

aktiv.



Resahaugvegen 4, 4103 JØRPELAND

**Jørpeland-Velholdt eldre enebolig
m/stor solrik tomt på hele 1,7mål
og dobbel garasje, like ved skole
og idrettsanlegg!**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Morten Henningsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 167/228 kvm
Tomtstr.: 1737.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 559
Oppdragsnr.: 1401260040

Din nye drømmebolig?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, gleder seg over å kunne ønske velkommen til denne sjarmerende og flotte eiendommen i Resahaugvegen 4. Eiendommen ligger i et familievennlig område, med skoler, barnehager og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet. Så her kan barna nærmest springe utav døren når skoleklokken ringer!

Boligen som har sitt opprinnelige byggeår fra 1933, er betraktelig påkostet de siste årene, men likevel er den gamle sjarmerende stilen beholdt. Boligen er på 167 m² fordelt på kjeller, 1. og 2. etasje.

Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, kjellerstue og tre soverom. Stor solrik terrasse og en flott opparbeidet tomt på hele 1737 m² med både hagestue, drivhus og stor dobbel garasje! Dette er en sjelden mulighet som bør ses!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 102 |
| Nabolagsprofil | 110 |
| Budskjema | 148 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 61 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 63 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 kvm Gang, bod, kjellerstue, gang 2, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré, bad, gang, toalettrom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Gang, loftstue, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje

Loft har lav takhøyde og derav ikke med målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1737.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor flott tomt på hele 1 737 kvm, med flott opparbeidet hage like ved skole og idrettsanlegget på Jørpeland. Her er det med plass til lek og morro for store og små. Kjøkk utestue med terrasseplattning for grilling og sosiale lag, samt et hyggelig drivhus for å plante de herligste grønnsaker!

Asfaltert innkjørsel og oppstillingsplass til flere biler.

Gode solforhold og utsikt-

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1933.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og ringmur i lettklinkerblokker.

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger perfekt til med skole, barnehage og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet og barna trenger ikke krysse vei for å komme dit. Gangavstand til Jørpeland sentrum som kan tilby det meste av det du trenger! Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, blomster, bank, eiendomsmegler, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant, kino, bibliotek, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av med bla en ny og populær skatepark i sentrum og Holmen som er til stor glede for store og små med lekeplass, flere badeplasser, frisbee golf bane m.m. Er du glad i idrett finner du de fleste idrettsgrener her i Strand. Her er det noe for de fleste, med nyåpnet flerbrukshall og nye Fjelltun skole.

Er man glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, som bla,

Førlandsåsen, Selemork, Tunglandsfjellet m.m. alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke. Strand kommune kan by på en rekke friluftaktiviteter hvor klatring, stisykling, skating, golf, padling, toppturer og mye mer kan bli en del av hverdagen din.

Ryfast tunnelen bidrar til at reisetiden til Stavanger er blitt vesentlig kortere, noe som gjør at Jørpeland er blitt et enda mer attraktivt området å bosette seg i.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Skolebakken, kun 4 minutters gange unna. Herfra går linjene 100 og 121. Stavanger stasjon kan nås på ca.30 minutter med buss, og Stavanger Sola på ca.35 minutter.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barnas Kulturhage - 6 min gange

Jørpeland barnehage - 7 min gange

Bikubå barnehage - 8 min gange

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.)

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.)

Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.)

Strand Vidergående skole på Tau ca. 10 minutters kjøring.

Sport og trening

Jørpeland idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Aktivitetshall, ballspill, fotball.. 0.1 km

Det er treningsenter i nærheten som Akilles Treningscenter som ligger vegg i vegg med Bunnpris i sentrum og Fitnesspoint Jørpeland som ligger på Tunglund.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Det er opptil flere fritidsaktiviteter her i området, bla. stort utvalg av idrettsgrener, i ny flott idrettshall som ligger like ved siden av Fjelltun skole. I forbindelse med ny idrettshall er det også satt opp flere Padl baner, som er blitt veldig populært, opptil flere utvendige fotballbaner, ballbinge, nyere skatepark og pumptrack som ligger like

utenfor Jørpeland sentrum, frisbee golf på Holmen, nye Dalen stisenter/stisykling, hvor du har 1,5 km sykkelsti for både erfarne og nybegynnere. Opptil flere badestrender som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland sentrum.. m.m

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekking - flatt tak: Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.

Takkonstruksjon-flatt tak: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder, fra 1998 - 2001.

Vinduer - 1: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer - trapp 2.etasje: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1960-tallet.

Dører: Bygningen har ytterdører og balkongdører i tre fra ca. 2001-2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang til balkong fra 1. etasje. Balkong har trekonstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør i 2012. Vedovn i stue fra 2013.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har panel og stein/mur. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1933.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og ringmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Opparbeidet terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

BOD

Bod er bygget på terrasseplattning i tre. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med pappshingel. Dør og vinduer i tre.

Bygningen har normal elde og slitasje iht. alder.

GARASJE

Garasje er bygget med ringmur og gulv i betong. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Dør og vinduer i tre. Garasjeport i stål.

Bygningen har normal elde og slitasje iht. alder.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er riss i blytetting i overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å utbedre riss i blytettingen i overgang mellom tak og vegg for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og skade på underliggende bygningsdeler.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det anbefales å etablere vannbord i nedre del av vegg mot grunnmur, dette slik at regnvann som renner ned på vegg ikke legger seg på murkant.

Bordkledning er avsluttet ned bak betong ved inngang.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring må utføres.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres vannbord i nedre del av vegg mot grunnmur

for å lede bort regnvann og hindre at vann samler seg på murkanten. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og ytterligere råte i kledningen, samt redusert levetid på fasaden. Avstand mellom bordkledning og betong må etableres for å øke levetiden på bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Yttertaket har nedbøying. Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller). Det er noen skjolder og misfarging etter kondens og tidligere lekkasjer. Ingen fukt påvist ved befaring. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av skader fra treskadeinsekter og tidligere fuktproblemer. Konstruksjon bør behandles mot treskadeinsekter.

Skader og misfarging bør utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og skadedyr, samt redusere risiko for svekkelse av takkonstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i kjeller er ikke murt inn i overgang mellom karm/grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør utføres utbedring av overgang mellom vinduskarm og grunnmur i kjelleren for å sikre tett og stabil montering.

Manglende innmuring kan føre til luft- og vannlekkasjer, samt redusert isolasjonsevne og økt risiko for råteskader i konstruksjonen.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er ikke montert beslag i underkant av terskel på ytterdør og balkongdør i 1. etasje. Balkongdør i 1. etasje har tegn til noe fuktgjennomgang i treverket.

Ytterdør i kjeller tar i karm når den åpnes/lukkes.

Dør til kjeller har lav høyde.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør monteres beslag i underkant av terskel på ytterdør for å hindre inntrengning av vann og fukt i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflater

Fliser i entré har bom (hulrom) og sprekker.

Det er spor etter tidligere vindusåpninger på tømmervegger. Dette er tettet med tømmer og panel/isolasjon.

Det er skjolder i himling/etasjeskille i kjeller etter tidligere lekkasje fra bad/toalett.

Ingen fukt påvist ved befarings.

Konsekvens/tiltak: Fliser i entré bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for løse fliser, vanninntrengning eller personskaade.

Spor etter tidligere vindusåpninger i tømmervegger vil være naturlig på en eldre bygning. Overganger mellom forskjellige typer materialer har ukjent utførelse og anbefales ytterligere kontrollert for å unngå varmetap og trekk.

Pipe og ildsted

Utvendig anbefales pipe rengjort/impregnerert for å hindre skader og oppsprekking i murpuss.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas rengjøring og impregnering av pipens utvendige overflate for å hindre skader og oppsprekking i murpussen.

Dersom dette ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid.

Krypkjeller

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Svertesopp er registrert. Svertesopp er registrert i elastiske fuger og himling.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Etter bruk av dusj ligger det igjen vann på gulv som ikke renner til sluk pga. lite/ingen fall.

Det er liten skade på overflate til en flis.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en

naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Eventuelt lekkasjevann fra dusjstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket pga. terskel inn til dusj.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rørgjennomføringer under vask har ikke membranmansjett. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Rørgjennomføringer anbefales fuget.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det bør gjøres lokale tiltak. Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som over tid kan gi skader på konstruksjonen og redusert brukskvalitet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker i murfuger og ringmur. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Sprekkene i murfuger og ringmur bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningen over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Taktekking - flatt tak

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Asfaltpapp er oppsprukket og har utettheter.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Det bør straks utføres utskifting av asfaltpappen for å hindre videre vanninntrengning og ytterligere fuktskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon-flatt tak

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må utføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og råteangrep, samt følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Vinduer - trapp 2.etasje

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i 2. etasje i trappeoppgang er utbedret etter tidligere råte i karm. Vindu er ikke besiktiget på utside, kun med bilde fra naborom.

Det er synlig brukt fugemasse og utvendige overganger er utsatt for skader pga. fukt. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 1. etasje:

Stue:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 6 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 5 mm.

Kjøkken:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 13mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 12 mm.

2.etasje:

Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 40mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 34 mm.

Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 38mm. Største høydeforskjell

innenfor 2 meter ble registrert til 29 mm.

Det er noen høydeforskjeller mellom enkelte rom.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller).

Tregulv på innsiden av kjellerdør har tegn til skader pga. fukt.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken i kjellerens vegger og gulv.

Påviste skader og fuktproblemer må utbedres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen, samt redusert innemiljø og potensielle helseskader.

Trekonstruksjoner med flygehull fra treskadeinsekter (borebiller) bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles, for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bæreevnen.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom har ukjent alder.

Gulv har ubehandlet betong og eldre støpejern sluk. Vegger med plater og åpen veggkonstruksjon med isolasjon.

Himling med panel.

Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon i rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt på våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler rekkverk på kant ved trapp ned til kjeller.

Det har tidligere vært balkong ut fra balkongdør i 2. etasje. Takflate/utgang er ikke sikret for eventuelle fallskader fra tak.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongdør/takflate må sikres for å hindre fallskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Tak over bad/gang. Det ble oppdaget at regnvann rant bak takrenne.

Takpappen har løsnet fra takrenne-beslag og det virker som regnvann har trukket inn under takpapp og beslag.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2009

Beskrivelse: Satt i 8 nye vinduer. 3 stk øverste loft, 5 stk fasade Sør.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Oppussing av uthus. Isolert vegger og tak. Kledd med panel.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv i både 1.etg og 2. etg har skjevheter. Gjelder kjøkken, og 2 soverom.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Det ble oppdaget for stor åpning i en rørgjennomføring i grunnmuren, slik at det har kommet inn rotter i tak i kjeller. Det er aktive borebiller på loftet.

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

Ja

Firmanavn: Jørmeland AS, 2009; Kokaas rør AS, 2010; Sig. Halvorsen, 2014

Beskrivelse: Nedgraving og kobling av stakekummer; Inngraving og kobling av ny vanntilførsel; Montering og kobling av vann og avløp på ny WC.

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

Ja

Firmanavn: Jonassen Mur AS, 2012

Beskrivelse: Pålegg om utbedring på grunn av brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipe.

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

Ja

Firmanavn: Marius Koj, 2013

Beskrivelse: Innstallasjon av ny vedovn.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke Elektriske, 2017; Ryfylke Elektriske AS, 2013; Ryger Elektro AS, 2023; Ryfylke Elektriske, 2010

Beskrivelse: Montering av kurs for elbil lading i garasje; Lagt varmekabel og koblet denne på WC; Tilkobling Elbillader i garasje; Byttet el skap og montert stikk ute.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen, 2012, 2010, 2009

Beskrivelse: Oppføring av garasje; Oppføring av drivhus; Etablering av større innkjørsel

og masseflytting til nedre del av tomt.

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

Ja

Beskrivelse: Ut fra det jeg vet ble det utført boligsalgsrapport og tilstandsrapport i forkant av da jeg kjøpte bolig i 2007.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja

Beskrivelse: Tinglyst solidaransvar for vann og kloakk.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Gang, loftstue, garderobe og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 77 kvm: Entré, bad, gang, toalettrom, stue og kjøkken

TBA 36 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 39 kvm: Bod, kjellerstue, vaskerom og 2 ganger

Bod:

BRA-e 14 kvm: Bod

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 47 kvm: Garasje og bod

Standard

Sjarmerende eldre enebolig som er klar til å flyttes rett inn i.

100-åringen har beholdt sin sjarm, selv om den er betraktelig påkostet gjennom årenes gang. Hvor det både er skiftet de fleste vinduene, pusset opp de fleste rom, malte overflater, bygget ut bad og inngangsparti, hentet frem de gamle tømmerveggene, laget wc rom og bygget ny garasje.

Det første som møter deg er en lys og åpen gang, med godt med oppbevaringsplass i stor skyvedørgarderobe og oppheng. Fliser på gulv.

Videre i denne etasjen får du et tidløst bad med fliser på vegg og gulv. Stor og romslig baderomsseksjon, stor og god dusj og vegghengt toalett. Nyere wc rom bygget i ca.2010/2015.

Videre inn finner du stuen kombinert med avskjemet kjøkkeninnredning som ble inninstallert nytt i 2008 iflg eier. Det ble lagt nytt parkettgulv i 2014 i stue og satt inn ny vedovn i 2013 med nytt røykrør. Det er også installert nyere varmpumpe som holder jevn og behagelig varme i boligen.

Fra stuen er det også utgang til stor solrik terrasse med tilgang til hagen den flotte hagen.

I underetasjen finner du en praktisk bod med gode hyller til oppbevaring. Et disponibelt rom brukt til treningsrom og vaskerom. Mer at det ikke forleigger opprinnelige byggetegninger på boligen innvendig, så megler har ikke kunnskap om hva som er godkjent i forhold til dagens bruk.

På loft har boligen 3 gode soverom, loftsstue/kontor plass og et lite kammers/garderoberom.

Utvendig har boligen en nyere stor dobbel garasje med stor loft.

Selv om boligen fremstår i god stand ihht. byggeår, må ein likevel beregne påkostninger og oppgraderinger.

Vi ber alle interessenter om å sette seg godt inn i vedlagt egenerklærings skjema og tilstandsrapport utarbeidet av Takst- Team.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 1992 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom med gulv av ubehandlet betong og eldre støpejernsluk. Vegger med plater

og åpen veggkonstruksjon med isolasjon, og himling med panel. Rommet har opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu, teppe og fliser. Fliser i entré har bom (hulrom) og sprekker.

Vegger: Trepanel, tømmer og malte plater. Det er spor etter tidligere vindusåpninger på tømmervegger som er tettet med tømmer og panel/isolasjon.

Himling: Malte plater og trepanel. Det er skjolder i himling/etasjeskille i kjeller.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er plastrør (rør i rør) til kjøkken.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har elektrisk styrt vifte.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe luft til luft.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2014:

- Toalettrom med vegghengt toalett og vask.

2013:

- Vedovn i stue

2012:

- nytt røykrør i mursteinspipe
- Garasje er bygget med ringmur og gulv i betong. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Dør og vinduer i tre. Garasjeport i stål.

2010:

- Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

2009:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2008:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2001:

- Tilbygg inngang

1992:

- Tilbygg bad

Parkering

Boligen har en garasje og god parkeringsplass på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til kveld.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av en vedovn i stuen fra 2013, elektriske varmekabler på badet, og en luft-til-luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE -

www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)

137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 126 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiing: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m2: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m2: kr 3713,00

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 2 730 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 941 297 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 765 189 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 559 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/559:

27.02.2025 - Dokumentnr: 228439 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2025 - Dokumentnr: 228439 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:879

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

10.04.2026 - Dokumentnr: 391045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

06.05.1996 - Dokumentnr: 2603 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:44 Bnr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Det foreligger ferdigattest for garasje i Resahaugvegen 4, datert 01.11.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan "Detaljregulering for skoleområdet på Jørpeland" (plan-ID 1130201510). I henhold til planen er eiendommen regulert til boligbebyggelse innenfor delfelt B1.. 07.11.2018

Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022, med ikrafttredelse 12.09.2012. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er en del av planområdet for "Detaljregulering for skoleområdet på Jørpeland" (plan-ID 1130201510), som legger til rette for en samlet utvikling av skoleområdet med idrettsanlegg, veisystem, grøntområder og boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H320, som er en faresone for flom, i henhold til reguleringsplanen.

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger pr. stk kr 1 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

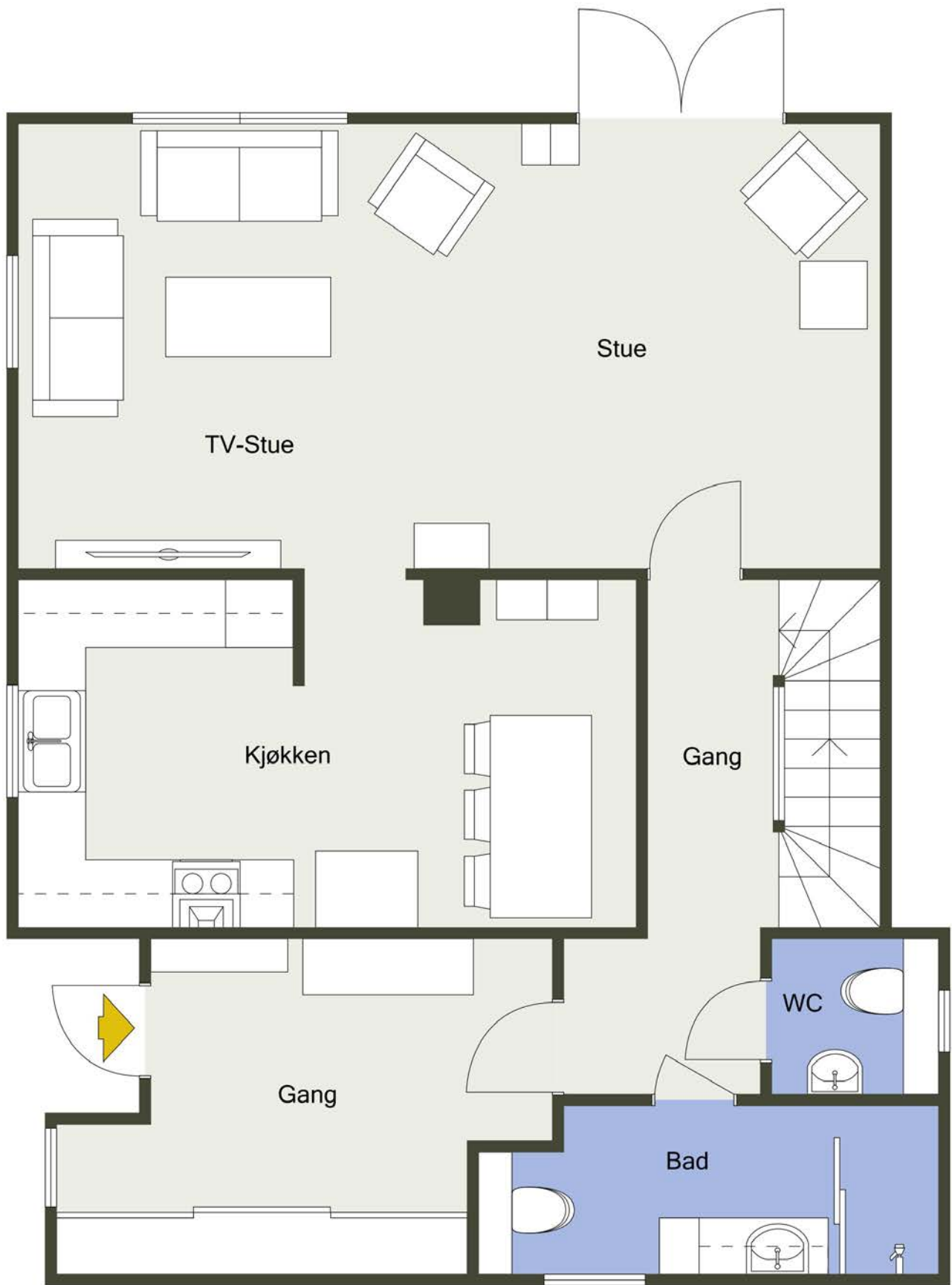
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

25.04.2026







Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den



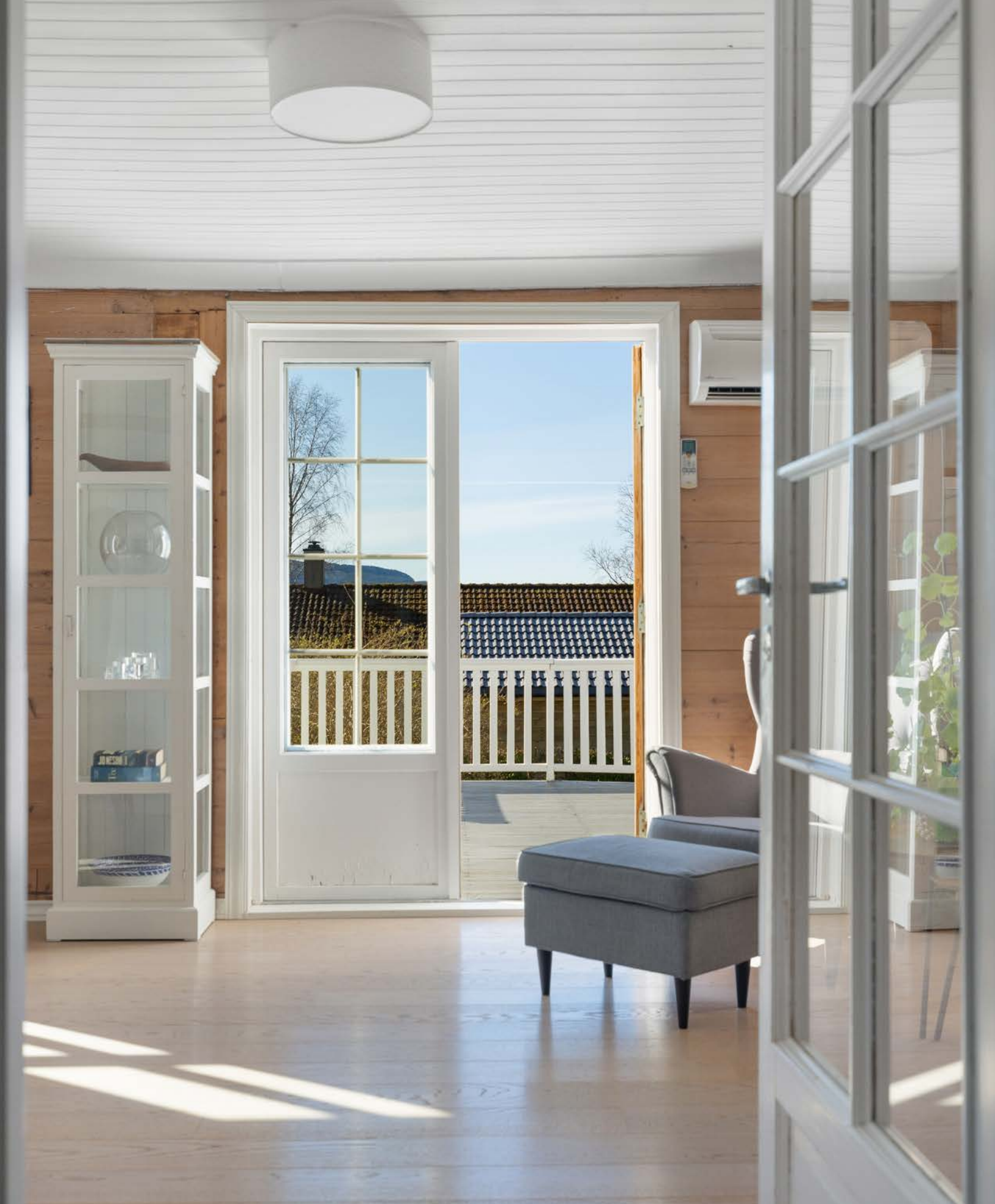
























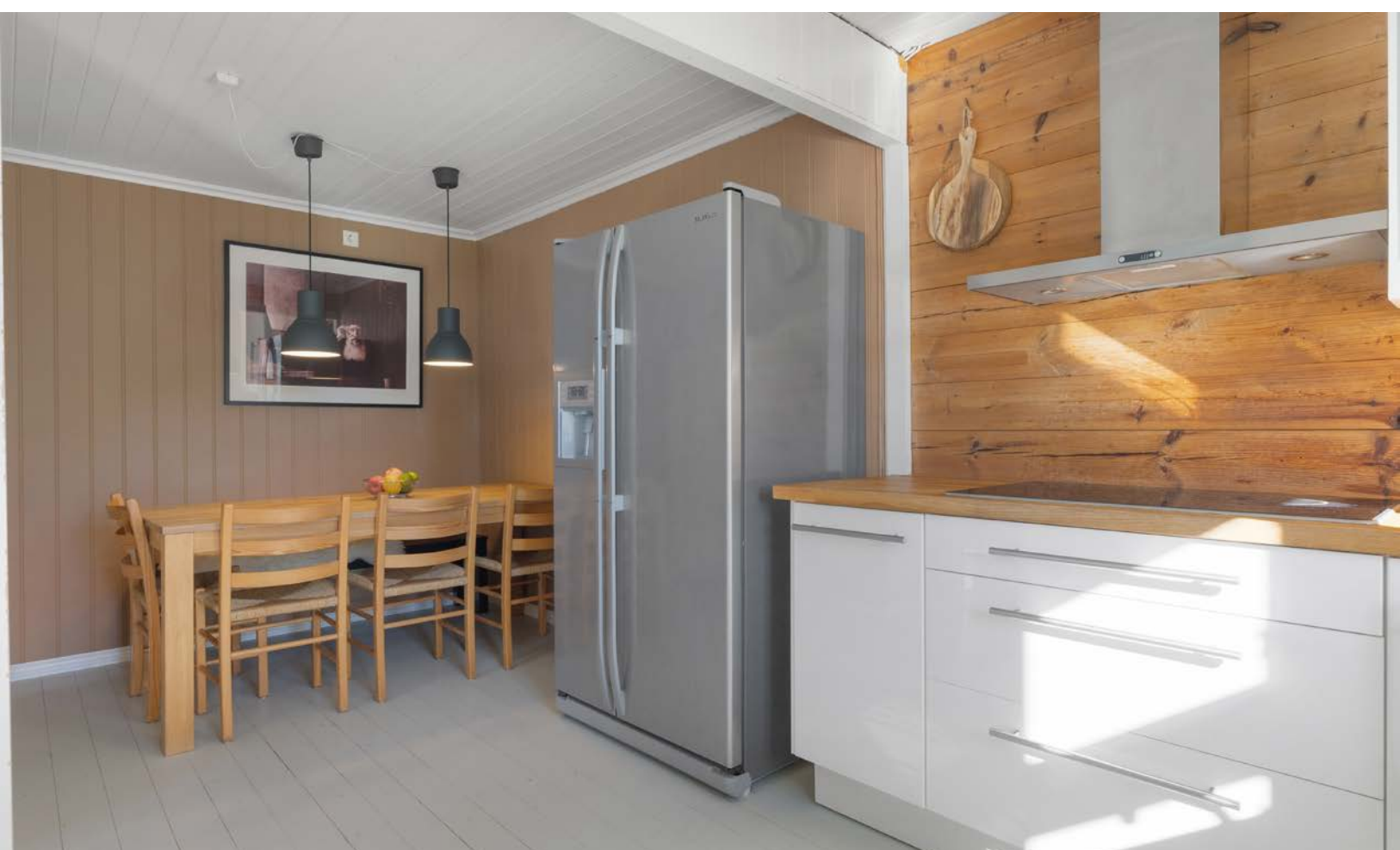
















Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den

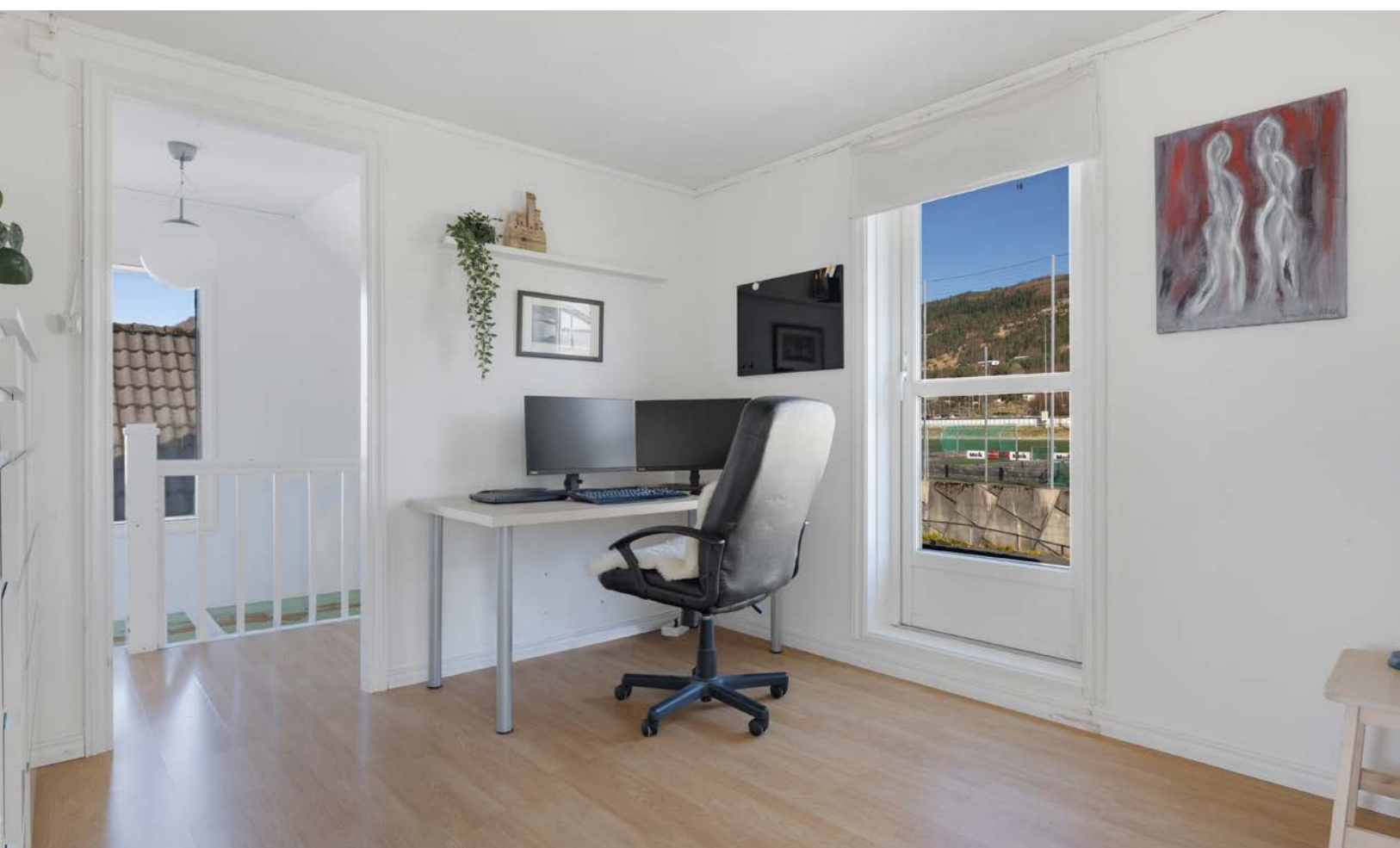




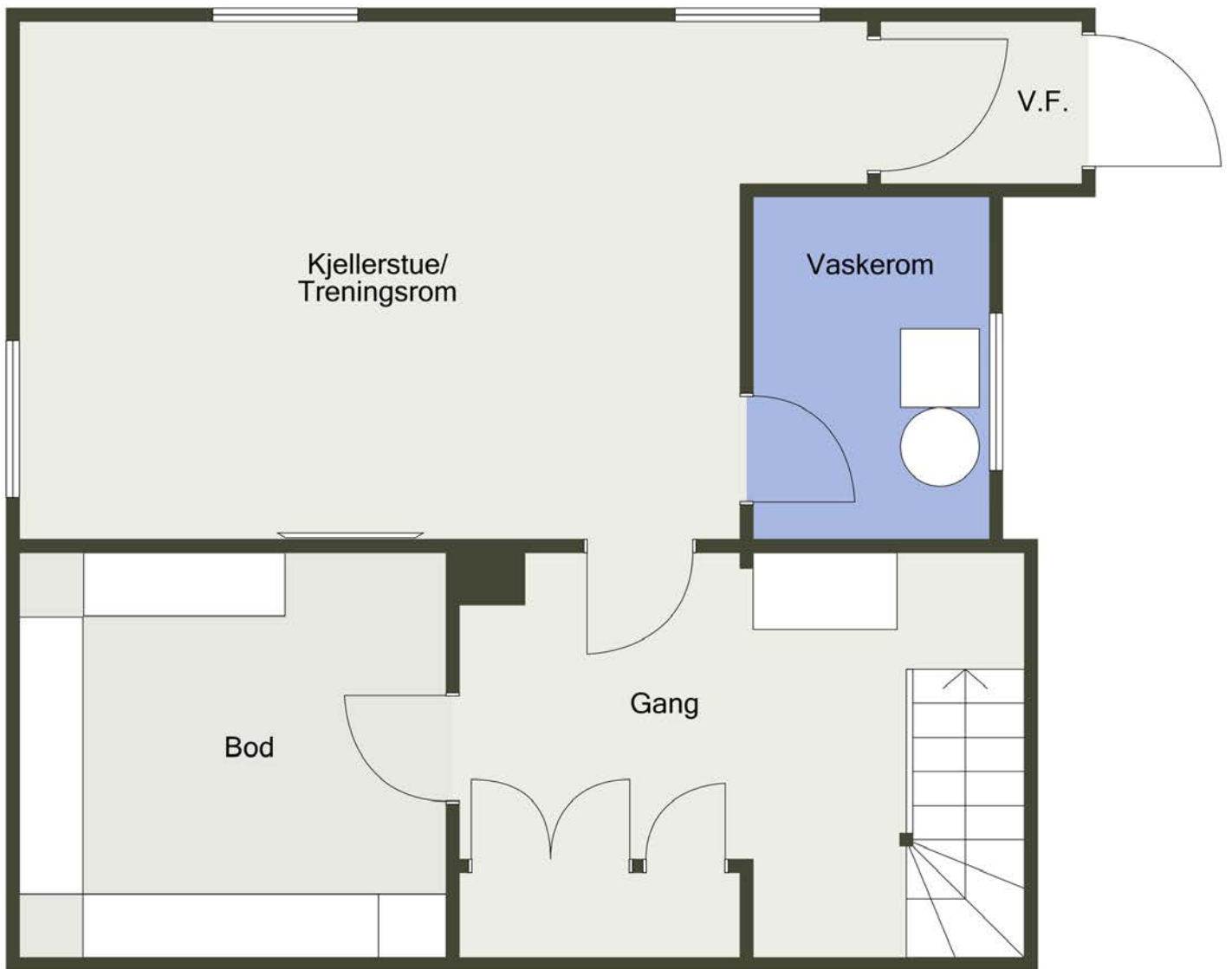












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Resahaugvegen 4 , 4103 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 44, bnr. 559

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 11250-1886

Referansenummer: GT3099

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 010839



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig



Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1933 med kjeller, 1. og 2. etasje. Oppført med grunnmur i naturstein og ringmur i lettklinkerblokker, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er tekket med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har ytterdører og balkongdører i tre.

Utgang til balkong fra 1. etasje. Balkong har trekonstruksjoner.

Trapp i betong og tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, furu, teppe og fliser.

Veggene har trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør i 2012.

Vedovn i stue fra 2013.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og stein/mur. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Boligen har tretrapp.

Trapp til kjeller er smal.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom er fra 1992, opplyst av eier.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 3 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom har ukjent alder.

Gulv har ubehandlet betong og eldre støpejern sluk. Vegger med plater og åpen veggkonstruksjon med isolasjon.

Himling med panel.

Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Plastrør (rør i rør) til kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1933.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og ringmur i lettklinkerblokker.

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det har tidligere vært balkong ut fra balkongdør i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Takflate/utgang er ikke sikret for eventuelle fallskader fra tak. Det mangler rekkverk på kant ved trapp ned til kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegning av boligens omriss og tegning av tilbygg av inngang. Det er ikke tegninger av boligens plan og rominndeling.

Bod

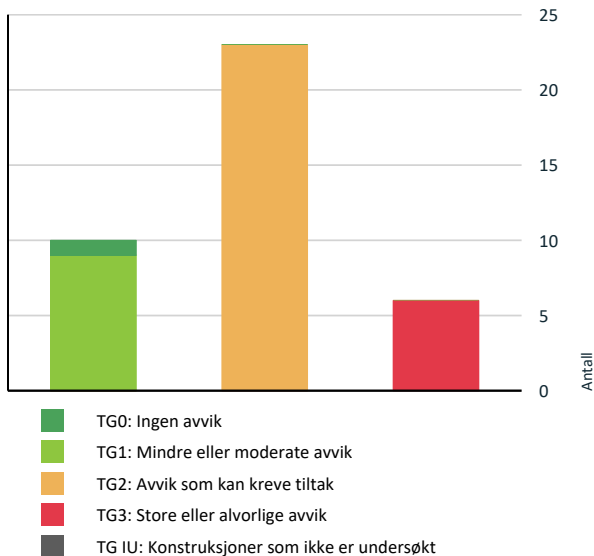
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

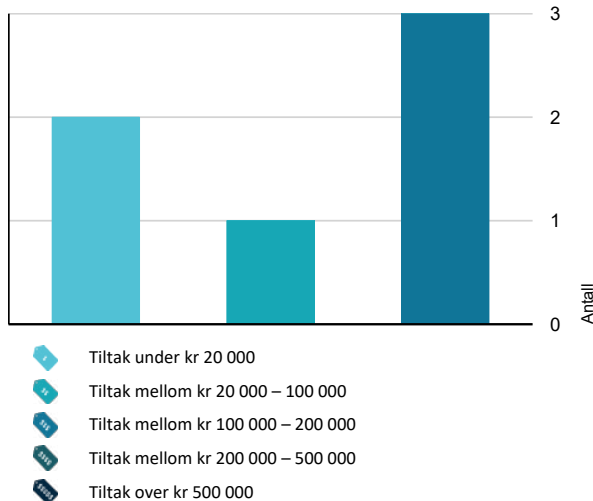
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Drivhus på eiendommen er ikke medtatt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - flatt tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon-flatt tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - trapp 2.etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK








- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
|  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
|  Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|-----------------|
| 1992 | Tilbygg | Tilbygg bad |
| 2001 | Tilbygg | Tilbygg inngang |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er riss i blytetting i overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Det anbefales å utbedre riss i blytettingen i overgang mellom tak og vegg for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og skade på underliggende bygningsdeler.



Taktekking - flatt tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Det er avvik:

Asfaltpapp er oppsprukket og har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør straks utføres utskifting av asfaltpappen for å hindre videre vanninntrengning og ytterligere fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det anbefales å etablere vannbord i nedre del av vegg mot grunnmur, dette slik at regnvann som renner ned på vegg ikke legger seg på murkant.

Bordkledning er avsluttet ned bak betong ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Lokal utbedring må utføres.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør etableres vannbord i nedre del av vegg mot grunnmur for å lede bort regnvann og hindre at vann samler seg på murkanten. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og ytterligere råte i kledningen, samt redusert levetid på fasaden. Avstand mellom bordkledning og betong må etableres for å øke levetiden på bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertak har nedbøying.

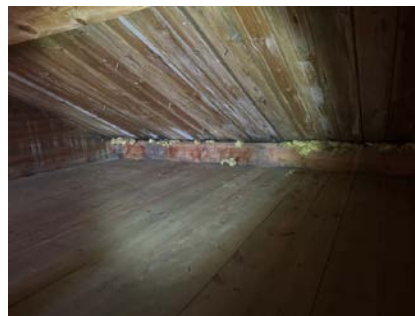
Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller). Det er noen skjolder og misfarging etter kondens og tidligere lekkasjer. Ingen fukt påvist ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av skader fra treskadeinsekter og tidligere fuktproblemer. Konstruksjon bør behandles mot treskadeinsekter.

Skader og misfarging bør utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og skadedyr, samt redusere risiko for svekkelse av takkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon-flatt tak

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må utføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og råteangrep, samt følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder, fra 1998 - 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller er ikke murt inn i overgang mellom karm/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av overgang mellom vinduskarm og grunnmur i kjelleren for å sikre tett og stabil montering.

Manglende innmuring kan føre til luft- og vannlekkasjer, samt redusert isolasjonsevne og økt risiko for råteskader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - trapp 2.etasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1960-tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i 2. etasje i trappeoppgang er utbedret etter tidligere råte i karm. Vindu er ikke besiktiget på utside, kun med bilde fra naborom. Det er synlig brukt fugemasse og utvendige overganger er utsatt for skader pga. fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdører og balkongdører i tre fra ca. 2001-2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert beslag i underkant av terskel på ytterdør og balkongdør i 1. etasje. Balkongdør i 1. etasje har tegn til noe fuktgjennomgang i treverket.

Ytterdør i kjeller tar i karm når den åpnes/lukkes.

Dør til kjeller har lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør monteres beslag i underkant av terskel på ytterdør for å hindre inntrengning av vann og fukt i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra 1. etasje. Balkong har trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong og tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, furu, teppe og fliser. Veggene har trepanel, tømmer og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entré har bom (hulrom) og sprekker.

Det er spor etter tidligere vindusåpninger på tømmervegger. Dette er tettet med tømmer og panel/isolasjon.

Det er skjolder i himling/etasjeskille i kjeller etter tidligere lekkasje fra bad/toalett. Ingen fukt påvist ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i entré bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for løse fliser, vanninntrengning eller personskaade.

Spor etter tidligere vindusåpninger i tømmervegger vil være naturlig på en eldre bygning. Overganger mellom forskjellige typer materialer har ukjent utførelse og anbefales ytterligere kontrollert for å unngå varmetap og trekk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje:

Stue:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 6 mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 5 mm.

Kjøkken:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 13mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 12 mm.

2. etasje:

Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 40mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 34 mm.

Soverom:

Største høydeforskjell gjennom rom ble registrert til 38mm. Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 29 mm.

Det er noen høydeforskjeller mellom enkelte rom.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør i 2012. Vedovn i stue fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig anbefales pipe rengjort/impregnert for å hindre skader og oppsprekking i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas rengjøring og impregnering av pipens utvendige overflate for å hindre skader og oppsprekking i murpussen.

Dersom dette ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid.

Tilstandsrapport



Pipe er skjøtet på loft.

📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og stein/mur. Fuktmåling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trekonstruksjoner har flygehull fra treskadeinsekter (borebiller). Tregulv på innsiden av kjellerdør har tegn til skader pga. fukt.

Konsekvens/tiltak

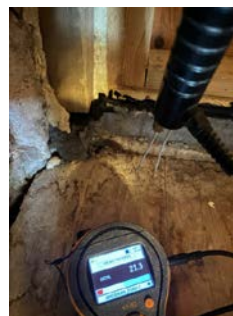
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken i kjellerens vegger og gulv.

Påviste skader og fuktproblemer må utbedres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen, samt redusert innemiljø og potensielle helseskader.

Trekonstruksjoner med flygehull fra treskadeinsekter (borebiller) bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles, for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bæreevnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.
Trapp til kjeller er smal.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm når de åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom er fra 1992, opplyst av eier.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Svertesopp er registrert i elastiske fuger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 3 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Etter bruk av dusj ligger det igjen vann på gulv som ikke renner til sluk pga. lite/ingen fall.

Det er liten skade på overflate til en flis.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket pga. terskel inn til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer under vask har ikke membranmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rørgjennomføringer anbefales fuget.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom har ukjent alder. Gulv har ubehandlet betong og eldre støpejern sluk. Vegger med plater og åpen veggkonstruksjon med isolasjon. Himling med panel. Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt på våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



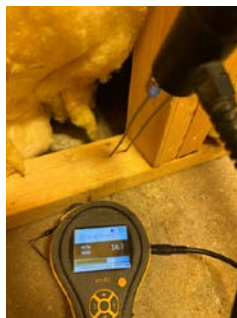
Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

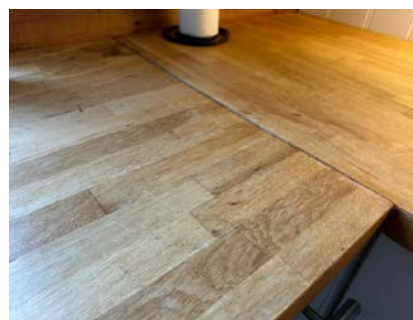
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredning har normal elde og slitasje iht. alder. Det er noe bruksmerker i overflater på skap/benkeplate.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett og vask.

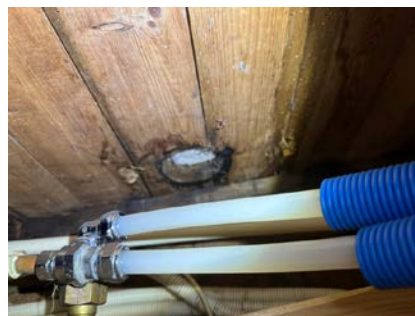
Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Plastrør (rør i rør) til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeid som er utført før eier kjøpte boligen.

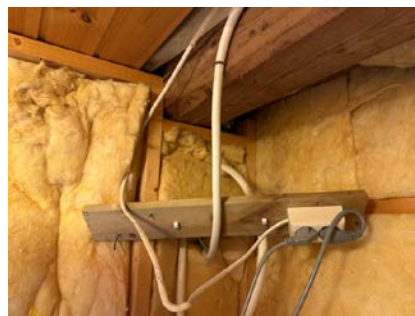
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1933.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklime i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som over tid kan gi skader på konstruksjonen og redusert brukskvalitet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og ringmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er sprekker i murfuger og ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene i murfuger og ringmur bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningen over tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler rekkverk på kant ved trapp ned til kjeller.

Det har tidligere vært balkong ut fra balkongdør i 2. etasje.

Takflate/utgang er ikke sikret for eventuelle fallskader fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongdør/takflate må sikres for å hindre fallskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

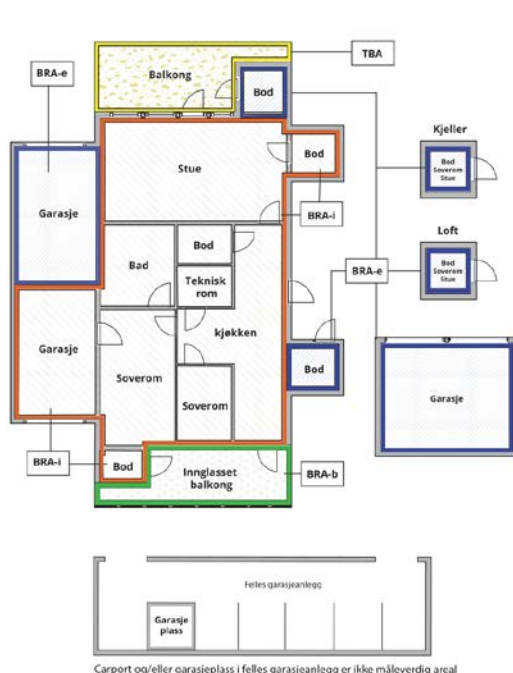
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 2. etasje | 51 | | | 51 | | 4 | 55 |
| 1. etasje | 77 | | | 77 | 36 | | 77 |
| Kjeller | 39 | | | 39 | | | 39 |
| SUM | 167 | | | | 36 | 4 | 171 |
| SUM BRA | 167 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang, loftstue, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1. etasje | Entré, bad, gang, toalettrom, stue, kjøkken | | |
| Kjeller | Gang, bod, kjellerstue, gang 2, vaskerom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegning av boligens omriss og tegning av tilbygg av inngang. Det er ikke tegninger av boligens plan og rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er gjort endringer på boligens tilbygg i forhold til fremlagte tegninger.

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 14 | | 14 | 27 |
| SUM | | 14 | | | 27 |
| SUM BRA | 14 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 47 | | 47 | |
| SUM | | 47 | | | |
| SUM BRA | 47 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | Garasje, bod | |

Kommentar

Loft har lav takhøyde og derav ikke med målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 20.4.2026 | Arnt Michaelsen | Takstingeniør |
| | Morten Henningsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1130 STRAND | 44 | 559 | | 0 | 1737.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Resahaugvegen 4

Hjemmelshaver

Henningsen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Jørpeland i Strand kommune.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men har behov for ytterligere vedlikehold.

Beskrivelse

Bod er bygget på terrasseplattning i tre. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med pappshingel. Dør og vinduer i tre.

Bygningen har normal elde og slitasje iht. alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2012

Kommentar

Eiendomsdata

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er bygget med ringmur og gulv i betong. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Dør og vinduer i tre. Garasjeport i stål.

Bygningen har normal elde og slitasje iht. alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 20.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | 12.01.2012 - Garasje 19.3.2001 -tilbygg bolig | Fremvist | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Ferdigattest garasje - 01.11.2019 | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------------------------------------|
| 1 | 23.04.2026 | |
| 2 | 27.04.2026 | Endring gjelder innv. - gulv av parkett |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Morten Henningsen

Boligen

Resahaugvegen 4
4103 Jørpeland

1130-44/559/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Tak over bad/gang. Det ble oppdaget at regnvann rant bak takrenne. Takpappen har løsnet fra takrenne-beslag og det virker som regnvann har trukket inn under takpapp og beslag.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: -satt i 8 nye vinduer. 3 stk øverste loft, 5 stk fasade
Sør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: - Oppussing av uthus. Isolert vegger og tak. kledd med panel.

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

♦ **Ja**

- Gulv i både 1.etg og 2. etg har skjevheter. Gjelder Kjøkken, og 2 soverom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Det ble oppdaget for stor åpning i en rørgjennomføring i grunnmuren, slik at det har kommet inn rotter i tak i kjeller.

- Det er aktive borebiller på loftet

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: -det ble tettet rundt røret, slik at det ikke var mulig for rotte å komme inn. - Skadet isolasjon ble byttet ut.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Jørmeland AS

Beskrivelse av arbeidet: Nedgraving og kobling av stakekummer



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Kokaas rør AS

Beskrivelse av arbeidet: - inngraving og kobling av ny vanntilførsel

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Sig.Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: - Montering og kobling av vann og avløp på ny wc.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Pålegg om utbedring på grunn av brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Jonassen Mur AS

Beskrivelse av arbeidet: - kjeramisk røkrør ble montert

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Marius Koj

Beskrivelse av arbeidet: -innstallasjon av ny vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Ryfylke Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: - montering av kurs for elbil lading i garasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Ryfylke Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: - lagt varmekabel og koblet denne på WC - trykket og koblet punkter for lys WC

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Ryger Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Tilkobling Elbillader i garasje

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Ryfylke Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: - Byttet el skap og montert stikk ute.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- 2012, Oppføring av garasje

- 2010, Oppføring av drivhus

- 2009, Etablering av større innkjørsel og masseflytting til nedre del av tomt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

- Garasjen er godkjent

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Ut fra det jeg vet ble det utført boligsalgsrapport og tilstandsrapport i forkant av da jeg kjøpte bolig i 2007.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

- Tinglyst solidaransvar for vann og kloakk.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Resahaugvegen 4 - Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Skolebakken Linje 100, 121 | 4 min 0.4 km |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 27 min 28.9 km |
| Stavanger Sola | 36 min |

Skoler

| | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Fjelltn skole (1-7 kl.) 692 elever, 35 klasser | 5 min 0.5 km |
| Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 179 elever, 10 klasser | 8 min 0.7 km |
| Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 16 klasser | 6 min 0.5 km |
| Strand videregående skole 400 elever | 13 min 10.1 km |
| St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser | 28 min 29.1 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

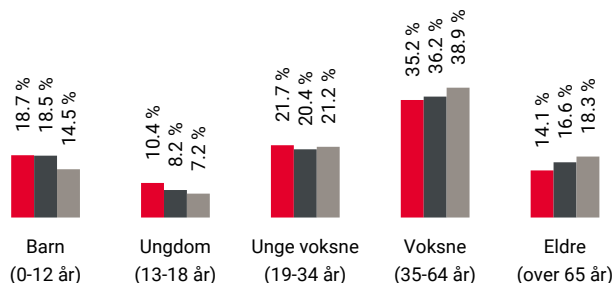
Bra 74/100



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

| | |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Barnas Kulturhage (0-5 år) 138 barn | 6 min 0.5 km |
| Jørpeland barnehage (1-5 år) 65 barn | 7 min 0.6 km |
| Bikubå barnehage (1-5 år) 52 barn | 8 min 0.7 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Kiwi Jørpeland PostNord | 11 min 0.9 km |
| Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent | 12 min 1.1 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



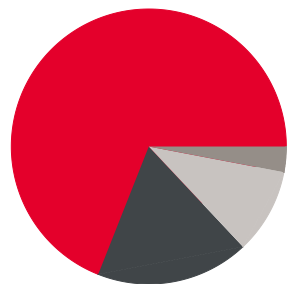
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

| | |
|---------------------------------------------|--------|
| Jørpeland idrettsanlegg | 2 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.1 km |
| Klippen Sandvolleyballbane | 6 min |
| Sandvolleyball | 0.5 km |
| Akilles Treningssenter | 17 min |
| Fitnesspoint Jørpeland | 4 min |

Boligmasse

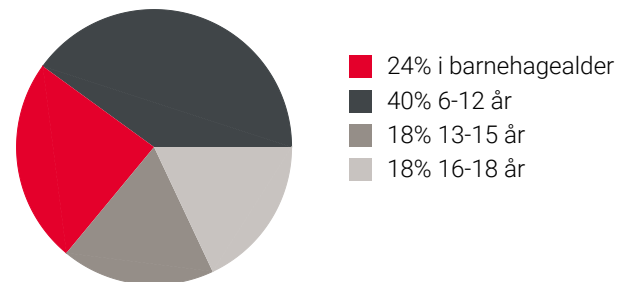


- 69% enebolig
- 18% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|--------|
| Ryfylke Storsenter | 14 min |
| Vitusapotek Jørpeland | 12 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



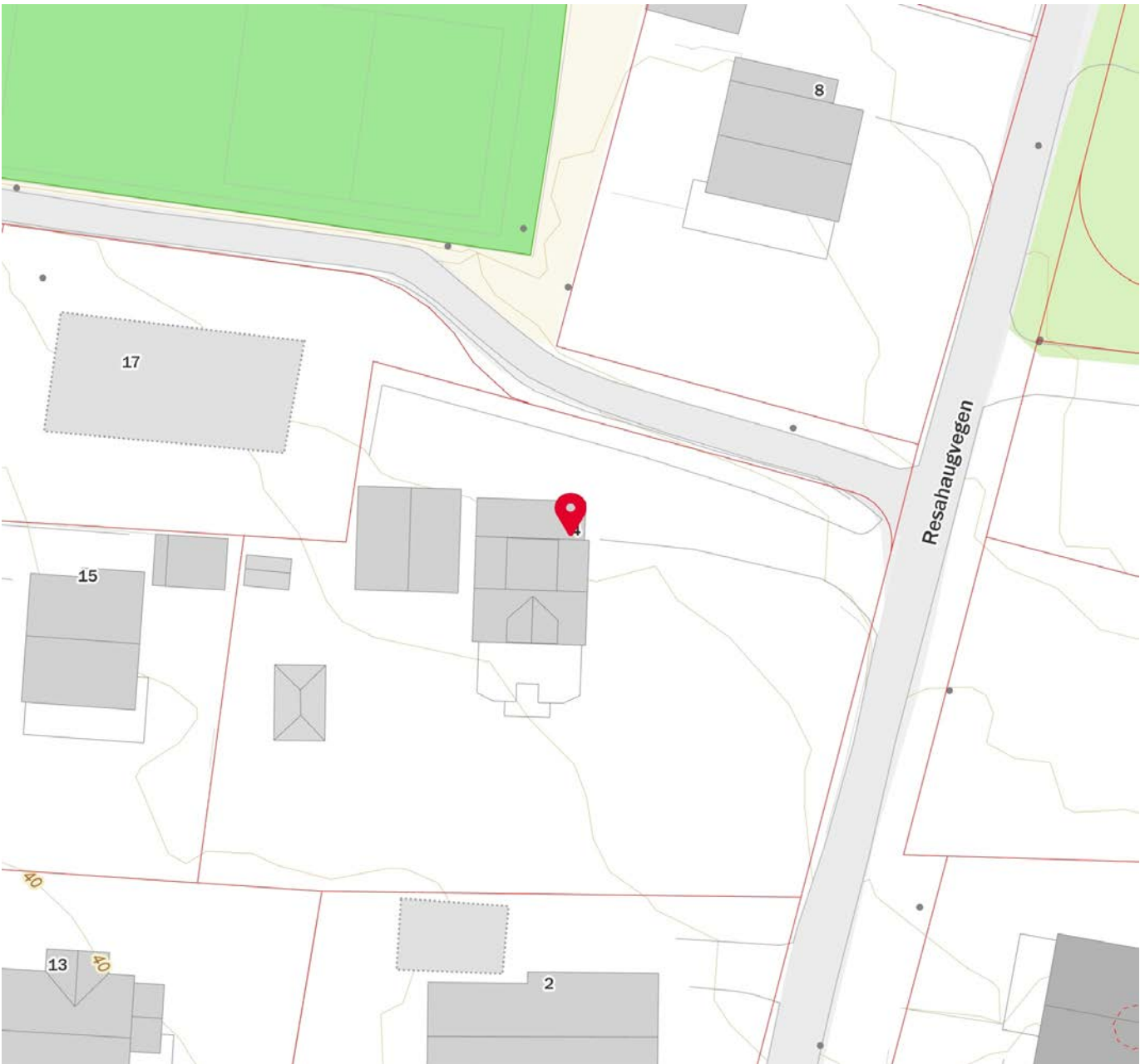
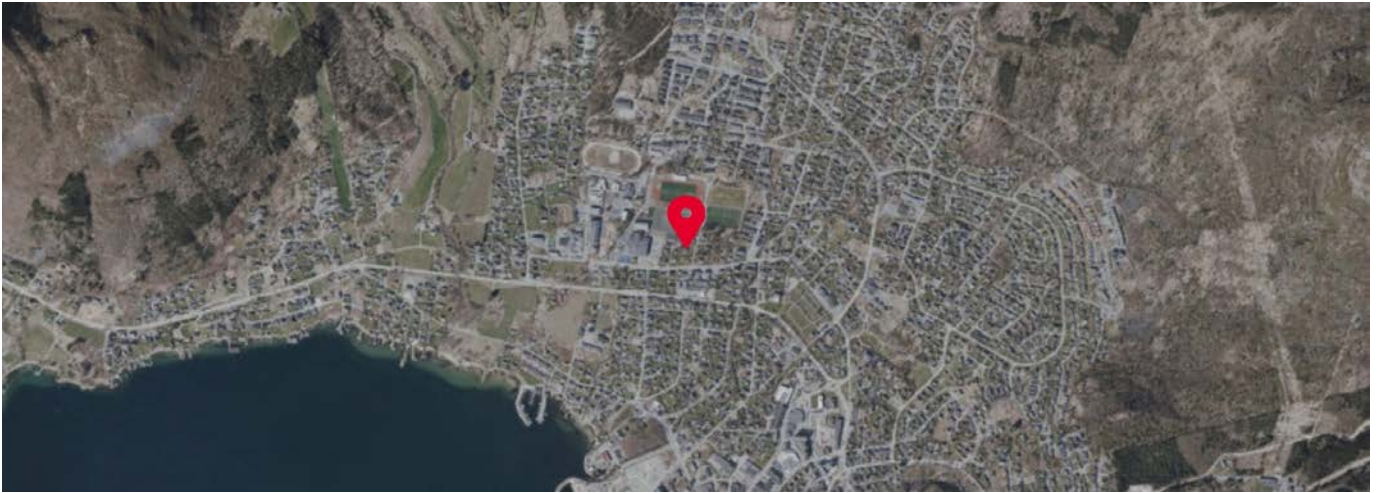
0%

43%

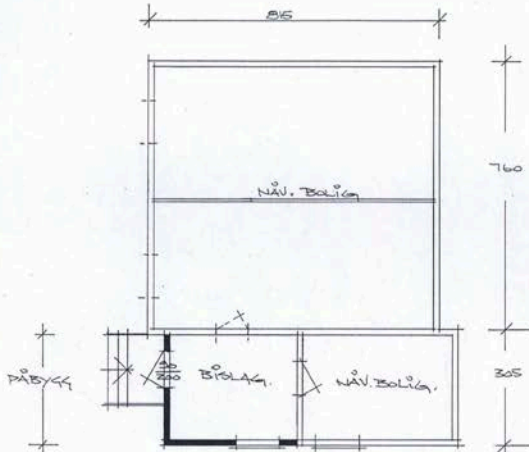
- Øvre Fjelde/Resahaugen
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

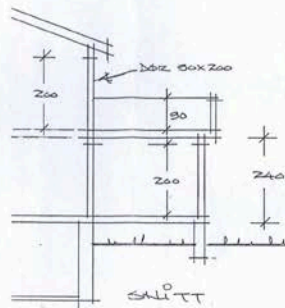
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



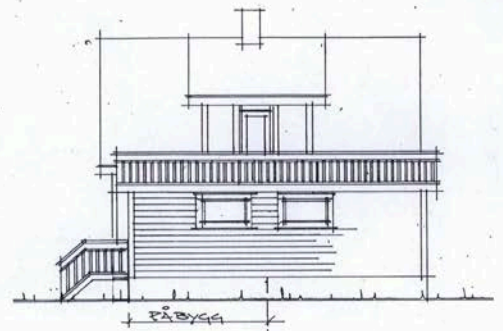
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



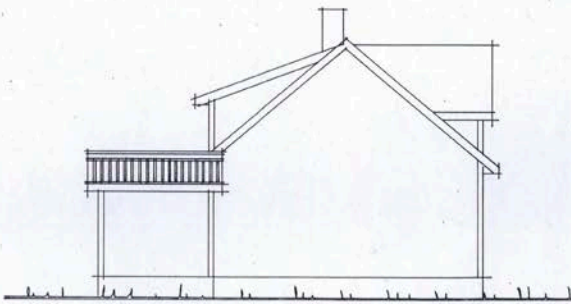
PLAN AV 1. ETASJE
PÅBYGG



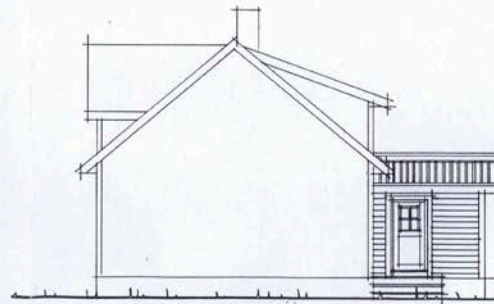
SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST.



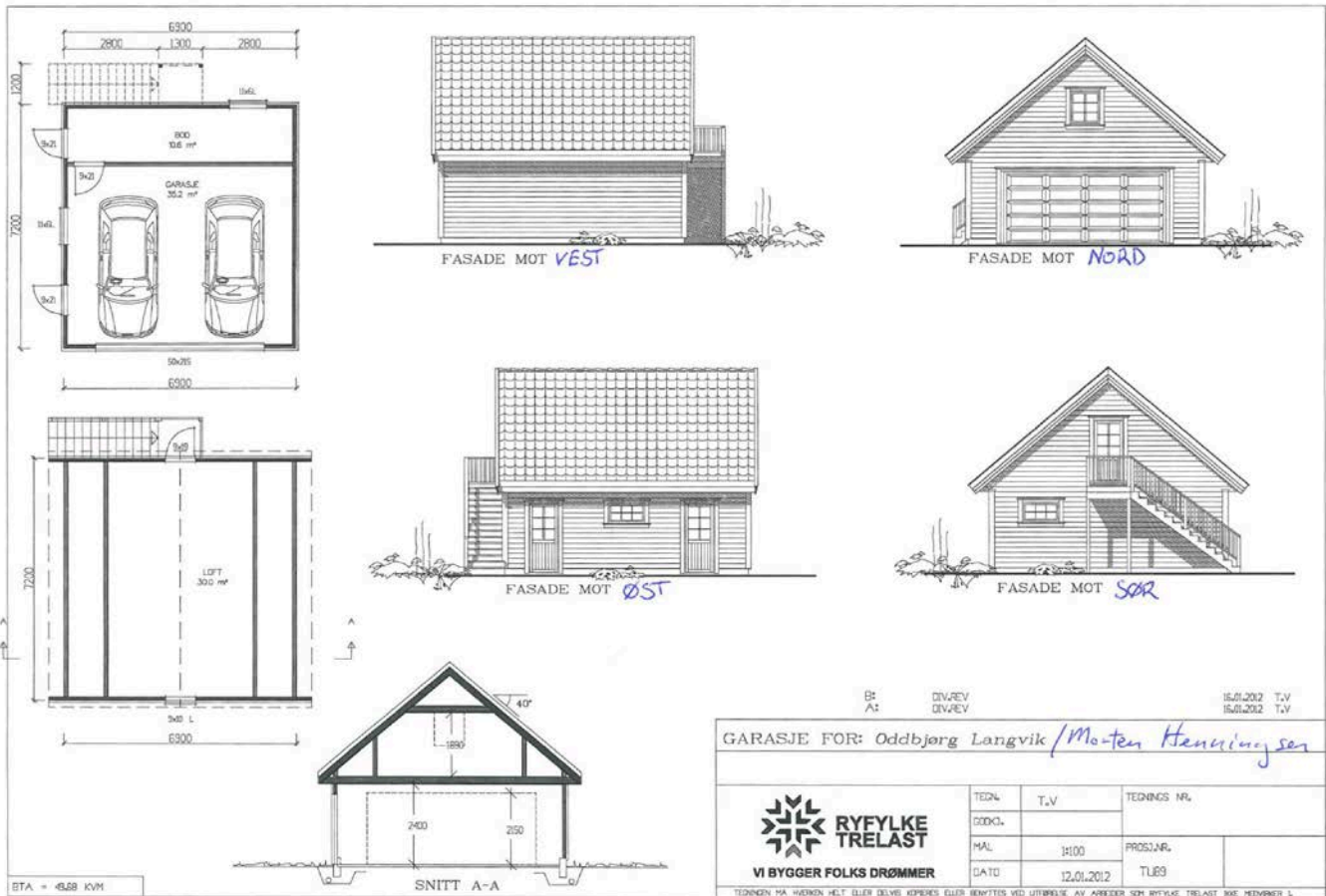
FASADE MOT ØST.

STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSUTVALGET
Sak 148/01
Godkjent 19/04-01
Sign: JSE




AS RYFYLKE TRELAST

FILTAKSHÅVER: KJELL DYRBEKK. PÅBYGG PÅ 11,5 M² MÅL = 1:100 TEINET. 10-3-2001.



B: DIV.ÆV 15.01.2012 T.V
 A: DIV.ÆV 15.01.2012 T.V

GARASJE FOR: *Oddbjørg Langvik / Morten Henningsen*

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  RYFYLKE TRELAST VI BYGGER FOLKS DRØMMER | TEGN. T.V | TEIKNING NR. |
| | ODD. | |
| | MÅL 1:100 | PROSJAR. |
| | DATO 12.01.2012 | TUE9 |

TEIKNINGEN HAR HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØYELSE AV ARBEIDER SOM RYFYLKE TRELAST SINE MEDLEMMER E.

Doknr: 228439 Tinglyst: 27.02.2025
STATENS KARTVERK

Erklæring om felles

Solidarisk ansvar for privat ledningsnett, og rett til å legge private VA-ledninger over annen manns grunn

Undertegnede, som eiere av Gnr. 44, bnr. 879, Gnr. 44, bnr. 559, Gnr. 44, bnr. 174, Gnr. 44, bnr. 178. Avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommene.

Eierne av eiendommene erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vann- og avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledningsnett.

Gnr. 44 bnr. 879 har rett til å legge private VA-ledninger og drive nødvendig vedlikehold/reparasjon på ledningene som ligger på gnr. 44, bnr. 559. (Man skal i størst mulig grad prøve at tilkoblingen skjer på Gnr 44 bnr 879).

Den tinglyste erklæringen kan ikke avlyses uten Strand kommune sitt samtykke.

ORG: 96 49 78 751

Påkobling for VA er markert under i rødt:



Reguleringsbestemmelser i tilknytning til Detaljregulering for skoleområdet på Jørpeland Plan 1130201510

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Planbestemmelser datert plan- og forvaltning | 15.05.18 |
| Revidert: | 20.09.18 |
| Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret | 12.11.18 |
| 1.gangs behandling i forvaltningsutvalget: | 14.06.18 |
| Offentlig ettersyn: | 22.06.18 – 17.08.18 |
| 2. gangs behandling i forvaltningsutvalget: | 25.10.18 |
| Endelig vedtak i kommunestyret: | 07.11.18 |

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for en samlet plan for skoleområdet på Jørpeland med idrettsanlegg, vegsystem og grøntområder med sammenhengende turstinnettverk, boligbebyggelse m.m. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert plan- og forvaltning 15.05.18.

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

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Idrett
- Energianlegg-trafo

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Grønnstruktur

- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- Faresone – flom
- Sikringssone – frisikt
- Bevaring – kulturmiljø

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Før tillatelse til tiltak

Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur

Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i delfeltene o_T1 t.o.m o_T5 i planområdet skal følgende infrastruktur være etablert:

- Rundkjøring i Fjelltunvegen inn til regulert område for flerbrukshall
- «Kiss and ride» mellom flerbrukshallen og Fjelltunvegen
- Oppstillingsareal for buss langsmed Fjelltunvegen
- Atkomstveg fra Fjelltunvegen, med fortau, opp til Resahaugen skole
- Atkomstveg fra Fjelltunvegen / «kiss and ride», til parkering under flerbrukshallen
- Omgjøring av etablert kjøreveg og gangforbindelse, fra Fjelltunvegen opp til Resahaugen skole, til kun gangveg.
- Kryssutbedring Fjellsvegen og rv 13
- Gang- og sykkelveg langs rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / rv 13
- Undergang under rv 13 ved Rådhusgata og Skulebekken

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

Rekkefølgekrav veg

Før det kan gis brukstillatelse til tiltak i området o_T5 skal o_V1 og Kiss and Ride være etablert.

Rekkefølgekrav til etablering av vann- og avløp

Tilstrekkelige vann- og avløpsanlegg herunder overvann skal være etablert før delområdene kan bebygges.

Rekkefølgekrav for flomsikring

Før det kan gis byggetillatelse for områder utsatt for flom skal området være flomsikret iht § 8.1.

Rekkefølgekrav til parkeringsplass

Før det kan gis byggetillatelse i o_T5 skal offentlig parkeringsplass under flerbrukshallen og regulert veg til parkeringsplass under flerbrukshallen være opparbeidet. Parkering for ansatte i skoleområdet / etablerte parkeringsplasser, skal samtidig fjernes.

Rekkefølgekrav til opphøyd gangfelt

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor delfeltene o_T1 t.o.m. o_T5 skal det være etablert opphøyd gangfelt fra ende av Skolebakken, over Fjelltunvegen

Rekkefølgekrav til utearealer

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor delfeltene o_T1 t.o.m. o_T5 må utearealene i henhold til godkjent utomhusplan være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Rekkefølgekrav til håndtering av overvann

Før det kan gis byggetillatelse skal det utarbeides teknisk plan for drenering av overvann i planområdet. Planen skal også ivareta tilgrensende bebyggelse utenfor / nedenfor planområdet.

Rekkefølgekrav for felt T3

Før 4. parallell kan tas i bruk permanent skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig uteareal med tilfredsstillende kvalitet. Grasbanen (H820_1) skal tas i bruk som en del av uteområdet. Utearealene skal vurderes samlet for Fjelltun skole og Jørpeland ungdomsskole.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede, jf. Plan- og bygningsloven.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Innenfor hele planområdet skal det legges opp til kontrollert overvannshåndtering med avrenning til vassdragene / overvannssystem. Bygging på tomter i flomutsatte områder kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

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

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

§ 3.3 Støy

Sammen med byggetillatelse for felt med boliger- og skoleformål skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støyinnivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer med støyinnivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støyinnivå enn 30 dBA.

§ 3.4 Arkitektur

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

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

4.1 BOLIGBEBYGGELSE B1

Det tillates kun eneboliger innenfor delfeltet

Maks tillatt % BYA per tomt = 28 %

Maks mønehøyde = 9 meter, målt fra planert terreng lavest nivå

Takfall for mønet tak skal oppføres fra 30 til 40 grader

Maks takhøyde for boliger med pulttak eller flatt tak = 7 meter

Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet

Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Det tillates oppført garasje/carport, sportsboder og støttemurer innenfor tomter, utenfor viste byggegrenser på plankartet, som følgende:

- Støttemurer tillates oppført med maks høyde 1,5 meter
- Garasjer/carporter kan kun oppføres i forlengelsen av anvist innkjørsel på plankartet, med minste avstand fra kommunal vei 5 meter (dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest med dybde 9 meter, i husets fulle lengde)
Garasjer/carporter kan oppføres parallelt med kommunal vei med minsteavstand i fra kommunal vei 1 meter, målt til nærmeste bygningsdel (for eksempel takutstikk), dersom ikke innenfor definert hageareal mot sør/vest. Maks byggehøyde 4,5 meter, målt fra lavest planert terreng. Takformen skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk). Maks størrelse garasjer/carporter = 40 m²
Bygging av garasjer/carporter/boder tillates utenfor byggegrenser. Tegninger av garasjer/carporter, sportsboder og støttemurer skal følge byggesaken for boligen.

All parkering skal løses på egen tomt

Parkering på tomtene skal skje i forlengelse av anvist innkjørsel, dvs at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest, med dybde 9 meter i husets fulle bredde.

All oppbevaring av avfall skal håndteres på egen tomt

§ 4.2 TJENESTEYTING

4.2. T1, T2, T3, T4 og T5

Generelt

Arealbruk og utnyttelse

- Byggegrenser er vist for delområdene på plankartet
- Eksisterende skoleområder skal benyttes til undervisning med tilhørende anlegg. Nye bygg skal brukes til undervisning men det tillates også salg av egne produserte produkter, bruk til

treningssenter, svømmehall, bibliotek og lignende formål som kan være forenlig med og kan berike skolevirksomheten.

- Rapport fra Sosial- og helsedirektoratet IS-1130 skal legges til grunn ved tillatt maks BYA for skolebygg vurdert i forhold til norm for uterom for skoleområdet. I tillegg skal retningslinjene T- 2/08 legges til grunn ved prosjektering og opparbeidelsen av lekeområder og grøntområder.

Utforming av utomhusanlegg

- Rapport fra Sosial- og helsedirektoratet IS-1130 skal legges til grunn ved planlegging av uterom for skoleområdene. Utomhusanleggene skal ha høy kvalitet, være robuste og attraktive. Arealer og rom skal tilrettelegges for ulike type bruk, med både aktive og passive soner. Det skal være god belysning som gjør utomhusanleggene attraktive også i den mørke årstiden.
- Helhetlig utomhusplan i målestokk 1: 200 skal utarbeides for hvert skoleområde i forbindelse med ombygging / nybygging av skoleområdene. Utomhusplanene skal vise soneinndelinger for ulike typer lek og opphold og hvilke områder som skal ivaretas som naturområder. Planene skal vise beplantning, møblering, dekke, belysning, støttmurer, HC-parkeringsplasser og sykkelparkering med eventuelle overbygninger m.m.
- Utearealer for Jørpeland ungdomsskole og Nye Fjelltun skole skal planlegges som ett samlet, helhetlig uteområde

Parkering

- All parkering for ansatte i skolene og brukere av idrettsanlegget skal skje under flerbrukshallen i felt o_T5, under bakkeplan.
- Det tillates etablert maks 150 parkeringsplasser i felt o_T5
- Det skal etableres minimum 1 handicap-plass per 20 parkeringsplasser
- I hvert parkeringsanlegg skal minst 20 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-biler
- Det skal opparbeides minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev/ansatt for skolene. Parkeringsplassene for sykkel skal være låsbare og takoverbygget, og etableres i nær tilknytning til inngangsparti.

Spesialtransport

All kjøring med spesialtransport til Resahaugen skole, Fjelltun skole og Jørpeland ungdomsskole, skal skje inn via veg o_V1 og o_V2 / veg opp til, og langsmed eksisterende travbane.

Avfallshåndtering

Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygningen eller i egne bygg for dette. Det tillates ikke utelagring.

Nettstasjoner

Nettstasjoner skal etableres frittstående på bakkenivå, ha direkte atkomst hele døgnet for lastebil og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Byggenes arkitektur skal ta hensyn til / tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskap / uteareal.

T1 Resahaugen skole

Resahaugen skole kan bygges om og bygges ut til en 7-trinns skole og tillates utbygd med 3 paralleller, med maks 640 elever.

Mulighetsstudiet utarbeidet av Asplan Viak oktober 2017, alternativ B, for Resahaugen skole legges til grunn i videre utvidelse og ombygging av skolen.

Plassering og høyde på ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt i plankartet

Maks byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde på eksisterende skolebygg.

T3 Fjelltun skole

Fjelltun skole kan bygges ut til en 7-trinns skole og tillates utbygd med 4 paralleller, dersom rekkefølgekrav for felt T3 i § 2.1, er oppfulgt.

Plassering og høyde på ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt i plankartet

Maks byggehøyde = 19 meter, målt fra topp gulv 1. etasje.

Ny bebyggelse kan etableres med inntil 4 etasjer.

Takoppbygg til tekniske installasjoner, inkludert tilkomst, tillates med høyde inntil 3 meter.

Eventuelle takoppbygg skal oppføres minimum 2 meter inntrukket fra fasader.

T2 Jørpeland ungdomsskole

Plassering og høyde på ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt i plankartet

Maks byggehøyde = 15 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse kan etableres med inntil 3 etasjer.

Takoppbygg til tekniske installasjoner, inkludert tilkomst, tillates med høyde inntil 3 meter.

Eventuelle takoppbygg skal oppføres minimum 2 meter inntrukket fra fasader.

Utforming av ny bebyggelse

Nye bygg skal utformes i et godt samspill med eksisterende skolebyggs dimensjoner og detaljering.

T4 Barnehage

Barnehagen tillates ikke ytterligere utbygd

T5 Flerbrukshall

Det tillates etablert flerbrukshall innenfor delfeltet innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Felt 1: Maks tillatt kotehøyde, målt fra planert terreng = 13 meter

Felt 2: Maks tillatt kotehøyde, målt fra planert terreng lavest nivå inn mot hallen = 7,5 meter

Flerbrukshallen skal etableres på bakkeplan

- minimum 25 % av fasadene på bakkeplan / 1. etasje, mot sør og vest, skal oppføres med glass i en høyde på minimum 0,5 til 2,5 meter fra bakkeplan, som muliggjør direkte innsyn til idrettsbanene.
- All parkering for ansatte i skoleområdet og idrettsanlegget skal etableres i parkeringskjeller, under bakkeplan, under flerbrukshallen. Innkjørsel til parkeringen skal skje på østsiden av bygget, inn fra o_V4.
- Atkomsten til flerbrukshallen skal skje på sør- og eller vestsiden av bygget.

Strandahallen

Strandahallen tillates sammenbygd med ny flerbrukshall

Maks byggehøyde skal ikke overstige kotehøyde på eksisterende idrettshall (Strandahallen).

4.3 IDRETT

I1

Området skal benyttes til idrettsformål.

Bygg i tilknytning til idrettsanlegget tillates oppført innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Maks mønehøyde = 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng

Maks gesimshøyde = 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1

Offentlige og private veger

Innenfor planområdet skal offentlige og private veger opparbeides i henhold til bredder og svingradier vist på plankartet.

§ 5.2

Gang- og sykkelveger

Innenfor planområdet skal gang- og sykkelveger opparbeides i henhold til bredder og svingradier som vist på plankartet.

§ 5.3 Annen veggrunn

Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides som en grønn sone.

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal, inni regulert område til «kiss and ride», skal opparbeides med armert gress.

5.4 Kollektivholdeplass

Innenfor areal regulert til kollektivholdeplass skal all bussoppstilling for skoleskyss med buss foregå.

§ 5.5 Privat parkering

f_P1 (parkeringsplass nord for Bikuben barnehage)

Privat parkering skal oppføres med plassering som vist på plankartet og brukes til ansatte og kjørende som leverer/henter barna som skal i barnehagen.

Det skal etableres 1 HC-parkeringsplass

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Friområde

O_F2 og o_F3

Friområdene skal opprettholdes som naturområder / skogsområder.

Nødvendig felling og vedlikehold av trær i friområde tillates

§ 7 LANDBRUKS, -NATUR- OG FRILUFTSFOMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Skulebekken skal opprettholdes som et åpent vassdrag gjennom planområdet.

Ved inngrep i kantsonen av Skulebekken stilles det krav til egen søknad etter vannressursloven § 11 og inngrep i vassdrag krever søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Det tillates etablert nye nødvendige overganger over Skulebekken.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 8.1 Faresone – flom (H320_1 t.o.m. H320_3)

Bygging på tomter i flomutsatte områder kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom. Flomvurderingsrapport fra Norconsult, datert 23.04.2018, med tillegg av en sikkerhetsmargin på 30 cm, kan legges til grunn for nye byggetiltak i faresonen.

Turveger innenfor hensynsonen skal opparbeides erosjons-sikkert og oppføres med materialer som tåler flom / å stå under vann.

§ 8.2 Sikringssone – frisikt

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

§ 8.3 Hensynssone 820_01

Hensynssonen skal brukes til uteområde for Fjelltun skole / Jørpeland ungdomsskole i henhold til § 2.1, siste ledd.



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/559
Adresse: Resahaugvegen 4
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



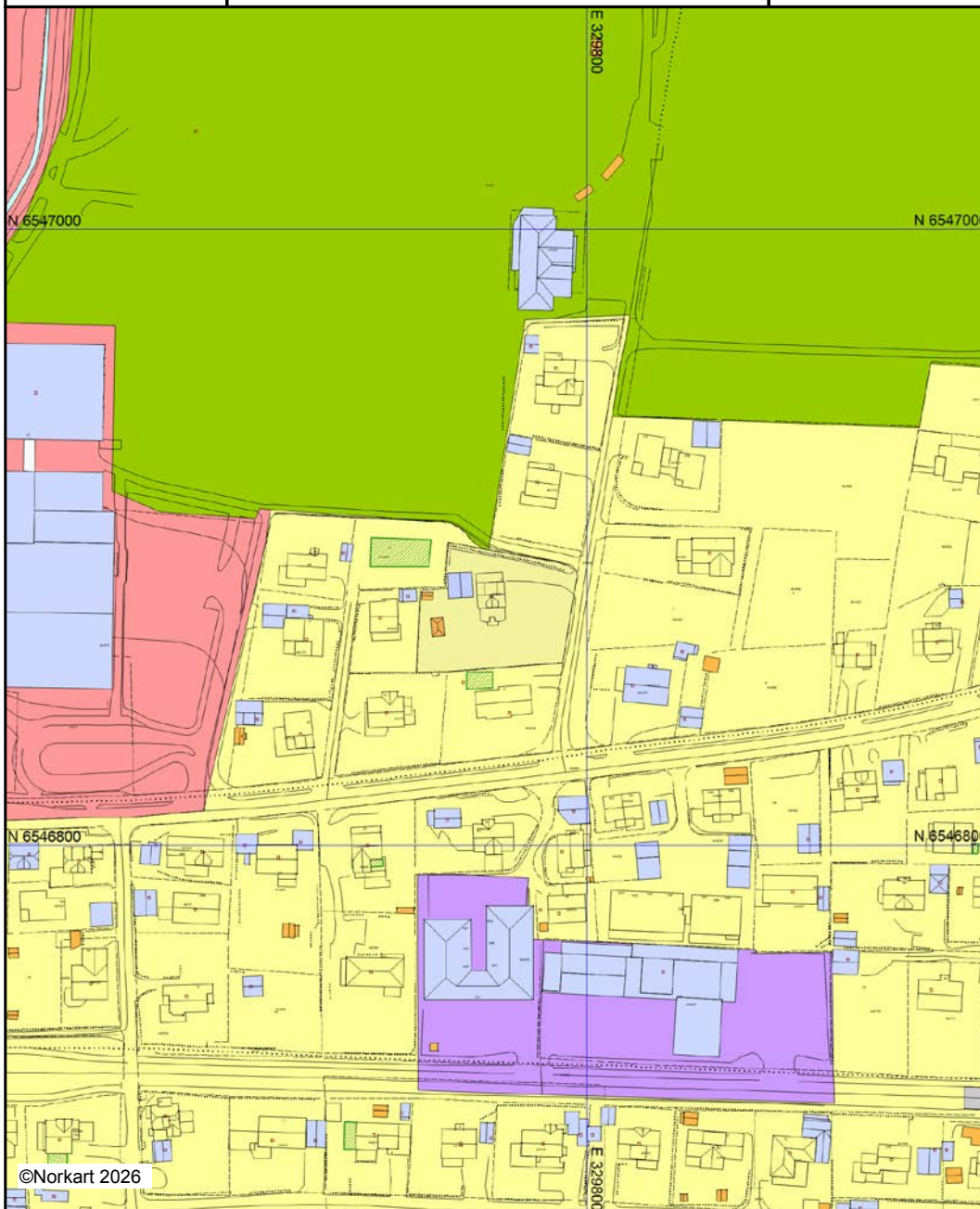
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/559
Adresse: Resahaugvegen 4
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



Bygninger

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




Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

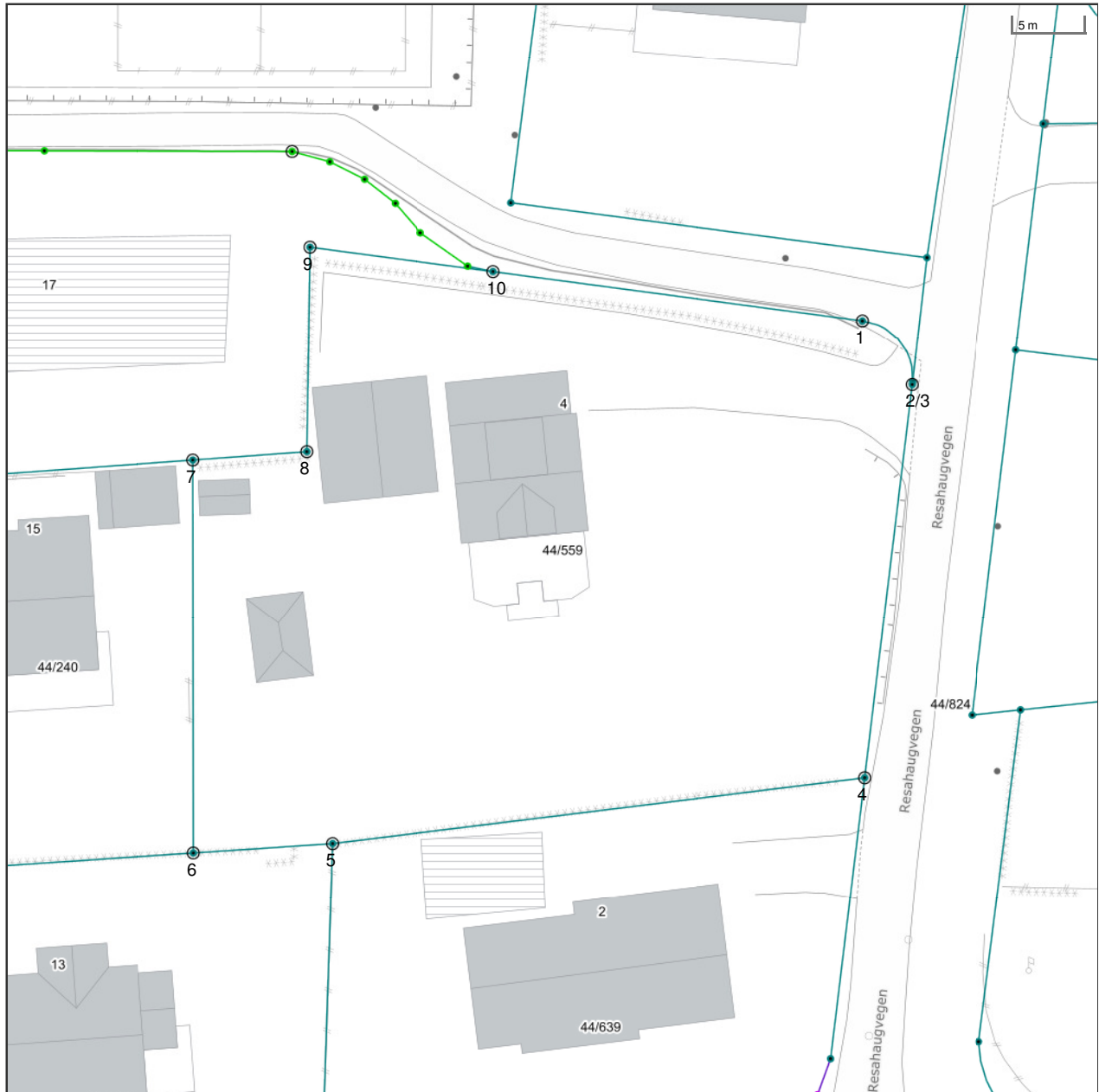
Adresser

-  Adresspunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant

Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/559//



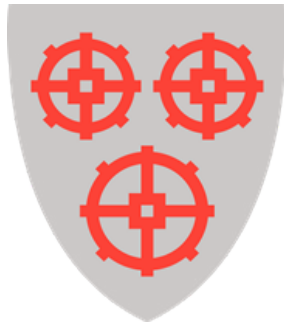
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgt omtvistet | ----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
| Areal | 1 737,10 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6546881,1 | Øst | 329768,82 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6546891,49 | 329793,53 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,23 | |
| 2 | 6546887 | 329796,86 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpепunkt (99) | 6,18 | |
| 3 | 6546886,83 | 329796,83 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,17 | |
| 4 | 6546859,37 | 329792,26 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,84 | |
| 5 | 6546856,43 | 329754,62 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,75 | |
| 6 | 6546856,21 | 329744,8 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,82 | |
| 7 | 6546883,78 | 329745,99 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,60 | |
| 8 | 6546884,01 | 329754,03 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,04 | |
| 9 | 6546898,38 | 329754,89 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,40 | |
| 10 | 6546896,1 | 329767,71 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,02 | |



Strand kommune

Utskriftsdato:
14.04.2026

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1130 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 559 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse: | Resahaugvegen 4, 4103 JØRPELAND | | | | | | | | |

| Kjøring | Avg. bygg | Vare | Varenavn | Grunnlag | Enhet | Pris(u/mva) | Geb. fra/lev. | Geb. til | Beløp (u/mva) | Årsbeløp (u/mva) | Termin fra | Termin til |
|---------|-----------|------|--------------------------|----------|-------|-------------|---------------|----------|---------------|------------------|------------|------------|
| April | 172159435 | 1651 | Tilsyn/feiling | | 1 Stk | 310 | 01.04.2026 | | 25,83 | 310 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |
| April | 172159435 | 1726 | Abonnement vann | | 1 Stk | 3 410,00 | 01.04.2026 | | 284,17 | 3 410,00 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |
| April | 172159435 | 1727 | Forbruk vann 101-300m2 | | 1 Stk | 2 390,00 | 01.04.2026 | | 199,17 | 2 390,00 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |
| April | 172159435 | 1736 | Abonnement kloakk | | 1 Stk | 2 303,00 | 01.04.2026 | | 191,92 | 2 303,00 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |
| April | 172159435 | 1737 | Forbruk kloakk 101-300m2 | | 1 Stk | 3 713,00 | 01.04.2026 | | 309,42 | 3 713,00 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |
| April | 172159435 | 1920 | Eiendomsskatt bolig | 1241100 | o/oo | 2,2 | 01.04.2026 | | 227,5 | 2 730,00 | 01.04.2026 | 30.04.2026 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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



Strand kommune

Temakart

Eiendom: 44/559
Adresse: Resahaugvegen 4
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Matrikkel Bygning

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



Bygninger

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



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending




Ledningsnett

-  Trase
-  Kumlokk


Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m


Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer


Annen naturinformasjon

-  Hekk


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Idrettsanlegg
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Adresser

-  Abc Adresspunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant

R



Strand kommune
4100 Jørpeland

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

| |
|--------------------------------------|
| J. nr. 19/95 |
| Målebrev nr. 42/96 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |

Målebrev over

| | | | |
|---------|---------------------------------------------|--------------------|----------|
| Eiendom | Gnr. 44 | Bnr. 559 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse Resahaugvegen 4 | | |
| Areal | 1 737.1 m² | | |

| |
|---------------|
| Dagbokstempel |
|---------------|

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning:

| | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretning | 12. februar 1996 |
| Rekvirent | Berit P. Myrvågnes og Ragnhild B. Sørbø |
| Bestyrer | Asgeir Spørkel Gjerde |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.44 bnr.37. Parsellen er bebygd med bolig. |

Underskrift

| | | | |
|------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
| Jørpeland | 02.05.96 | <i>Terje Ermland</i> Terje Ermland | <i>Asgeir Spørkel Gjerde</i> Asgeir Spørkel Gjerde |

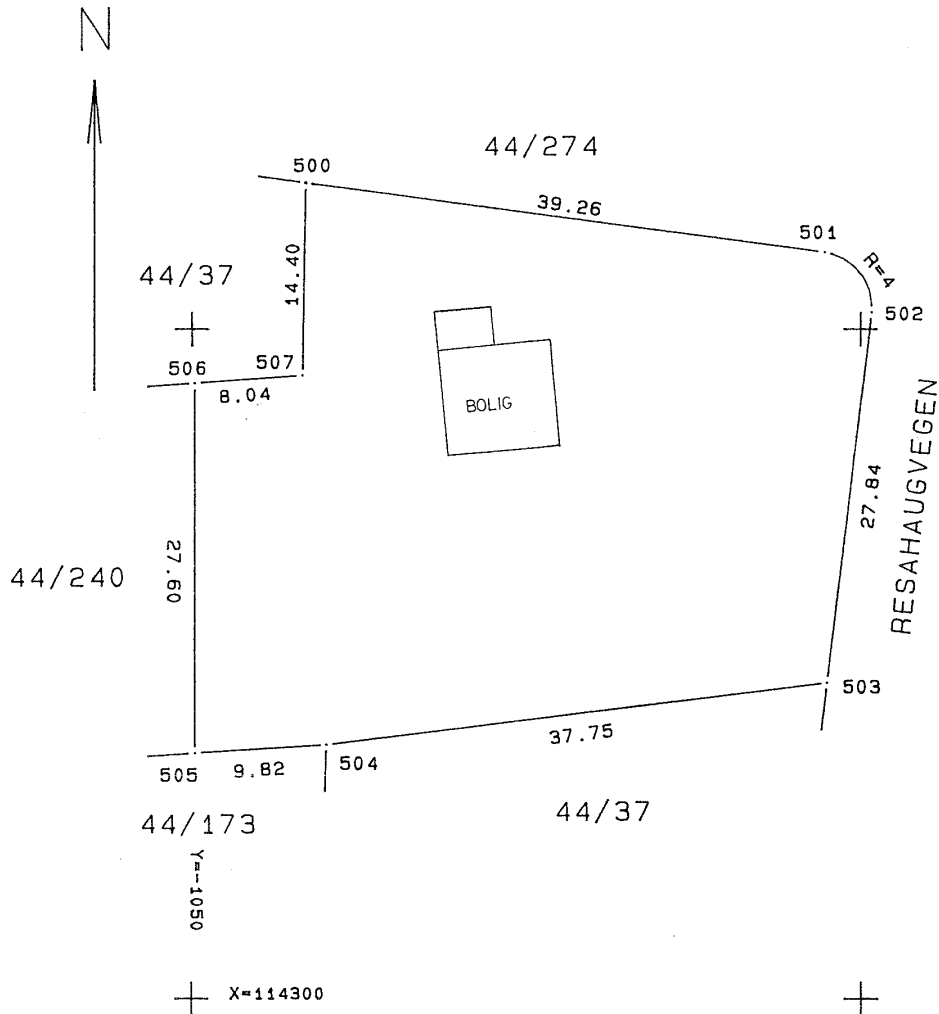
Tinglysing

| | |
|-----------------|--------------------|
| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
| <i>06.05.96</i> | |

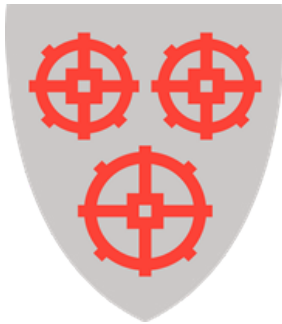
Påtegninger (rettelser o.l.)

| |
|----------------------------------------------------------------------------|
| Kjøper / eier: Ragnhild B. Sørbø, Madlasandnes 144, 4045 HAFRSFJORD |
| Boligtomt Reg. plan: 21.10.93 |

| | | | | |
|----------------------|--------|-----------|----------------|--|
| Gnr | Bnr | Festnr | MÅLEBREVSKART | |
| 44 | 559 | | | |
| Representasjonspunkt | | | Jnr | |
| X | Y | Z | 19/95 | |
| 114340 | -1024 | | | |
| Koordinatsystem | | Målestokk | Målebrev nr | |
| Akse 1 | | 1:500 | 42/96 | |
| Kartblad | Areal | | M ² | |
| AN-024-1-15 | 1737.1 | | | |



| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|-------|-----------------|-----------|----------|----------|--------|
| 500 | Gkj bolt i jord | 114360.95 | -1041.59 | 39.26 | |
| 501 | Gkj bolt i jord | 114355.76 | -1002.67 | 6.36 | 4.00 |
| 502 | Gkj bolt i jord | 114351.25 | -999.16 | 27.84 | |
| 503 | Gkj bolt i jord | 114323.62 | -1002.52 | 37.75 | |
| 504 | Gkj bolt i jord | 114319.02 | -1039.99 | 9.82 | |
| 505 | Gkj bolt i jord | 114318.37 | -1049.79 | 27.60 | |
| 506 | Murhjørne | 114345.97 | -1049.82 | 8.04 | |
| 507 | Gkj bolt i jord | 114346.55 | -1041.80 | 14.40 | |



Strand kommune

Utskriftsdato:
16.04.2026

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Eiendomsinformasjon

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

| Kommunenr. | 1130 | Gårdsnr. | 44 | Bruksnr. | 559 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|-----------------|---------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse: | Resahaugvegen 4, 4103 JØRPELAND | | | | | | | | |

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Målebrev | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Skylddeling | <input type="checkbox"/> |
| Seksjonering | <input type="checkbox"/> |
| Kommunale avgifter | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentar: | |

Godkjente bygningstegninger

| | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Bygningstegninger leveres på pdf format | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv | <input type="checkbox"/> |

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger ferdigattest: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | <input type="checkbox"/> |
| Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | <input type="checkbox"/> |

| | |
|------------|--|
| Kommentar: | |
|------------|--|

Vann og avløp registrert på eiendommen

| | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Er registrert som abonnent på kommunalt vann | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er registrert som abonnent på kommunalt avløp | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt vann | <input type="checkbox"/> |
| Er <u>ikke</u> registrert som abonnent på kommunalt avløp | <input type="checkbox"/> |

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Eiendommen har installert vannmåler | <input type="checkbox"/> |
|-------------------------------------|--------------------------|

Eiendommer som betaler etter målt forbruk, betaler inn et akontobeløp basert på fjorårets forbruk og avregning skjer i 1. termin året etter. Ved eventuell hjemmelsovergang utenom dette må oppgjør foretas mellom ny og gammel eier, og det anbefales derfor at vannmåler blir avlest.

Kommentar:

Adkomst til eiendommen

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Offentlig veg | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Privat veg | <input type="checkbox"/> |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1737.1 |
| Etablert dato | 02.05.1996 | Historisk oppgitt areal | 1737,1 |
| Oppdatert dato | 18.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr. | 15.08.2025 27.08.2025 | J 92/25 | | 44/40, 44/559, 44/879 |
| Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr. | 20.06.2016 01.08.2016 | J 62/16 | Tinglyst 06.08.2016 | 44/37 (-944,5), 44/879 (944,5) 44/40, 44/156, 44/173, 44/175, 44/203, 44/240, 44/380, 44/384, 44/484, 44/559 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr. | 01.04.2014 01.04.2014 | J 43/14 | | 44/37, 44/173, 44/240, 44/559 |
| Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr. | 22.08.2012 22.08.2012 | J 181/12 | | 44/824 (715,2) Mnrmangler, 44/40, 44/174, 44/178, 44/259, 44/394, 44/396, 44/484, 44/559, 44/639 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype | 04.01.2011 04.01.2011 | J 118/04 | | 44/37, 44/274, 44/559 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 02.05.1996 | | | 44/37 (-1737,1), 44/559 (1737,1) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6546881.1 | 329768.82 | 0 | Ja | 1737.1 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| HENNINGSEN MORTEN F180881***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Resahaugvegen 4 4103 JØRPELAND | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Resahaugvegen 4

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 4103 JØRPELAND | Kirkesogn | 06110102 Jørpeland |
| Grunnkrets | 108 Resahaugen | Tettsted | 4631 Jørpeland |
| Valgkrets | 3 Jørpeland | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1 | 172159435 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 172159435 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 19.11.2001 |
| 3 | 300334800 | | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.11.2019 |

1: Bygning 172159435: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 161 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 161 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk | | 09.04.2008 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Resahaugvegen 4 | H0101 | 44/559 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 38 | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 60 | 0 | 60 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygningsendring 172159435-1: Tilbygg, Tatt i bruk 19.11.2001

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 11 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 11 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 19.04.2001 | 02.07.2001 | |
| Igangsettingstillatelse | 19.05.2001 | 02.07.2001 | |
| Tatt i bruk | 19.11.2001 | 02.07.2001 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 44/559 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 11 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 |

3: Bygning 300334800: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.2019

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 47 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 47 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 50 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|------------------------------|------------|------------|-----------|
| Meldingssak registrer tiltak | 16.08.2012 | 20.11.2012 | |
| Tatt i bruk | 01.11.2019 | 23.04.2021 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 44/559 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 47 | 47 | 0 | 0 | 0 |



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Resahaugvegen 4
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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