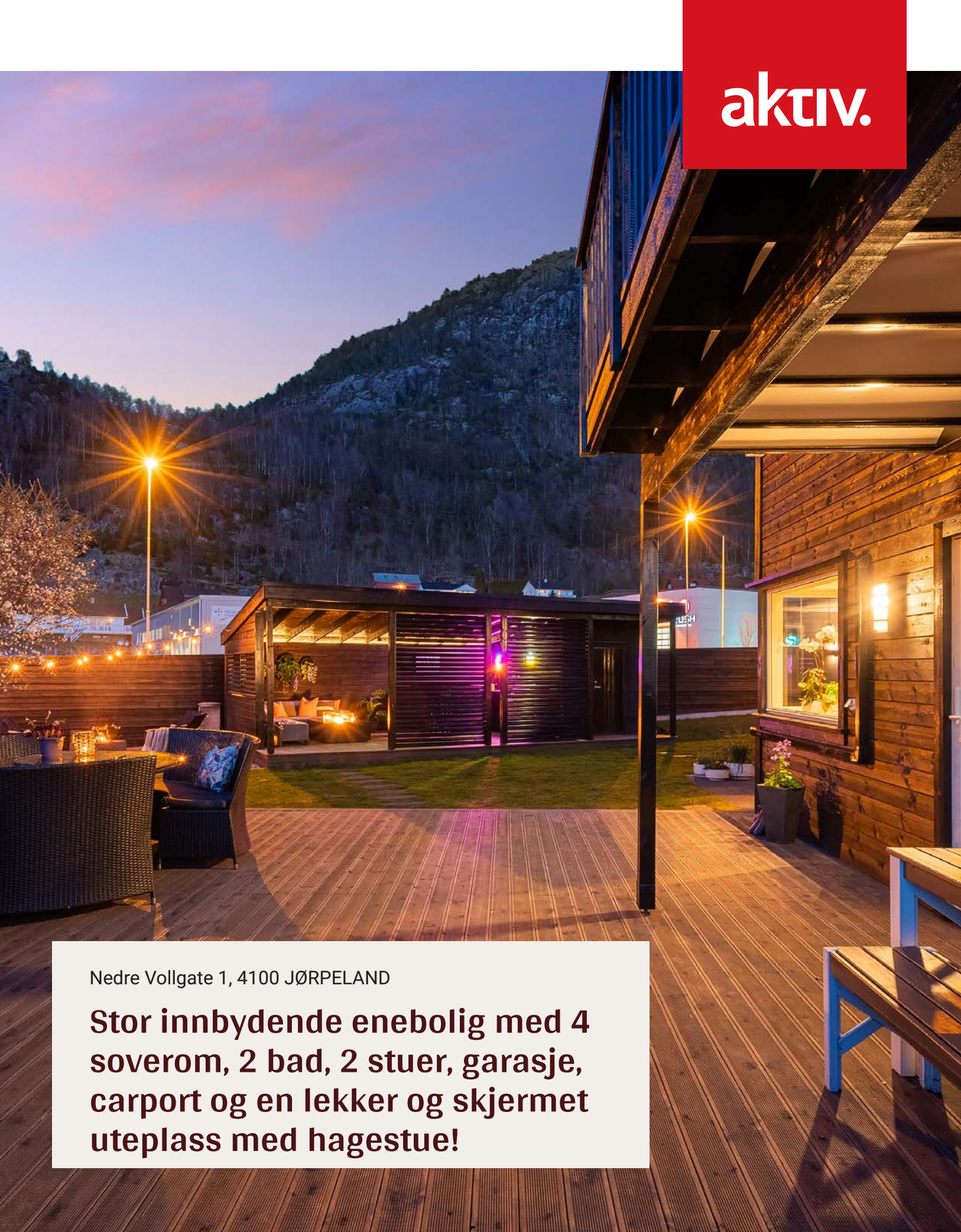


A photograph of a modern wooden house at dusk. The house features a large wooden deck in the foreground with outdoor furniture, including a wicker table and chairs. A covered outdoor area with a sofa and warm lighting is visible in the middle ground. The house has a rustic yet modern design with dark wood siding and large windows. In the background, a forested hill rises under a twilight sky. The 'aktiv.' logo is in the top right corner.

aktiv.

Nedre Vollgate 1, 4100 JØRPELAND

Stor innbydende enebolig med 4 soverom, 2 bad, 2 stuer, garasje, carport og en lekker og skjermet uteplass med hagestue!



Eiendomsmegler

Helene Byberg

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

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Tove Heggland
Geir Heggland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 157/228 kvm
Tomtstr.: 820.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1401250022

Din nye drømmebolig?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg har gleden av å presentere for dere denne strøkne familieboligen, sentralt på Jørpeland.

Boligen ble ferdigstilt i 2018, og fremstår med gjennomgående høy standard.

Boligen inneholder:
1.etasje: Stue, kjøkken fra 2021, stor romslig gang, vaskerom, bad og soverom.
2.etasje: Stue, gang, bad og 3 soverom.

I tillegg har boligen et lekkert opparbeidet uteområde med hage, grillplass, terrasseplattning og hagestue med barløsning og utvendig bod. Meget godt tilpasset til både store og små. Boligen kan også friste med stor garasje med lademulighet, plass til oppbevaring, carport med god takhøyde, samt godt med oppstillingsplass til flere biler og ikke minst gode solforhold! Her kan du flytte rett inn.

Velkommen til visning.



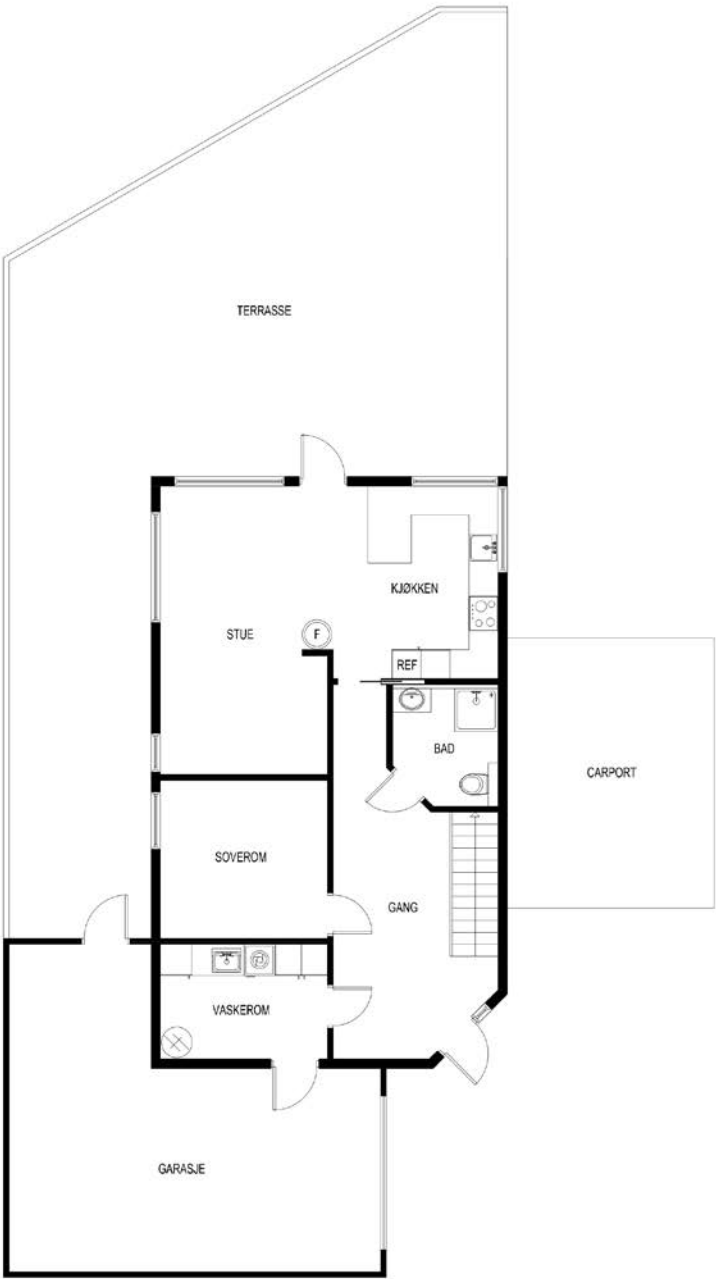
Innhold

Velkommen2
Plantegning5
Om eiendommen20
Tilstandsrapport30
Egenerklæring50
Nabolagsprofil67
Forbrukerinformasjon74
Budskjema75



Plantegning

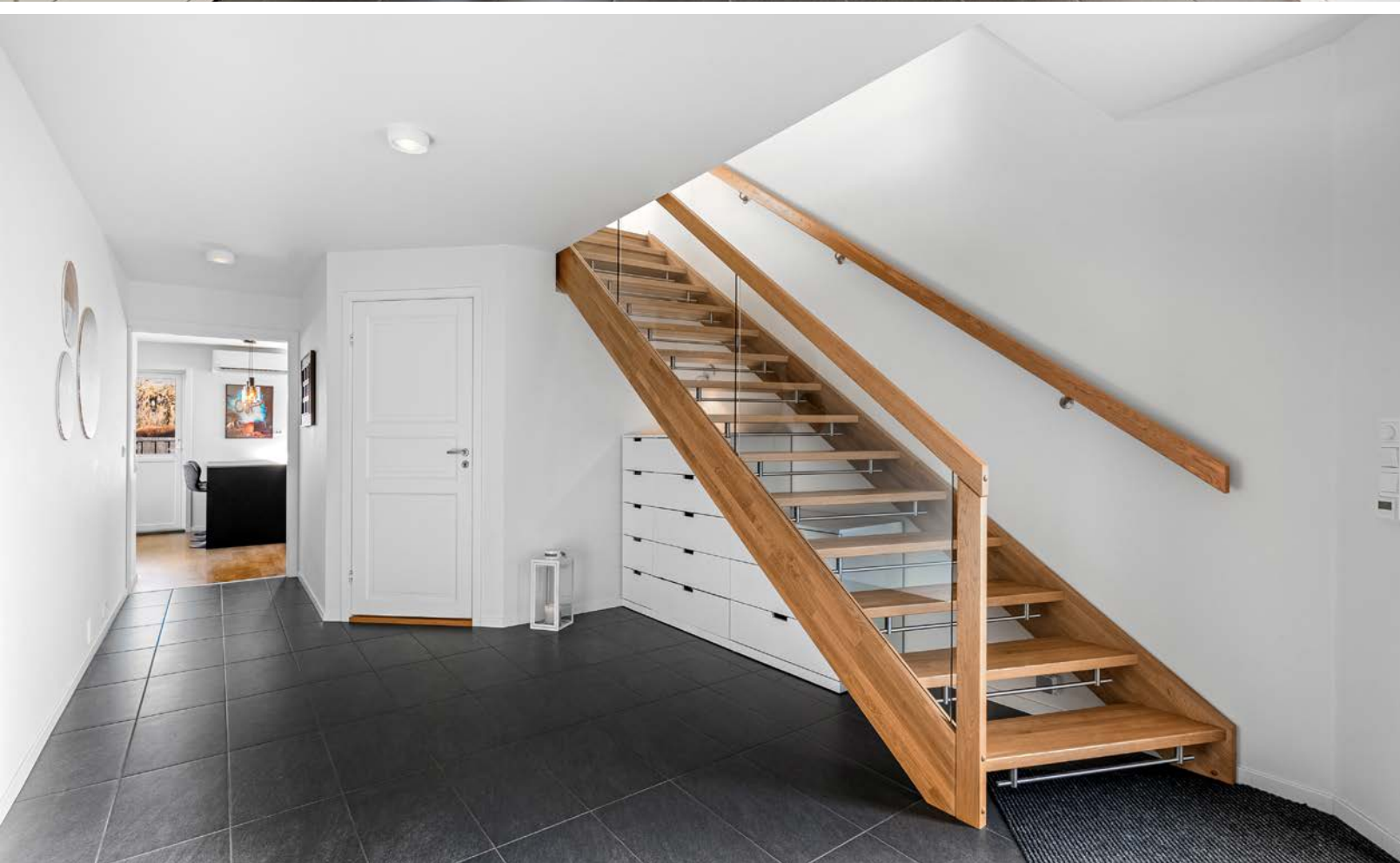
1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

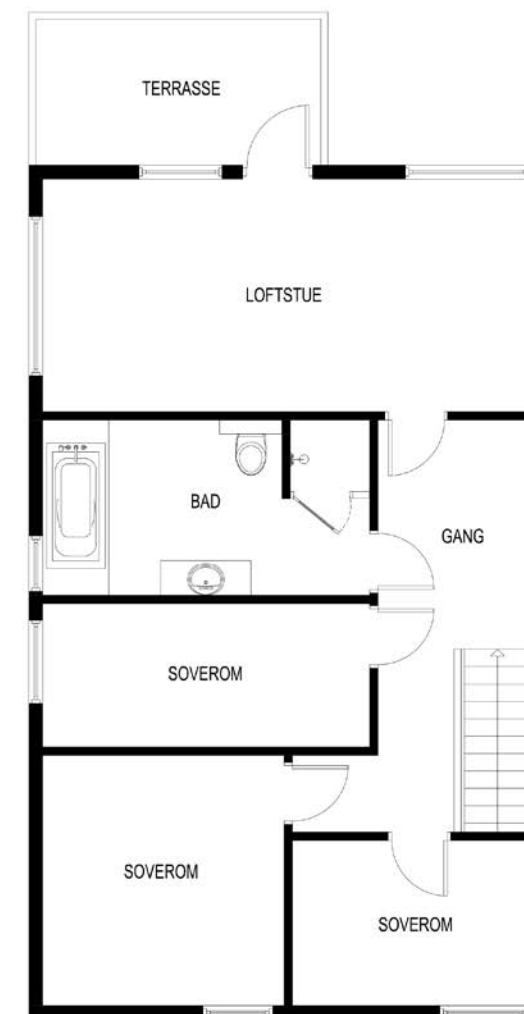
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







2. etasje

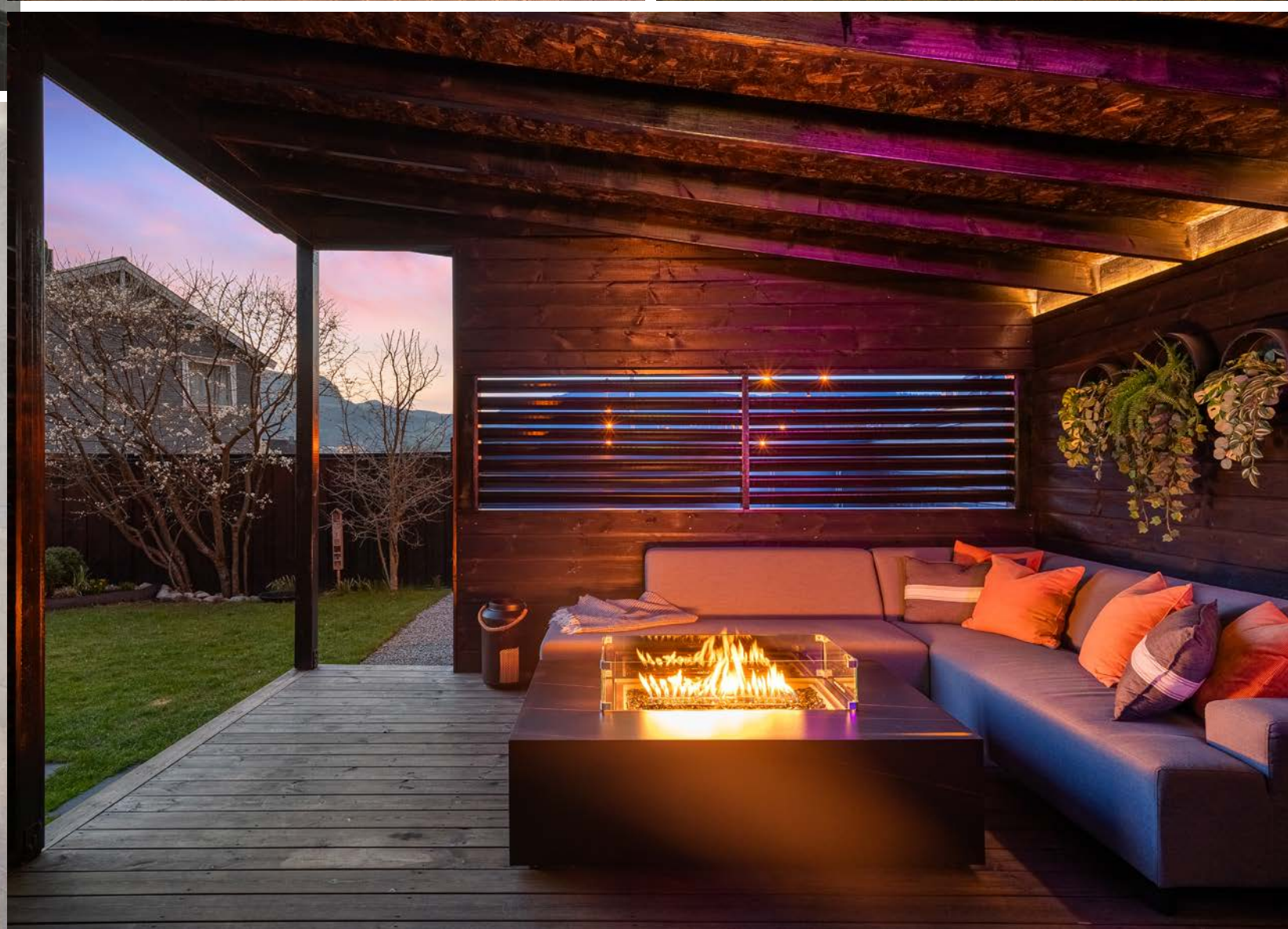


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



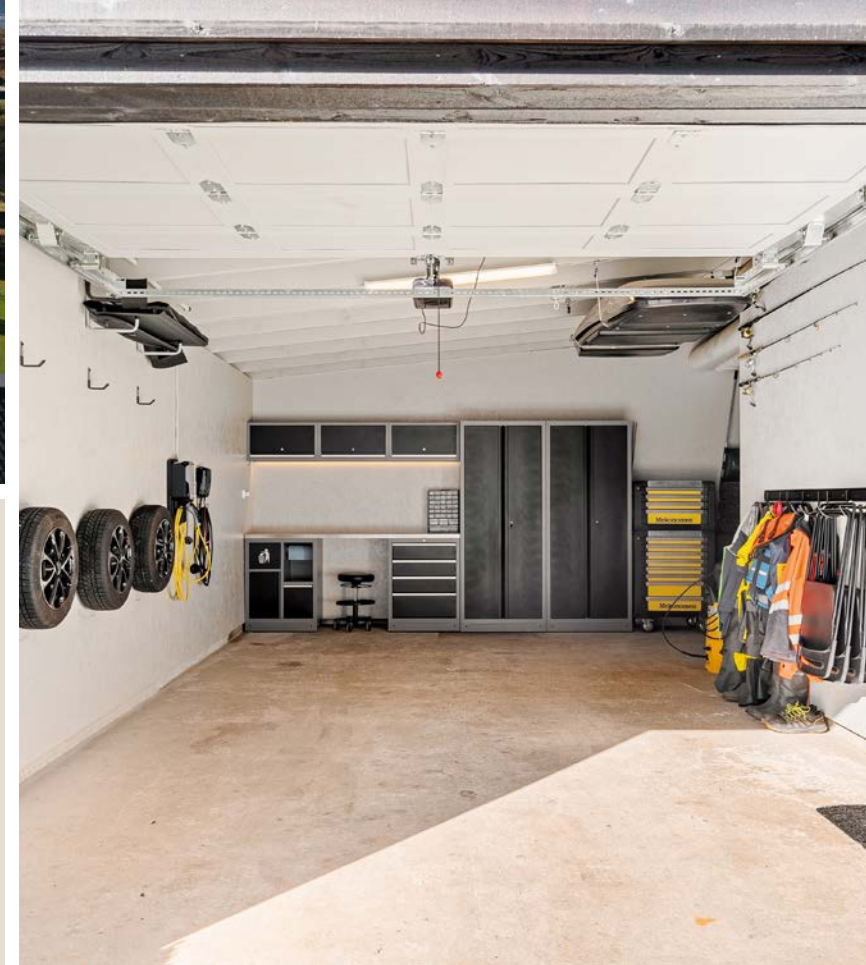




For en stemning!



Romslig garasje med god plas til oppbevaring og ellers stor oppstillingsplass til flere biler!





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²
BRA - e: 71 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 36 m²
2. etasje
BRA-i: 79 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
70 m²

2. etasje
7 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 35 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

820.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasse, grøntområder, hagestue og diverse beplantninger. Her kan man virkelig nyte fine dager sammen med familie og venner!

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt på Tungland med gangavstand til Jørpeland sentrum som kan tilby det meste av det du trenger! Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, blomster, bank, eiendomsmegler, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant, kino, bibliotek, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av med bla en ny og populær skatepark i sentrum og Holmen som er til stor glede for store og små med lekeplass, flere badeplasser, frisbee golf bane m.m. Er du glad i idrett finner du de fleste idrettsgrener her i Strand. Ny flerbrukshall og ny skole.

Er man glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, som bla, Førlandsåsen, Selemork, Tunglandsfjellet m.m. alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke. Strand kommune kan by på en rekke friluftaktiviteter hvor klatring, stisykling, skating, golf, padling, toppturer og mye mer kan bli en del av hverdagen din.

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

Adkomst

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

Bebbyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig på 2 etasjer.
Garasje med egen inngang til boligen, og carport i gårdsrommet.
El-bil lader i garasje.
Pent opparbeidet uteområde med terrasser, hagestue, levegger og plen.
Støyskjerm/levegg langs veien. Asfaltert innkjørsel.

Boligen er bygget på tradisjonelt vis i reisverk av tre. Etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Liggende kledning og 2-lags vinduer og

balkongdører.
Taket har pulltaksform.
Ringmur og støpt dekke.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Stue, kjøkken fra 2021, stor romslig gang, vaskerom, bad og soverom.
2.etasje: Stue, gang, bad og 3 soverom.

Garasje, hagestue og utvendig bod.

Standard

Boligen holder en høy standard, og bærer preg av å være godt vedlikeholdt.

Først kommer en inn i et stor åpen og lys gang med fliser og varmekabler i gulv. Plass til oppbevaring av klær og sko i tilhørende garderobeskap. Ønsker en ikke ha dette i gangen, kan en bruke det godt utstyrte vaskerommet som er rett ved inngangen som i tillegg har direkte tilkomst til garasjen. Her har du en praktisk oppbevaringsløsning med mulighet for å sette vaskemaskin og tørketrommel over hverandre, samt oppbevaring på toppen og ellers god skaplass og vask. Strykebrett i uttrekkskuff.

Videre kommer en inn i hovedetasjens soverom som er malt i mørke behagelige farger for en god natts

søvn. God plass til dobbeltseng, garderobeskap og kommode.

Delikat flislagt baderom med dusj, servant i møbel og vegghengt wc.

Innerst i gangen kommer du inn i en åpen stue/ kjøkkenløsning med masse naturlig lys fra store vindusflater. Tilkomst til hagen fra stuen. Kjøkkenet er nytt fra 2021 og fremstår i god stand. Vedovn og varmepumpe til oppvarming.

I andre etasje finner du 3 gode soverom og en stor loftstue med tilkomst til balkong.

- Hus ble malt i 2024
- Utvendige gjerder ble malt i 2022-2025
- Branstige på tak ble montert i 2024
- Montert takplater under balkong

Innvendige overflater:
Vegg og tak i tørre rom består av gips som er sparklet og malt. Laminat på gulv i tørre rom. Belegg på vaskeromsgulvet. Flislagt gulv i gangen. På badene er det flislagte gulv og baderomsplater på veggene.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2: Ingen.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Ingen.

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

Innbo og løsøre

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

- Medfølger ikke i salg:
- Ølfat, samt slangeutstyr til tappekraner som står i bod.
 - Frysenskap og fryseboks i hagebod
 - Gassbord og gassgrill.
 - Bosspann og blomsterpotter på vegg i hagestue, blomsterpotter + fuglebad
 - Plommetre i hagen(fam.gave. ønsker derfor og ta dette med oss)
 - Hagemøbler, men kan få med grå/hvite benker og bord som står under balkongen + bålpannen.
 - Kjøleskap i garasjen
 - Skotørker i biingang
 - Stumtjener tre i hovedinngangen
 - Mikrobølgeovn inni kjøkkenskap
 - Kjøleskap på soverom i 2.etg.
 - Et lite garderobeskap som står i sov.i 2 etg(er 3

store skap der som følger med)

- Følger med i salget:
- Taklamper inne og lyslenker ute over bålområdet kan følge med om ønskelig.
 - Kjøleskap under benk i hagestue.
 - Integrerte hvitevarer på kjøkken fra 2021.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget. Hvitevarene er nye fra 2021 da også kjøkkenet ble byttet. Witt platetopp med fem soner, Miele stekeovn med pyrolyse og uttrekkskinner, Miele oppvaskmaskin, Grundig kombi kjøl/frys med ekstra høyde, Eico kjøkkenventilator. (Blandebatteriet er Hansgothe med uttrekkstut)

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen grunn, samt garasje.

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue i 1.etg. Varmekabler i gulv på vaskerom, begge bad og gang.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter B og oppvarmingskarakter gul.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 13 502

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann: kr 6 708,84
Avløp: kr 6 793,68

Totalt pr år 2025: kr 13 502,52.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 390

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt: kr 6 390,00

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 804 480

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 217 920

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi

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

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 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 53, bruksnummer 24 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:

1130/53/24:
07.09.1917 - Dokumentnr: 900239 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: STAVANGER ELECTRO
STAALVERK AS

04.12.1937 - Dokumentnr: 1563 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1938 - Dokumentnr: 1266 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2018 - Dokumentnr: 972145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:53 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:53 Bnr:494
Rett til å legge grøft for overvann
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 26.02.2019.
Det foreligger ferdigattest for hagestue med redskapsbod, datert 11.07.2023.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen datert 12.11.2016.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at garasjen er byggesøkt og godkjent av kommunen.

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

godkjent stand.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området er regulert til boligbebyggelse og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 76-4 - Del av Tungland (Tunglandsmyra), datert 09.12.1976.

Reguleringplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320_- Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.
H810_- Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til

reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 600 (Omkostninger totalt)
139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 032 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar kr 0,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

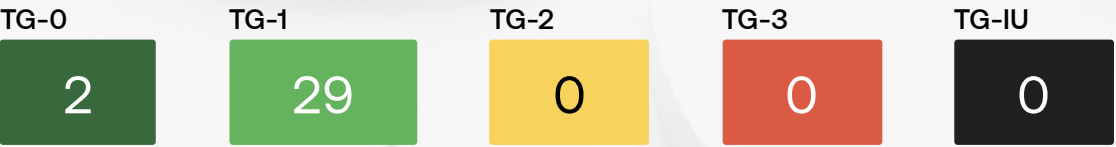
11.04.2025

Nedre Vollgate 1 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2018
BRA: 193 m²
BRA-i: 157 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28100>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.2.2025	5.3.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Geir Heggland	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Tove Heggland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Bjørnar Ulvang	Telefon:	45268518
Firma:	BYGG-KONTROLL SØRVEST AS	Epost:	byggkontrollsv@outlook.com
Adresse:	Sætraveien 106, 4462 HOVSHERAD		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nedre Vollgate 1, 4100 Jørpeland						
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	53	Bruksnr:	24	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2018 - Bygget ble ifølge hjemmelshaver ferdig i 2018.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig på 2 etasjer.

Garasje med egen inngang til boligen, og carport i gårdsrommet.

El-bil lader i garasje.

Pent opparbeidet uteområde med terrasser, hagestue, levegger og plen.

Støyskjerm/levegg langs veien. Asfaltert innkjørsel.

Boligen er bygget på tradisjonelt vis i reisverk av tre. Etasjeskiller og takkonstruksjon i tre.

Liggende kledning og 2-lags vinduer og balkongdører.

Taket har pulltaksform.

Ringmur og støpt dekke.

Vegg og tak i tørre rom består av gips som er sparklet og malt. Laminat på gulv i tørre rom.

Belegg på vaskeromsgulvet.

På badene er det fliselagte gulv og baderomsplater på veggene.

Vedovn og varmepumpe i stue i 1.etg.

Varmekabler i gulv på vaskerom, begge bad og gang.

Boligen holder en høy standard, og bærer preg av å være godt vedlikeholdt.

Normal slitasje på overflater som mindre riss, skjolder og småskraper finnes stedvis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Hagestue med redskapsbod	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	193	157	36	0	77
Hagestue	35	0	35	0	0
Totalt m²	228	157	71	0	77

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	114	78	36	0	70
2. etasje	79	79	0	0	7
Totalt m²	193	157	36	0	77

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	114	78	36	Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Bad og Soverom.	Garasje
2. etasje	79	70	9	Stue, gang, bad og 2 soverom	Bod/lagringsrom
Totalt m²	193	148	45		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Utvendig åpen hagestue med redskapsbod.
Totalt m²	35	0	35		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering rundt bolig kan ikke synlig kontrolleres. Ingen tegn til funksjonssvikt her.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Ringmur og støpt gulv.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Stor terrasse som omkranser 2 av sidene på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidelser av terrasser.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasser er funnet i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår i god stand.	

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Tak med 6-graders helling. 2.etg. har skråtak/yttertak som himling.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.5 Yttervegger

6.7 Renner og nedløp

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning som er malt sort.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når huset sist ble malt. Kledning fremstår godt vedlikeholdt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
På hagestuen kunne det med fordel ha vært etablert lufting på det nederste kledningsbordet. God lufting på boligen.	

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.8 Takkonstruksjon

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

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Betongdekke på grunn. Laminat i tørre rom og belegg på vaskerom. Flis på badegulv. Overflater er funnet i god stand.	
Himling i etasjeskillet er av gips, sparklet og malt.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Moderne kjøkken, i god stand.	

6.14 Lovlighet

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

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Åpen trapp med rekkverk av tre og glass.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp i god stand.	

6.16 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Skjult avløpssystem, ingen tegn til funksjonssvikt.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Skjult anlegg, med fordelerskap på vaskerom.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap og svakstrømskap på vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det skal ifølge hjemmelshaver ha vært brann i en utekontakt. Her har elektriker vært inne å ordnet opp, og problemet er løst.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue i 1.etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2022 ifølge hjemmelshaver.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
300 Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Skiftet filter årlig ifølge hjemmelshaver.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom: Bad 1.etg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv. Baderomsplater på vegger, og gips sparklet og malt i taket. Nedsenket dysjnise i gulvet, glidevegger på dysjen i glass. Servantskap og innebygget WC.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater på badet er funnet i god stand, med godt fall mot sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ingen fukt registrert.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Samsvarserklæringer OK.	

6.23 Våtrom: Bad. 2etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv, baderomsplater på vegg. Gips sparklet og malt i taket. Egen dysjnisi e med skillevegg og glassdør. Stort badekar som er bygget inn og fliselagt rundt. Servantskap med speil over.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Samsvarserklæringer OK.	

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Ryfylke

Oppdragsnr.

1401250022

Selger 1 navn

Geir Heggland

Selger 2 navn

Tove Heggland

Gateadresse

Nedre Vollgate 1

Poststed

JØRPELAND

Postnr

4100

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget terrasseplatting, gjerder, levegg, bed og utestue med bod.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

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

☒ Nei ☐ Ja

19

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle vannledninger skal byttes ut og forbedres på Tungland. Arbeidet utenfor vår eiendom starter februar 2025 og varer 6. måneder.

Initialer selger: GH, TH

2

51

- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1401250022

Tilleggskommentar

Annekset/ utestuen med bod er byggegodkjent med brukstillatelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250022

Initialer selger: GH, TH

3

52

Initialer selger: GH, TH

4

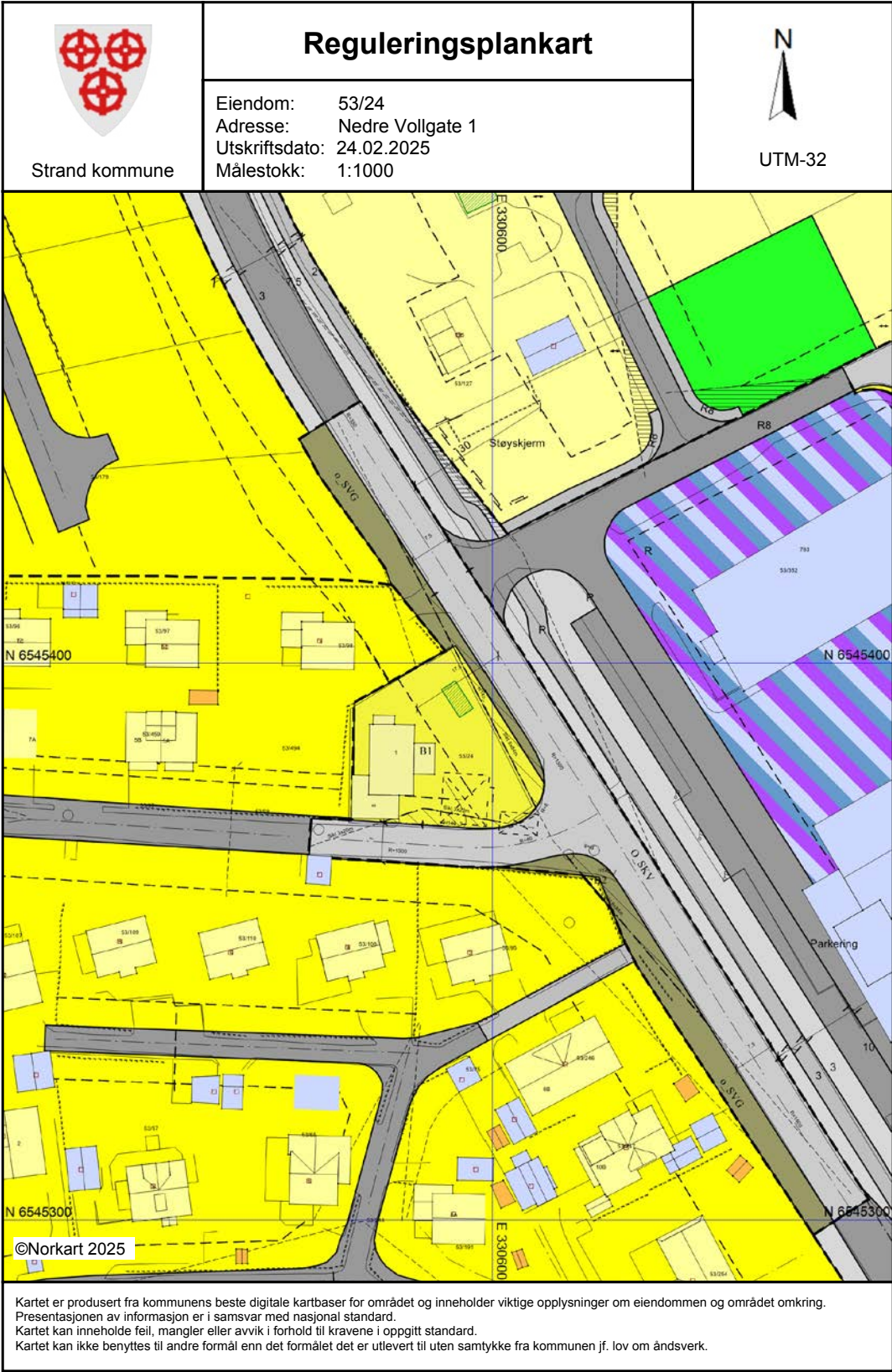
53

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Heggland	c5e1ecae5f9dcc428976c37f caae22581b939be4	24.02.2025 16:51:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

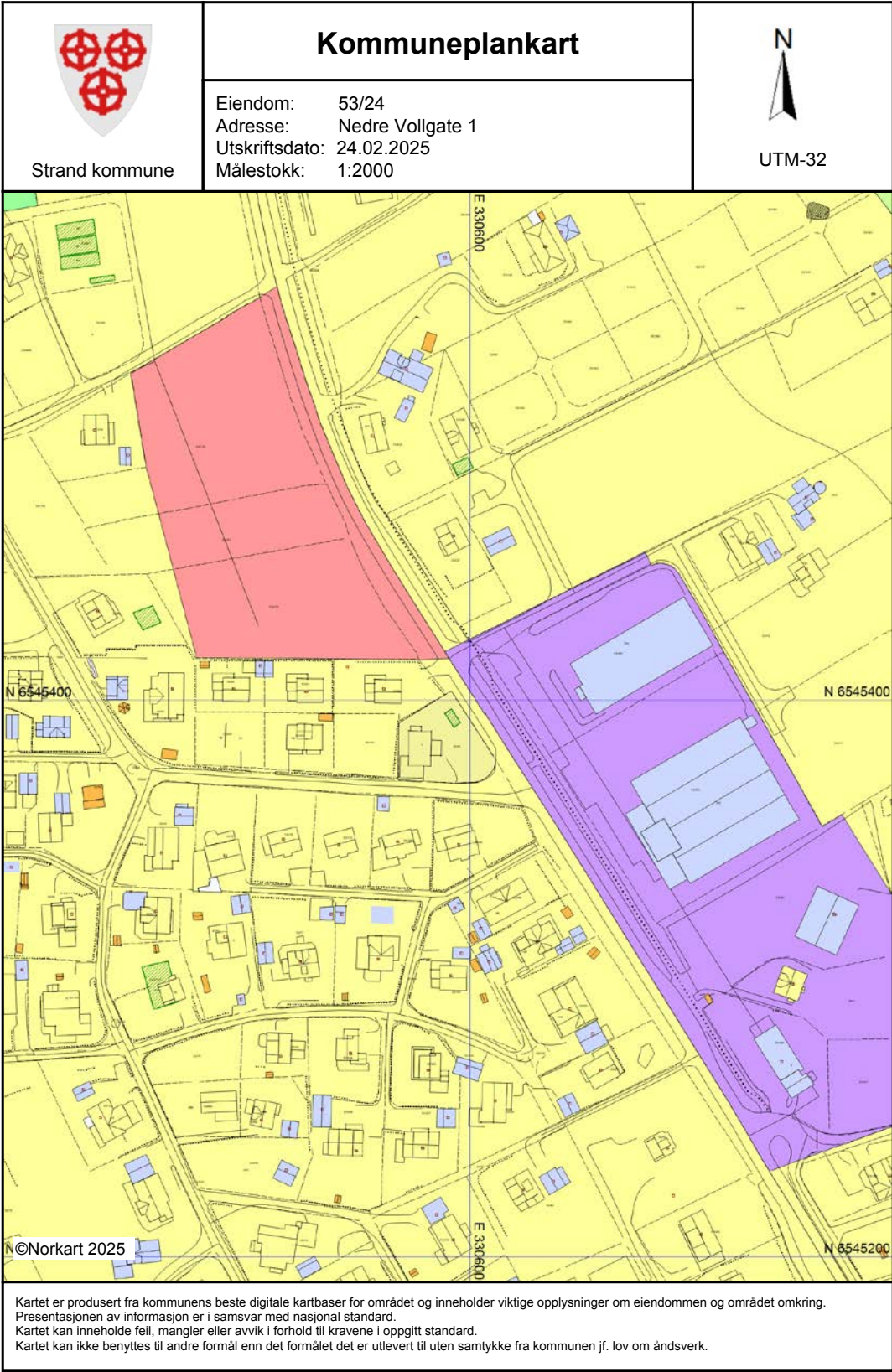
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Heggland	257dd1cc3283372ecc9b9a5 52ec8651a0d28c367	04.03.2025 09:06:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1401250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Tegnforklaring	
Matrikkel Bygning - Bygning, Boligbygg - Bygning, Andre bygg - Bygning, Andre bygg - Bygning, Tatt i bruk (i GAB) - Bygning, uten Bygningspunkt	- Kumlokk - Innsjøer og vassdrag - Kanal/Grøft - Eiendomsinformasjon - Abc Gårds- og bruksnummer - Annen naturinformasjon - Hekk - Bygningsmessige anlegg - Flaggstang - Frittstående mur - Lodrett forstøtningsmur - Adresser - Abc Adresspunkt tekst - Vegsituasjon - Annet vegareal - Vegdekkekart
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 - Frisiktsone ved veg - Område for boliger med tilhørende anlegg - Frittliggende småhusbebyggelse - Kjøreveg - Annen veggrunn - Gang-/sykkelveg - Parkeringsplass - Anlegg for lek - Forretning/Kontor/Industri - Grense for restriksjonsområde - Frisiktsone ved veg	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006 Strandlinje sjø	
Bygninger - Bygningsdelelinje - Taksprang Bunn - Takriss - Trapp inntil bygg, kant - Veranda - Bygningslinje - Taksprang - Mønelinje	
Reguleringsplan PBL 2008 - Sikringsone - Frisikt - Sikringsonegrense - Boligbebyggelse - Veg - Kjøreveg - Annen veggrunn - grøntareal - Sikringsone - Frisikt	
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker) Godkj. Nybygg	
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006 - Byggegrense - Regulerings- og bebyggelsesplanområde - Frisiktslinje - Planens begrensning - Formålsgrænse - Regulert tomtegrense - Byggegrense - Bebyggelse som forutsettes fjernet - Regulert senterlinje - Frisiktslinje - Regulert kantkjørebane - Regulert støyskjerm - Målelinje/Avstandlinje - Avkjørsel - Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål - Abc Påskrift bredde - Abc Påskrift radius - Abc Påskrift plantilbehør - Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift	
Ledningsnett	



Tegnforklaring	
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Frilandsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Strandlinje sjø
	Strandlinje sjø
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
	Stein
Adresser	
	Adressepunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant

Paveljov / Hagesue med redskapsbod

L: 8,4m B: 4,4m H: 2,4m - 3,4m. 55m

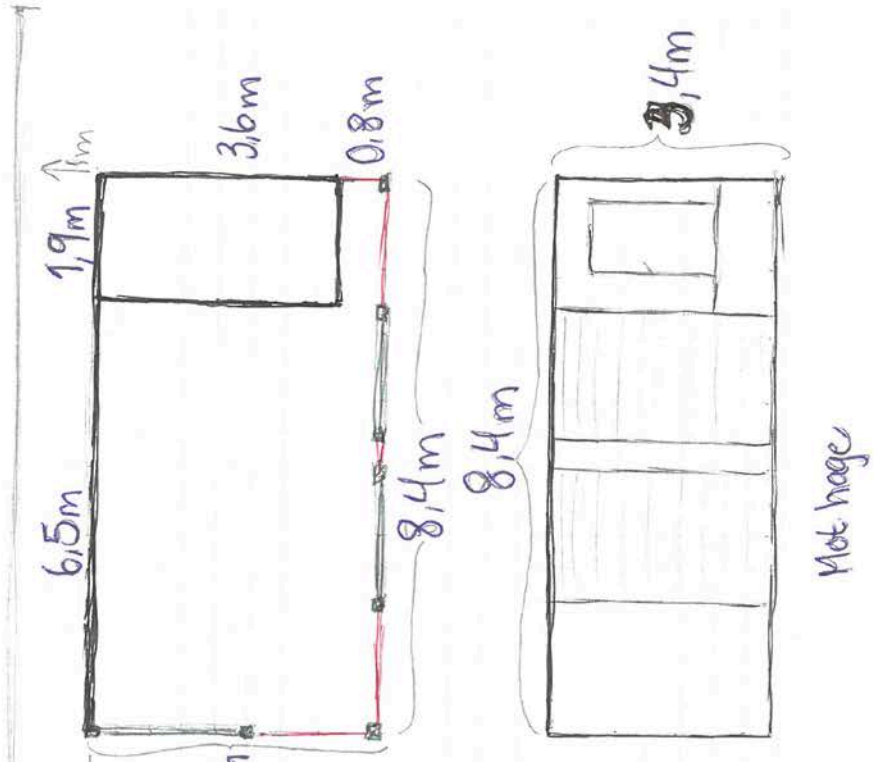
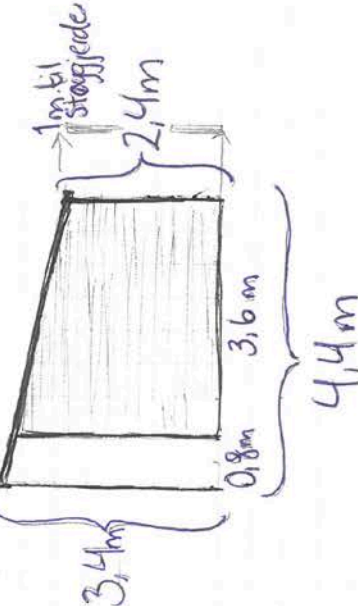
Tett vegg mot støvgjerde og bod

Tett tak. Åpen / Spiler på resterende

bygg.

Bygges i hage 55 x 1m støvgjerde, flate

metre fra hovedvei.



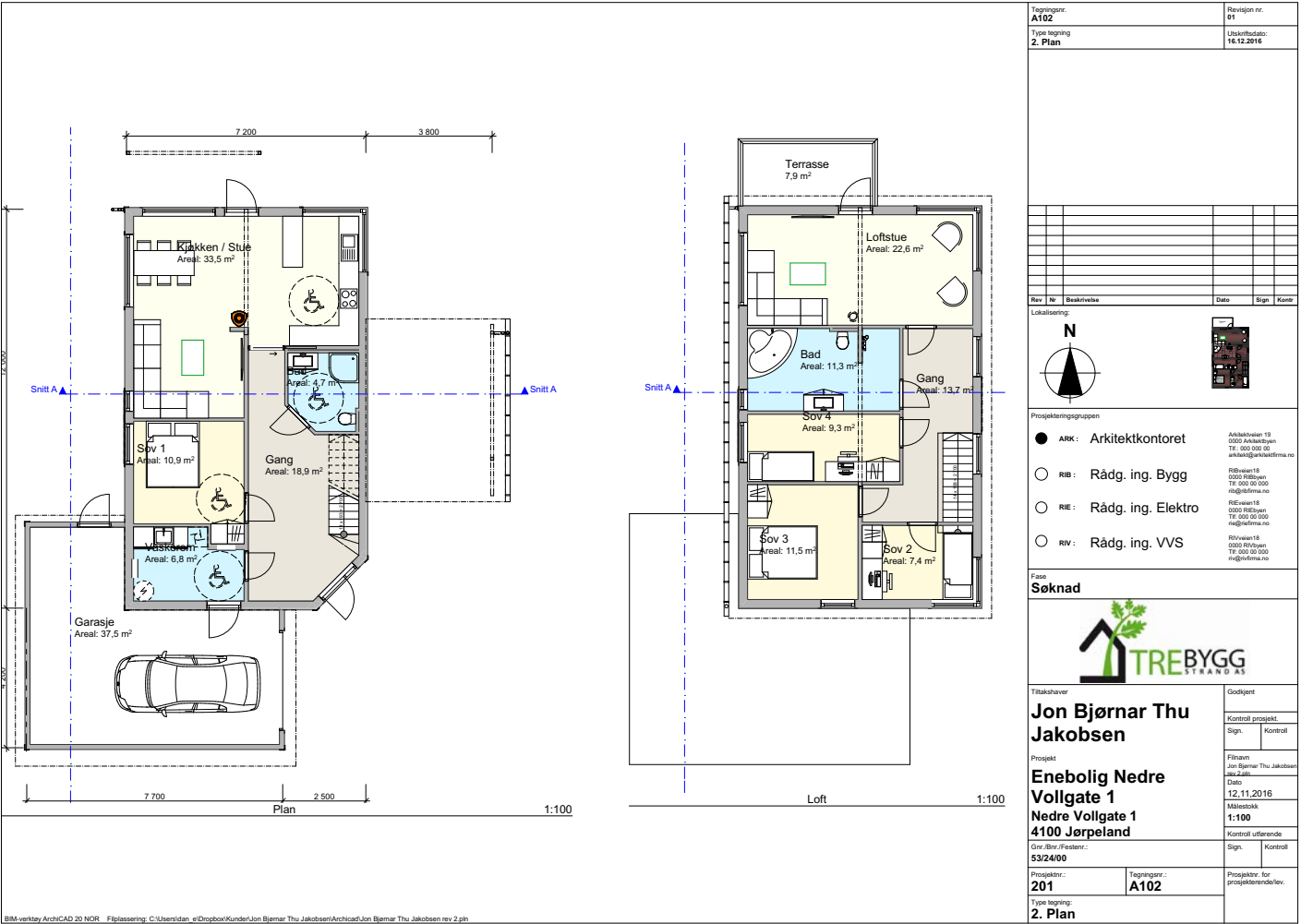
Geir & Jore Heggland, Nedre Vollgate 1, 4100 Sjøpeland.
(Vedlegg med 3D tegninger av ca. utseende etter ferdig bygget.)

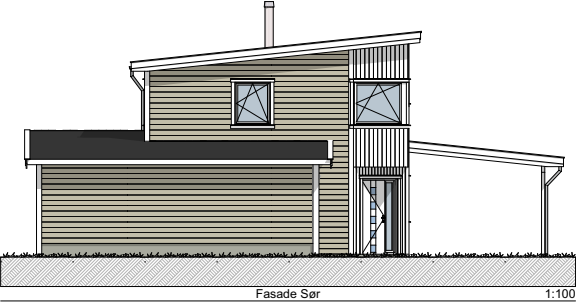
Enebolig Nedre
Vollgate 1

Byggherre:
Jon Bjørnar Thu
Jakobsen

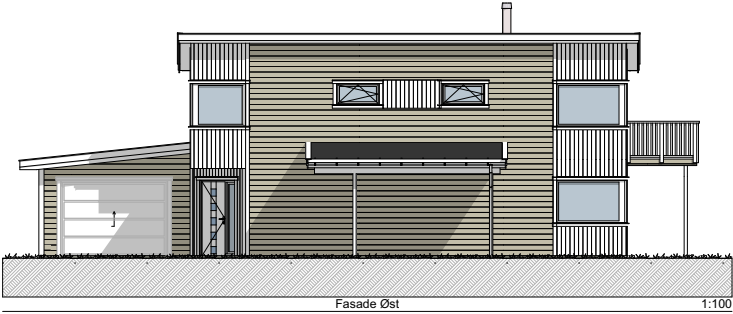
16.12.2016

Rev: 1





Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

BYA	
ID	Areal
Balkong	7,04
Bolig	85,28
Carport	19,80
Garasje	39,95
	152,07 m²

BRA		
Etasje	ID	Areal
Plan	Bolig	77,53
	Carport	11,01
	Garasje	37,48
	Under terrasse	1,50
Loft	Bolig	75,48
		206,00 m²

Tegningsnr.: A103

Revisjon nr.: 01

Utskriftsdato: 16.12.2016

Type tegning: Fasade Nord

Rev. Nr.

Beskrivelse

Dato

Sign.

Kontroll

Lokalisering:



Prosjektledningsgruppen

● ARK : Arkitektkontoret

○ RIB : Rådg. ing. Bygg

○ RIE : Rådg. ing. Elektro

○ RIV : Rådg. ing. VVS

Arkitektvesen 19

0000 Arendalveien

TE: 000 00 000

ark@arkitektvesen.no

RIBvesen18

0000 Høyengen

TE: 000 00 000

rib@ribvesen.no

RIEvesen18

0000 Høyengen

TE: 000 00 000

rie@rievesen.no

RIVvesen18

0000 Røyvangen

TE: 000 00 000

riv@rivvesen.no

Fase

Søknad



Tilskuddslever

Jon Bjørnar Thu Jakobsen

Outdygent

Kontroll prosjekt

Sign.

Kontroll

Prosjekt

Enebolig Nedre Vollgate 1

Nedre Vollgate 1

4100 Jørpeland

Fått navn

Jon Bjørnar Thu Jakobsen

ans.2.2016

Dato

12.11.2016

Målestokk

1:100, 1:1

Kontroll utferende

Sign.

Kontroll

Giv. Rev./Festlert:

5324/00

Prosjekt nr.:

201

Tegningsnr.:

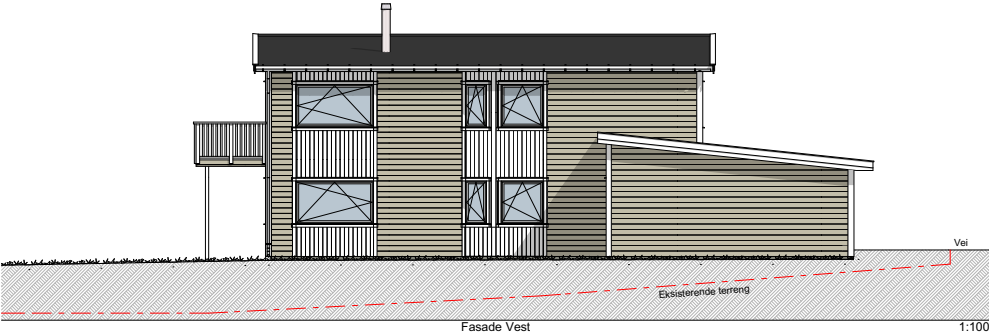
A103

Type tegning:

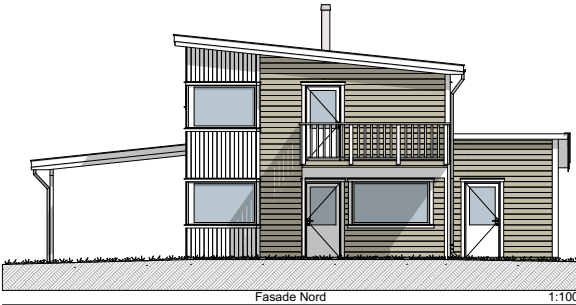
Fasade Nord

Prosjekt nr. for prosjekterende/lev.

BIM-verkøy ArchiCAD 20 NOR - Filplassering: C:\Users\tdan_e\Dropbox\Kunder\Jon Bjørnar Thu Jakobsen\ArchiCAD\Jon Bjørnar Thu Jakobsen rev 2.gln



Fasade Vest 1:100



Fasade Nord 1:100

BYA	
ID	Areal
Balkong	7,04
Bolig	85,28
Carport	19,80
Garasje	39,95
	152,07 m²

BRA		
Etasje	ID	Areal
Plan	Bolig	77,53
	Carport	11,01
	Garasje	37,48
	Under terrasse	1,50
Loft	Bolig	75,48
		206,00 m²

Tegningsnr.: A104

Revisjon nr.: 01

Utskriftsdato: 16.12.2016

Type tegning: Fasade Nord

Rev. Nr.

Beskrivelse

Dato

Sign.

Kontroll

Lokalisering:



Prosjektledningsgruppen

● ARK : Arkitektkontoret

○ RIB : Rådg. ing. Bygg

○ RIE : Rådg. ing. Elektro

○ RIV : Rådg. ing. VVS

Arkitektvesen 19

0000 Arendalveien

TE: 000 00 000

ark@arkitektvesen.no

RIBvesen18

0000 Høyengen

TE: 000 00 000

rib@ribvesen.no

RIEvesen18

0000 Høyengen

TE: 000 00 000

rie@rievesen.no

RIVvesen18

0000 Røyvangen

TE: 000 00 000

riv@rivvesen.no

Fase

Søknad



Tilskuddslever

Jon Bjørnar Thu Jakobsen

Outdygent

Kontroll prosjekt

Sign.

Kontroll

Prosjekt

Enebolig Nedre Vollgate 1

Nedre Vollgate 1

4100 Jørpeland

Fått navn

Jon Bjørnar Thu Jakobsen

ans.2.2016

Dato

12.11.2016

Målestokk

1:100

Kontroll utferende

Sign.

Kontroll

Giv. Rev./Festlert:

5324/00

Prosjekt nr.:

201

Tegningsnr.:

A104

Type tegning:

Fasade Nord

Prosjekt nr. for prosjekterende/lev.

BIM-verkøy ArchiCAD 20 NOR - Filplassering: C:\Users\tdan_e\Dropbox\Kunder\Jon Bjørnar Thu Jakobsen\ArchiCAD\Jon Bjørnar Thu Jakobsen rev 2.gln

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
DEL AV TUNGLAND (TUNGLANDSMYRA)

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen

§ 2

Industriarealer.

Bygningene skal ha maks. høyde 7 m og utnyttelsesgrad = 0,5 for den enkelte tomt.
Bygningene skal ha ubrennbar ytre kledning.

Eventuell utendørs lagring av varer eller produktionsutstyr skal innhegnes på en estetisk tilfredsstillende måte med konstruksjoner og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.
Langs grense mot boligområde skal et 10 m bredt belte gis parkmessig behandling.

Parkering mellom veg og bebyggelse er kun tillatt når dette ikke hindrer sikten i frisiktsonene, og langs riksvegen.

Det skal kun etableres industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlig sjenanse eller forurensning.

§ 3

Areal for bensinstasjon - bilverksted.

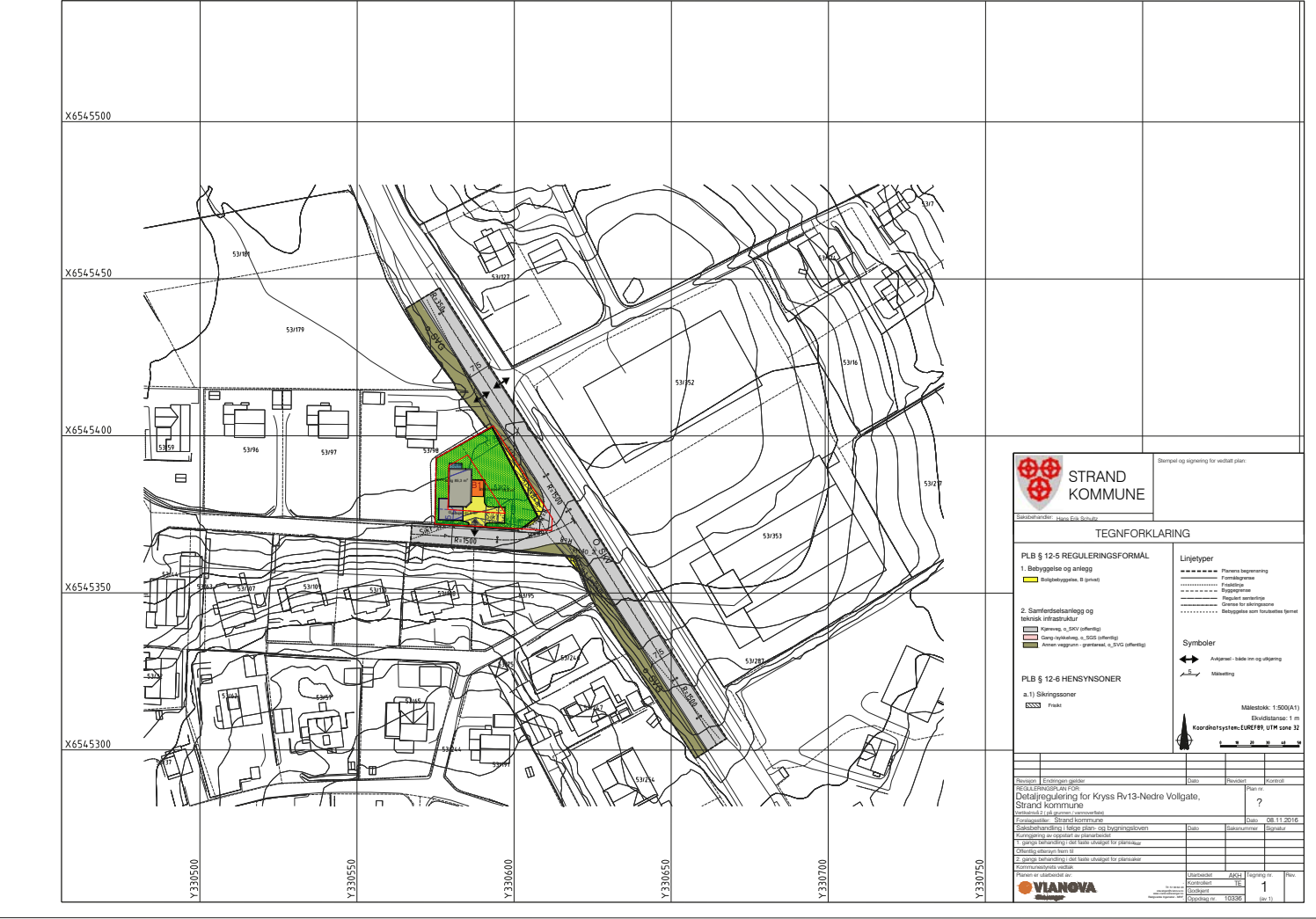
På dette areal kan det oppføres bebyggelse med tennvernende kledning med maksimalt 1 etasje + underetasje. Inn- og utkjøring til R.V. 13 kan kun etableres etter plan godkjent av vegsjefen i Rogaland.

§ 4

Boligareal.

På arealer regulert til boligbebyggelse, skal bebyggelsen være åpen med bolighus i maksimalt 2 etasjer. Bolighusenes grunnflate ekskl. garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasjene må ikke overstige 35m². Garasjene tillates oppført inntil nabogrense. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt oppført med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. leilighet.



76-4

§ 5

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdets utnyttelse og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Boligeiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefrie.

Eventuelt gjerde skal ikke være over 0,8 m.

I stedet for gjerde kan brukes kantstein, lave busker eller hekk. Hekk eller busker må ved vegkryss og utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane. I området mellom frisktlinjen og tilstøtende vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veiens nivå.

§ 7

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

§ 8

Etterat reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfesta av fylkesmannen 09. 12. 1976

Nabolagsprofil

Nedre Vollgate 1 - Nabolaget Tungland - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Tungland Linje 120, 121	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	40 min

Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	4 min 2.5 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 741 elever, 34 klasser	5 min 2.3 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min 11.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	30 min 30.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	20 min
--------------------	--------

«Nær sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

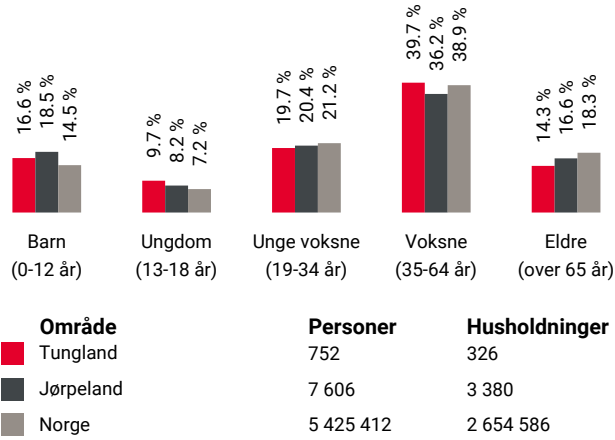


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	25 min 1.8 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	4 min 2.1 km
Fjeldebakkane barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Spar Jørpeland PostNord	14 min 1 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	16 min 1.1 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Tunglandsvegen

Ballspill

5 min

0.4 km
- 

Sørstadmarka

Ballspill

19 min

1.4 km
- 

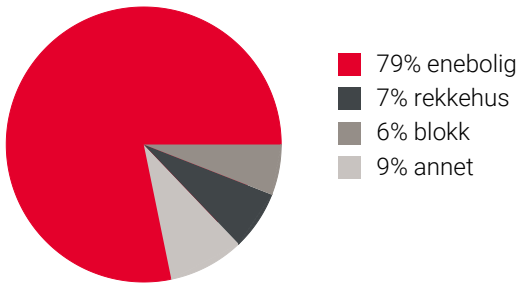
Fitnesspoint Jørpeland

2 min
- 

Akilles Treningssenter

21 min

Boligmasse



«Det er trygt, fredelig og koselig. Nærhet til butikker, kollektiv tilbud, treningssenter og turområder. Flott utsikt, og sol både på dagtid og kveldstid.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

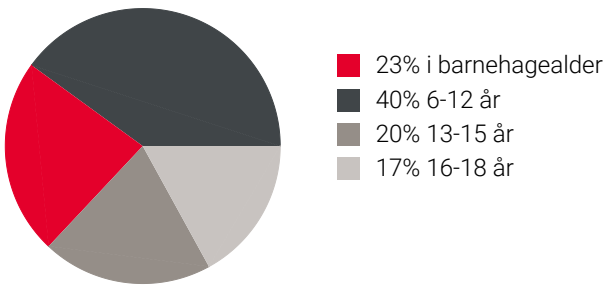
Ryfylke Storsenter

17 min
- 

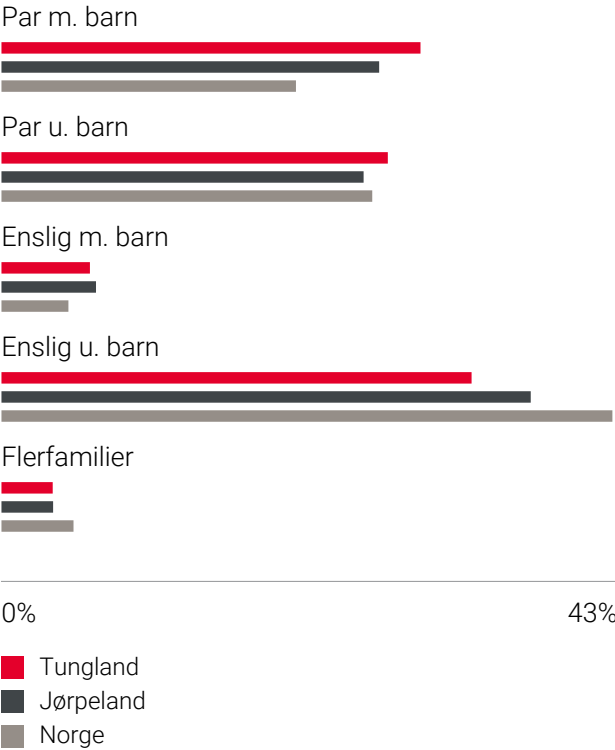
Vitusapotek Jørpeland

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

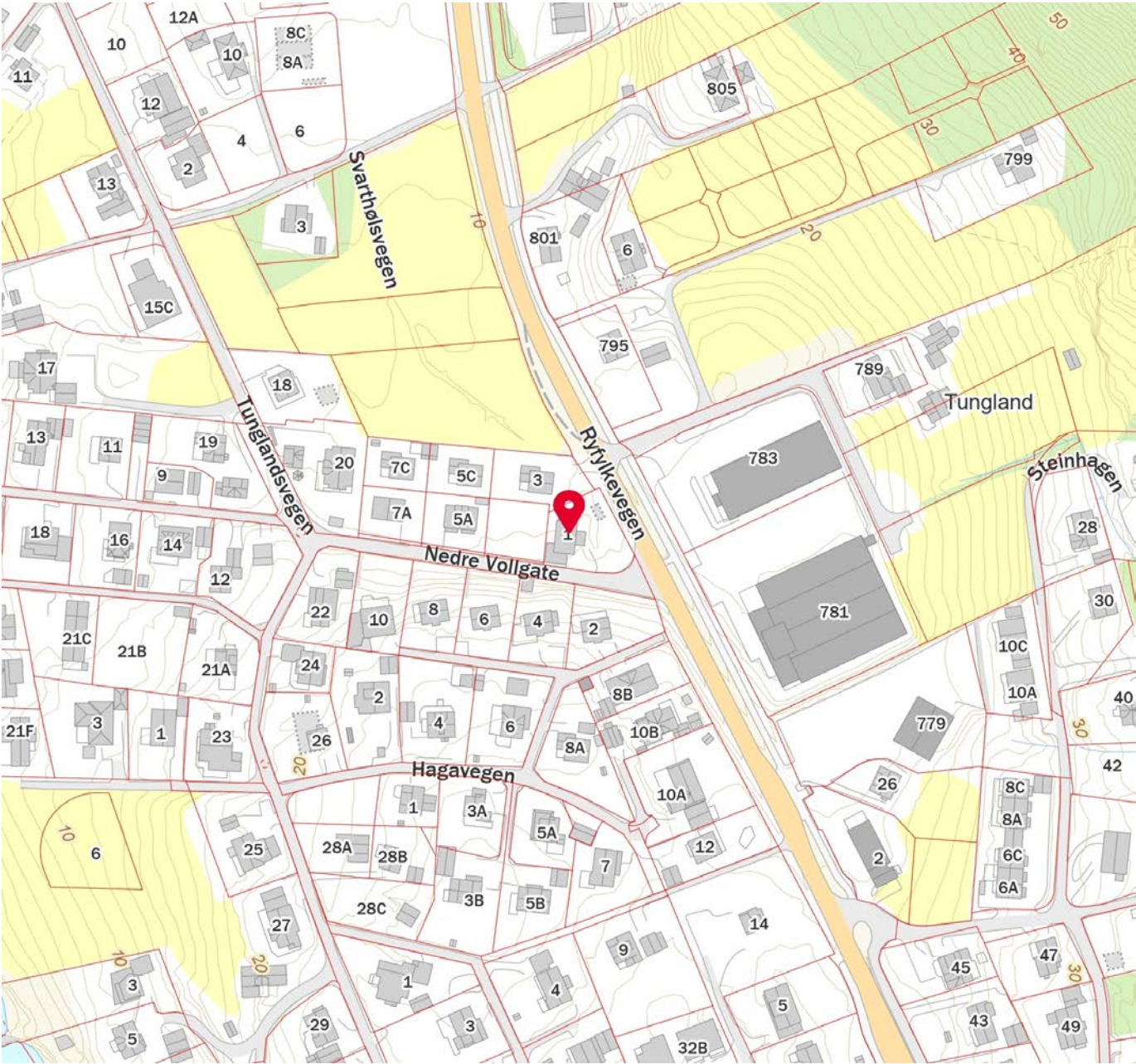
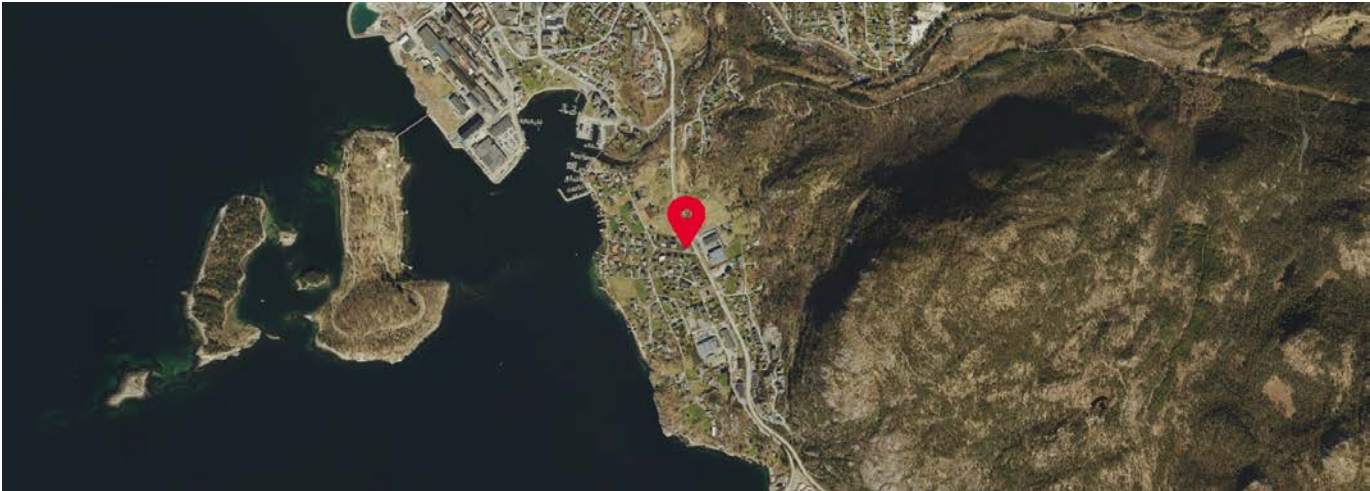


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Vollgate 1
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre