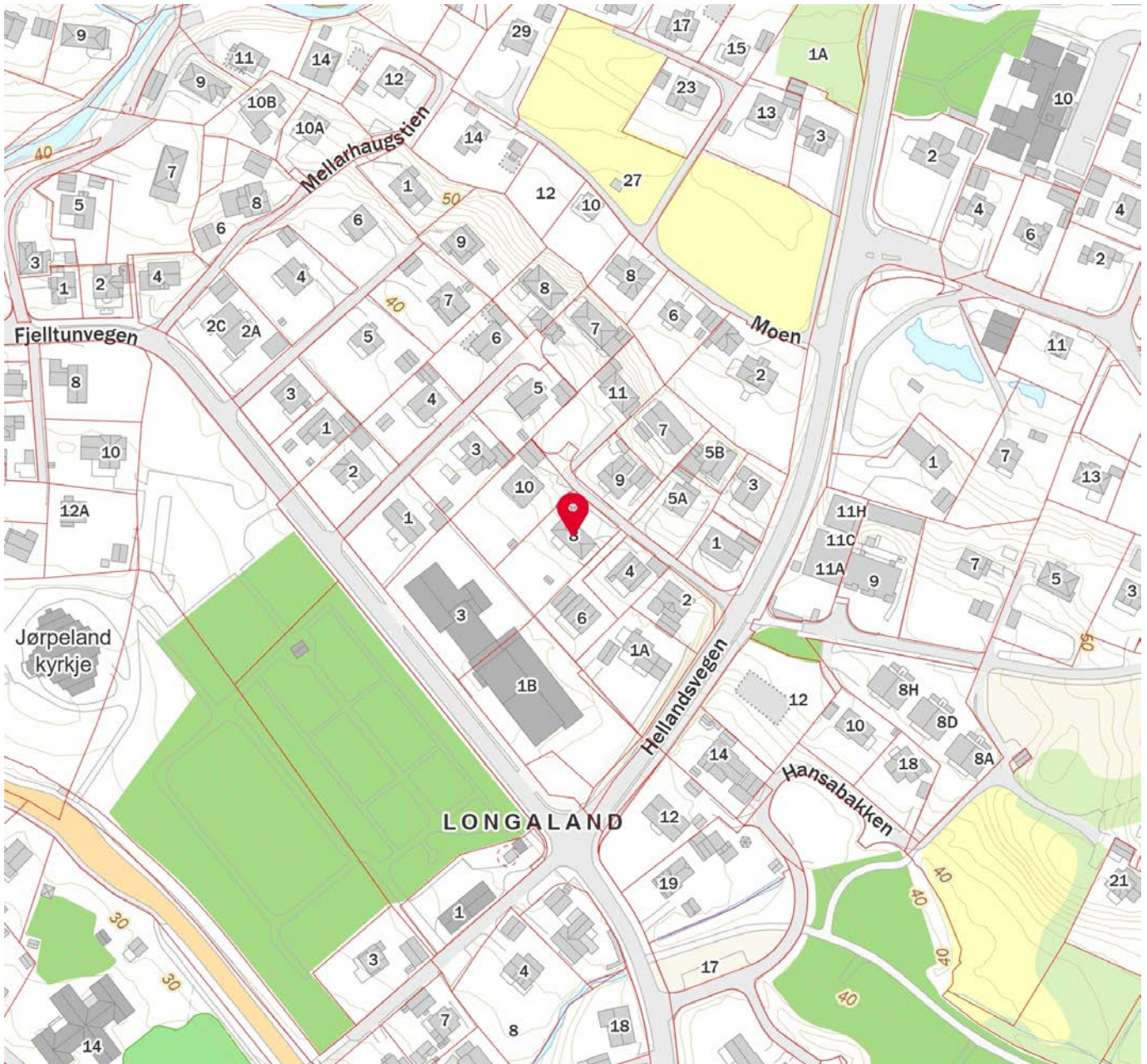
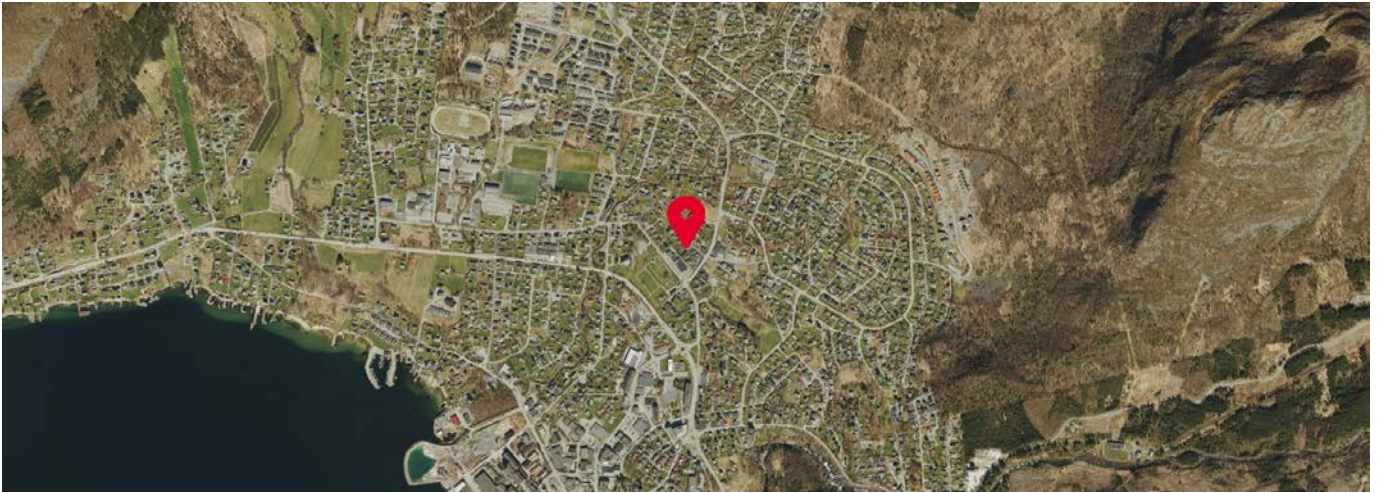


0% 43%

- Øvre Fjelde/Resahaugen
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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 kostnads godtgjørelse, 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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grobane 8
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Jøssang

Telefon: 936 12 813
E-post: helene.jossang@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre