

Ringblomstvegen 7, 4104 JØRPELAND

Jørpeland - Påkostet og innholdsrik familiebolig med eksotisk hage, beliggende på populære Førland!



aktiv.



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Øyvind Veland
Kristine Marie Veland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 159/180 kvm
Tomtstr.: 886 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 206
Oppdragsnr.: 1401260038

Innholdsrik enebolig med egen oase i et populært og barnevennlig område!

Vi i Aktiv eiendomsmegling v/Helene Byberg, har gleden av å presentere denne kjekke familieboligen sentralt på Førland. Nabolaget tilbyr nærhet til natur, butikker og bussholdeplass like ved.

Her har du virkelig en liten oase med den frodigste hagen, som bulmer over av både blomster, frukttrær, bær, prydbusker, grønnsakshage og mye mer!

Boligen ble bygget 1973, og fremstår med god standard ihht. byggeår. Her er det gjort flere oppgraderinger gjennom årene som bla. flere nye vinduer og ytterdører, innvendige overflater, malte overflater, nyere vaskerom, oppgradert kjøkken..m.m.

Boligen har et bruksareal på 159 m² som inneholder: gang, vaskerom, to bad, tre soverom, stue/kjøkken og to hobbyrom i kjeller. Uteplassen består av en sørvestvendt terrasse på 139 m², Garasje og to carporter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	74
Egenerklæring	102
Energiattest	134
Nabolagsprofil	139
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 139 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 kvm 2 hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 129 kvm Gang, vaskerom, bad v/ gang, bad v/ soverom, 3 soverom, stue / kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

139 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Utover overnevnte areal er det etablert carport mot Øst på 49 kvm. og carport mot Nord på 33 kvm.

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,40 mtr. og hobbyrom kjeller 1,98 mtr.

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

Deler av arealet i kjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. (krypkjeller).

Garasje

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

886 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet tomt med alt du kan tenke deg av frukt, spiselige vekster, blomster og prydbusker. Hagen er vært hjertebarnet, noe som viser godt igjen i arbeidet som er lagt igjen i denne hagen i alle år.

Her gror og blomstrer det i alle mulige farger og er virkelig et syn for øye vår og sommer månedene.

Du finner bla.:

Frukttrær: Moreller, plommer, epler, pære, færsken. En jordbæråker, et stort flott Japansk kirsebærtre, urter, kiwi, dvergkiwi, blåbærbusker og et stort utvalg av stauder.

Det er også klargjort for dyrking av både poteter, løk, purre og andre grønnsaker. Så her kan du virkelig dyrke din egen mat i din egen lille oase.

Overbygget på terrassen gjør at en kan nyte å sitte ute i all slags vær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området oppleves som fredelig og har rolige naboer, med kort vei til natur, butikker og god offentlig transport.

Dagligvarebutikker som Bunnpris Jørpeland og Coop Extra Jørpeland ligger henholdsvis 11 og 12 minutters gange unna, og tilbyr søndagsåpent og posttjenester. Førland barnehage, Bekkevegen barnehage og Jørpeland barnehage ligger innenfor en avstand på 7 til 13 minutters gange. Fjelltun skole og Jørpeland ungdomsskole, som dekker grunnskole og ungdomstrinn, ligger 18 minutters gange unna, mens Strand videregående skole er tilgjengelig på 16 minutter med bil.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det finnes flere sportsfasiliteter i nærheten, som ballspillområder ved Fullshammervegen og Sørstadmarka, henholdsvis 3 og 5 minutters gange unna. Fitnesspoint Jørpeland og Akilles Treningssenter er tilgjengelige innen 20 minutters gange.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Tulipanvegen, kun 2 minutters gange fra eiendommen, hvor linje 100 har forbindelse til Stavanger Sola på

39 minutter. Området har også båtforbindelser, og gateparkering er lett tilgjengelig.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager rundt om på Jørpeland.

Nye Fjelltun skole har nylig åpnet, som mulig er en av de flotteste skolene i Norge. Med et fantastisk uteområde til glede for store og små hele året. I tillegg har du også populære KF-skolen som er en privatskole i regi av Klippen Jørpeland. 1-10 klasse.

Det er opptil flere fritidsaktiviteter her i området, bla. stort utvalgt av idrettsgrener, i ny flott idrettshall som ligger like ved siden av Fjelltun skole. I forbindelse med ny idrettshall er det også satt opp flere Padl baner, som er blitt veldig populært, opptil flere utvendige fotballbaner, ballbinge, nyere skatepark og pumptrack som ligger like utenfor Jørpeland sentrum, frisbee golf på Holmen, nye Dalen stisenter/stisykling, hvor du har 1,5 km sykkelsti for både erfarne og nybegynnere. Opptil flere badestrender som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland sentrum.. m.m

Barnehager

Førland barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Bekkevegen barnehage (0-5 år) - 8 min gange

Jørpeland barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Kf-skolen - Jørpeland (1-10 kl.) - 21 min gange

Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) - 18 min gange

St. Olav videregående skole (videregående skole) - 31 min kjøring

Sport og trening

Fullshammervegen - 3 min gange

Ballspill

0.3 km

Sørstadmarka - 5 min gange

Ballspill

0.4 km

Fitnesspoint Jørpeland - 20 min gange

Akilles Treningssenter - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i plast.

Veggkonstruksjon: Liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres stedvis muselort.

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

Vinduer: Malte trevindu med 2-lags glass, pvc vinduer med 2 og 3-lags glass.

Dører: Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, kjellerdør i tre og pvc balkongdører med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvest vendt balkong / terrasse m/ blomsterbed i midten og delvis overbygd på 139 kvm. Belagt med terrassebord og betongheller. utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted: Vedovn plassert i stue.

Det er utført feiing 17.04.2024, uten avvik.

Rom Under Terreng: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Tomteforhold:

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

Men det registreres stedvis sprekker / skader. Ytterligere undersøkelser må utføres i sammenheng med bytte av drenering.

Oljetank: Det står en oljetank i krypkjelleren.

GARASJE

Garasje BRA-e på 21 kvm. Takhøyde 2,31 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler og tegl stein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med ubehandlet gips.

Himling er belagt med ubehandlet gips.

Manuell garasjeport i tre.

Det registreres stedvis råteskade i kledning, vindu og dør. Oppgraderinger av garasje må påberegnes.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av taktekking pga. alder.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ubehandlet kledning, råteskader, svertesopp og slitte overflater i trekledning. Det er ikke synlig musetetti ng mellom kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå ytterligere råteskader.

Dører

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør / kjellerdør, utett omramming og manglende beslag under kjellerdør.

Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og bytte ut kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ujenheter i betongheller.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. vurdere å rette opp betongheller. Dette for å unngå råteskader i treverk.

Utvendige trapper

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, åpninger over 10 cm. og lavt rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs vegger i kjellertrapp, minske åpninger til max 10 cm. og høyne rekkverk på kjellertrapp til minimum 90 cm.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, glipper / skader i gulv og noe boler i tapet.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot

Nordvest, målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 10 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedringer av knirk.

Krypkjeller

Ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak: Det anbefaler å etablere bedre lufting og jevlig kontroll for å bekrefte / avkrefte negativ utvikling.

Innvendige trapper

Det registreres bratt, smal trapp med manglende rekkverk og håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere rekkverk og håndløper langs veggen.

Innvendige dører

Innerdører tar stedvis i karm og dør mellom gang / stue tar i gulv.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å justere innerdører, vurdere å kappe dørblad mellom gang / stue.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det å unngå mye vannsøl på gulvet.

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga.alder på tettesjikt.

1 Etasje - Stue / kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:. Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og løs oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes.

Vannledninger

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Avløpsrør

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

Oljetank

Det står en oljetank i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å sanere / fjerne oljetanken.

TG3

Vinduer

Det registreres flate vannbord under vindu, punktert glass i balkongvegg, råteskader i garasje, vinduer mot Nord v/ inngangspart og i kjellervinduer. Kjellervinduer er også tettet igjen på innsiden.

Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014, pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013, trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etabler fall på vannbord under vindu, slik at vann renner bort fra karm, bytte punkterte / råteskadet vinduer og overflatebahandle slitte overflater.

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

Rom Under Terreng

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Punktet må ses i sammenheng med punkt "drenering".

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

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av materialer mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

1 Etasje - Bad v/ gang - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er

ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drenerings-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under badekar / dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade på servant, ikke sug i avtrekksvifte, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Det registreres også gull i gulvet under badekar, her er det heller ikke synlig sluk. Evt lekkasjevann under badekar vil renne ned i krypkjeller.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nye slukløsninger.

1 Etasje - Bad v/ soverom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drenerings-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, avtrekksviften virket ikke, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nytt mekanisk avtrekk.

Fuktsikring og drenering

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon, etablere / bytte av drenering / fuktsikring rundt heler huset og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres stedvis muselort.

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

Grunnmur og fundamenter

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

Men det registreres stedvis sprekker / skader. Ytterligere undersøkelser må utføres i sammenheng med bytte av drenering.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det registreres manglende bratt / smal kjellertrapp uten rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger over 10 cm. og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling og utbedre kjellertrapp.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det er stedvis ikke synlig

bruk av grunnmursplast. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info. Grunnmuren er delvis innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren for sprekker eller skader. Men det registreres stedvis sprekker / skader. Ytterligere undersøkelser må utføres i sammenheng med bytte av drenering. Det står en oljetank i krypkjelleren.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Sprikk på flis på vegg, skade på flis på gulv, skade på servant, vannskade på plate underside, lekkasje under badekar, sprikker i fuger, fukt i tak, sprikk i tak mellom gipsplater, manglende sensor til varmekabler.

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

Ja

Firmanavn: Adrian C&M Service, 2024; Ryfylke Service Chmielinski, 2012; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Støpt gulv med armering og lagt gulvbelegg på vaskerom. Utført alt arbeid på 2 komplette bad. Rørleggerarbeid, spotter i tak, bryter og stikkontakter på vaskerom.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Ny sluk på vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Lekkasjer mellom ventilasjonsrør ut tak oppføre vaskerom, skade på dør til lite bad.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke Service Chmielinski, 2012; Ufaglært, 2020 og 2025

Beskrivelse: Ytterdør og sidevindu byttet, skyvedører satt inn, stue- og soveromsvinduer byttet, foret ut yttervegg under carport med ny kledning og isolasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Vannsamling ved mye nedbør i nedre del av hage og under carport ved belegningsstein.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Vann inn i kjeller ved ekstremt regn grunnet nedgravd lufting.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Maur på våren, forsvinner etter noen uker.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke Service Chmielinski, 2012

Beskrivelse: 2 nye bad, ny varmtvannsbereder, avløp og vannrør.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Dårlig baderomsventilasjon.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Byttet peis, senket rør 1 cm, tettset glipe med godkjent støpemørtel.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Oljetank i krypkjeller, ikke i bruk.

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

Ja

Firmanavn: Oneco, Ryger, Rogaland Electro, 2015; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Byttet el-skap, montert automatsikringer, nye kurser, lading til elbil, koblet downlights, avsvugsvifte, kurs til oppvaskmaskin, oppgradering av kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Vinterstue og carport mot nabo.

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

Ja

Beskrivelse: Utført radonmåling, ingen tiltak nødvendig.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje dør og port i dårlig stand.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026 og 2018

Beskrivelse: Blendet kjøkkenvinduer, renovert soverom, fjernet kobberrør til vinterstue.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 129 kvm: Gang, vaskerom, bad v/ gang, bad v/ soverom, 3 soverom og stue / kjøkken

TBA 139 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 30 kvm: 2 hobbyrom

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til Ringblomstvegen 7.

Boligen som ble bygget i 1973, har gjennom årene blitt oppgradert etterhvert, men endel arbeid er gjort mellom 2009-2026.

Da er det bla. byttet flere vinduer og dører, oppgradert kjøkken og 2 bad, malte og nyere overflater i store deler av boligen, nyere varmpumpe, lagt opp til el bil lader, bygget ut (ikke byggemeldt/søkt). Det er oppgradert delvis elektrisk, lagt opp nytt vaskerom med

innredning og enormt arbeid er lagt i hagen og uteplassen gjennom årenes gang.

En bolig du kan flytte rett inn i.

Påkostninger og oppgaderinger må likevel påregnes.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskekum, 1-greps blandebatteri og plate mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og side-by-side kjøøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad v/ gang 1. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Bad v/ soverom 1. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har belegget på gulv og malte plater på vegger og tak. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med vask og har opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak belagt med laminat, belegget og fliser.

Vegger: I hovedsak belagt med tapetserte plater og fliser.

Himling: I hovedsak belagt med panel og takess.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og spalteventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

- Oppvarming: Fujitsu luft-til-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue/kjøkken.

- Varmtvannstank: Høiax 200 liter fra 2014.

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.

STUE og KJØKKEN

Følger med kjøkken:

4 svarte hyller over kjøkkenbenk, ENHET veggstamme
komfyr
platetopp
Taklampe over spisebord

Følger ikke med kjøkken:

1 stk kjøleskap (Det gråe enkle)
1 lang og 2 korte svarte hyller
speil
Pynt kunstig grønt på taklampe

Følger ikke med stue:

2 stk vitrineskap hvit
hvit hylle
speil
3 stk eplekasser i tre
veggpote peis

GANG:

Følger med:

2 stk hyller i tre
2 stk knagger svart
2 stk kommoder under hylle
1 avlang hylle med skap
Taklamper

Følger ikke med:

Garderobeskap med speil
malm kommode
hyller i gang, 3 stk svart med tre hyller
speiler

HOVEDSOVEROM:

Følger med:

Fastmontert garderobe
Taklampe

SOVEROM BEIGE:

Ingenting følger med, bortsett fra fastmontert lyslenke tak

SOVEROM BLÅ:

Ingenting følger med, bortsett fra fastmontert lyslenke tak

VASKEROM:

Følger med:

Fastmontert garderobe hyllesystem, BOAXEL fra IKEA

Følger ikke med:

Alle løse kurver

Hvit løs oppbevaringskombinasjon i hjørne under benk

KJELLEROM:

Følger med:

Fastmontert garderobe hyllesystem, BOAXEL fra IKEA

Følger ikke med:

Løse kurver, skohyller

HOBBYROM KJELLER:

Følger med:

Hyller sølv og speil kombinasjon

Luftavfukter

Følger ikke med:

Alle diverse hyller

Vitrineskap

Møbler, interiør

Lys hvit i tak over neglesalong

kjøleskap

Vitrineskap

HAGE:

Følger med:

Alle pallekarmer

Dam med tilhørende pumpe utstyr

Fastmonterte lyktestolper

bøtte over brønn

Følger ikke med:

Pynt

Solcellebelysning

Løse potter

Robotklipper og ladestasjon

UTESTUE:

Følger med:

Grått terrasse teppe gulv

Hvit hylle vegg
Utemøbel svart HAMMOCK, med tilhørende putedel
UV takbeskyttelse

Følger ikke med:
Pil gjerde ved sofa
Interiør, møbler
taklampe
Lyspærelenke

VINTERSTUE:
Følger med:
Pallekarmer
vask og benk
Fastmonterte knagger ved husvegg

Følger ikke med:
Løse potter
Pynt
Hylle
Pil gjerde
Hageutstyr

GARASJE:
Følger med:
Fastmonterte hyller, benk, knagg

Følger ikke med:
Stål reoler
Massiv Stålskap

HOVEDBAD:
Følger ikke med:
Interiør,pynt
planke over badekar

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2021, arbeid utført av Oneco.

2019:

- Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

2015:

- pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015
- pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015
- Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

2014:

- Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014
- Høiax 200 ltr.

2013:

- pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013

2009:

- trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Boligen har en garasje med et eksternt bruksareal (BRA-e) på 21 m². Garasjen er utstyrt med en manuell garasjeport i tre. Det er også montert en Easee elbillader på ytterveggen av boligen.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om gateparkering, beboerparkeringsordninger, gjesteparkering eller spesifikke regler fra sameie/ borettslag om parkering.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Diverse

Det er foretatt EL kontroll av Ryger Elektro datert 20.04.2026. Kan fås ved henvendelse til megler.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har Fujitsu luft-til-luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken, vedovn i stue, og elektrisk gulvvarme på begge bad.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 126

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Totalt: kr 12 126,00

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

Eiendomsskatt

Kr 3 475 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 882 946 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 531 785 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 206 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/47/206:

12.01.1952 - Dokumentnr: 56 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1973 - Dokumentnr: 4445 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

29.05.1985 - Dokumentnr: 3785 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:47 Bnr:171

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

09.04.2026 - Dokumentnr: 386173 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

07.09.1973 - Dokumentnr: 3494 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:47 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg enebolig" på Førland, 4100 JØRPELAND, datert 05.11.1974.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er framlagt byggesøkte tegninger, det registreres endringer på plantegningen i forhold til dagens bruk og det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger på carporter, overbygg v/ inngangsparti, overbygg balkong og overbygg v/ garasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Garasje

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

Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger.

Vinterstue mot nabo og carport mot nabo er ikke byggesøkt, men begge naboer har signert nabo varsel. Kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.1974.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Er registrert som abonnent på kommunalt vann

Tilknytning avløp: Er registrert som abonnent på kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Leiteområdet (plan-ID 75-2). Eiendommen er regulert til område

for boliger med tilhørende anlegg.. 23.04.1975

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

I henhold til kommuneplanen skal reguleringsplanen for Leiteområdet (plan-ID 75-2) revideres før eventuell fortetting kan finne sted.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger pr. stk kr 1 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få

dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

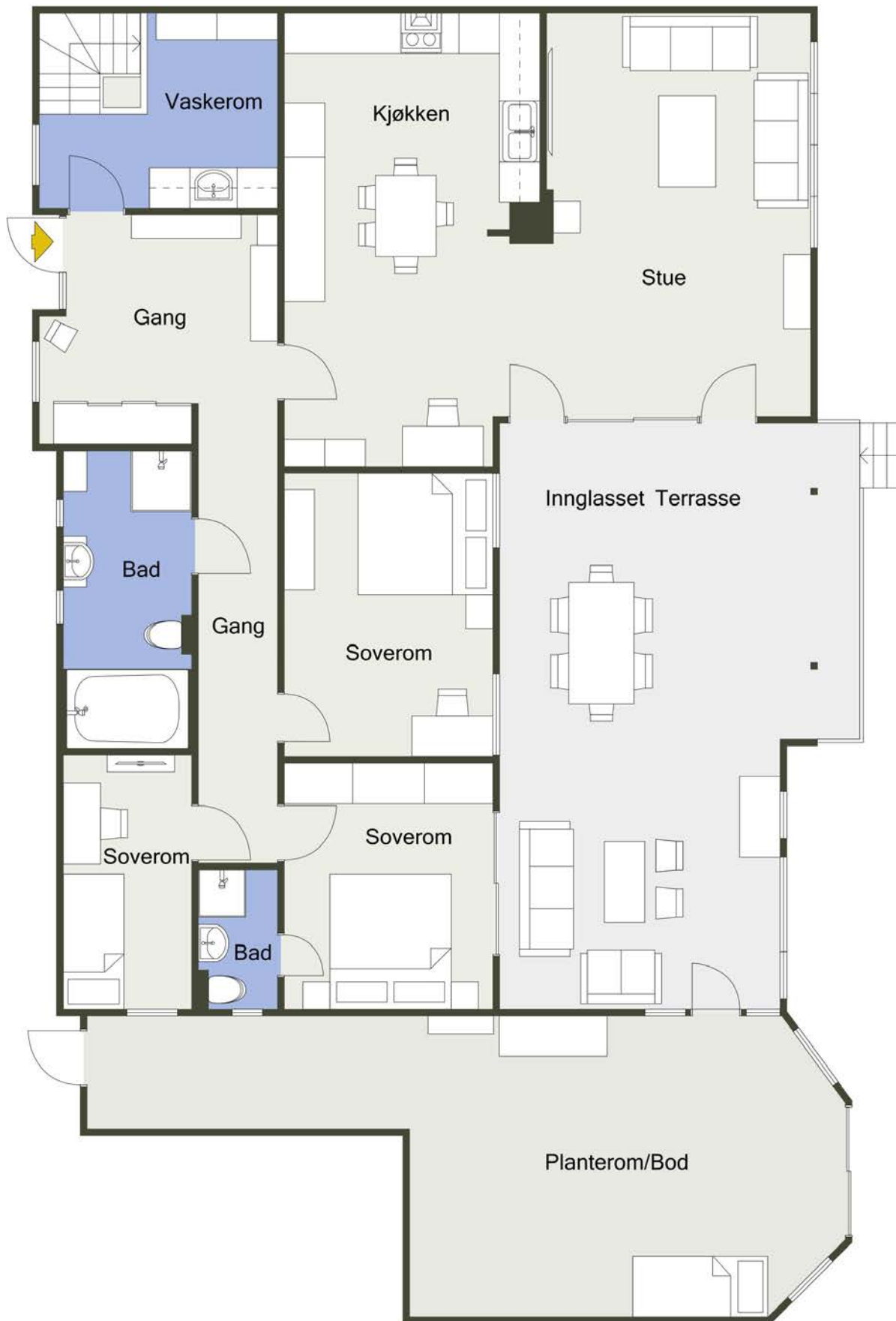
23.04.2026





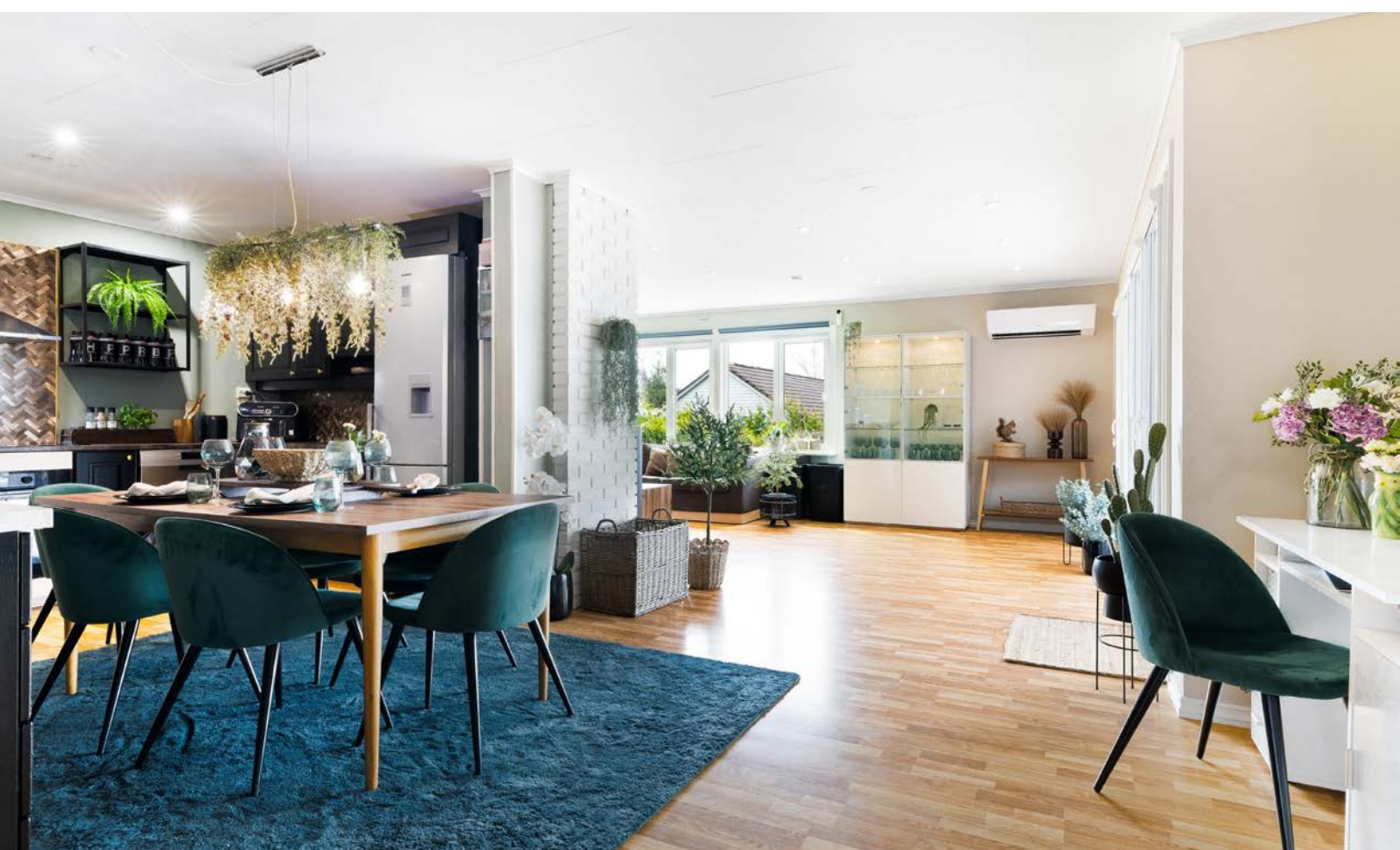


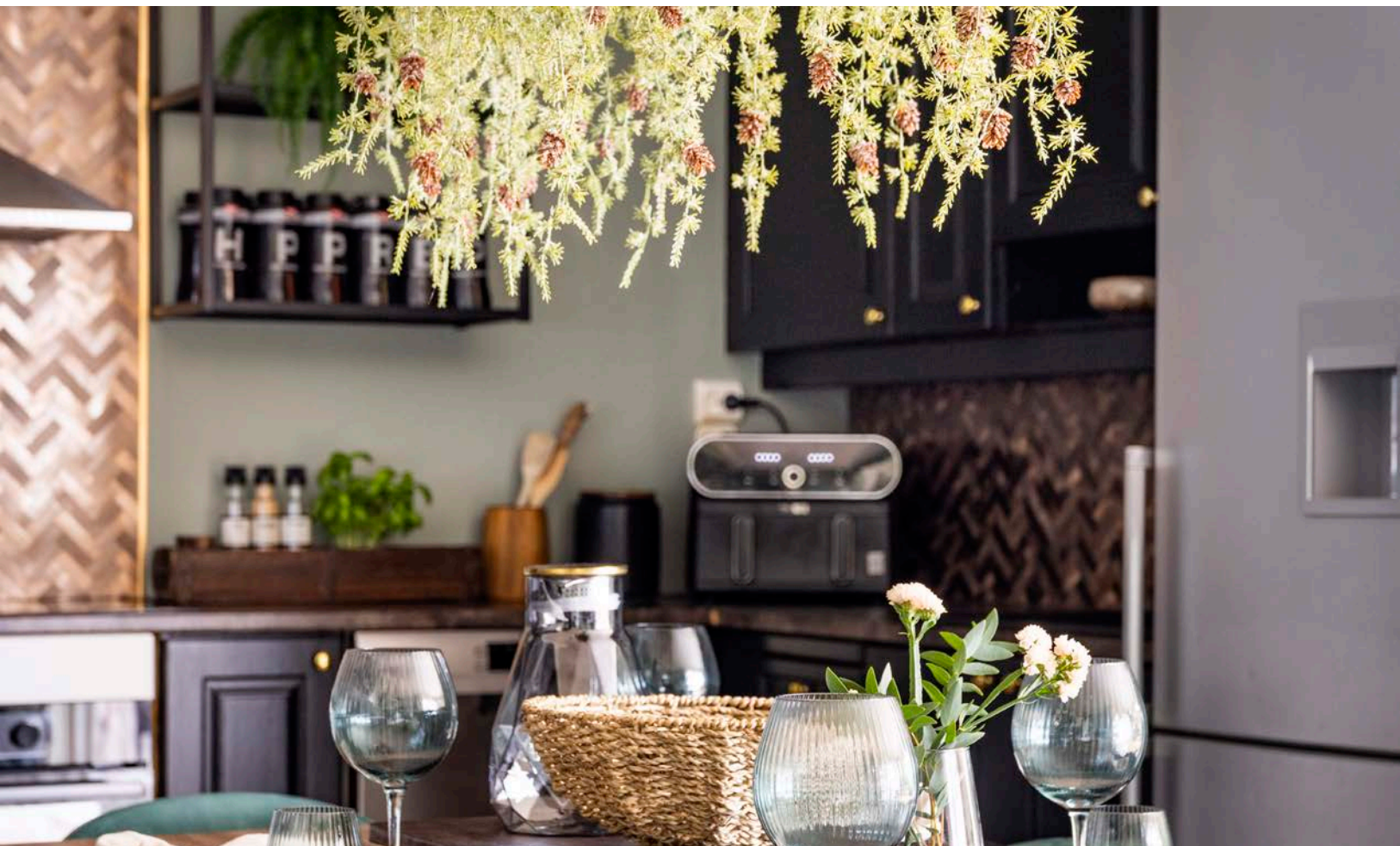




Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den



























Romslig planterom/bod. Plantekassene følger salget og er klargjort for planting. Så her er det bare fantasien som setter en stopper for hva en kan gro her.



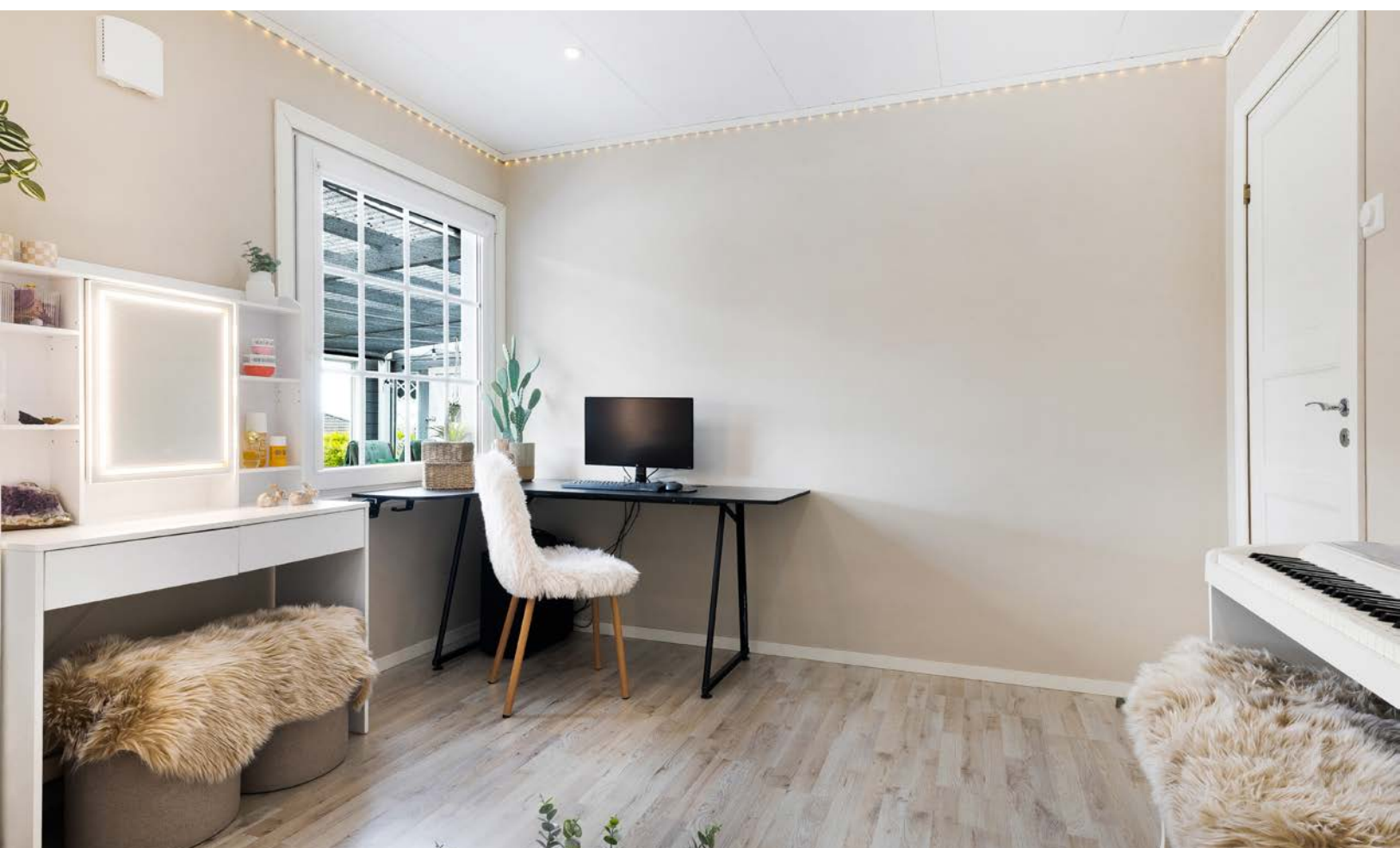






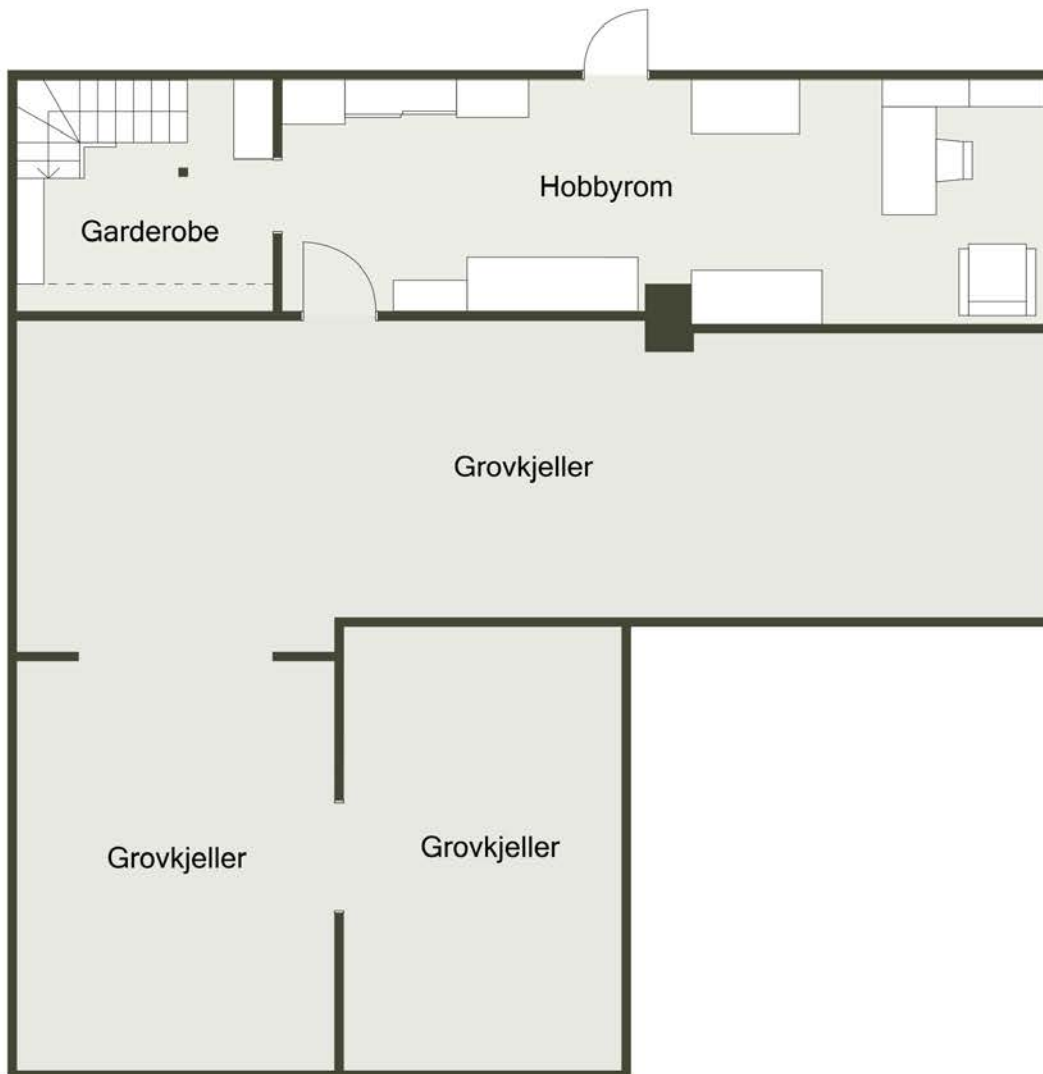












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den






































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringblomstvegen 7 , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 47, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1053

Referansenummer: JG9359

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal




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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert taksmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, bobler i tapet, skader i laminat og manglende lister.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med takstein.

Malte trevindu med 2-lags glass, pvc vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, kjellerdør i tre og pvc balkongdører med 3-lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast.

Sørvest vendt balkong / terrasse m/ blomsterbed i midten og delvis overbygd på 139 kvm. Belagt med terrassebord og betongheller. utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom.

Utvendig kjeller trapp oppført i støpt betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takess.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue.

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via dør i kjeller.

Åpen tretrapp mellom kjeller og 1 etg.

Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom

Malte plater på vegger og tak.

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ vask og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad v/ gang

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghegt toalett og badekar.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad v/ soverom

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghegt toalett.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og side by side kjøll / fryseskap.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

Easee elbillader montert på yttervegg.

El gulvvarme på begge bad.

Downlights på begge bad, gang, soverom mot Nordvest, soverom mot Sør, stue, vaskerom og kjellerom v/ trapp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er framlagt byggesøkte tegninger, det registreres endringer på plantegningen i forhold til dagens bruk og det er ikke framlagt byggesøkte tegninger på carporter, overbygg v/ inngangsparti, overbygg balkong og overbygg v/ garasje. Dette bør undersøkes om er godkjent hos Strand kommune.

Frmlagt midlertidig brukstilateslse datert 5 November 1974, men ikke ferdigattest.

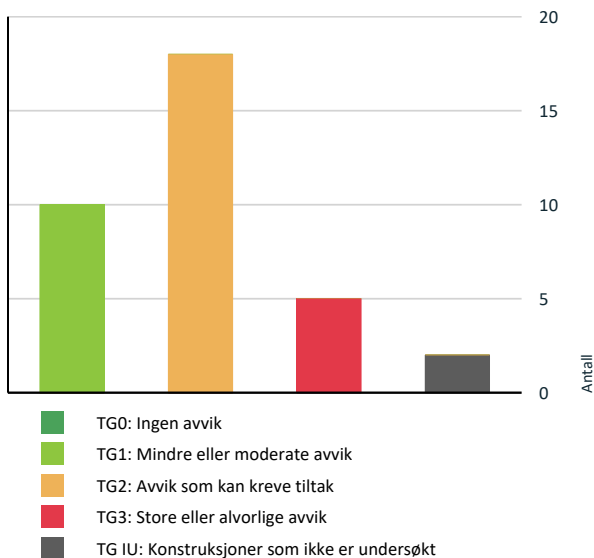
Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger.

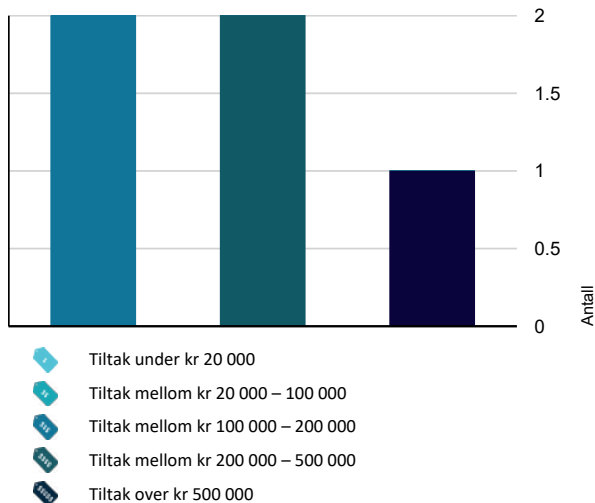
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres flate vannbord under vindu, punktert glass i balkongvegg, råteskader i garasje, vinduer mot Nord v/ inngangspart og i kjellervinduer. Kjellervinduer er også tettet igjen på innsiden.

Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014, pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013, trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Punktet må ses i sammenheng med punkt "drenering"

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år, og det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tetteheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad v/ gang > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler dreng-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under badekar / dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade på servant, ikke sug i avtrekksvifte, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Det registreres også gull i gulvet under badekar , her er det heller ikke synlig sluk. Evt lekkasjevann under badekar vil renne ned i krypkjeller.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1 Etasje > Bad v/ soverom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler dreng-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, avtrekksviften virket ikke, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ubehandlet kledning, råteskader, svertesopp og slitte overflater i trekledning. Det er ikke synlig musetett ng mellom kledning og veggkonstruksjon.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør / kjellerdør, utett omramming og manglende beslag under kjellerdør.

Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ujenheter i betongheller.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, åpninger over 10 cm. og lavt rekkverk på kjellertrapp.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, glipper / skader i gulv og noe boler i tapet.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 10 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres bratt, smal trapp med manglende rekkverk og håndløper langs veggen.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm og dør mellom gang / stue tar i gulv.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det står en oljetank i krypkkjelleren.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue / kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og løs oppvaskemaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det registreres manglende bratt / smal kjellertrapp uten rekkverk, håndløper langs veggen og åpninger over 10 cm. og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
I følge PropCloud

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av taktekking pga. alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ubehandlet kledning, råteskader, svertesopp og slitte overflater i trekledning. Det er ikke synlig musetetti ng mellom kledning og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå ytterligere råteskader.

Tilstandsrapport



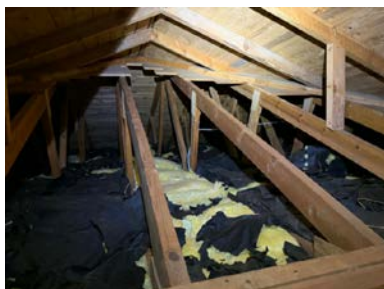
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres stedvis muselort.

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



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass, pvc vinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres flate vannbord under vindu, punktert glass i balkongvegg, råteskader i garasje, vinduer mot Nord v/ inngangspart og i kjellervinduer. Kjellervinduer er også tettet igjen på innsiden.

Pvc vinduer på begge bad med 3-lags glass fra 2014, pvc vindu i gang med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Nordvest med 2 lags glass fra 2015, pvc vindu på soverom mot Sør med 2 lags glass fra 2013, trevindu i stue mot Sør med 2 lags glass fra 2009.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere fall på vannbord under vindu, slik at vann renner bort fra karm, bytte punkterte / råteskadet vinduer og overflatebehandle slitte overflater.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, kjellerdør i tre og pvc balkongdører med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør / kjellerdør, utett omramming og manglende beslag under kjellerdør.

Pvc balkongdører med 3-lags glass fra 2015.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og bytte ut kjellerdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt balkong / terrasse m/ blomsterbed i midten og delvis overbygd på 139 kvm. Belagt med terrassebord og betongheller. utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

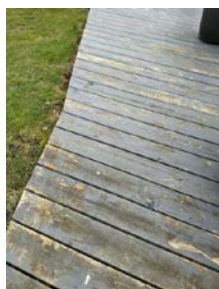
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ujenheter i betongheller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. vurdere å rette opp betongheller. Dette for å unngå råteskader i treverk.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjeller trapp oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, åpninger over 10 cm. og lavt rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs vegger i kjellertrapp, minske åpninger til max 10 cm. og høyne rekkverk på kjellertrapp til minimum 90 cm.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel og takess.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, glipper / skader i gulv og noe boler i tapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 10 mm. avvik i stue, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue.

Det er utført feiing 17.04.2024, uten avvik.

📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Punktet må ses i sammenheng med punkt "drenering"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av materialer mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av huset, med tilkomst via dør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefaler å etablere bedre lufting og jevlig kontroll for å bekrefte / avkrefte negativ utvikling.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom kjeller og 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bratt, smal trapp med manglende rekkverk og håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere rekkverk og håndløper langs veggen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører tar stedvis i karm og dør mellom gang / stue tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere innerdører, vurdere å kappe dørblad mellom gang / stue.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det å unngå mye vannsøl på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ vask og opplegg til vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD V/ GANG

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under badekar / dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag. Det er registrert skade på servant, ikke sug i avtrekksvifte, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Det registreres også gull i gulvet under badekar, her er det heller ikke synlig sluk. Evt lekkasjevann under badekar vil renne ned i krypkjeller.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nye slukløsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD V/ GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / vegger og er utstyrt med servant, dusjløsning og vegghengt toalett.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). Fallforholdene mot sluk er ikke tilfredsstillende. Vegghengt toalett mangler drengs-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, da området under dusj er fuget igjen. Som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, avtrekksviften virket ikke, det er benyttet produkter med ukjent opprinnelse / dokumentasjon og det er usikkert om disse er godkjent for bruk i Norge.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner og nytt mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



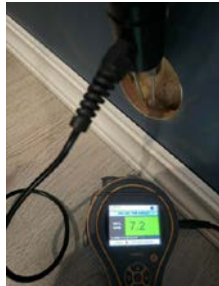
1 ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, , oppvaskemaskin og side by side kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og løs oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue / kjøkken.

Anbefaler service på varmpumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax 200 ltr.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1973 Nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2021, arbeid utført av Oneco.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast.

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon, etablere / bytte av drenering / fuktsikring rundt heler huset og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1 TG 1U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Men det registreres stedvis sprekker / skader. Ytterligere undersøkelser må utføres i sammenheng med bytte av drenering.



1 TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det står en oljetank i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det står en oljetank i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å sanere / fjerne oljetanken.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det registreres manglende bratt / smal kjellertrapp uten rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger over 10 cm. og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling og utbedre kjellertrapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

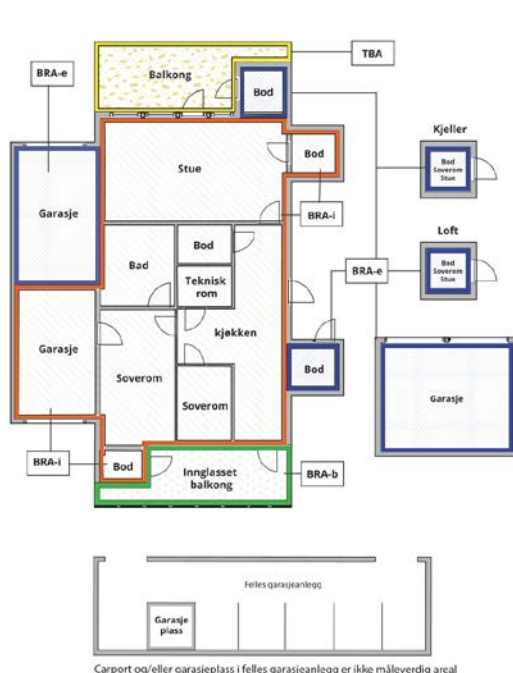
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	129			129	139
Kjeller	30			30	
SUM	159				139
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, vaskerom, bad v/ gang, bad v/ soverom, 3 soverom, stue / kjøkken		
Kjeller	2 hobbyrom		

Kommentar

Utover overnevnte areal er det etablert carport mot Øst på 49 kvm. og carport mot Nord på 33 kvm.

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,40 mtr. og hobbyrom kjeller 1,98 mtr.

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

Deler av arealet i kjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. (krypkjeller).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er framlagt byggesøkte tegninger, det registreres endringer på plantegningen i forhold til dagens bruk og det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger på carporter, overbygg v/ inngangsparti, overbygg balkong og overbygg v/ garasje. Dette bør undersøkes om er godkjent hos Strand kommune.

Fremlagt midlertidig brukstilateslse datert 5 November 1974, men ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kristine Marie Veland	Kunde
	Øyvind Veland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	206		0	886.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringblomstvegen 7

Hjemmelshaver

Veland Kristine Marie, Veland Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge PropCloud

Beskrivelse

Garasje BRA-e på 21 kvm. Takhøyde 2,31 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler og tegl stein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med ubehandlet gips.

Himling er belagt med ubehandlet gips.

Manuell garasjeport i tre.

Det registreres stedvis råteskade i kledning, vindu og dør. Oppgraderinger av garasje må påberegnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristine Marie Veland

Øyvind Veland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringblomstvegen 7

4104 Jørpeland

1130-47/206/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprikk på flis på vegg, Skade på flis på gulv. Ikke gjennom flis men mer som det har sprellet av en liten bit. Skade på servant hakk i plate. Vannskade på plate underside begrunnet av barn som har sølet under lek. Har vert lekkasje under badekar. Noen sprikker i fuger rundt om kring. Har vert dårlig ventilasjon så oppdaget fukt i tak. Det ble også oppdaget sprikk i tak mellom gips plater. Bad ved soverom mangler sensor til varmekabler

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Badekar lekkasjen er fikset og ingen tegn til lekkasje. Noen fuger er fikset på. Det er monter ny vifte får noe år siden og ikke oppdaget problemer etter det. Taket er behandlet og malt med baderoms maling. Det ble også sparklet på nytt i sprikken i tak. Rørlegger arbeidet er utført av meg selv som jobber som rørlegger. Varmekable sensor blir fikset fortløpende.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Adrian C&M Service

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv med armering og lagt gulvbelegg på vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Ryfylke Service Chmielinski

Beskrivelse av arbeidet: Har utført alt arbeid på 2 komplette bad.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid, Jobber som Rørlegger. Spotter i tak og bryter og stikkontakter på vaskerom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk på vaskerom

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Oppdaget lekkasje mellom ventilasjonør ut tak oppføre vaskerom. Ventilasjonsør er ikkje i bruk så det ble fjernet og tettet. Ellers er det ikke oppdaget noe andre plasser. Skade på dør til lite bad.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jobben ble gjort med rådgiving fra faglært tømmermann. Lagt på ny takkpap og takkstein. Malt over skade på dør til lite bad

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Ryfylke Service Chmielinski

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør og side vindu er byttet. Skyvedører stue er satt inn. Skyvedør soverom er satt inn.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Stue vinduer, Soveroms vinduer er byttet. Byttet med hjelp fra tømmermann. Stue vinduer var ikkje på mål så mangler litt veggplate under vindu fra innsiden. Alle dører er bytte inne i hus. Ny dør kjeller byttet får 7 år si av tømmermann

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Foret ut yttervegg under carport med ny kledning. 50mm isolasjon, vinduk slik det oppfyller minste kravet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Vannsamling ved mye nedbør i nedre del av hage. Vannsamling ved mye nedbør under carport ved belegningstein

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Den enne lufting til kjeller var gravd ned av forige eier. Merket det kom vann inn i kjeller når det regnet ekstremt mye

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gravd fram lufting og støpt vegg rundt den. La drenerings papp inntil mur

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ser det kan komme noen maur på vår parten. Forsvinner etter noen uker.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Setter frem maur gift /feller

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Ryfylke Service Chmielinski

Beskrivelse av arbeidet: 2 nye bad. Ny vvb, avløp og nye vann rør ble lagt i forbindelsen.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Dårlig baderomsvetilasjon.

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis. Måtte senke rør 1cm. Tettet glipe med godkjent støpe mørtel

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Ja**

Står en olje tank i krybbkjeller som ikkje er i bruk

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Oneco, Ryger, Rogaland Electro

Beskrivelse av arbeidet: Oneco byttet el skap og monterte nytt med Automatsikringer. Hovedbryter ble flyttet fra krybbkjeller til el skap. Ryger har moter noen nye kurser og lading til el bil. 2 Bad som ble pusset opp, det ble gjort el arbeid gjennom firma som gjør jobben. Finner ikke dokumantasjon på dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Koblet downlights i vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og kjeller rom. Avsugsvifte vaskerom. Jobben ble gjort med hjelp fra Elektriker. Det er også en kurs til oppvaskmaskin. Denne er uten trekk rør i yttervegg til carport. Dette ble gjort av en elektriker. Legger denne på ufaglært da det ikke er normalt og legge det opp sånn. I forbindelse med vvb byttet ble det fjernet en styre bryter på kjøkken. Det er blitt byttet stikk kontakter i oppussing prosessen. Strømpunkter i vinterstue er utført av meg selv. Hentet strøm i fra garsje. Kabler er synling og klamret. Koblings boks med ytterdør var av eldre skru klemmer. Dette hadde gjort skade på ledninger og det knisset inni boksen. Byttet til wago klemmer. Under oppgradering av kjøkken var det ikke stikk kontakt til komfyr. Det ble lagt en skjøttekabel som sko var midlertidigt da plannen var og oppgradere hele kjøkkenet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vinterstue mot nabo og carport mot nabo. Begge har signert nabo varsel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Husker ikkje nøyaktigt årstall men tipper det var i 2015. Da var det ikkje nødvendig med tiltak sa han som målte

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasje dør og port er i dårlig stand

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Blendet 2 stk kjøkken vinduer, sparklet og malet/tapesert. 1 soverom er totalt renoveret, opprinnelig 2 soverom som er nå et stort. Blendet 1stk dør som viser fra utsiden gang.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt kobber rør til vinterstue til dusj. Denne er nå fjernet og blended i tilkoblingspunktet i krybb kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



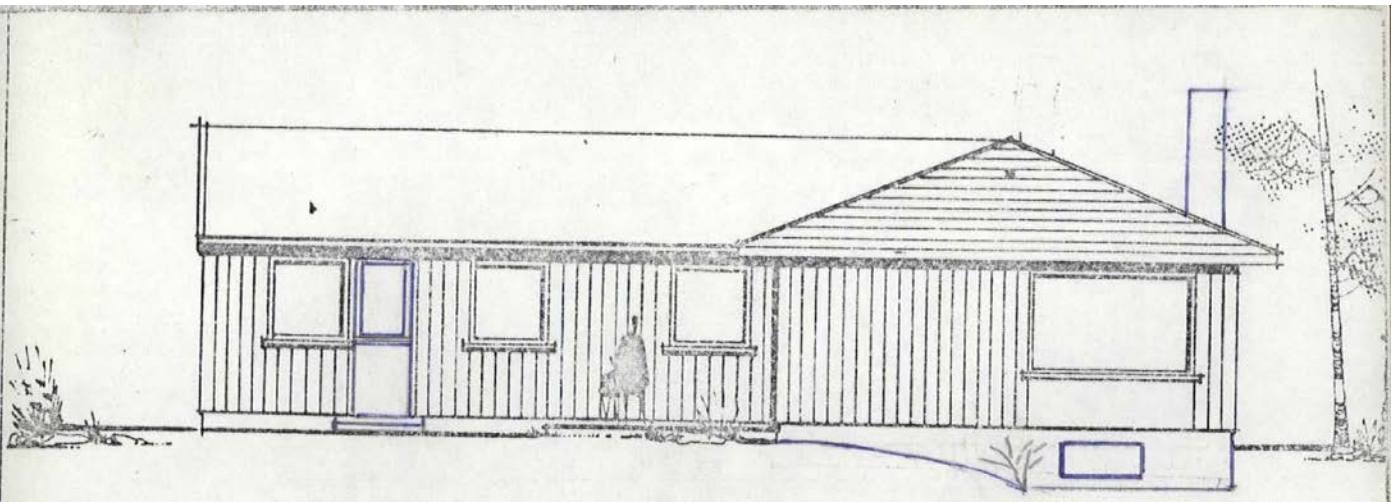
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

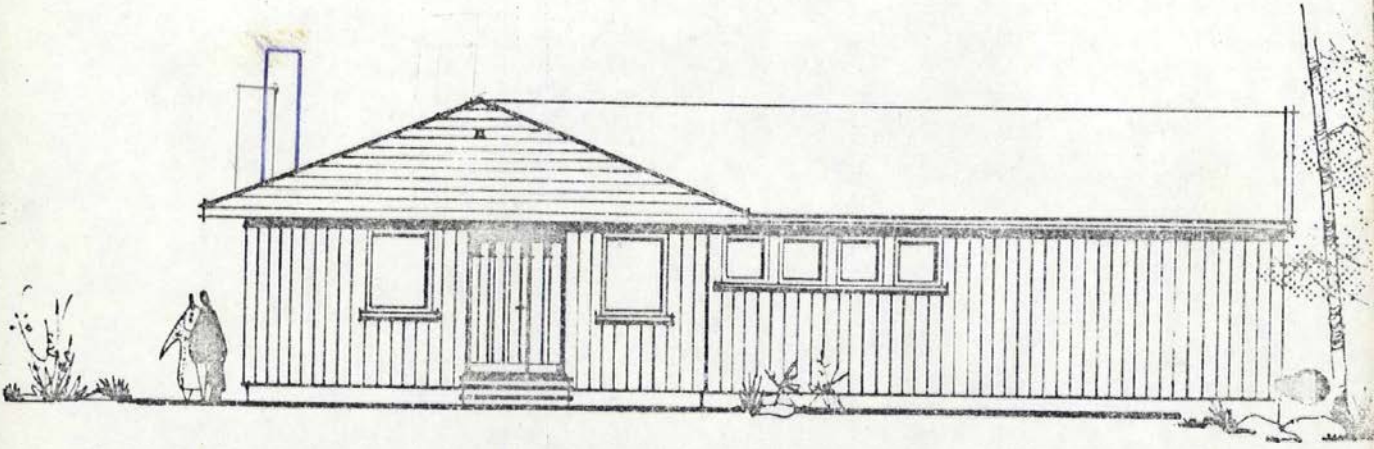
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



FASADE MOT



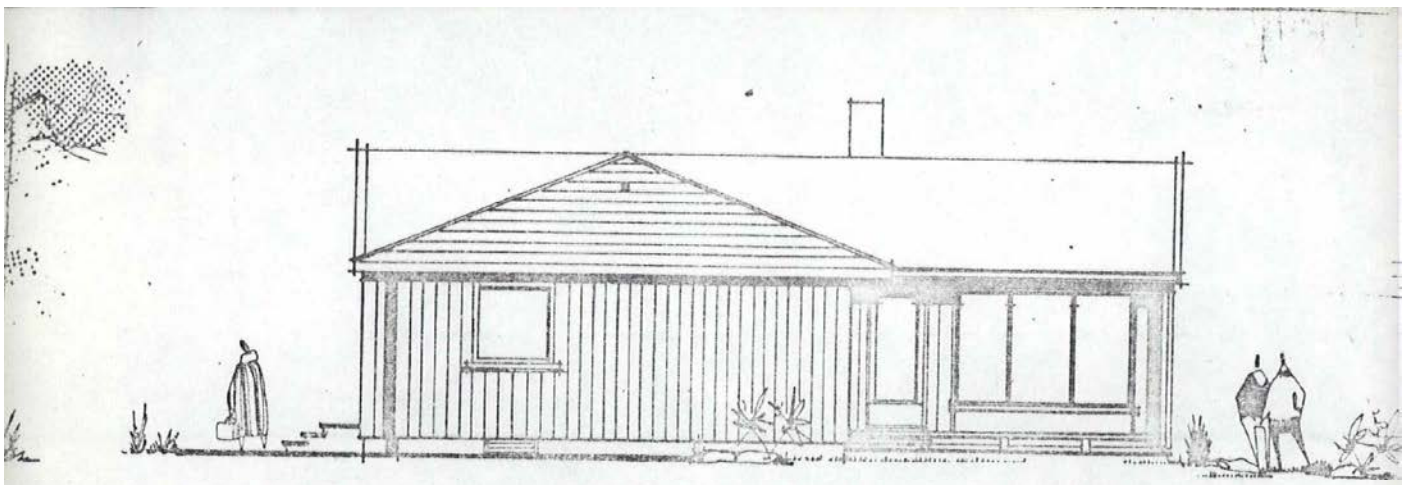
FASADE MOT

Tegningene er til kopi.

Tjornd Johannessen

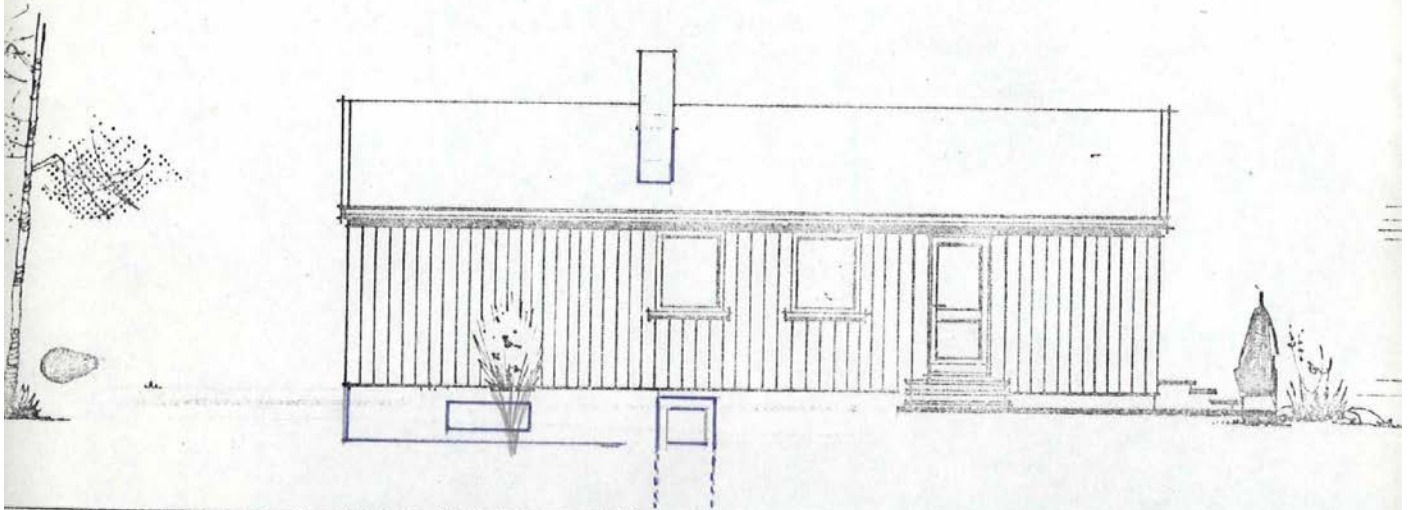
TYPE 118+16 — 009

M = 1:100



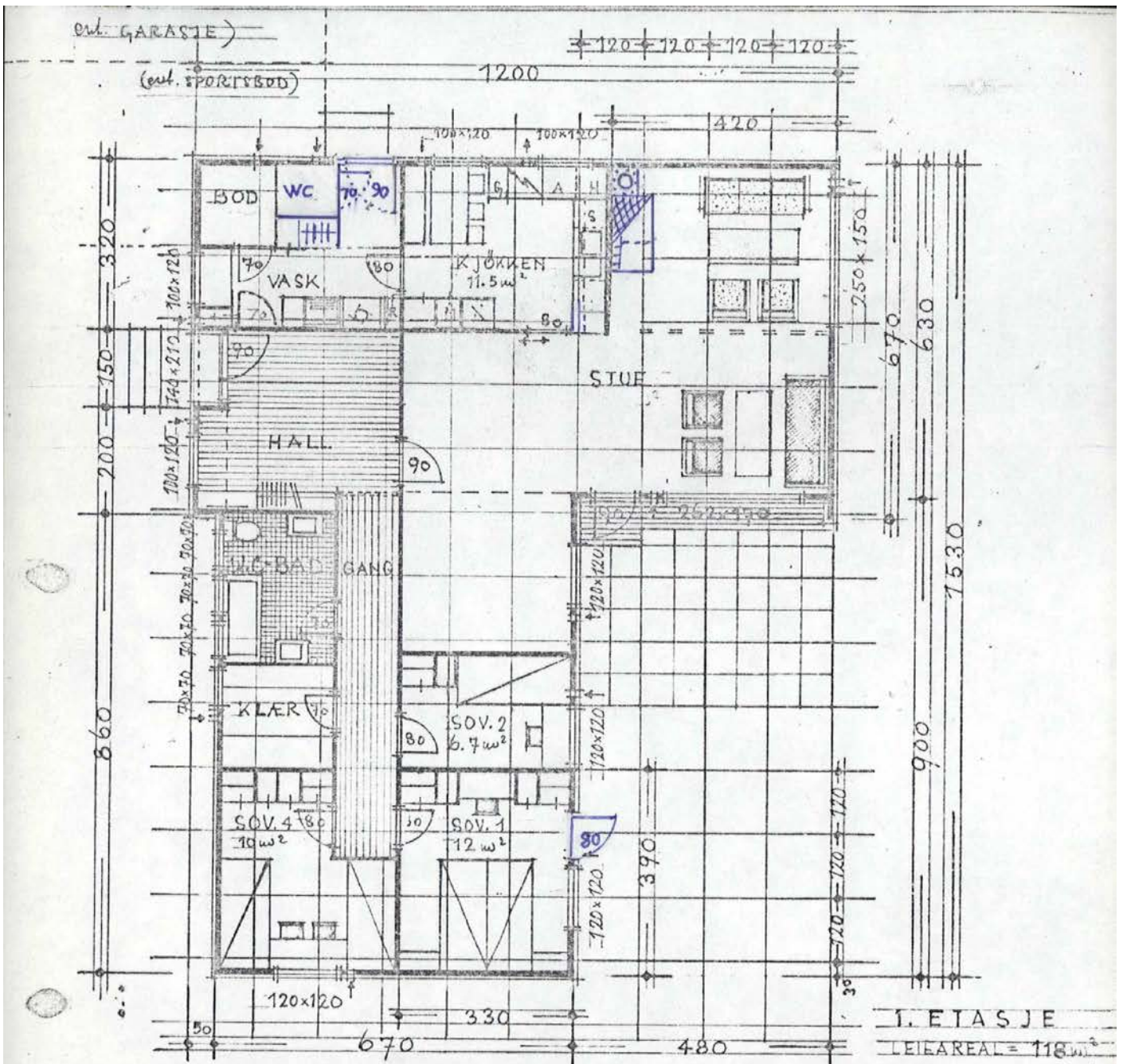
FASADE MOT

Tegning

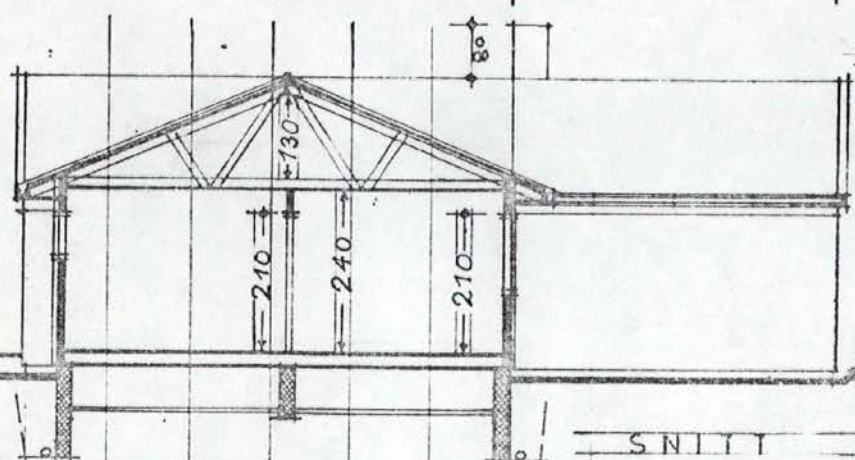


FASADE MOT

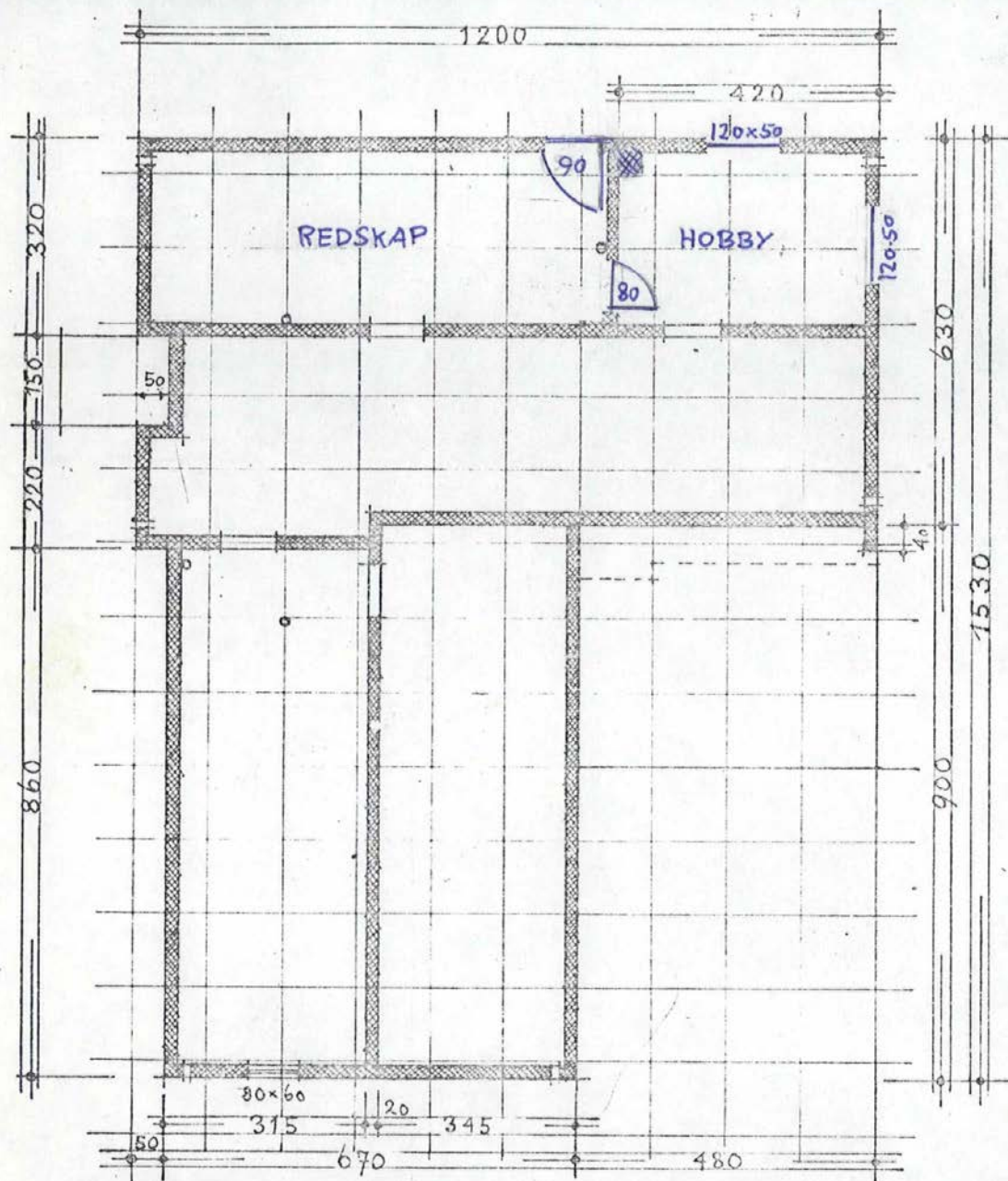
EGN. 15.2.73	118+16-009	BYGGNR.:	ARNE SVILAND
- II - 25.9.73		STED :	
	SAK : ENEBOLIG	GIELA	



T. ETASJE
 LEIAREAL = 118 m²
 BODEK = 16 m²



EGN. 15.2.73	118+16-009	BYGGER:	APTEKEND
II- 25.9.73		STED:	
	SAK: ENERDOLIG	CI: 01451	

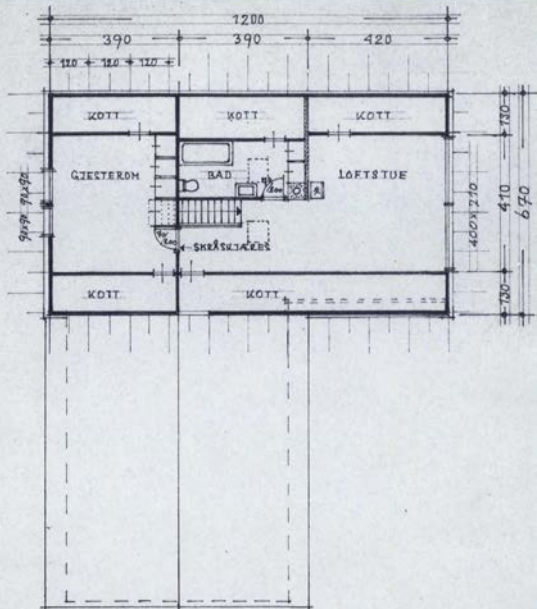


FUNDAMENTPLAN

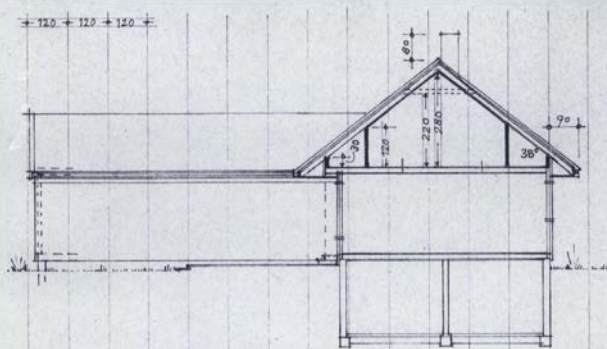
Tegningene er 3. kopia.

TYPE 118+16 — 009

M=1:100



NY LOFTPLAN



NYTT SNITT

BSTRAND BYGNINGSRÅD
 Sak 64 79-76
 Godkjent 8.12-79

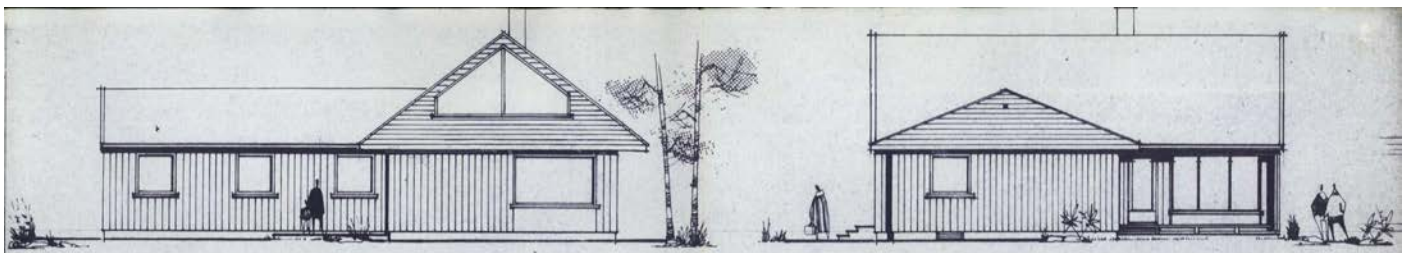
Tegningene må ikke kopieres.

TEGN	30-11-79
M	1:100

118+16-009
 NY LOFTPLAN

BYGGER: JOHANNESSEN
 STED: JØRPELAND
 SAK: ENEBOLIG PÅBYGG

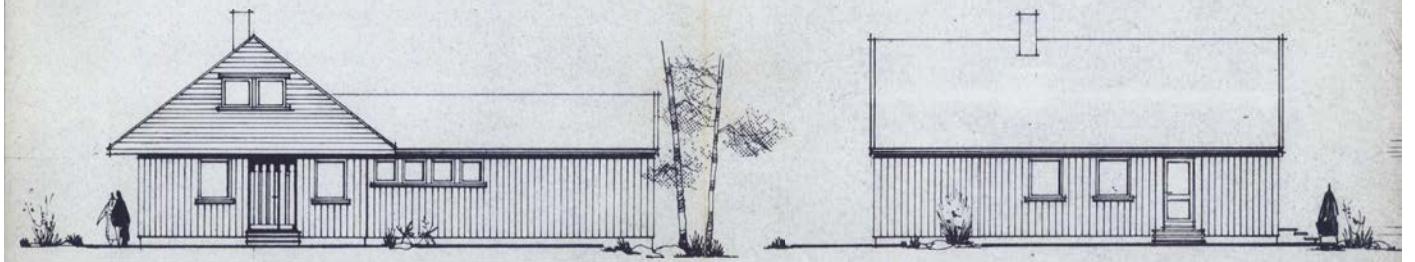
SVILAND & AARSKOG
 ARKITEKTER
 GJEDALV 30 · TLF. 63 481
 4300 SANDNES



FASADE MOT

FASADE MOT

The Strand



FASADE MOT

FASADE MOT

Tegningene må ikke kopieres.

STRAND BYGNINGSRÅD
 Sak: 64/77-76
 Godkjent: 8/2-77

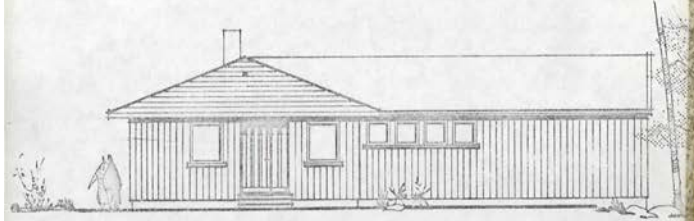
TYPE 118+16 — 009	M = 1:100	TEGN. 15-2-73	118+16-009	BYGGER: JOHANNESSEN	ARNE SVILAND
		- II - 25-9-73		STED: JØRPELAND	
		- II - 30-11-77	LOFTSPLAN	SAK: ENEROLIG: PÅBYGG	



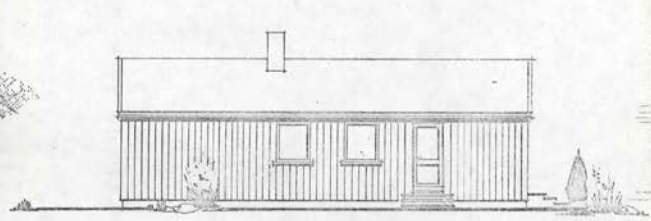
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

Tegningene med 1:1 kopieret.

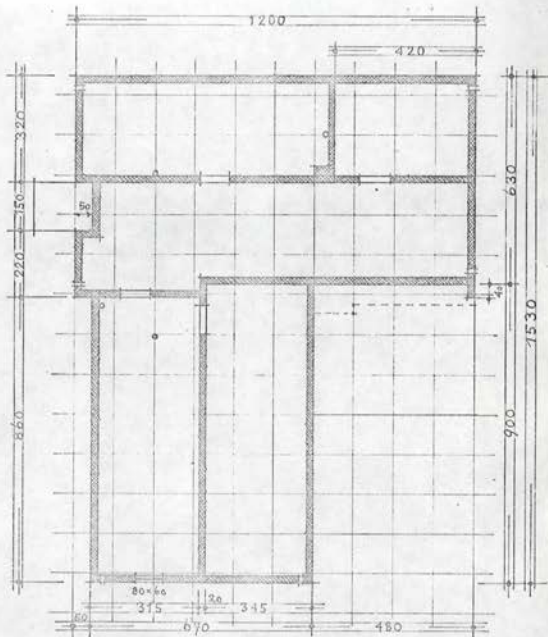
TYPE 118+16 ---009

M 1:100
SEN 15.2.93
25.9.93

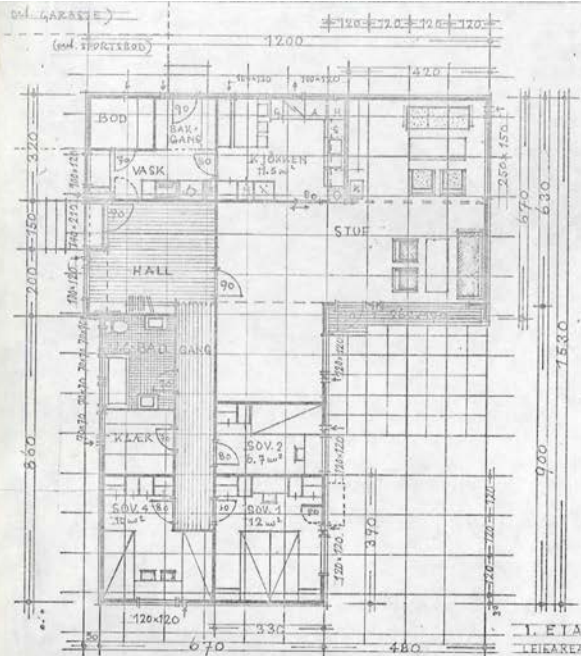
118+16-009

BYGGER: PETER AND JOHANNESSEN
STED: FORLAND, JORPELAND
SAK: ENEBOLIG

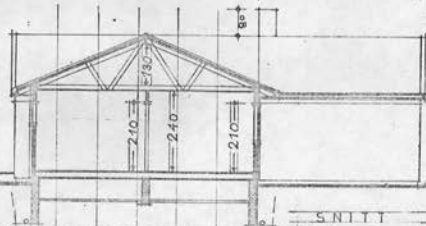
ARNE SVILAND



FUNDAMENTIPLAN



L. EIASJE
LEIKARELS TEGN.
BODEK 2.10m



SNITT

Tegningene i 1:100 kopierte.

TYPE 118+16 -009

M 1:100	15-2-73	118+16-009	BYGGK 1
	25-9-73		STED
			SAK LENEROLIG
			ARBEID
			GD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Førland, 4100 JØRPELAND			47	206	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	10/10-73	dato	19/10-73	sak 332/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Tjerand Johannesen		4100 JØRPELAND			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Jørpeland Boligbyggelag A/L		4100 Jørpeland		47200	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kristian Gjerde		4120 Tau			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller gjøres ferdig.

Kjellermur pusses.

Kjellertrapp gjøres ferdig.

Inngangstrapp gjøres ferdig.

Dreneringsledninger må legges etter forskriftene.

Dette arbeid må være fullført innen

Jørpeland den 5. november 1974

For kommuneingeniøren i Strand

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 A. Helvig.

Ansgar Heng

bygningsjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LEITEOMRÅDET, JØRPELAND

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

Generelt

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

- Stadfestet av fylkesmannen 23. 04. 1975

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	886.1
Etablert dato	07.09.1973	Historisk oppgitt areal	886
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	06.09.2018 06.09.2018			47/206
Skylddeling Skylddeling	07.09.1973			47/3 (-886), 47/206 (886)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546745.17	330793.66	0	Ja	886.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VELAND KRISTINE MARIE F101191*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RINGBLOMSTVEGEN 7 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)
VELAND ØYVIND F220284*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ringblomstvegen 7 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ringblomstvegen 7

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172193854		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300704218		Garasje/uthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172193854: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	198
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringblomstvegen 7	H0101	47/206	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	126	0	126	0	0	0
K01	0	31	0	31	0	0	0

2: Bygning 300704218: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.09.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/206	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1130 - 47/206//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	886,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546745,17	Øst	330793,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546724,17	330795,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,29	
2	6546726,48	330791,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
3	6546735,72	330773,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,00	
4	6546766,19	330790,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,95	
5	6546754,7	330813,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,50	



Strand kommune

Temakart

Eiendom: 47/206
Adresse: Ringblomstvegen 7
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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



Bygninger

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


TraktorvegSti

-  Sti



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Ledningsnett

-  Kumlokk

Høydeinformasjon


-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon



-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig

- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant



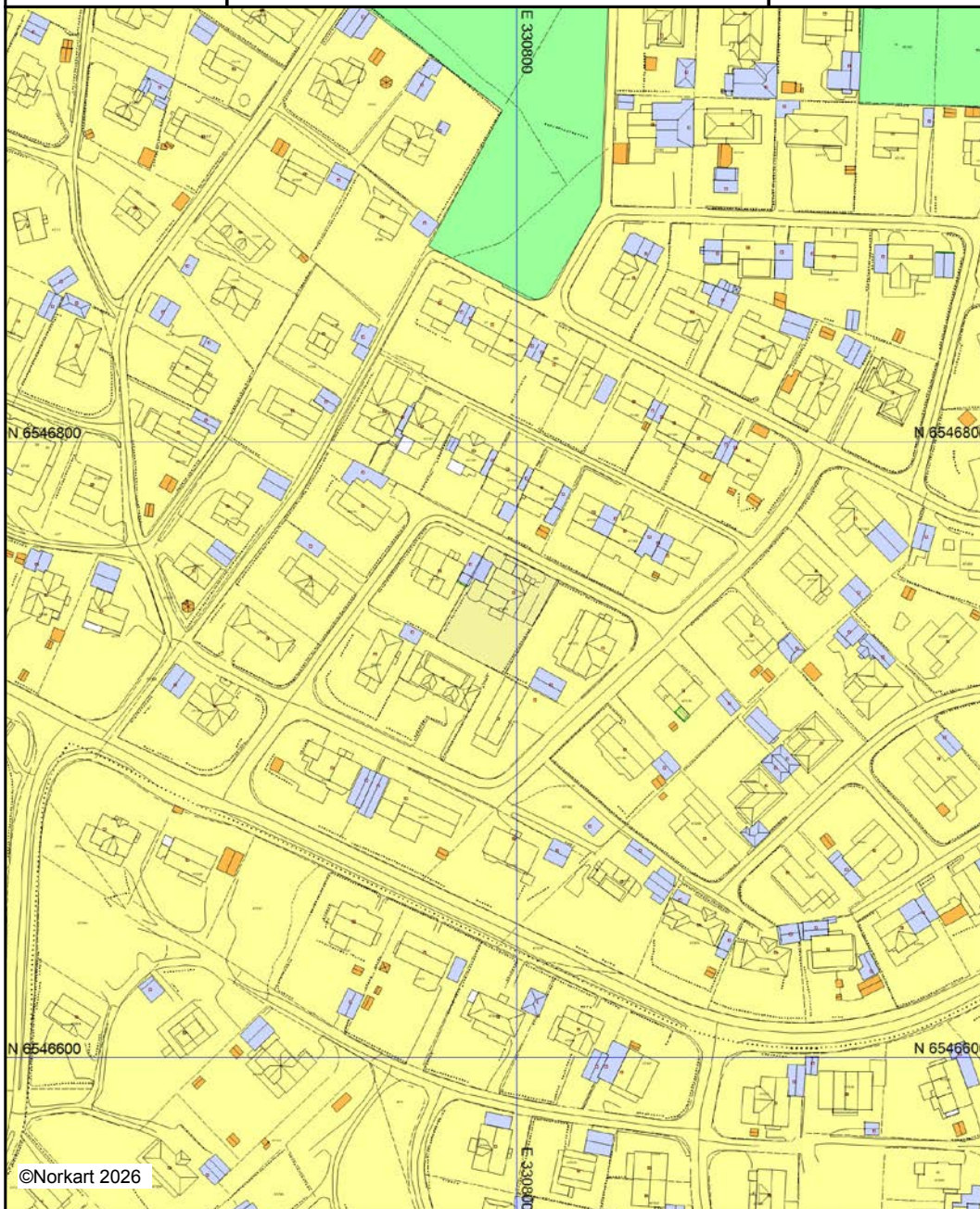
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/206
Adresse: Ringblomstvegen 7
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring




Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende



Bygninger

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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant



Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/206
Adresse: Ringblomstvegen 7
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000






UTM-32



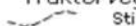
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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


TraktorvegSti

 Sti

Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

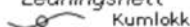
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

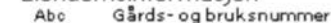
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

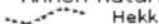
Ledningsnett

-  Kumlokk



Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk



Bygningsmessige anlegg

-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Abc Adresspunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/206
Adresse: Ringblomstvegen 7
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Adresse

Ringblomstvegen 7, 4104 JØRPELAND

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284022

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

172193854

Gårdsnummer

47

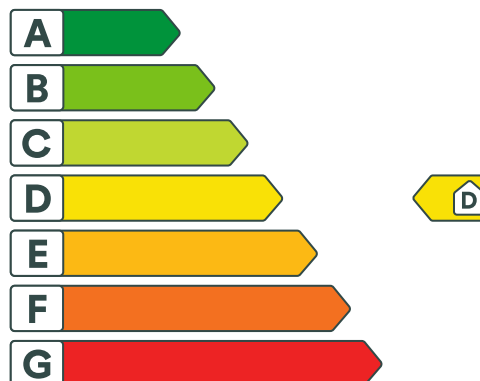
Bruksnummer

206

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet bruksareal

159,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

185,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29 573 kWh



Ringblomstvegen 7, 4104 JØRPELAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ringblomstvegen 7, 4104 JØRPELAND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ringblomstvegen 7 - Nabolaget Førland - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tulipanvegen Linje 100	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 692 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Strand videregående skole 400 elever	16 min 11.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	31 min 30.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

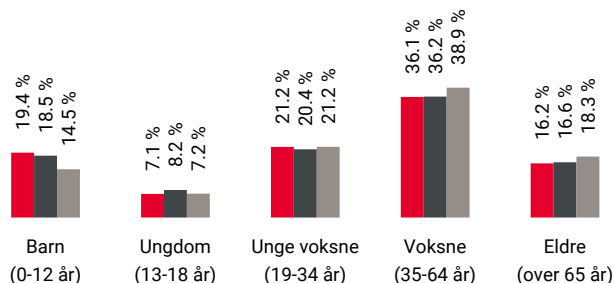
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Førland barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min 0.5 km
Bekkevegen barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	11 min 0.9 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



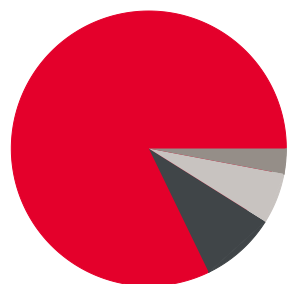
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Fullshammervegen	3 min
Ballspill	0.3 km
Sørstadmarka	5 min
Ballspill	0.4 km
Fitnesspoint Jørpeland	20 min
Akilles Treningssenter	20 min

Boligmasse



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

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

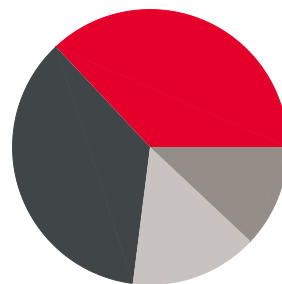
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	15 min
Vitusapotek Jørpeland	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

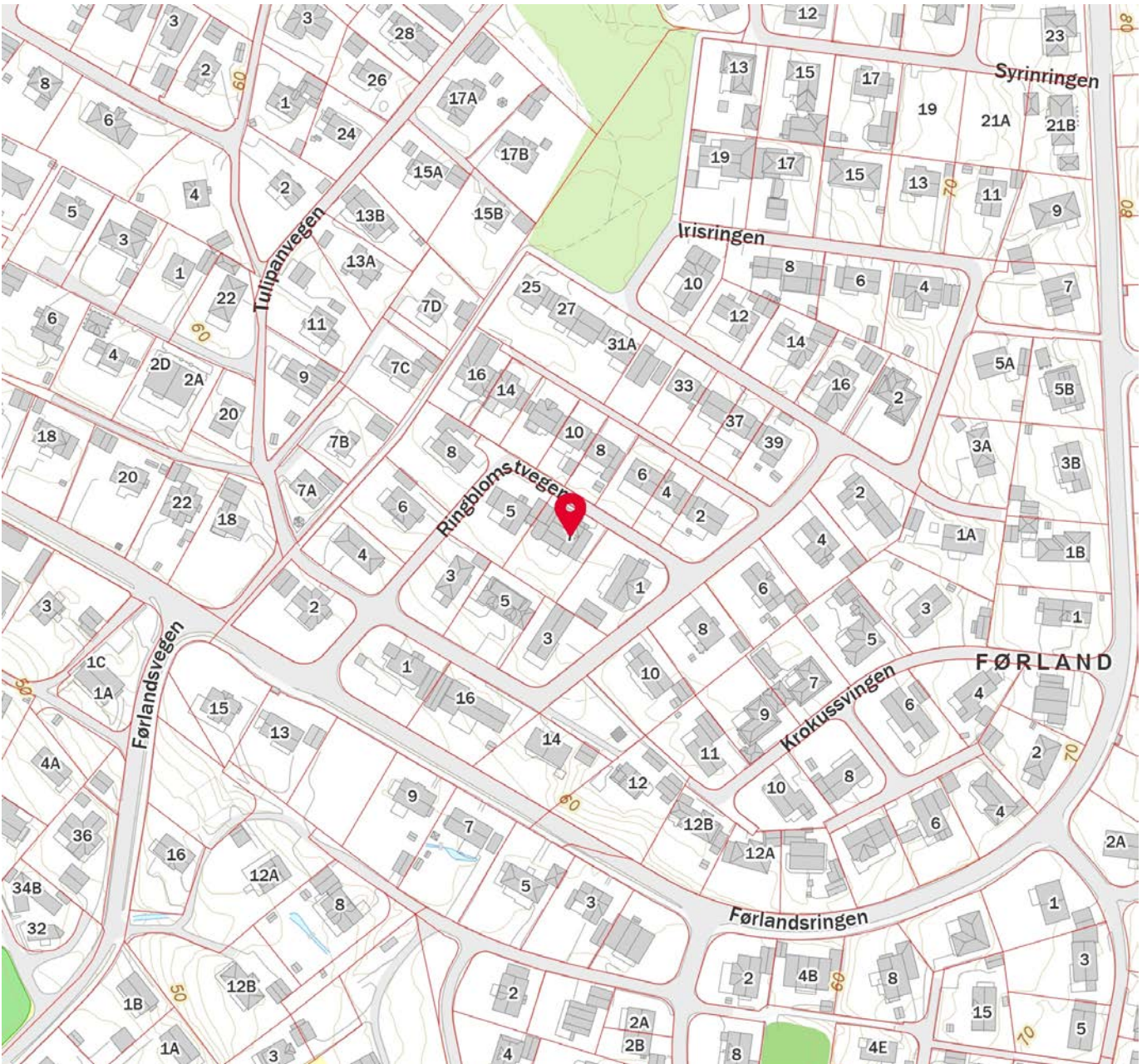
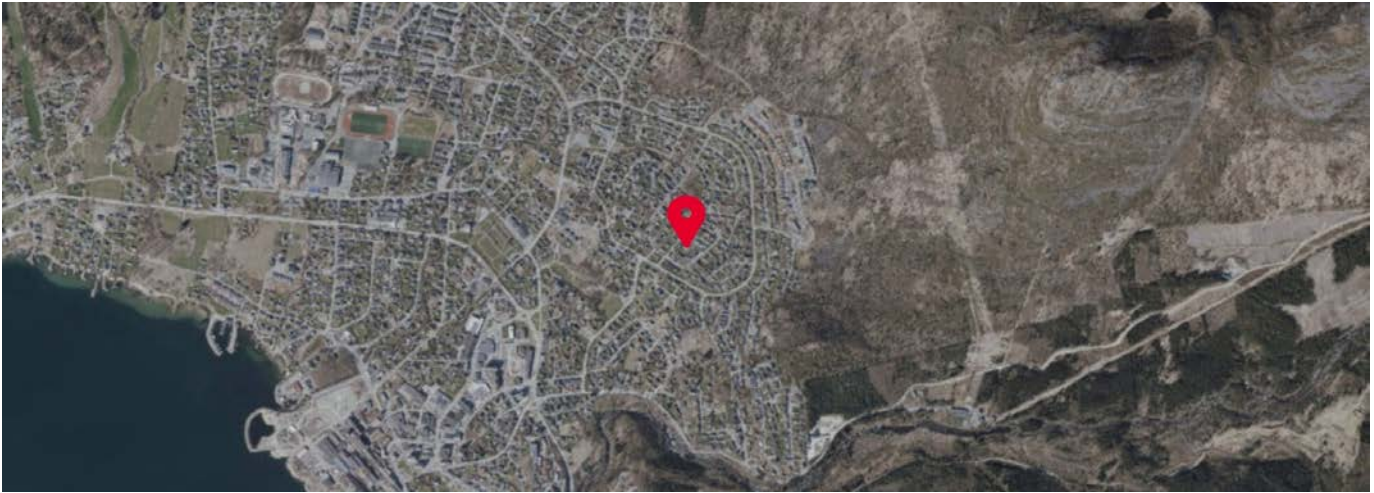


0% 43%

- Førland
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringblomstvegen 7
4104 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre