

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, there is a waterfront dock with three red buildings, likely a boathouse or storage units, situated on a concrete pier. The water is a deep blue-green. In the middle ground, there is a large, modern house with a stone and wood facade, surrounded by other houses on a hillside. The background shows a lush green forested hillside with some rocky outcrops. The sky is clear and blue.

aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

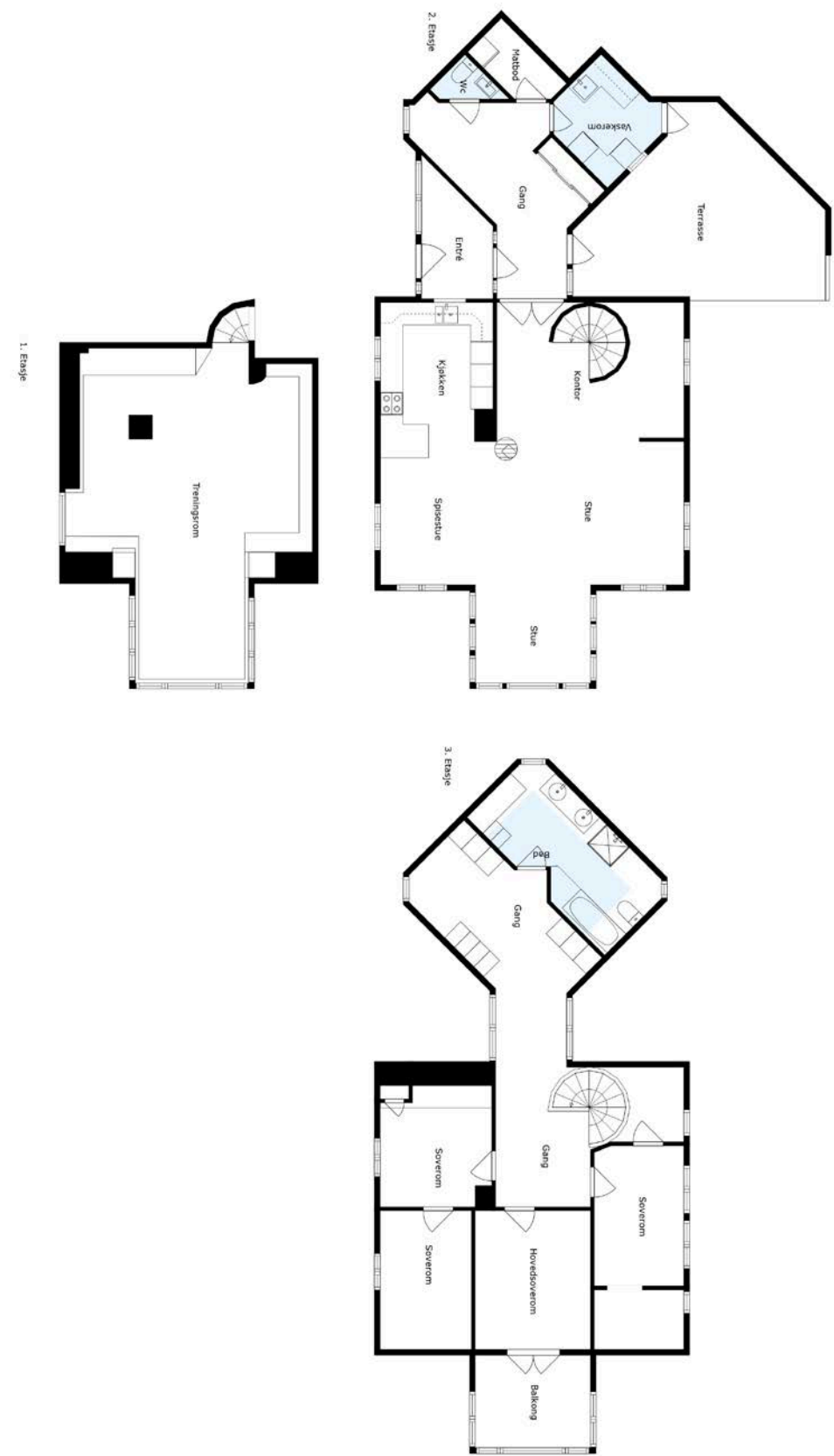
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Snapnesvegen 6, 4100 JØRPELAND

**Idyllisk, stor og helt unik  
boligeiendom i 1.rekke til sjø med  
egen strandlinje, naust og molo.**



2 Snapnesvegen 6



Snapnesvegen 6 3



Eiendomsmegler / Daglig leder

## Marion Espedal

**Mobil** 900 19 866

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

### Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 15 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 416 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 16 316 640,-  
**Selger:** Tor Kjell Oftedal  
Aslaug Kvam Oftedal

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1927  
**BRA-i/BRA Total:** 340/476 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3553.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 160

**Oppdragsnr.:** 1401230148

# Sjelden mulighet til å sikre seg en unik eiendom i sjøkanten!

Det er en glede å kunne presentere denne flotte eiendommen med nydelig beliggenhet på Snapnes, Jørpeland, med idylliske omgivelser like i sjøkanten og med panoramautsikt! Eiendommen er meget innholdsrik og består av både en stor enebolig, garasje, anneks/gjestehus, løe som er innredet som selskapslokale, naust med brygge, molo med 3 båtplasser, sandstrand og en romslig tomt på hele 3,4 mål.

Hele eiendommen er meget velholdt og holder god standard med praktfull hage og ærverdige bygninger som er totalrenovert og i god stand. Her har man rikelig med plass til både store og små, med flere flotte uteområder, gode solforhold, og skjermede omgivelser.

Dette er en eiendom som passer ypperlig for deg som ønsker god plass og er glad i sjølivet med båt, fiske og bading.

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Plantegninger .....	20
Om eiendommen .....	52
Tilstandsrapport .....	63
Egenerklæring .....	89
Gammel avisartikkel .....	96
Tegninger .....	97
Reguleringsplankart .....	106
Kommuneplankart .....	108
Vegstatuskart .....	110
Eiendomskart .....	111
Grunnkart .....	112
Forbrukerinformasjon .....	121
Budskjema .....	122



Det er mange kjekke terrasser, plattinger og oppholdssoner rundt omkring på eiendommen, så her kan man flytte seg rundt etter vær og vind



# Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet i 1.rekke til sjø med egen strandlinje og stor tomt med luftige omgivelser. Det er ikke ofte disse eiendommene kommer for salg, så her har man en sjelden sjanse til å sikre seg en flott eiendom med unik beliggenhet i sjøkanten. Med få skritt over plenen kan man gå fra boligen og ned til eget naust, brygge og liten sandstrand inni moloen. Dette er selve definisjonen

på idyll og nå kan denne bli din!

Eiendommen ligger skjermet og fint med fantastisk utsikt og gode solforhold hele dagen. Her har man sol fra tidlig morgen og til langt på kveld. Ved boligen har man sol til ca kl 20 og nede ved nauset/brygga har man sol til ca kl 22.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser på Snapnes, like utenfor Jørpeland sentrum. Det er kort gange til busstopp med hyppige avganger både inn til sentrum og andre veien mot Solbakk/Ryfast og Stavanger-området. Det er også kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt flotte turområder omtrent like utenfor døra!





Med få skritt er man nede ved sjøen og her har man sin egen strandlinje med badeplass, båt plass, naust og brygge/molo.







Her får man en drømme-eiendom som passer ypperlig for deg som ønsker god plass



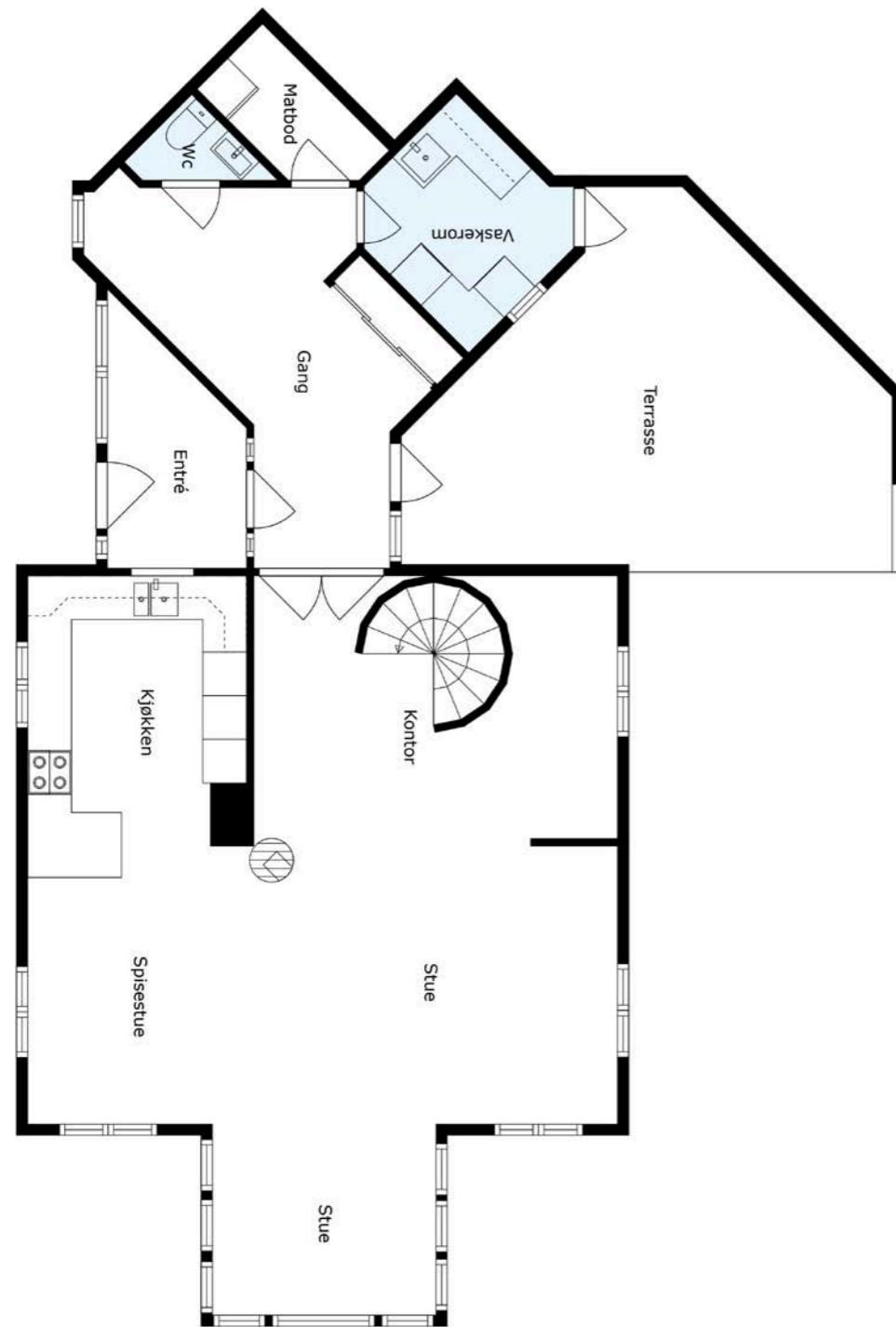


Eiendommen er meget velstelt og pent opparbeidet med beplantning og plattinger og steinheller



# Plantegning

1. etasje



Mål Bergnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget pålitelige, Men Ikke Garanterte.

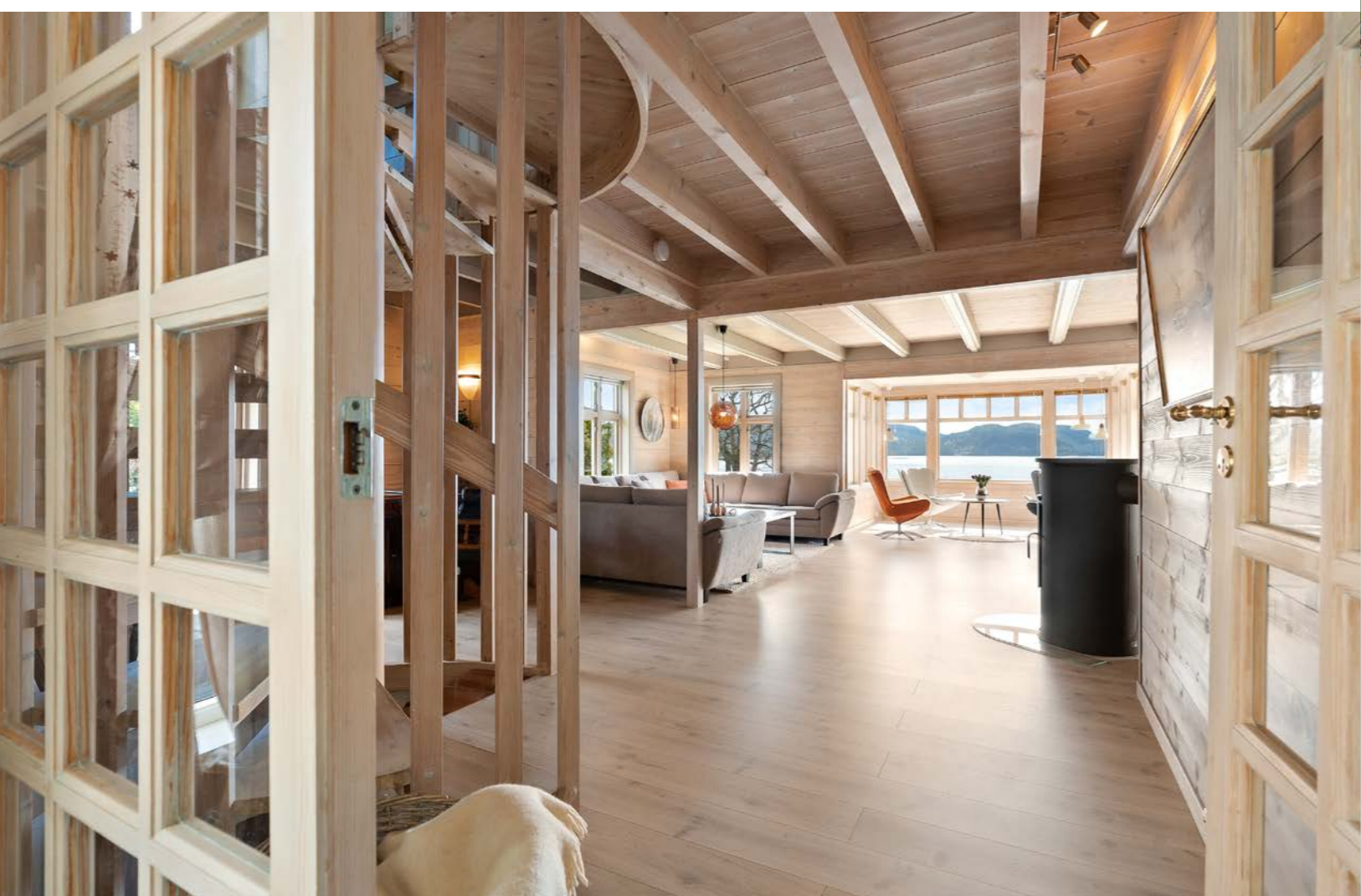


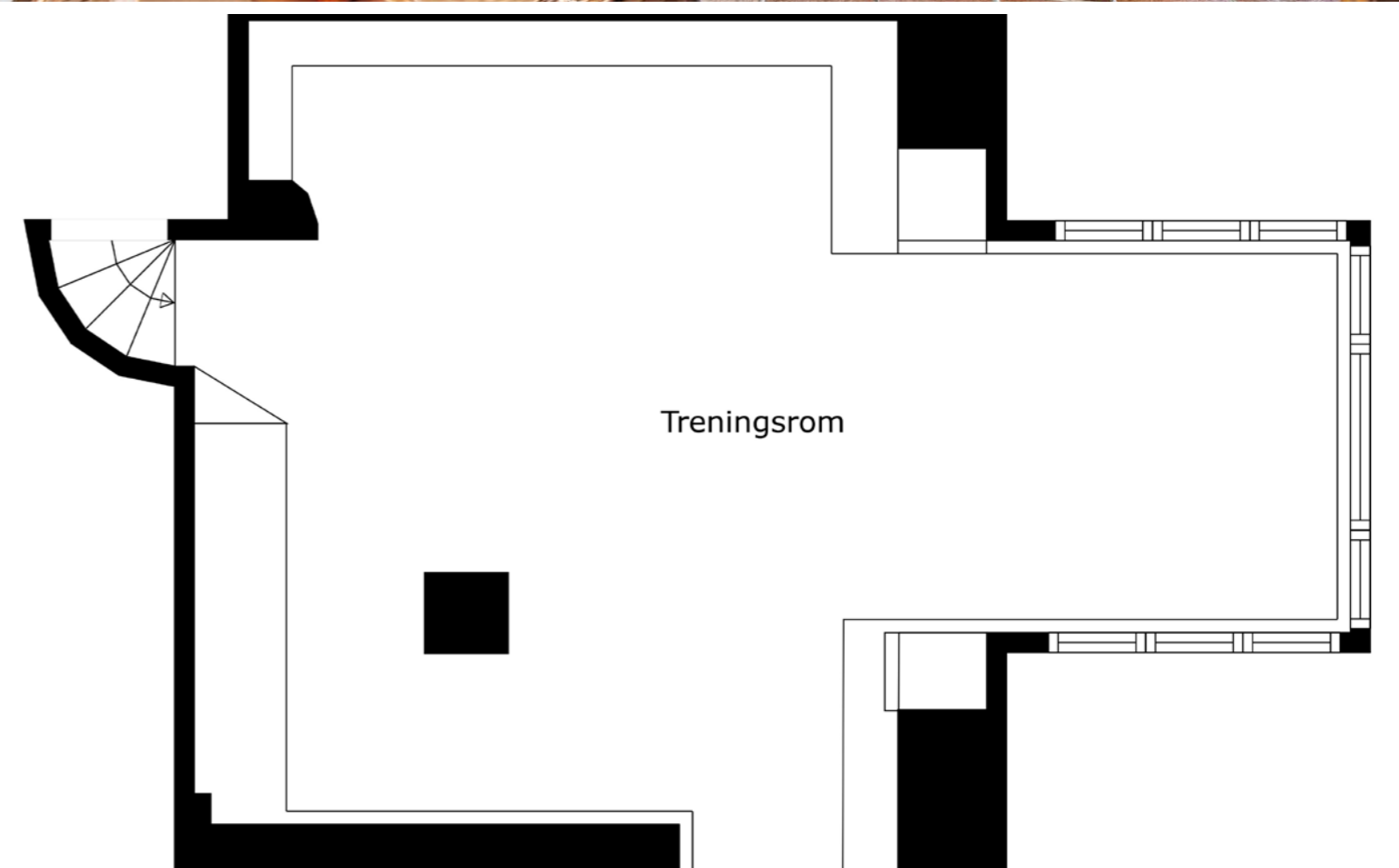
Romslig stue med store vindusfelt og nydelig utsikt

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







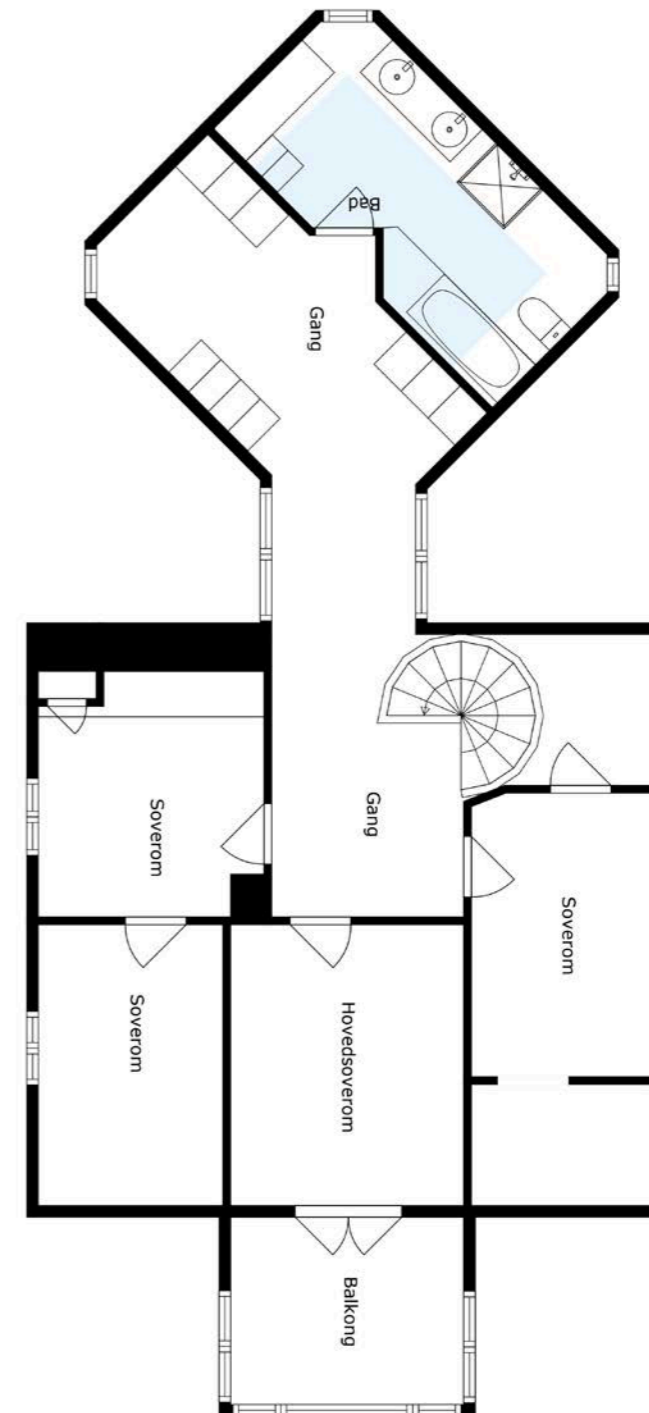




2. etasje



Målt Berignes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



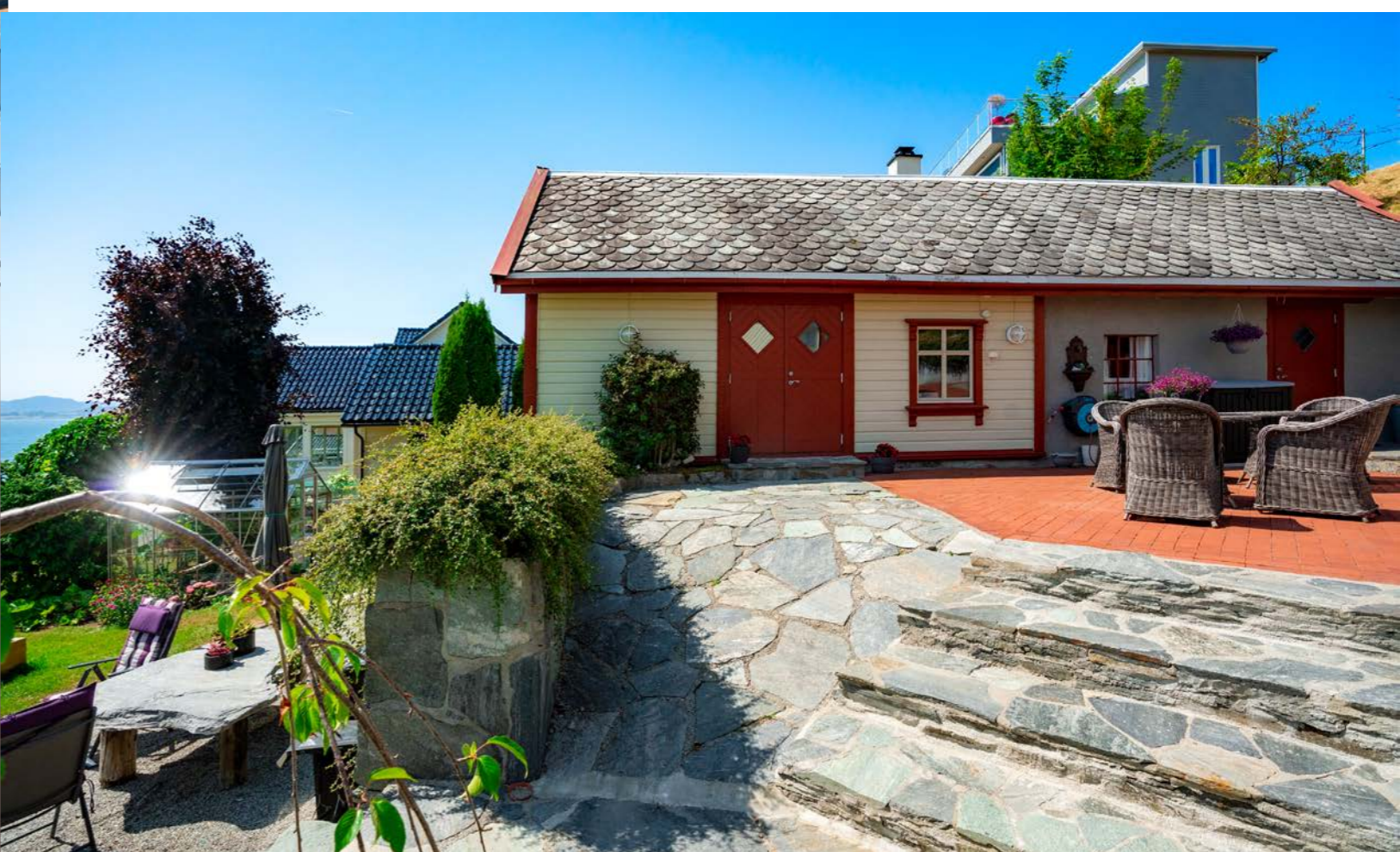
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

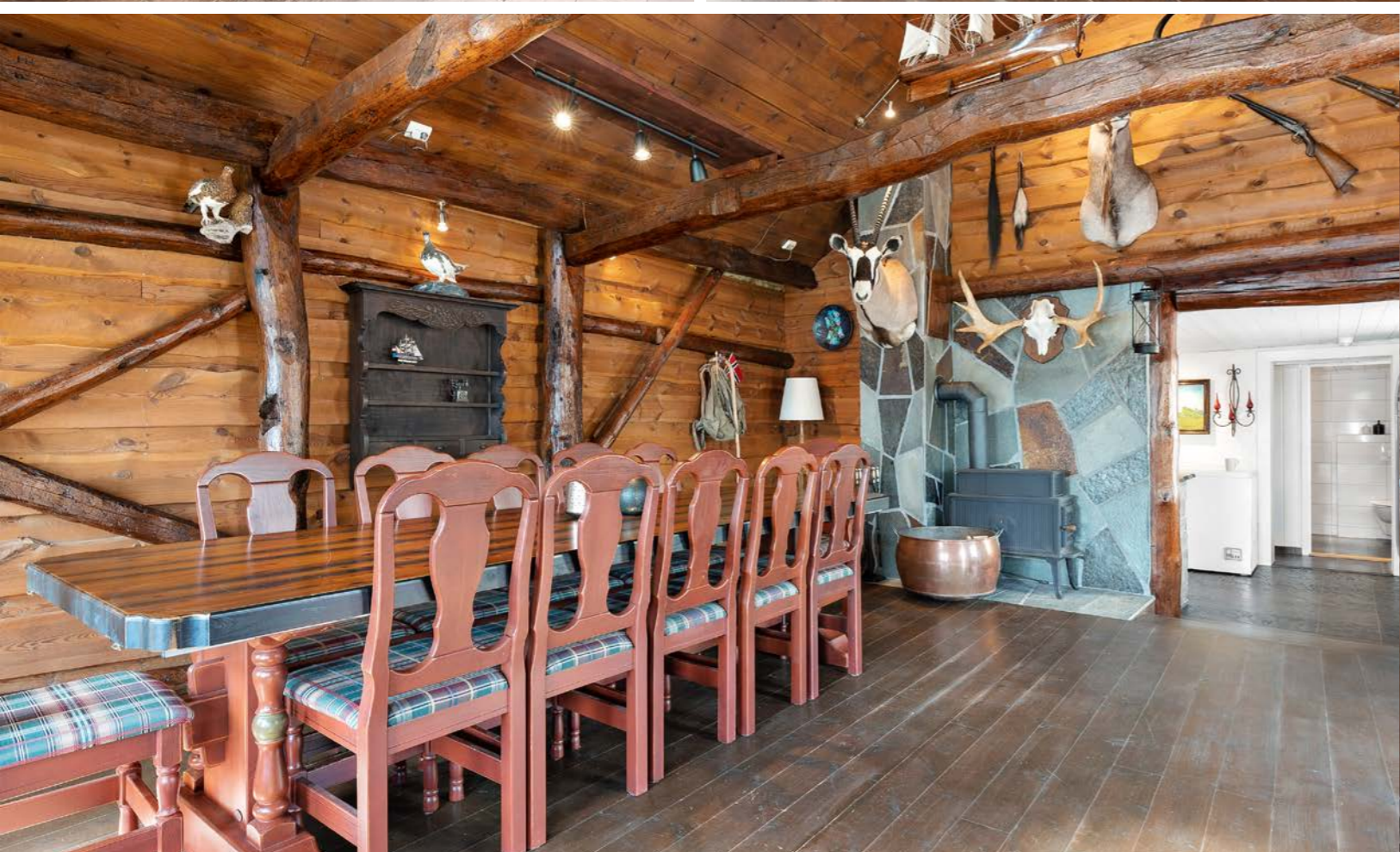




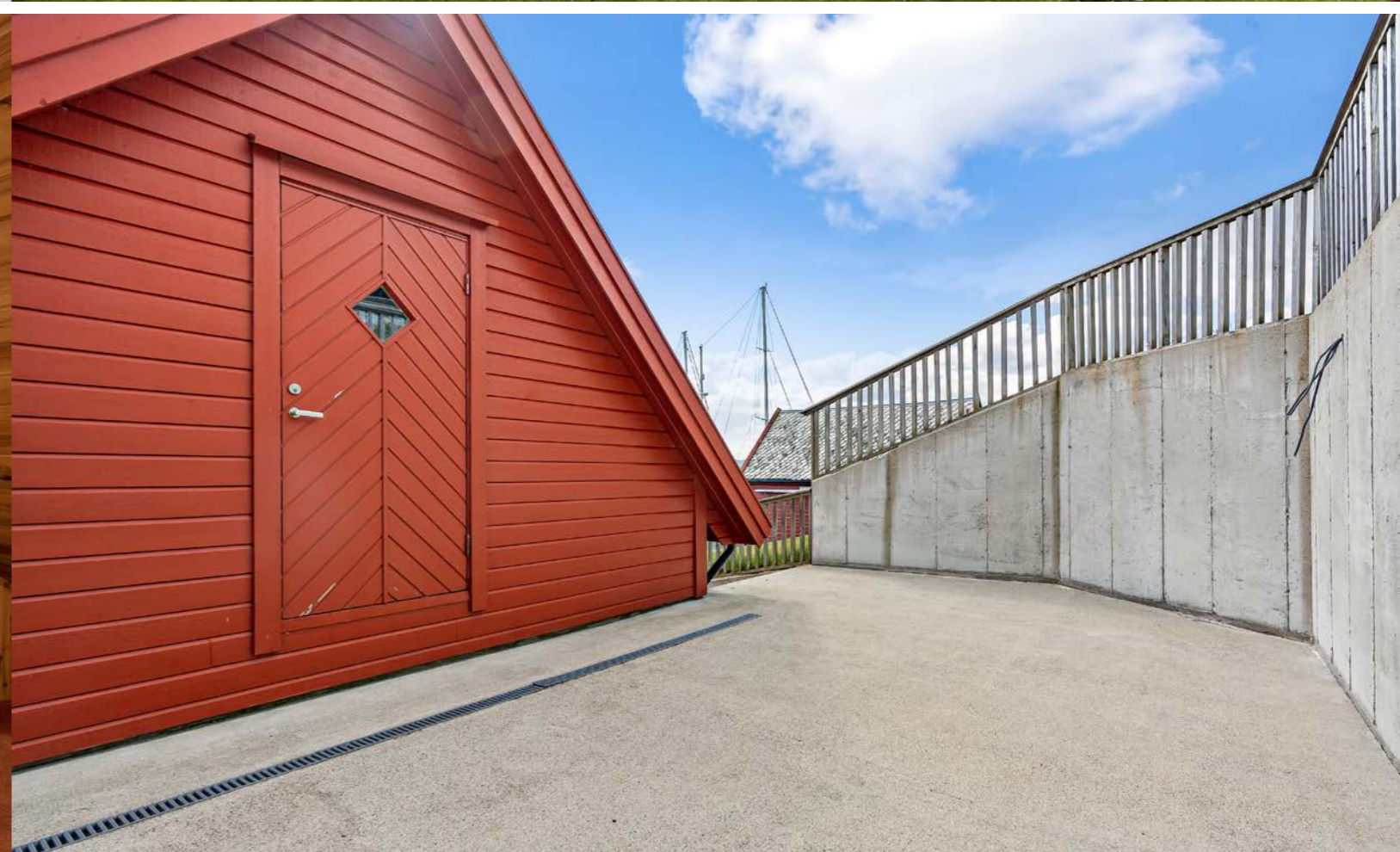














Sjelden flott eiendom med egen strandlinje





Her får man en drømme-eiendom som passer ypperlig for deg som ønsker god plass



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 340 m<sup>2</sup>

BRA - e: 136 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 476 m<sup>2</sup>

TBA: 63 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 37 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 109 74 34 m<sup>2</sup> Løe / festlokale Gjestehus.

BRA-e: 28 42 66 m<sup>2</sup> Garasje. Løe / festlokale Naust

2. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 10 m<sup>2</sup> Gjestehus.

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3553.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor og romslig tomt som er meget pent opparbeidet med stor plen og flott beplantning. Hele tomten er meget velstelt og det er opparbeidet flere flotte oppholdssoner. Bygningene rammer inn og skaper et fint tun i midten, med skjermede og usjenerte omgivelser. Det er flere

plattinger og terrasser, så her kan man flytte seg rundt etter vær og vind. Store deler av tunet og innkjørsel/parkering er belagt med heller og skiftersten.

### Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet i 1.rekke til sjø med egen strandlinje og stor tomt med luftige omgivelser. Det er ikke ofte disse eiendommene kommer for salg, så her har man en sjelden sjanse til å sikre seg en flott eiendom med unik beliggenhet i sjøkanten. Med få skritt over plenen kan man gå fra boligen og ned til eget naust, brygge og liten sandstrand inni moloen. Dette er selve definisjonen på idyll og nå kan denne bli din!

Eiendommen ligger skjermet og fint med fantastisk utsikt og gode solforhold hele dagen. Her har man sol fra tidlig morgen og til langt på kveld. Ved boligen har man sol til ca kl 20 og nede ved naustet/ brygga har man sol til ca kl 22.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser på Snapnes, like utenfor Jørpeland sentrum. Det er kort gange til busstopp med hyppige avganger både inn til sentrum og andre veien mot Solbakk/Ryfast og Stavanger-området. Det er også kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt flotte turområder omtrent like utenfor døra!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Jørpeland.

### Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort gangavstand fra boligen.

- Bjørkhaug bussholdeplass, 2 minutters gange unna.

- Stavanger togstasjon, 27 min kjøretur unna.

- Stavanger Sola flyplass, 35 minutters kjøretur unna.

### Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer.

Vinduer med 2-lags glass.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 1998. Selger har bebodd eiendommen i 26 år.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Bolig:

Hovedetasje: Entrè, gang, stue, kjøkken, wc, vaskerom og bod (opprinnelig kjølerom med motor er defekt).

2.etasje: Gang, 4 soverom og bad.

Kjeller: Kjellerstue

Garasje med port: Plass til 2 biler.

Gjestehus/anneks/eldhus:

1.etasje: Kjøkken, bad og bod

Loft: Loftstue

Løe/ selskapslokale:

Hovedetasje: Gang, kjøkken, bad, stue og snekkerverksted.

Loft: Kontor

Kjeller: Redskapsbod/lager

Naust:

1.etasje: Naustrom

Loft: Uinnredet loft for lagring, mulighet for innredning.

Brygge/molo med 3 båtplasser, samt gjeste-båtplasser på utsiden av molo.

### Standard

Bolig:

Innholdsrik og flott enebolig som opprinnelig er bygget i 1927 med tilbygg og totalrenovering i 1987.

Boligen er jevnlig pusset opp og holder god standard. Det er beholdt mye av det gamle i forbindelse med renovering som gir en god og varm atmosfære i boligen med blant annet synlige tømmervegger. Tilbygget fra 1987 har flere stilfulle detaljer og man kan virkelig si at dette er en bolig med særpreg. Det nye og gamle henger fint sammen, og det er mye sjarm og sjel i veggene i denne boligen.

#### Eldhus/anneks:

Koselig gjestehus opprinnelig bygget i 1927 som er renoveret i 1989 og pusset opp i 2021. Annekset er pent innredet og her har man innlagt vann, avløp og strøm med eget sikringsskap. Nyere bad med rør-i-rør opplegg.

#### Løe/selskapslokale:

Opprinnelig oppført i 1927 som er totalrenoveret i årene mellom 1990-1995 og igjen i 2002 med selskapslokale. Også her har man nyere bad, og innlagt vann, avløp og strøm med eget sikringsskap. Del av løe fungerer i dag som snekkerverksted hvor man har god plass med arbeidsbenk og god lagringsplass. Loftet over deler av løe er innredet som kontor/hobbyrom og kjeller under deler av løe brukes som redskapsrom/lager.

#### Naust:

Naustet er oppført ca 2007 og holder god standard. Det er god plass til naust og utstyr i 1.etasje og et romslig loft med mulighet for innredning. Innlagt vann og strøm.

Det er elektrisk båttopptrekker i naust.

#### Brygge/molo:

Brygge og molo er oppført i 2008 og er meget solid

og i god stand. Her kan båter ligge trygt hele året. Tilhørende eiendommen har man 3 båtplasser inni molo, mens ytterste del av molo tilhører naboeiendom. Gjesteplasser til båter på utsiden av molo.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. ytterdør på vaskerom er stri og innerdører tar stedvis i karm. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje, løe, gjestehus og naust.

#### Tekniske installasjoner:

- OSO 200 ltr. vvb.
- Luft til luft varmepumper
- Varmtvannsbereder, 200 liter.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Gulv er i hovedsak belagt med gulvbelegg, laminat, flis.

Vegger: Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og malt panel.

Himling: Himling er i hovedsak belagt med panel.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

#### Drenering:

Det registreres løse klemlist / topplister på grunnmursplast.

Tiltak: Anbefaler å feste løse klemlist / topplister på grunnmursplast.

#### Balkong, terrasse, platting:

Tekking på balkong er ikke kontrollert pga.

terrassebord. Stedvis slitte overflater i terrassebod.

Tiltak: Anbefaler å overfaltebehandle slitte overflater i terrassebod.

#### Vinduer og dører:

Det registreres stedvis værslitte karm, flere punktert glass og med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Tiltak: Anbefaler å overflatebehandle værslitte karm og bytte punktert glass.

#### Yttervegger:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### Taktekking:

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tiltak: Holde tak under jevnlig observasjon.

#### Utstyr på tak:

Ikke tilfredstillende stige for feier.

Tiltak: Eier opplyser om det det er bestilt tømmerfirma som skal montere ny stige før salg.

#### Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 10 mm. i stue målt fra gang til vegg mot Sør. 15 mm. i kjellerstue målt fra trapp til vegg mot Sør. og 20 mm. i gang 2 etg. målt fra bad dør til soverom mot Sør.

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

#### Toalettrom:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrom. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG-1.

Tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

#### Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Elektrisk:

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

Tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Våtrom: Bad | Overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, svertesopp i dusjonsen, sprekker i fliser og flisefuger.

Tiltak: Ved oppgradering av bad anbefales å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk samt ny membran og fliser.

Våtrom: Bad | membran, tettesjikt og sluk:  
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
Tiltak: TG-2 pga. aleder på tettesjikt. Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer under vask.

Våtrom: Vaskerom:  
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
Tiltak: TG-2 pga. aleder på tettesjikt.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Støttemur:  
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.  
Tiltak: Anbefaler å montere rekkvert på støttemur fra gårdsrom ned til terrasse.

Våtrom: Vaskerom:  
Vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.  
Tiltak: Anbefaler montering av mekanisk avtrekk.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

Alle bygninger har blitt renoverert i 1987 eller senere.

### Modernisert/Påkostet år

1987

### TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

### Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter i garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet, peis og varmpumpe.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter G og oppvarmingskarakter Oransje.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 900 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 881

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Vann: kr 5 941,20

Avløp: kr 6 572,64

Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: 12 881,34.

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

### Eiendomsskatt

Kr 7 997

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 7 997,04.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 1 365 626

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 189 378

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

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

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig? Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

- Boliglån
- Livs- /gjeldsforsikring
- Forsikring
- Sparing

Telefon: 51 75 44 00  
E-post: post@hjemmeland-sparebank.no

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 160 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:

1130/42/160:  
04.05.1987 - Dokumentnr: 2736 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1986 - Dokumentnr: 5246 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - TIDL. UREG. GRUNN

12.09.1991 - Dokumentnr: 4499 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2009 - Dokumentnr: 889290 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2009 - Dokumentnr: 988753 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1986 - Dokumentnr: 6353 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:42 Bnr:147

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen, men antas å være 1927. Eiendommen står registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen i 1927.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og garasje, datert 12.01.1990.

### Merknader til ferdigattesten:

- Interne trapper skal ha solid rekkverk og håndlist på begge sider.
- Ovnsrørene fra ildsted og inn i pipeløp må pusses inn på ny.
- Utvendige støttemurer må gis forskriftsmessig rekkverk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig

tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 03.12.1986.

Det foreligger godkjente byggetegninger av naust, stemplet av kommunen i 1993.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på løe og eldhus, og dagens innredning er ikke byggesøkt til Strand kommune. Kjøper overtar risikoen for at fortsatt bruk med dagens innredning er tillatt.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnader for drift og vedlikehold av den private veien kan forekomme.

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, annet byggeområde, havflate og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 80-1 -Reg. plan Barka, datert 20.05.1980.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320\_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at

innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.  
H310\_ - Ras- og skredfare som innebærer at sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU.

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

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

gjerner 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 eiendomsmeidler 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 nøyte, 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.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

397 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 900 000,00))

416 640,- (Omkostninger totalt)

16 316 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 416 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 4 000,- og visninger kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Marion Espedal  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
marion.espedal@aktiv.no  
Tlf: 900 19 866

### Ansvarlig megler

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder  
marion.espedal@aktiv.no  
Tlf: 900 19 866

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

### Salgsoppgavedato

08.05.2024

# Snapnesvegen 6 4100 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1927  
BRA: 232 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 42 BNR: 160

Ruben Sørdsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Snapnesvegen 6  
4100 Jørpeland



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17301>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

##### Støttemur

###### Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkvert på støttemur fra gårdsrom ned til terrasse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

##### Våtrom: Vaskerom

###### Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

###### Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

#### Bygningsdeler med TG2

##### Drenering

###### Oppsummering

Det registreres løse klemlist / topplister på grunnmursplast.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å feste løse klemlist / topplister på grunnmursplast.

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Tekking på balkong er ikke kontrollert pga. terrassebord. Stedvis slitte overflater i terrassebod.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebod.

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen, flere punktert glass og med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

##### Yttervegger

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og bytte punktert glass.

##### Taktekking

###### Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

###### Anbefalte tiltak

Holde tak under jevnlig observasjon.

##### Utstyr på tak

###### Oppsummering

Ikke tilfredstillende stige for feier.

###### Anbefalte tiltak

Eier opplyser om det det er bestilt tømmerfirma som skal montere ny stige før salg.

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 10 mm. i stue målt fra gang til vegg mot Sør. 15 mm. i kjellerstue målt fra trapp til vegg mot Sør. og 20 mm. i gang 2 etg. målt fra bad dør til soverom mot Sør.

###### Anbefalte tiltak

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

##### Toalettrom

###### Oppsummering

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrom. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG-1.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

##### Avløpsrør

###### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheden. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

### Elektrisk

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, svertesopp i dusjsonen, sprekker i fliser og flisefuger.

#### Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av bad anbefales å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk samt ny membran og fliser.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. aleder på tettesjikt. Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer under vask.

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. aleder på tettesjikt.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking pga. betong.

#### Anbefalte tiltak

Holde rom under terreng under jevnlig observasjon.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>25.4.2024</b>	Rapportdato <b>2.5.2024</b>
-----------------------------------	--------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: Aslaug Kvam Oftedal	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Tor Kjell Oftedal	Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### EGNE PREMISER:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Snapnesvegen 6, 4100 Jørpeland				
Kommunenr: 1130	Gårdsnr: 42	Bruksnr: 160	Festnr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1927 - I følge Strand Kommune				
Boligtype: Enebolig				

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

#### Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Saltak som er belagt med skifer. Vinduer med 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med gulvbelegg, laminat, flis. Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og malt panel. Himling er i hovedsak belagt med panel.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumper, peis, elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad og gang

#### Sammendrag:

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. ytterdør på vaskerom er

stri og innerdører tar stedvis i karm

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1987	Tilbygg på hus	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	232	232	0	0	53
Garasje	28	0	28	0	0
Løe / festlokal	116	74	42	0	0
Gjestehus	34	34	0	0	10
Naust	66	0	66	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>476</b>	<b>340</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>63</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	109	109	0	0	45
2. etasje	86	86	0	0	8
Kjeller	37	37	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>232</b>	<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	109	103	6	Gang, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken.	Bod
2. etasje	86	86	0	4 soverom, gang og bad.	
Kjeller	37	37	0	Kjellerstue	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>232</b>	<b>226</b>	<b>6</b>		

#### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Bygning: Løe / festlokale

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Løe / festlokale	82	61	21	0	0
Loft	13	13	0	0	0
Kjeller	21	0	21	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>116</b>	<b>74</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Løe / festlokale	82	61	21	Gang, kjøkken, bad og stue.	Snekkerbod
Loft	13	13	0	Kontor	
Kjeller	21	0	21		Redskapsbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>116</b>	<b>74</b>	<b>42</b>		

#### Bygning: Gjestehus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Gjestehus	17	17	0	0	10
Loft	17	17	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Gjestehus	17	15	2	Kjøkken og bad.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>2</b>		

#### Bygning: Naust

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Naust	38	0	38	0	0
Loft	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres løse klemist / topplister på grunnmursplast.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å feste løse klemist / topplister på grunnmursplast.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	

### 6.3 Støttemur



Beskrivelse	Støttemur oppført i betong.
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å montere rekkvert på støttemur fra gårdsrom ned til terrasse.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

### 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking pga. betong.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Holde rom under terreng under jevnlig observasjon.	

### 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Sør vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gjestehus. Sørvest vendt terrasse på 21 kvm. Belagt med terrassebord v/hovedinngang til hus. Sør vendt terrasse på 24 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra gang. Sør vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra hovedsoverom.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	<b>TG-2</b>
Tekking på balkong er ikke kontrollert pga. terrassebord. Stedvis slitte overflater i terrassebod.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebod.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og ytterdør i malt utførelse m/yale kodelås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny terrassedør i gang 2011 og vindu i gang 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis værslitte karmen, flere punktert glass og med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og bytte punktert glass.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp** TG-1

Det registreres stedvis slitte renner og nedløp.

**6.10 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon** TG-1

**6.11 Taktekking**

Type tektekking Skiferstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tektekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av taktekking** TG-2

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Holde tak under jevnlig observasjon.

**6.12 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

**Oppsummering av utstyr på tak** TG-2

Ikke tilfredstillende stige for feier.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Eier opplyser om det det er bestilt tømmerfirma som skal montere ny stige før salg.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 10 mm. i stue målt fra gang til vegg mot Sør. 15 mm. i kjellerstue målt fra trapp til vegg mot Sør. og 20 mm. i gang 2 etg. målt fra bad dør til soverom mot Sør.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Rais peis plassert i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein** TG-1



## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ikea kjøkken fra 2016 m/ grå profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenning, 1 greps blandebatteri, glassplate bak koketopp, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin kjøleskap og frysenskap.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrom. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG-1.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

## 6.18 Trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp fra kjeller til 1 etg. er en lukket betongtrapp belagt med fliser og trapp fra 1 etg. til 2 etg. er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av trapp

TG-1

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**6.20 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

**6.21 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.22 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
Thosiba luft til luft varmpumpe plassert i kjellerstue og spisestue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Thosiba luft til luft varmpumper montert i 2022 av Ryger elektro.	
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er det utført service i 2024 av Ryger elektro.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

**Oppsummering av varmesentral****TG-1****6.23 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Ventilasjon

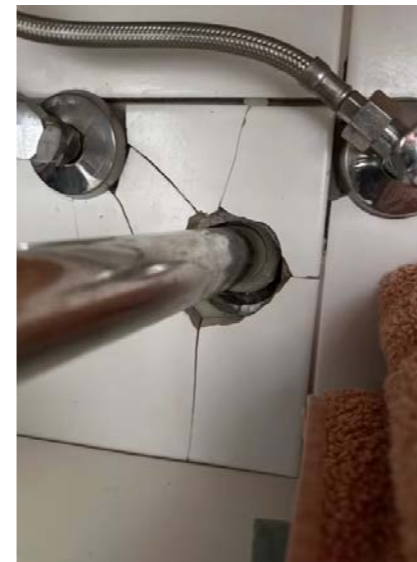
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via ventil i vegg og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.25 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis og malt strietapet på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, svertesopp i dusjsonen, sprekker i fliser og flisefuger.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Ved oppgradering av bad anbefales å flytte gulv med tilstrekkelig fall til sluk samt ny membran og fliser.	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
TG-2 pga. alder på tettesjikt. Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer under vask.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dobbel servant, klosett, badekar og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.26 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
TG-2 pga. alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Oplegg for vaskemaskin, hovedstoppekran, varmtvannsbereider og vask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
Vaskerommet har ikke mekanisk avtrekk og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Anbefaler montering av mekanisk avtrekk.	
<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Tilgjengelighet	Ikke relevant

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

5. Vennligst fyll ut disse feltene med dine opplysninger

Oppdragsnr. 1401230148

Adresse: SNAPNESVEGEN 6

Postnr. 4100 Sted JØRPELAND

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
 Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
 Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 1998 Hvor lenge har du bodd i boligen? 26 år Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sr-Bank Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn ASLAUG KVAM Etternavn OFTEDAL

Selger 2 Fornavn TOR KJELL Etternavn OFTEDAL

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT BAD I UTHUS/LØE
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2015 - NYTT BAD I UTHUS/LØE
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Sig Halvorsen, Vatland byggservice & Bjørto Holta
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse Vatland byggservice & Bjørto Holta
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Kun tilstandsrapport ved kjøp av eiendom i 1998*
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

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

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

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 02.04.2024

Sted Fjerpeland

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

## VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygde tomter.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseidendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
  - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## 6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## 7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## 8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg  
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting  
Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

## 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtanter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



# Prislapp: 2.9 millioner **Staal vant**

Dette huset i strandkanten på Barka ble i sist uke solgt for 2,9 millioner kroner. Huset er dermed det dyreste til nå i Strand. Kjøper er ekteparet Tor Kjell og Aslaug Oftedal fra Jørpeland.



Strands dyreste hus. Pris: 2.900.000 kroner

## Øyvind Midttun

Den 3,3 mål store eiendommen karakteriseres som enestående. Hør bare: Egen strandlinje med hellelagt steinbrygge og båtplass, stort, skiferlagt tun med flere bygninger rundt; blant annet laftet tømmerhus, eldhus og løe.

- I løpet av mine 15 år som eiendomsmegler er dette en av de fineste eiendommene jeg har sett. Beliggenheten er maksimal. Eiendommen er helt unik, sier Frode Rødder i melgerselskapet Ottesen, Rødder & Olsen-Hagen AS.

Selger er Inge W. Danielsen og Berit Øra. De har bygd på og pusset opp for store summer i de årene de har bodd på eiendommen.

Visningen var på onsdag og torsdag i sist uke. På fredag startet

budrunden. Samme dag var huset solgt.

Prisantydningen var på 2,1 millioner kroner. Men de seks som var med og la inn bud, tre fra Strand og tre fra Stavanger, presset prisen oppover. Da de rundet 2,8 millioner hadde kun to av dem gitt seg. Kjøpesummen ble til slutt 2,9 millioner kroner.

De som nå må hente nesten tre

millioner ut av lommeboka er ekteparet Tor Kjell og Aslaug Oftedal fra Jørpeland.

Inn til sist uke var prisrekorden for en enebolig i Strand 1,5 millioner kroner. Den rekorden er nå grundig slått.

- 2,9 millioner er mye penger for en eiendom, men prisen er ikke kunstig høy, mener Frode Rødder og viser til at hele fire av de

interesserte fortsatte å by til prisen rundt 2,8 millioner. At det er markert for slike eiendommer, er helt sikkert, mener han. Men sannsynligvis blir det lenge til neste gang boligprisene blir så stive, i alle fall på strandlandet.

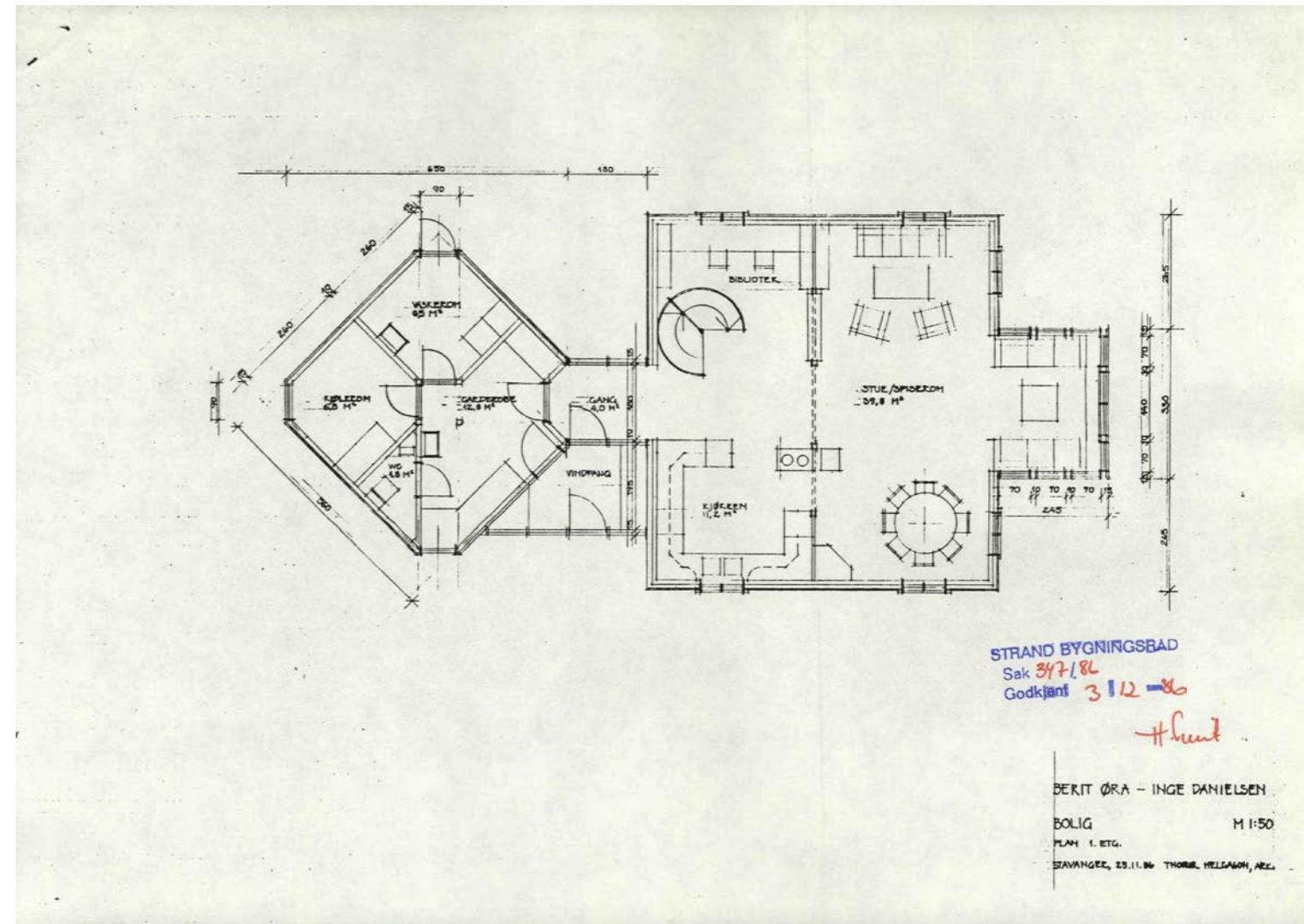
- Vi har nok nådd en grense nå. Jeg tror det blir flere år til vi selger en bolig i Strand dyrere enn denne, sier Rødder.

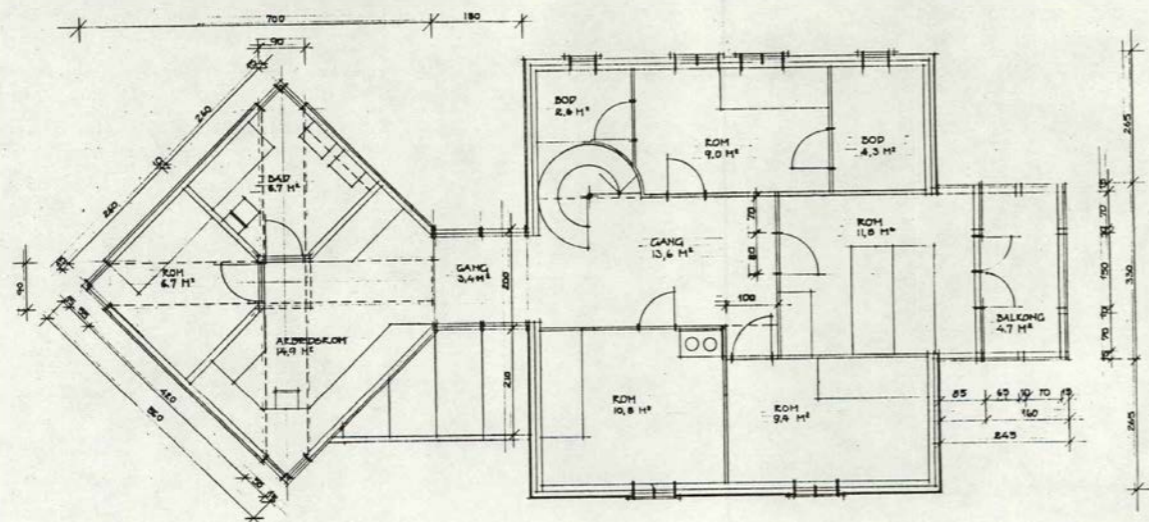
Staa's dame, juniorlag 1. div. spilte sin 3. seriekamp på onsdag, denne gang mot Sandved like ved Sandnes. Dette kunne nok ha sammenheng med at representanter fra Rogaland Fotballkrets var på talentjakt og fulgte med fra sidelinjen.

Etter 6 minutter resulterte dette nervøse spillet til at en av Staa's spillere var så uheldig å sette ballen i eget mål.

Dette satte nok en støkk i Staaljentene, men gjorde samtidig til at de backet hverandre opp og begynte å få kontroll over spillet. 12 minutter ut i omgangen, etter flere gode press fremover, løsnet det endelig hos Staal. May Elin Fjelde fikk satt siste foten på ballen før den havnet bak Sandveds keeper. Så fikk Strandjentene motet opp og presset bare økte utover omgangen. I det 23. minutt laget Anne Litalun kampens fineste mål. Fra om lag 20 meter lobbet hun ballen elegant over en bedrøvet målvakt i Sandveds mål.

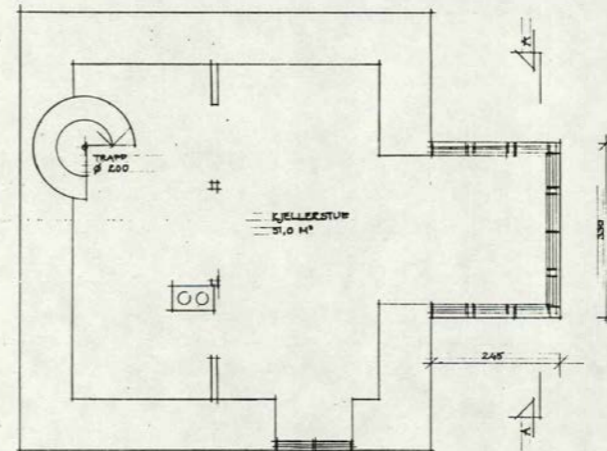
Herfra og utover var kampen i realiteten avgjort. 28 minutter etter start var det Heidi Hodneland sin tur til å lage Staa's tredje mål. Minuttet etterpå kom Siri Larsen inn fra venstrekanten og plasserte ballen i nettmaskene til Sandved. Presset fra Staa's jenter fortsatte. Ti minutter etter Siris mål var det Cecilie Ravndals tur - og dermed stod det 5 - 1 til Staal. Bare minuttet før omgangen var slutt fikk Kristina Fjelde ballen foran seg





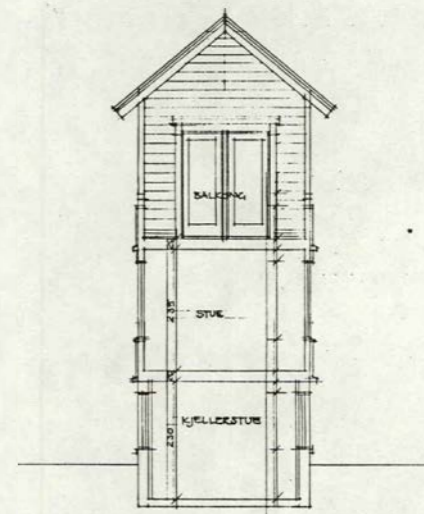
STRAND BYGNINGSRAD  
 Sak 347/86  
 Godkjent 3112-86  
 H. Lund

DERIT ØRA - INGE DANIELSEN  
 BOLIG M 1:50  
 PLAN & ETG.  
 STAVANGER, 25.11.86 THORIR HELGASON, ARC.

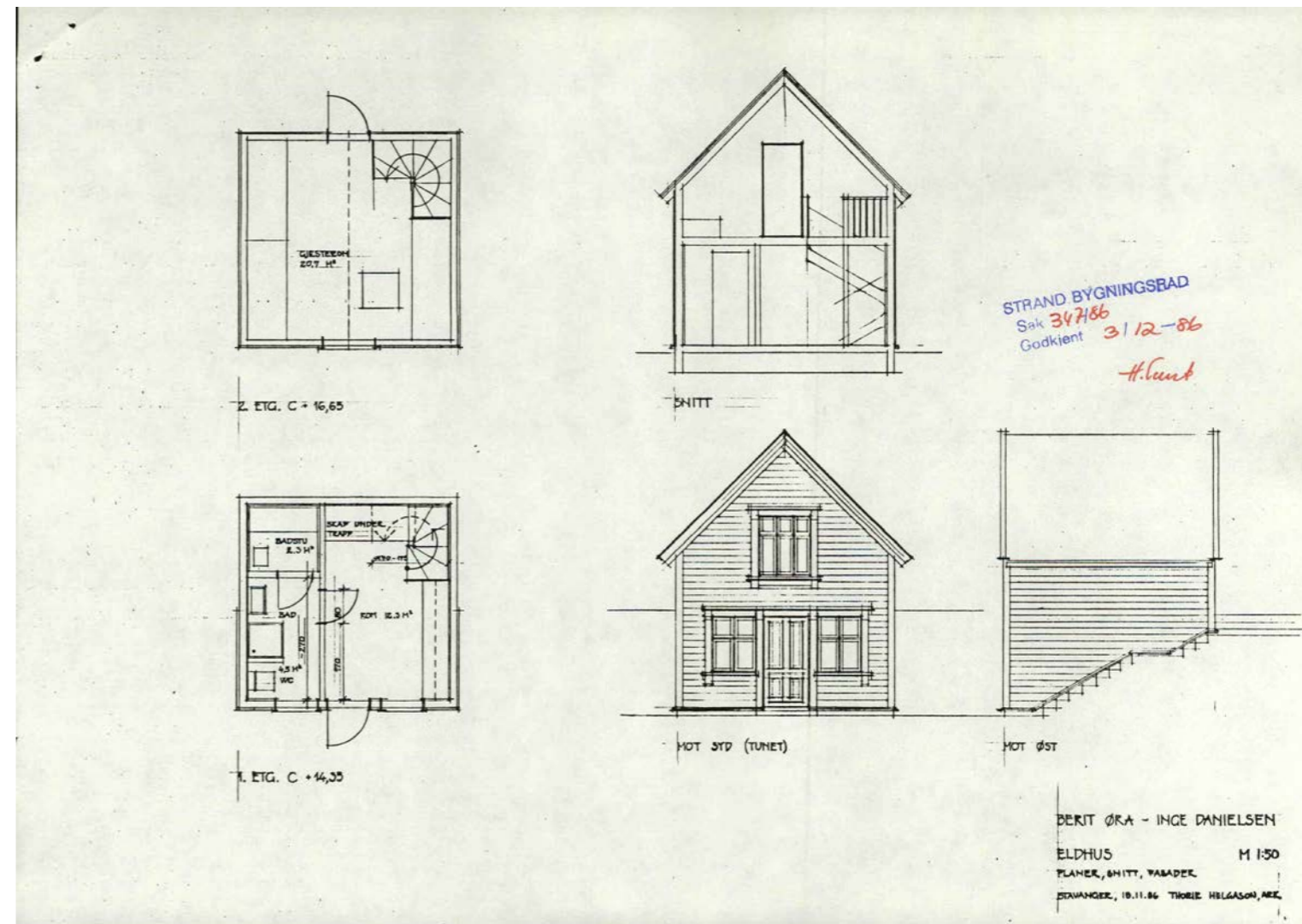


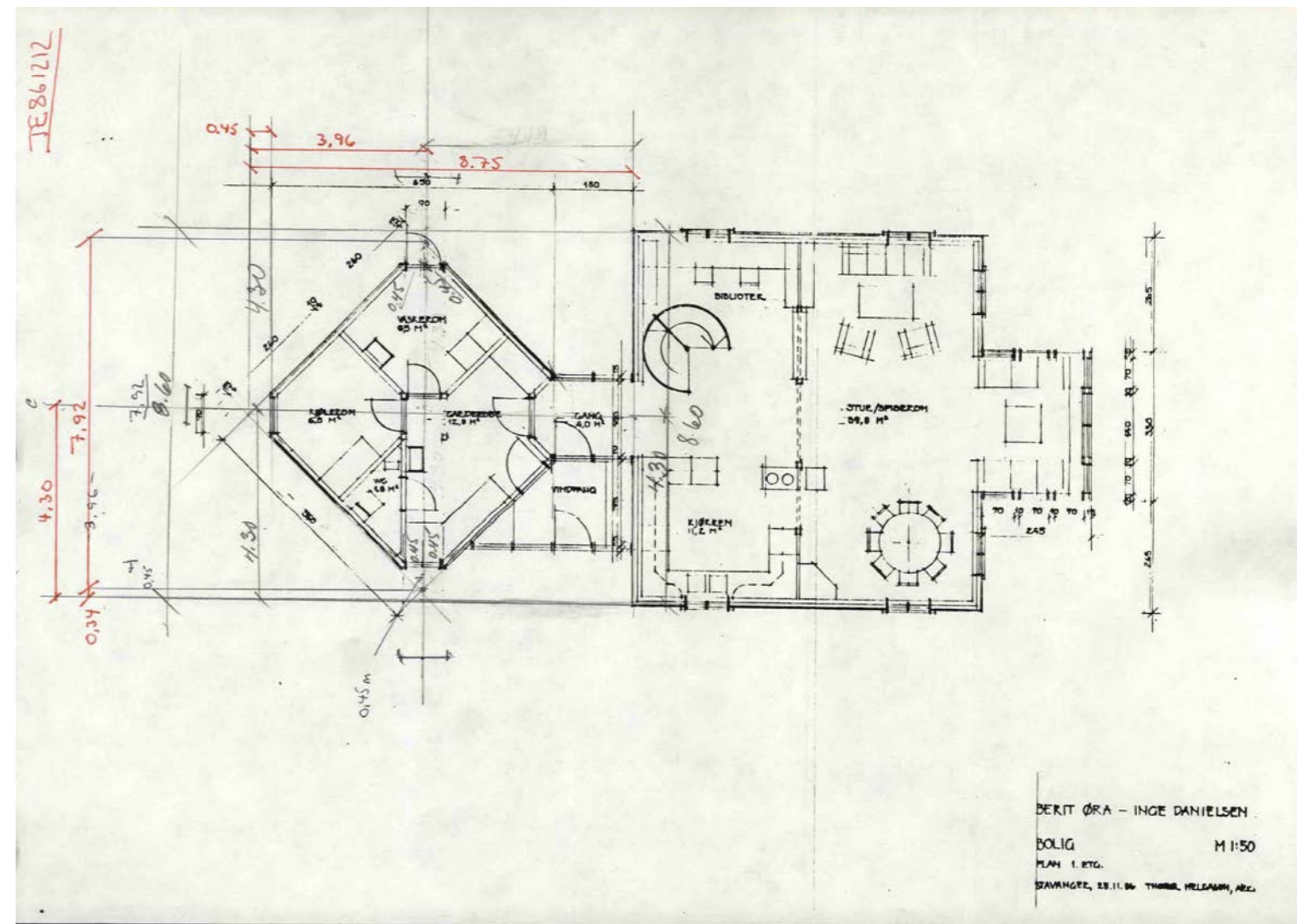
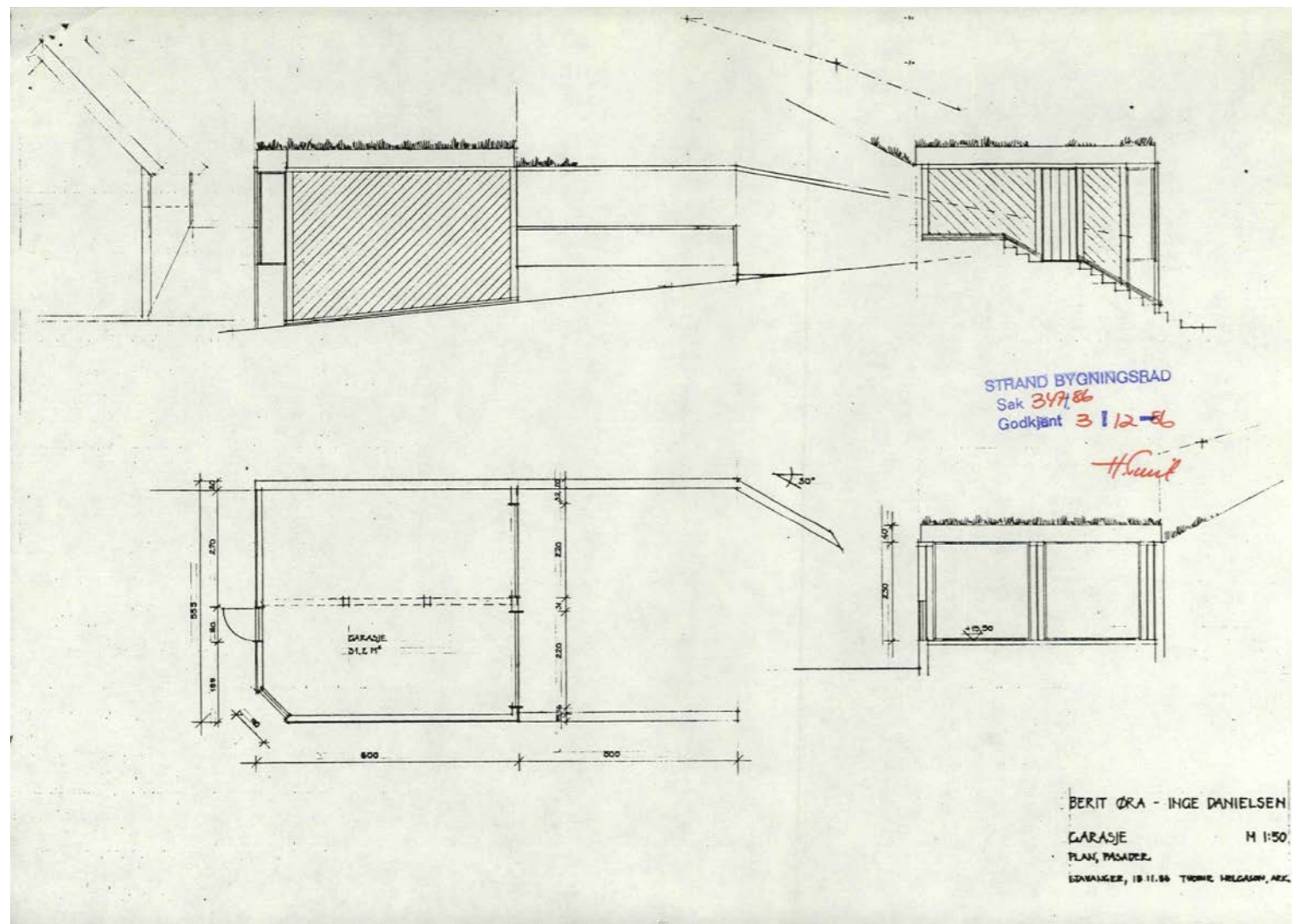
STRAND BYGNINGSRAD  
 Sak 347/86  
 Godkjent 3112-86  
 H. Lund

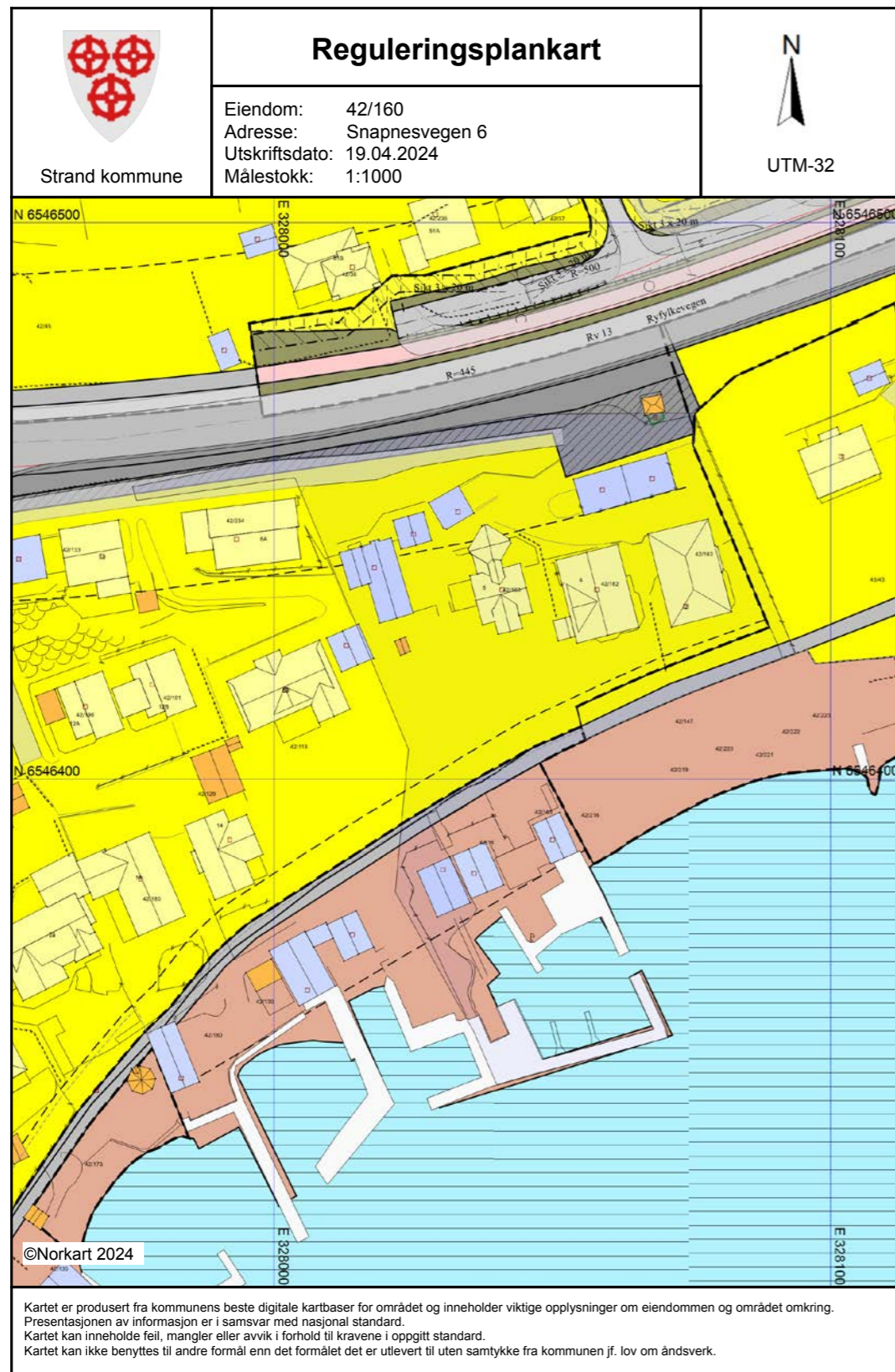
DERIT ØRA - INGE DANIELSEN  
 BOLIG M 1:50  
 KJELLERPLAN  
 STAVANGER, 25.11.86 THORIR HELGASON, ARC.







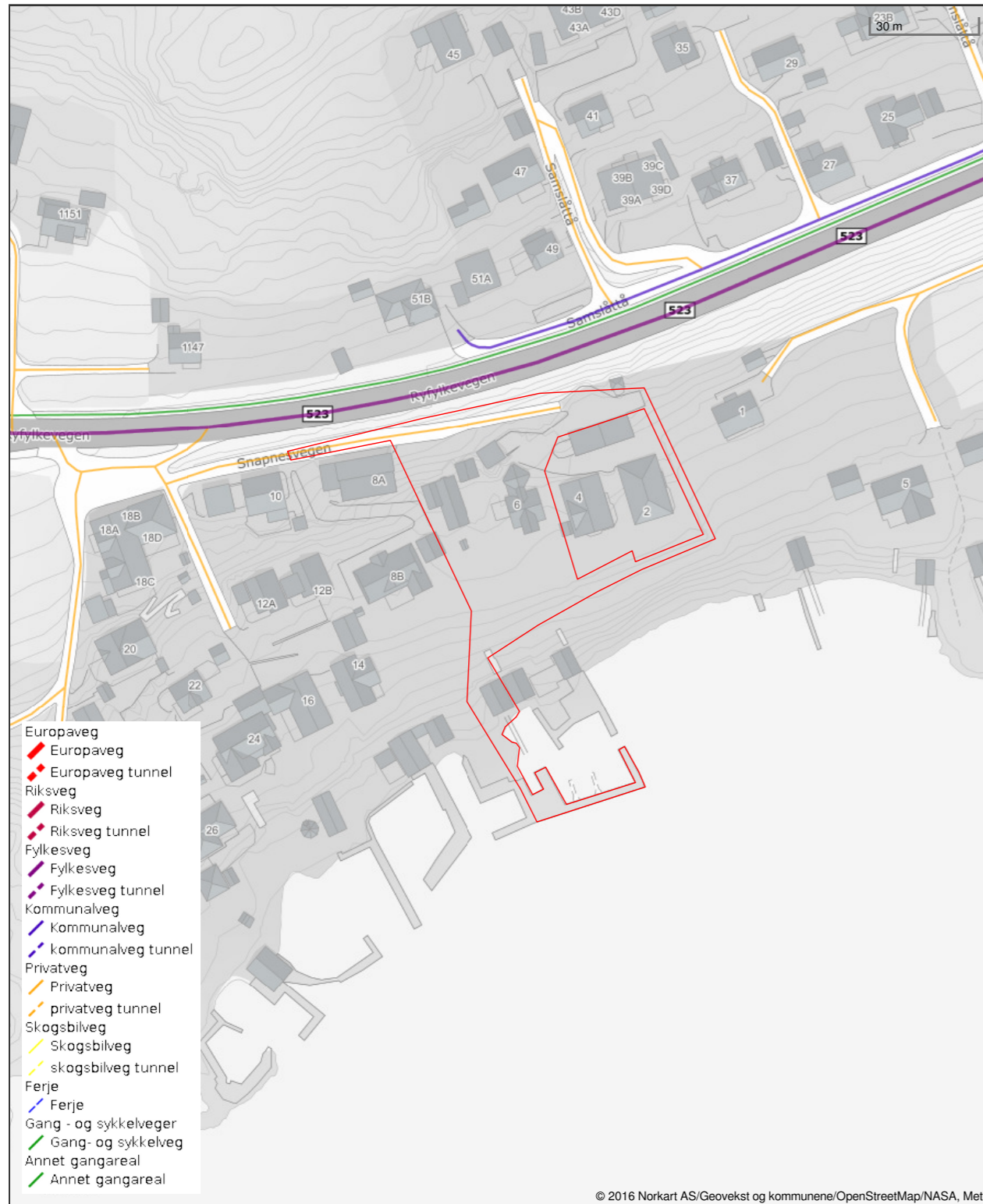




Tegnforklaring	
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006
	Strandlinje sjø
	Reguleringsplan PBL 2008
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Andre støysoner
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<b>VEG</b>	
	VegKjørende
	Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	Vegrekkeverk
	VegFiktivGrense
<b>Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>	
	Godkj. Nybygg
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</b>	
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
<b>Matrikel Bygning</b>	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Annet byggeområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
<b>Ledningsnett</b>	
	Kumlokk
<b>Kyst</b>	
	Havflate
	Kystkontur
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Taksprang
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<b>Annen naturinformasjon</b>	
	Hekk
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Trapp
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Lodrett forstøtningsmur
	Skrå forstøtningsmur
	Slipp/Krangang
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Gårds- og bruksnummer
<b>Adresser</b>	
	Adressepunkt tekst

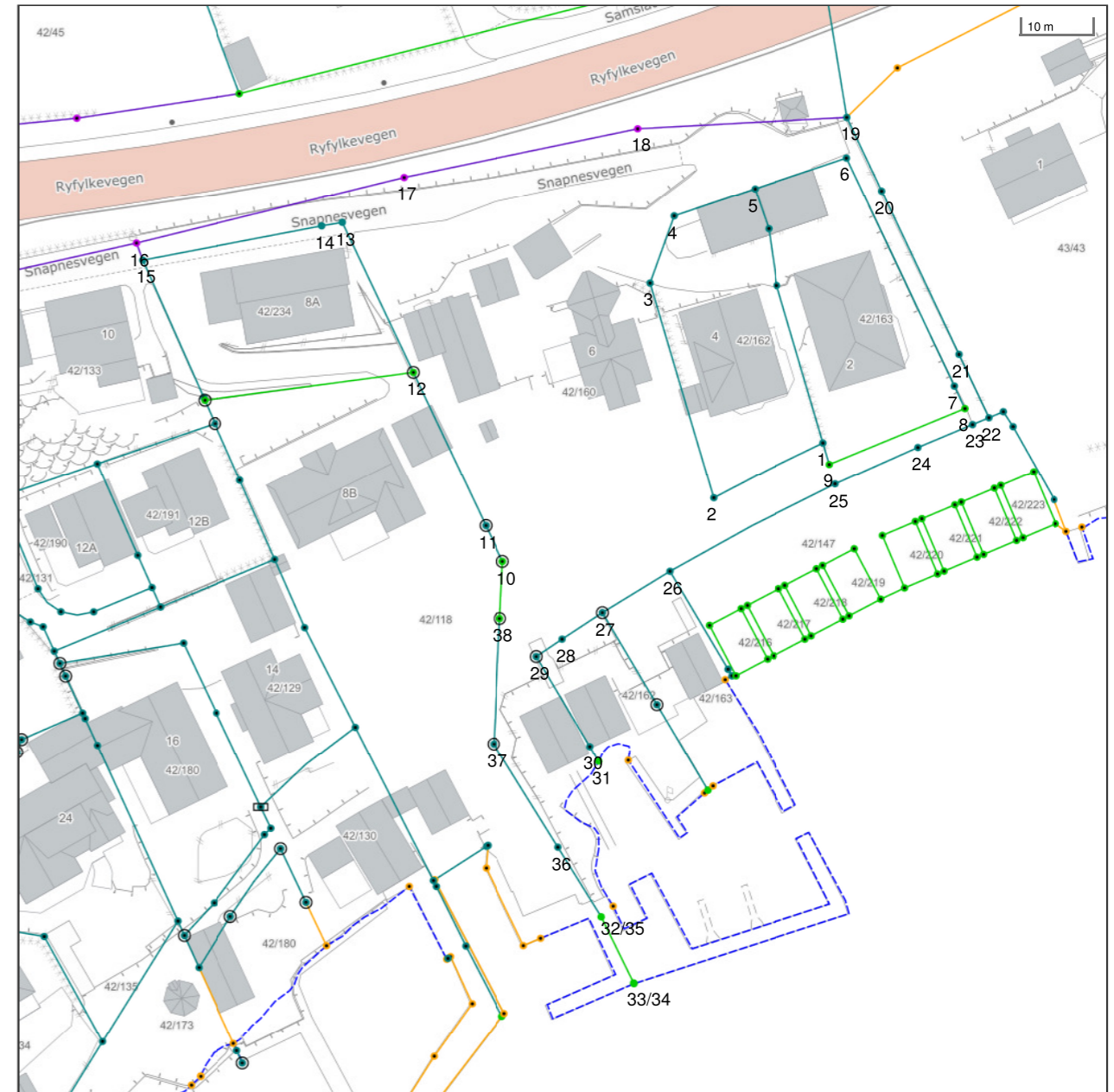


### Vegstatuskart for eiendom 1130 - 42/160//



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.

### Eiendomskart for eiendom 1130 - 42/160//



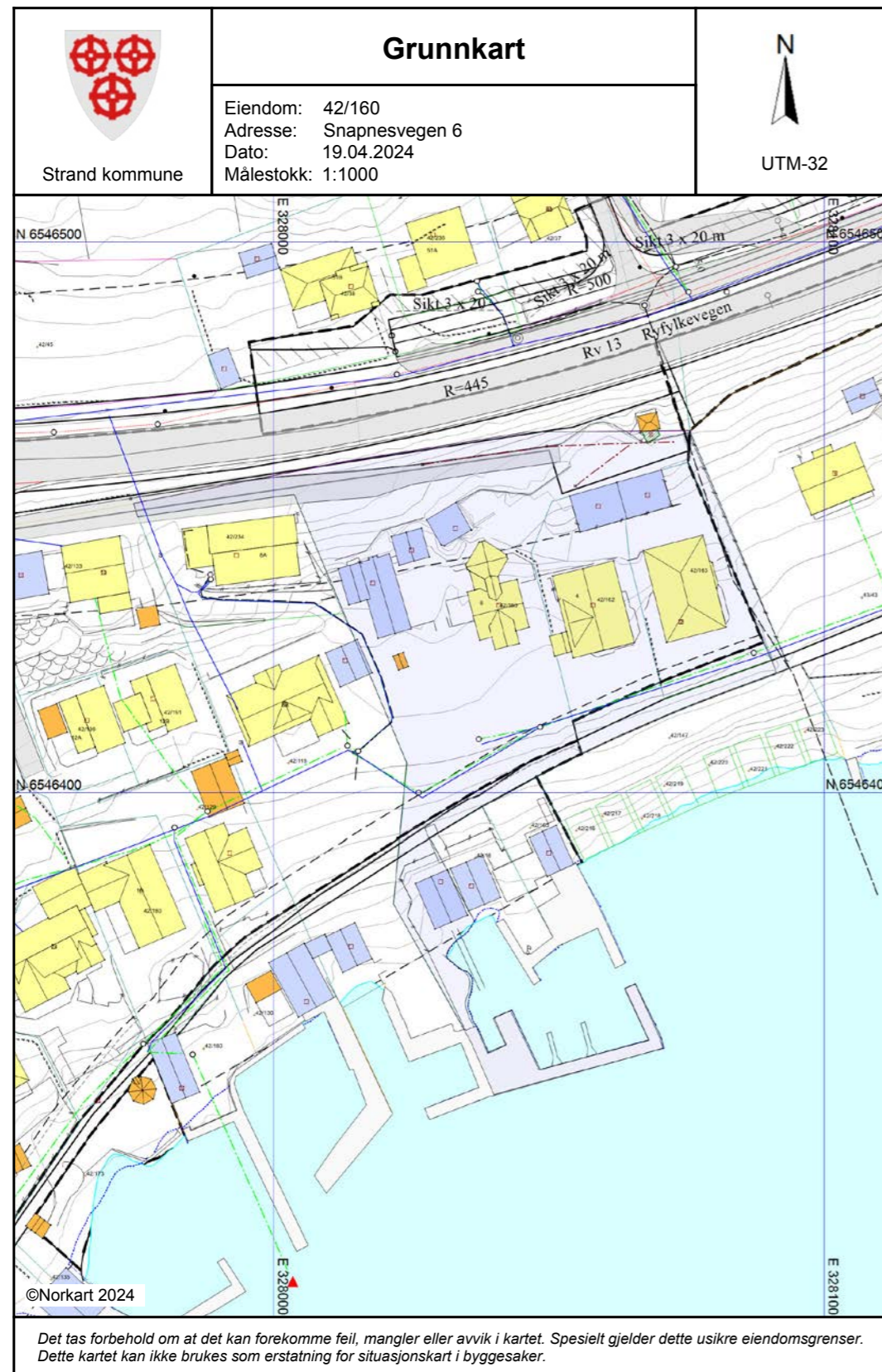
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering



# Snapnesvegen 6

Nabolaget Barkve - vurdert av 19 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Bjørkhaug Linje 100	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 🚗 26.9 km
✈ Stavanger Sola	36 min 🚗

## Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 169 elever, 10 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 727 elever, 36 klasser	23 min 🚶 2 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 13 klasser	23 min 🚶 2 km
Strand videregående skole 400 elever	10 min 🚗 8.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	27 min 🚗 27.1 km

«Sentralt, men likevel ikke i et svært byggefelt. Nydelig utsikt. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

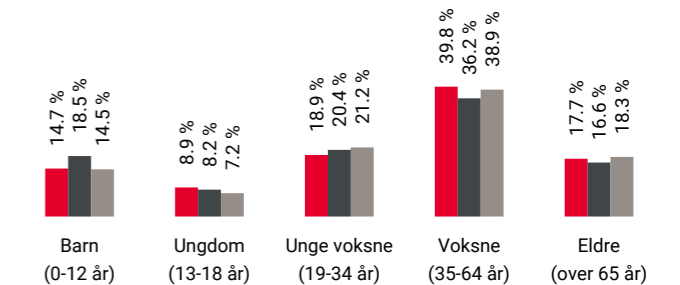


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 80/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Barkve	864	389
■ Jørpeland	7 606	3 380
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	21 min 🚶 1.7 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 54 barn	23 min 🚶 2 km
Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 🚗 2.4 km


## Dagligvare


Kiwi Jørpeland	5 min 🚗
Spar Jørpeland PostNord	5 min 🚗 2.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

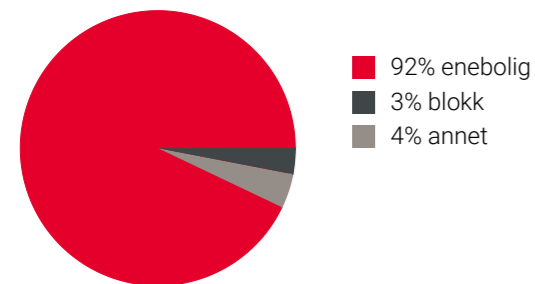
 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100





## Sport

-  Barkavika Sandvolleyball 12 min  0.9 km
-  Klippen Sandvolleyballbane Sandvolleyball 21 min  1.7 km
-  Fitnesspoint Jørpeland 7 min 
-  Akilles Treningscenter 7 min 

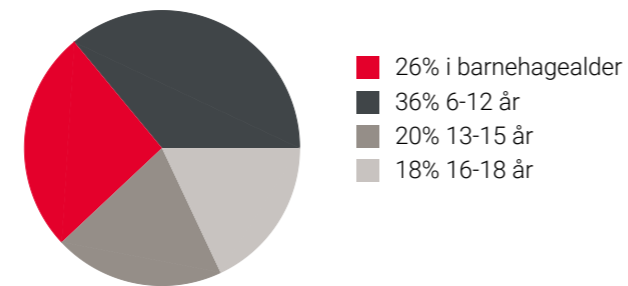
## Boligmasse



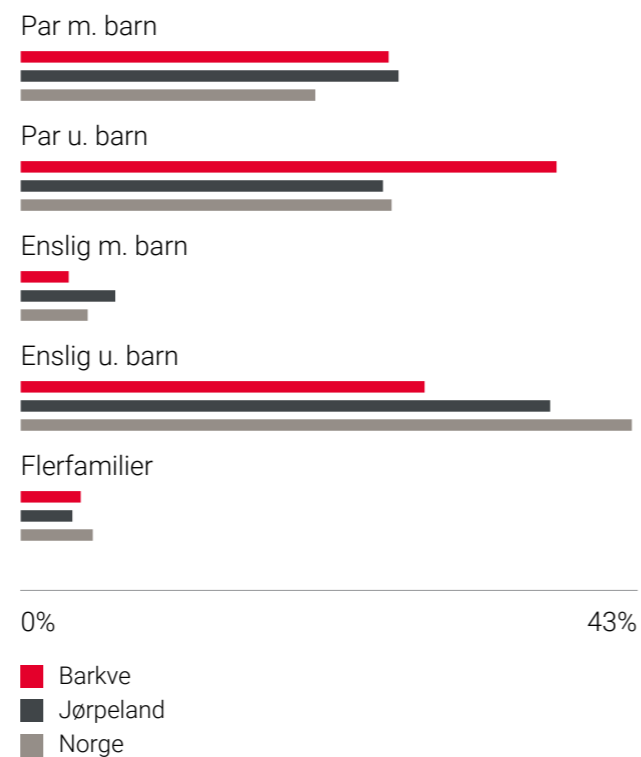
## Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Jørpeland 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

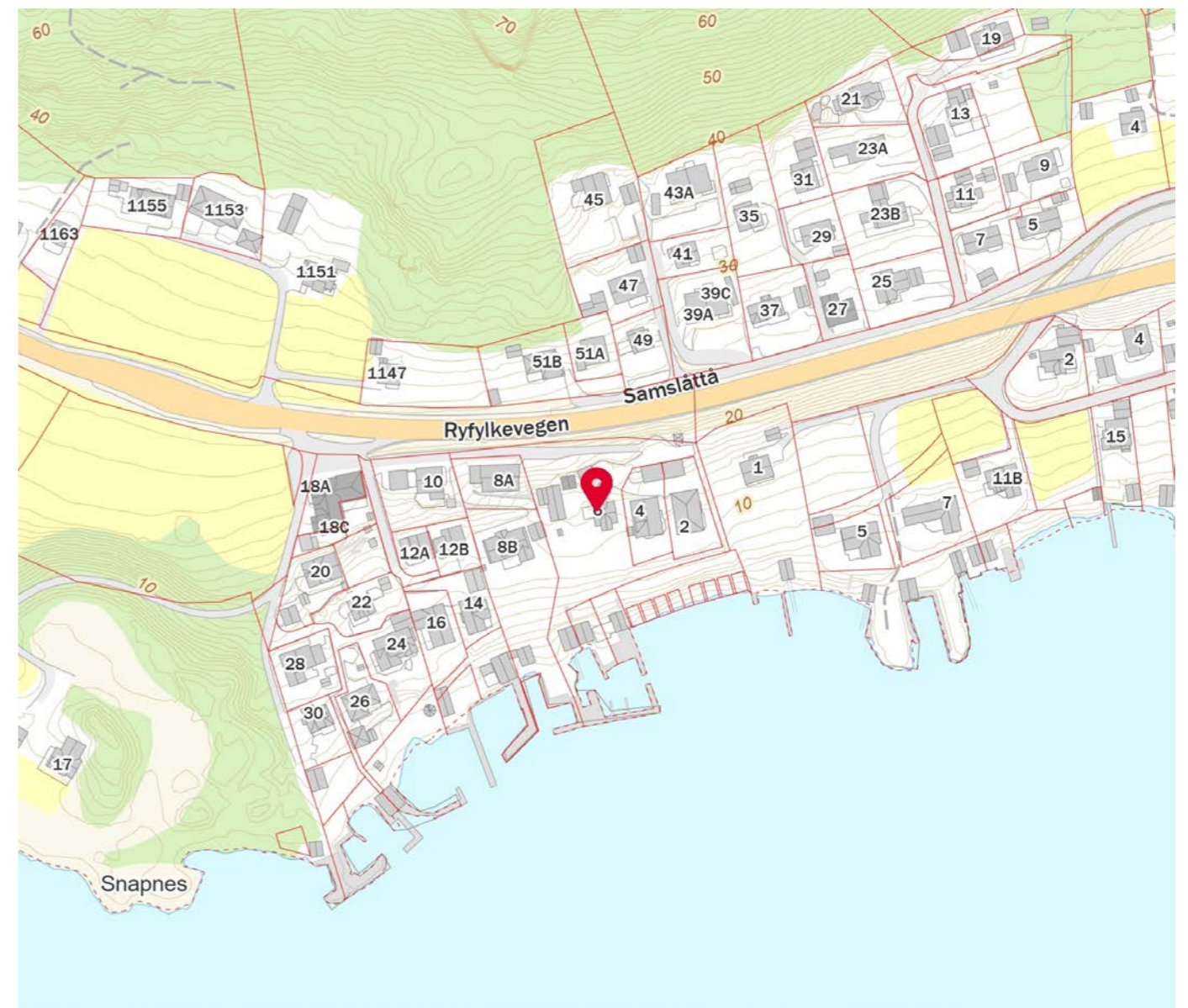


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Snapnesvegen 6  
4100 JØRPELAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke  
**Saksbehandler:** Marion Espedal

**Oppdragsnummer:** 1401230148

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

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 videreformidlet 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: 08.05.2024

**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