

Ole Th. Barkvedsveg 10, 4100 JØRPELAND

Praktfull Villa m/ flott opparbeidet hage, upåklagelig utsikt og eget naust like nedenfor boligen.



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Helene Byberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Omkostn.: Kr 240 792
Total ink omk.: Kr 9 190 792
Selger: Tore Jan Falkeid Grønning

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA/P-rom: 340/319 m²
Tomtstr.: 773.8 m²
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 185
Oppdragsnr.: 1401230258

Flytt rett inn i denne
drømmen av en villa som
strekker seg over 340kvm,
med eget naust!

Aktiv eiendomsmegling v/Helene Byberg har gleden av å presentere denne innbydende særegne villaen i Ole Th. Barkvedsveg (Dollardalen) på Jørpeland, med sjønær beliggenhet og eget naust og andel i felles bryggeanlegg. Privat badestrand, stupebrett og hage på feltet.

Boligen har hatt betraktelig påkostninger de siste årene med bla. innredet helt ny leilighet i underetasjen med egen inngang, 2 sov, kjøkken, bad, stue og vaskerom. Malt de fleste rom i hele boligen i moderne og tidsriktige farger, nytt sikringsskap, lagt opp til el-bil, skilt av og laget TV-stue, nyere kjøkken m.m. Boligen fremstår med gjennomgående god standard m/ gode kvaliteter både i materialvalg og belysning.

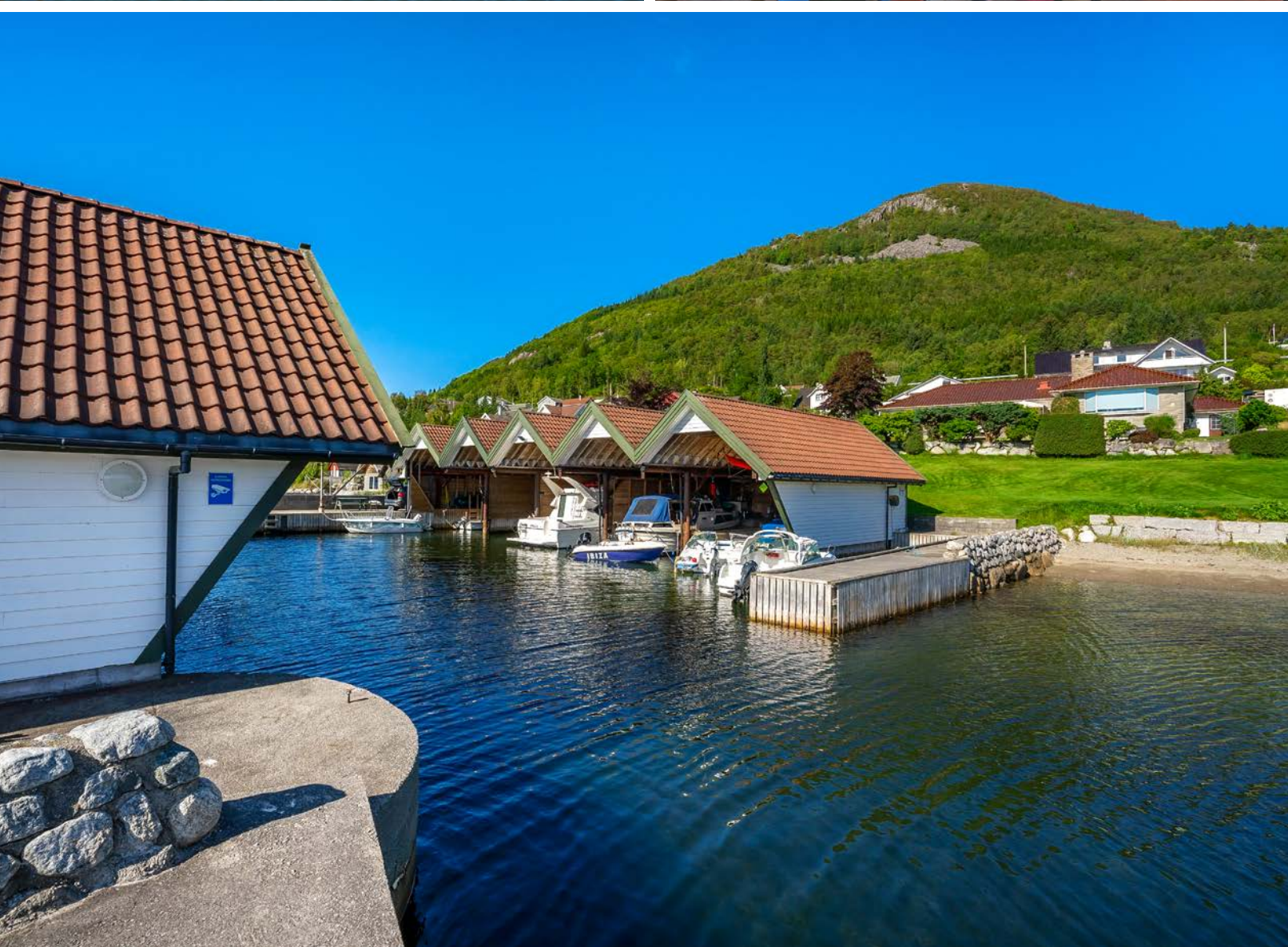
Boligen er på hele 340kvm over 3 etasjer, m/ flott opparbeidet hage og uteplasser. Upåklagelig utsikt!

Må ses!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger32
Om eiendommen40
Tilstandsrapport52
Egenerklæring81
Nabolagsprofil.....97
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 108





2.etasje i naust.







Stor solrik terrasse med fantastisk utsikt og tilgang direkte fra kjøkkenet som har foldedører i 4,5 meter bredde som åpnes helt opp og forlenger rommet og slipper inn omgivelsene rett inn på kjøkkenbenken!



Stue og kjøkken strekker seg over hele langsiden på boligen med store vindusflater som bidrar til en fantastisk atmosfære i rommet!



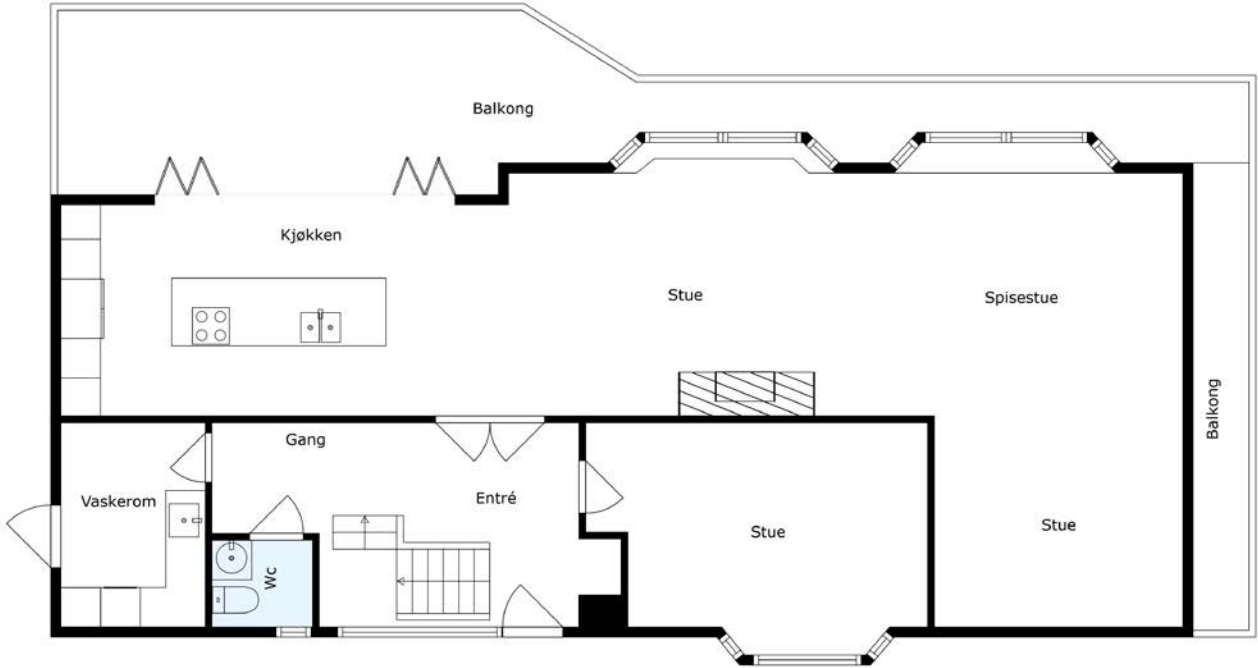


Stor og åpen stue med flere flotte kvaliteter! Først og fremst utsikt.. utsikt.. utsikt! Flere soner, med plass til flere sittegrupper og moderne innredning.





Hovedetg.

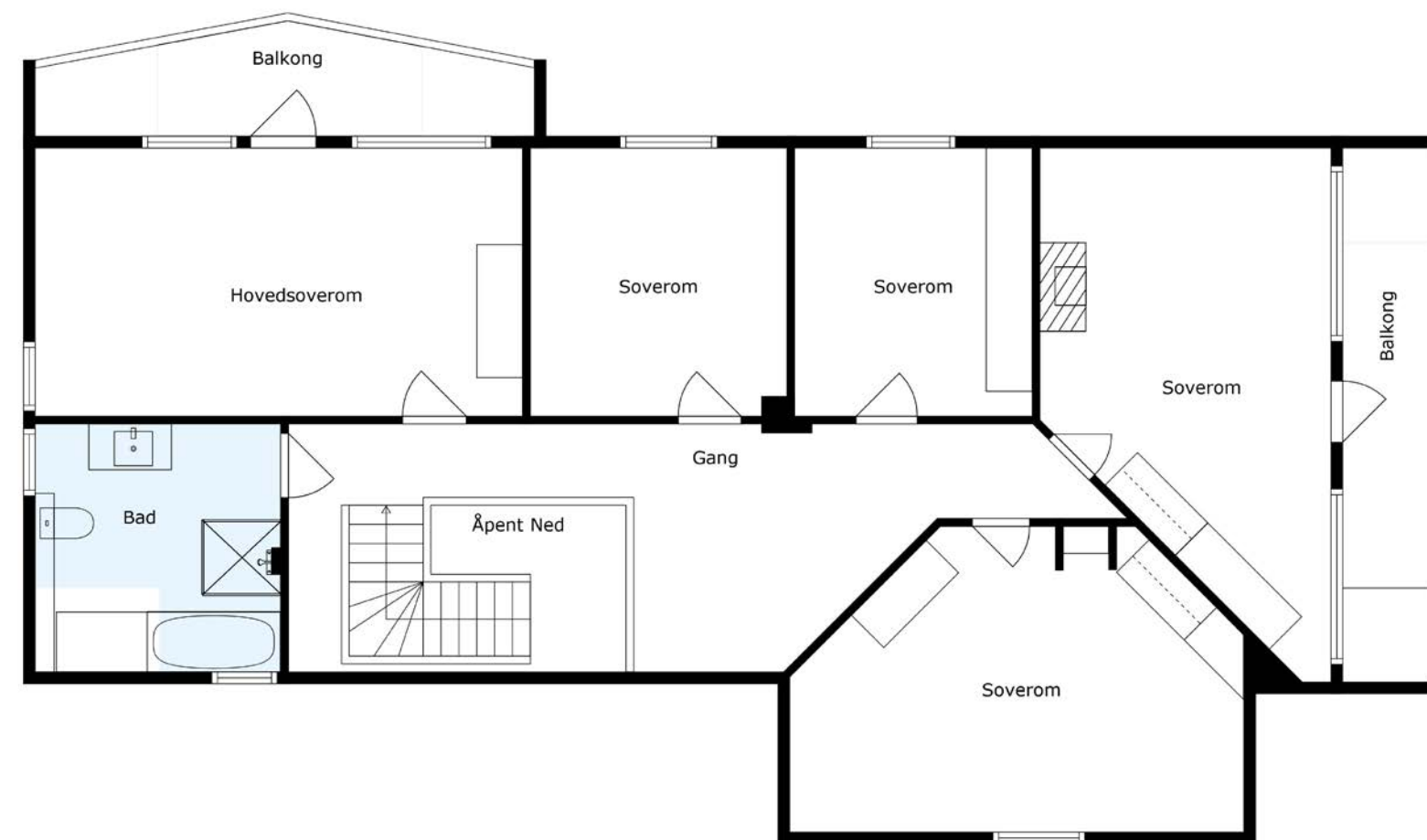


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

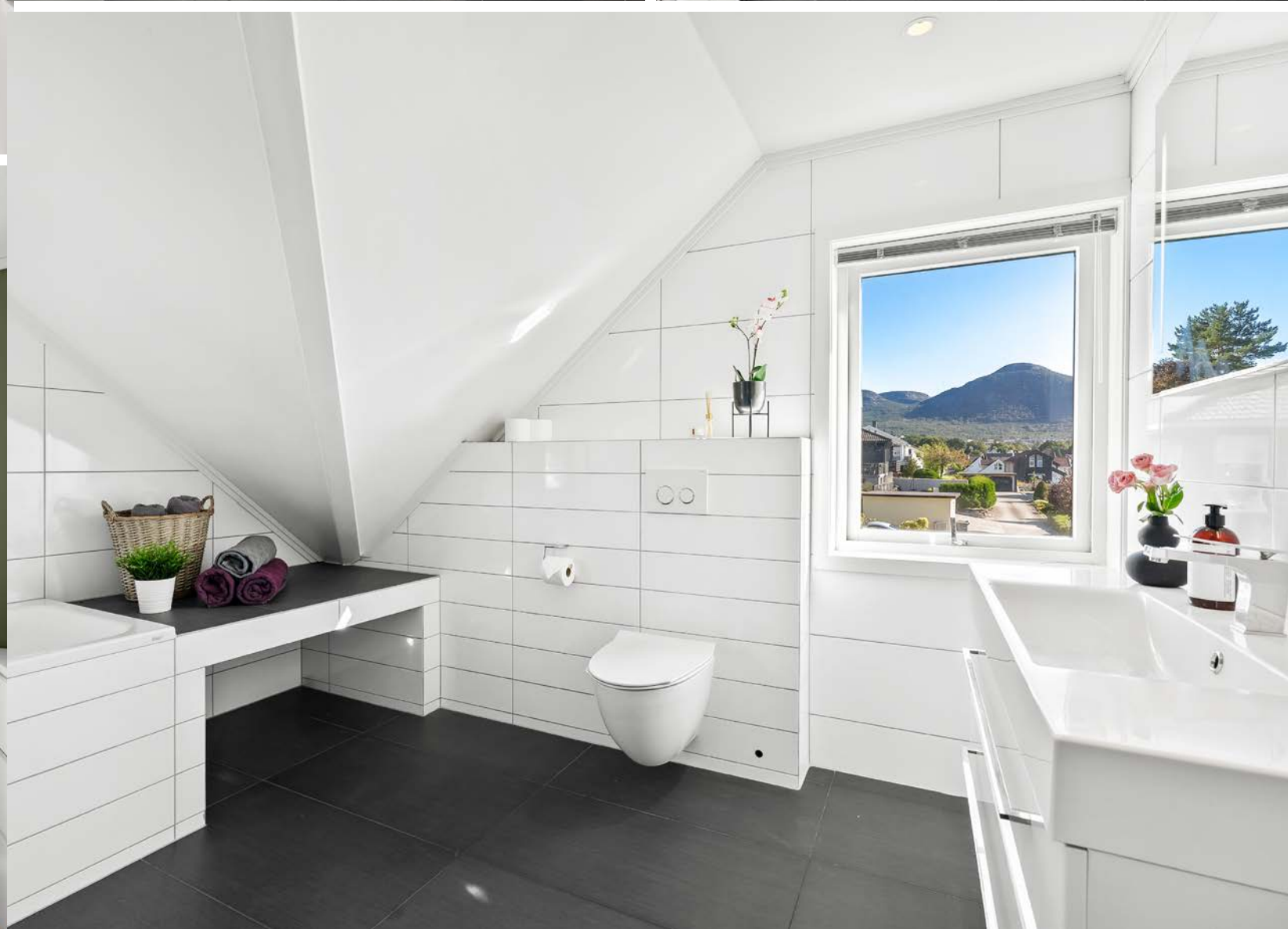
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





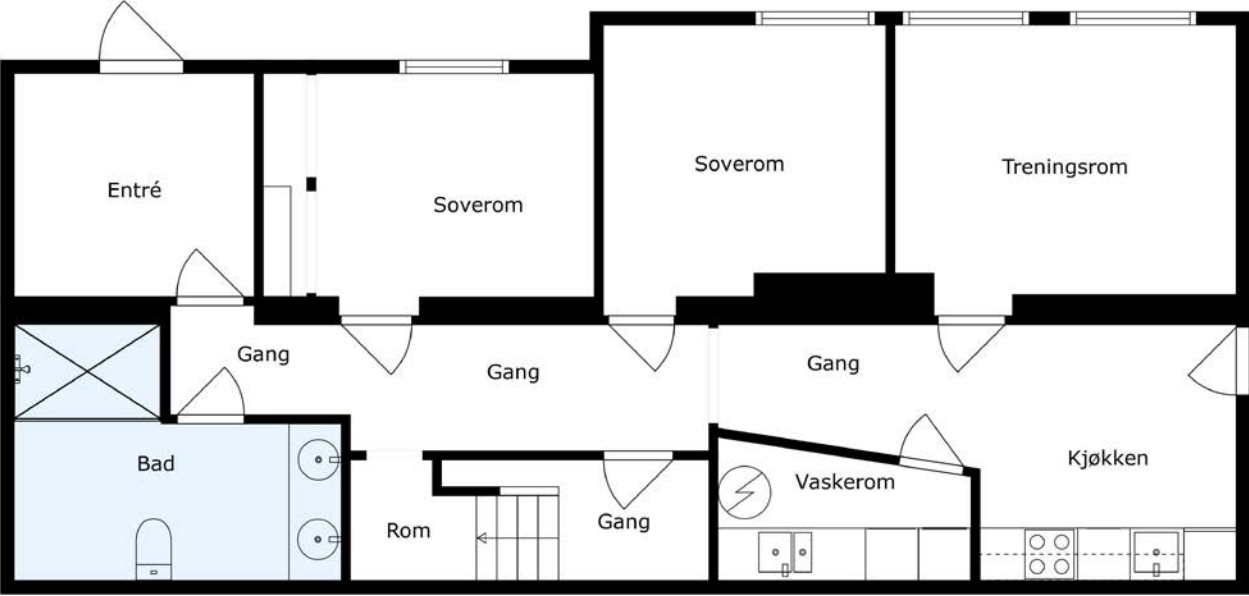






Plantegning

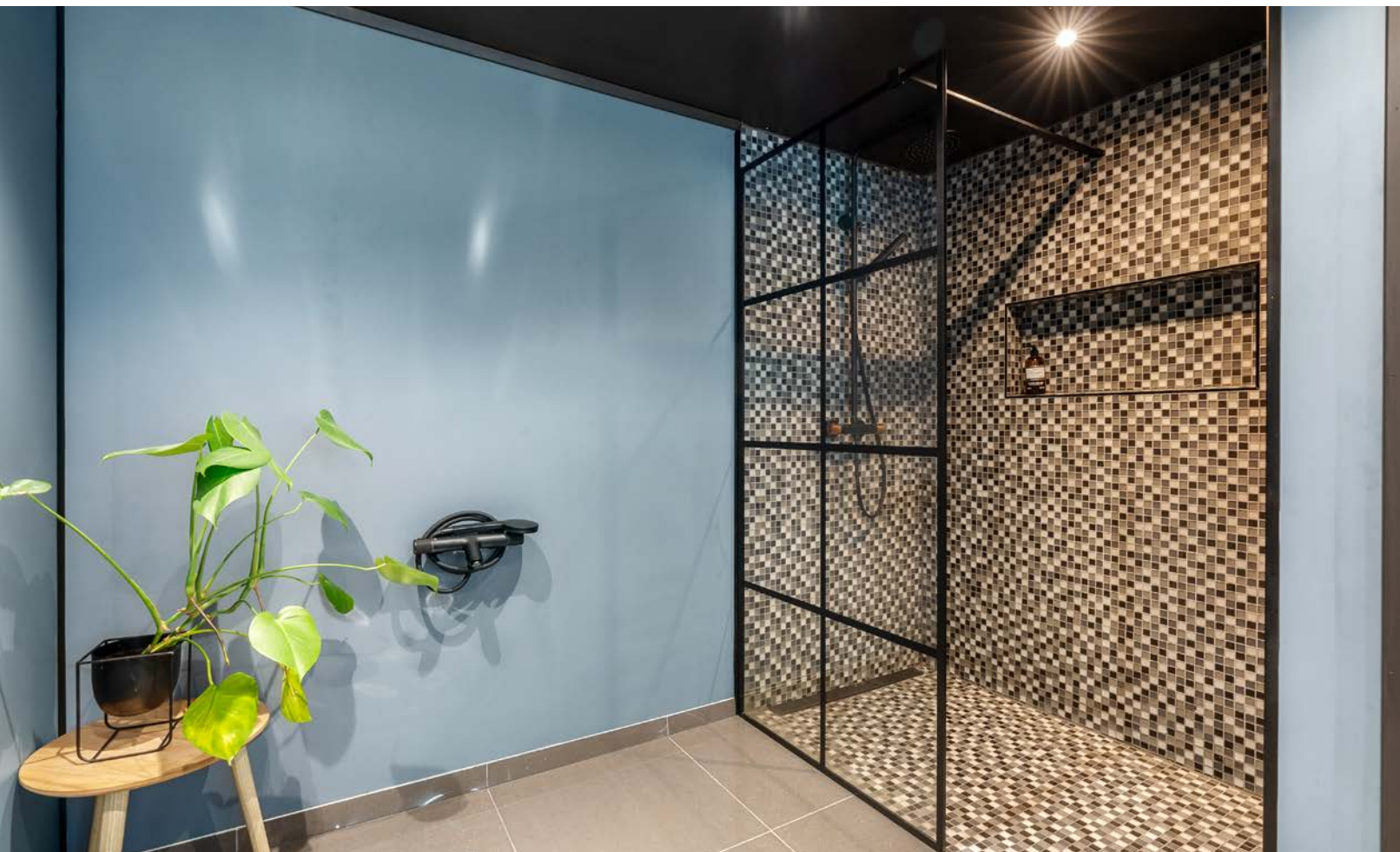
Underetg.

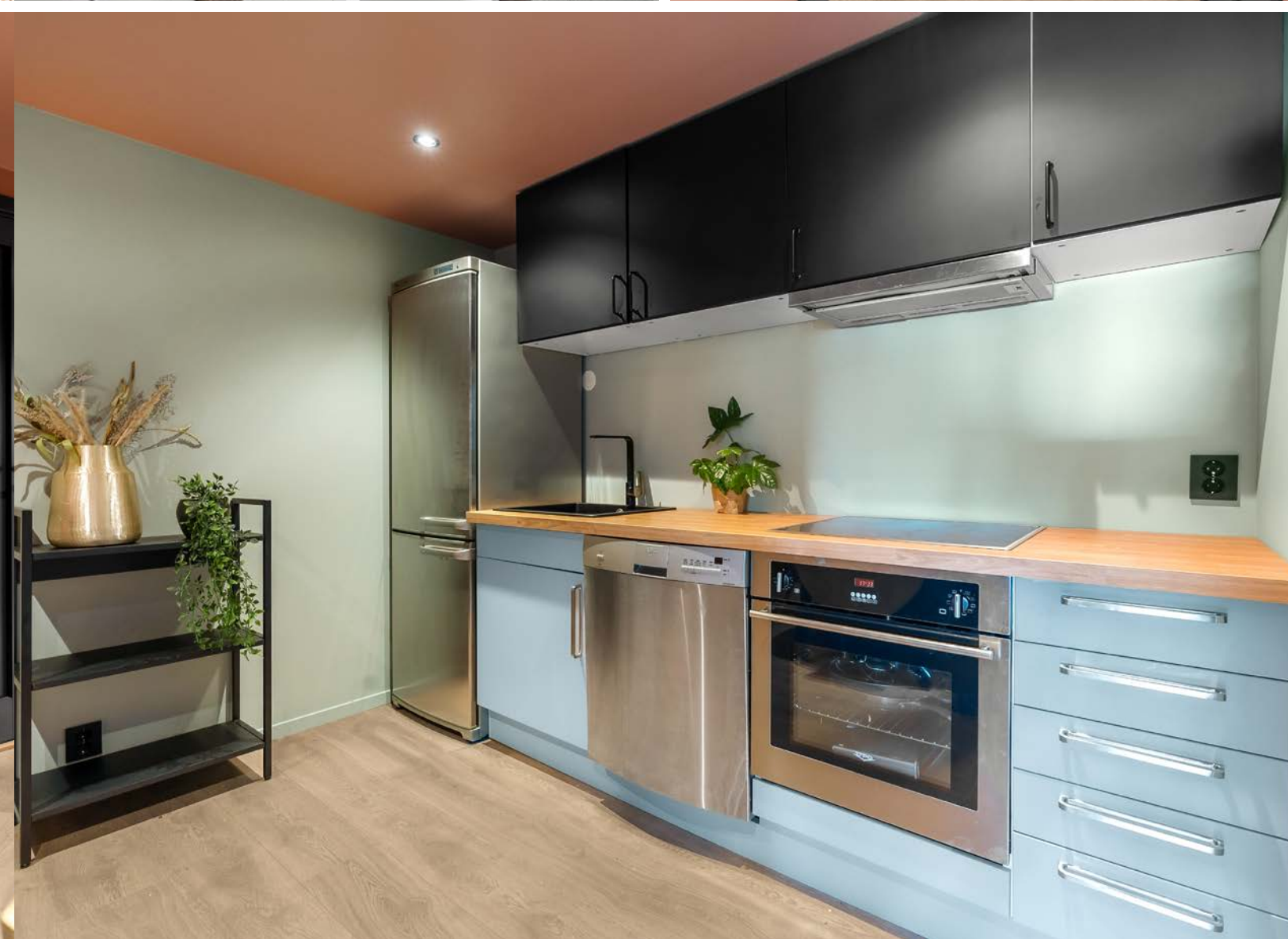
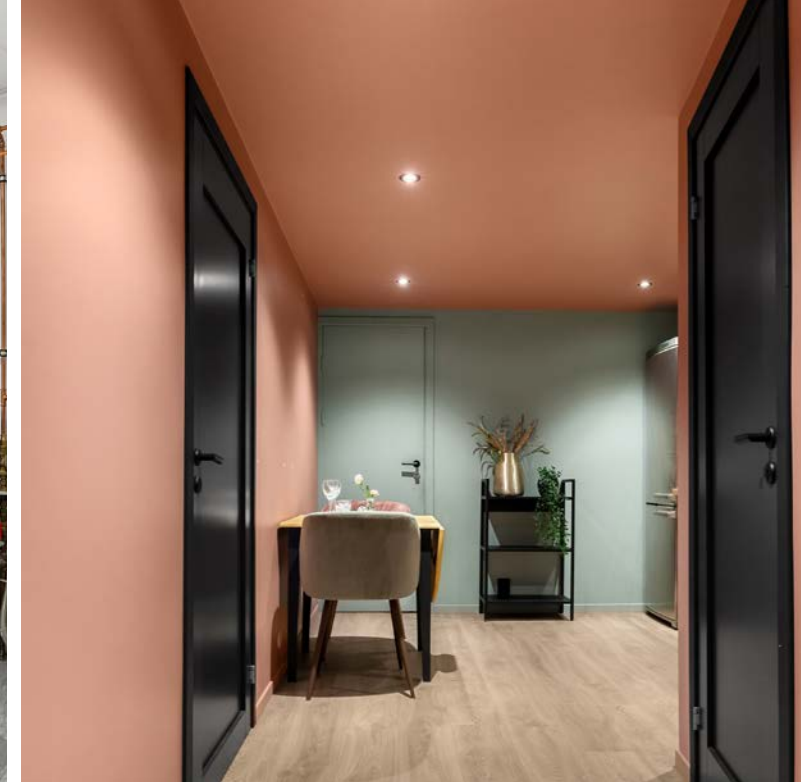


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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









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

P-rom: 319 m²

BRA: 340 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

773.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 773 kvm og er fint opparbeidet rundt hele boligen. Innkjørsel er asfaltert, på bakiden er det ilagt grus, opparbeidet skråning med beplantning, støypt uteplass hvor en kan nyte morgensolen. Her er det også en praktisk utebod. Tomten har også en fint opparbeidet hage med beplantning og frukttrær. Tomten ligger i høyden som gjør at en kan nyte den nydelige utsikten fra hele eiendommen!

Nåværende eier har lagt ut strøm tilførsel til en evt. ny garasje.

På baksiden av boligen jobbes det med å få opp lydmur, hvor naboene har gått sammen for å få dette gjennom. Dette blir påkostet av selger.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Barkved, hvor du har ca.3 km inn til Jørpeland sentrum. Boligområdet ligger sjønært, hvor område består av større boliger, med familier i alle aldre. Her er det både lekeplass og strand i umiddelbar nærhet. Huset ligger innerst i gaten i blindvei.

Jørpeland sentrum som kan tilby det meste av det

du trenger! Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, blomster, bank, 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 og ikke minst utallige turmuligheter hvor du kan gå fra like utenfor boligen, samt uendelig med turmuligheter ellers her i Ryfylke!

Bussholdeplass like overfor boligen ved riksveien hvor bussen går flere ganger i timer til og fra Stavanger.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av villa bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager på Jørpeland bla. Barnas Kulturhage, Bikuben barnehage, Jørpeland barnehage og Læringsverkstedet barnehage som alle ligger innenfor kort avstand fra boligen. 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

tilleg 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

Skolekrets

Jørpeland. 1.-10.klasse.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon like overfor boligen.

Bygningssakkyndig

Byggjenester Jan Sturle Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

avholdt 08.08.2023 av Taksering SørVest for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja, det ble oppdaget lekkasje i våtrom i kjeller. Bad ble revet og underetasje er nå totalrenovert.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Membranen som er brukt er Tarkett tarkodry. Arbeid utført av Atle Guliksen As.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Svar: Ja, ny membran lagt på gulv og i våtsone/dysj.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Alt av rør, bunnledning, radonrør, radonbrønn er lagt nytt i kjeller. Arbeid utført av Strand Rør As.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja, små sprikker i murpuss rund ildsted. Knirk i parkett i stue/kjøkken. Knirk i et rom i 2etasje.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Hele underetasje er nytt, nytt sikringsskap, og noen stikk brytere i 1/2 er bytter. Arbeid utført av Kreatel.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja, Easee billader og ny kabel fra lader til sikringskap ble montert av Kreatel i forbindelse med ny leilighet/
totalrenovering.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad. Er selv tømmermann og har utført vedlikholdt og pusset opp. Arbeid utført av Tore Jan (Komplett Bygg Strand As).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja, utleieleilighet (ikke byggemeldt).

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja, totalrenovert kjeller, innredet til leilighet. 2 sov, stue, kjøkken, vaskerom, bad, Ny tilkomst/ inngangsparti.

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?
Svar: Ja, vi har startet en prosses med støyskjerming langs hovedvei. Konsulent jobber med sak.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja, under renovering av underetasje ble det foretatt måling. ingen høye målinger men det ble lagt ned radonbrønn med
mulighet for påkobling av vifte om høye verdier.

Radonmåling
År: 2022
Verdi: Under tiltaksgrense.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja, under renovering av underetasje ble det foretatt måling. ingen høye målinger men det ble lagt ned radonbrønn med
mulighet for påkobling av vifte om høye verdier.

Tilleggskommentar fra selger:
Det er lagt opp strøm og andre nødvendige el-punkter til fremtidige utvendige prosjekter.

Innhold
Enebolig som inneholder:
Kjeller: Entrè, trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue, Garasjerom
1.etasje: Hall m/trapp, tv-stue, toalettrom, stue/ kjøkken, vaskerom/bi-inngang
Loft: Hall m/trapp, 5 soverom, bad

Tilhørende boligen er også et naust på ca 23m2 og uthus på ca 7m2 er ikke inkludert i arealberegningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos Plan og Bygningsetaten på at underetasje er søkt bruksendring til varig opphold. 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.

Standard
Boligen fremstår med gjennomgående god standard og har hatt flere påkostninger gjennom årene som har gått. Boligen ble opprinnelig oppført i 1975, og hadde en større oppgradering allerede i 1984 hvor loftetasjen ble renovert og innredet. I 2006 ble kjøkkenet fornyet med et innbydende og særpreget HTH kjøkken m/Corian plate, miele hvitevarer og en stor kjøkkenøy mot sjøutsikten, og resterende kjøkkeninnredning står fra gulv til tak mot vegg. Kjøkkenet var forut sin tid og er like moderne i dag som da det ble satt inn i 2006. Kjøkkenets smykke er det eksepsjonelle foldedøren som kan åpnes 4,5 meter i bredde og kjøkkenet blir automatisk en del av terrassen. Nydelig på varmere dager!

Det ble også på den tiden renovert bad og flere andre rom i boligen.

I hovedetasjens stue og kjøkken er det vannbåren varme i gulv, og malt parkett. Det er også elektrisk solskjerming i vinduene i front.

Gjennom hele eiendommen finner du spennende og unike og praktiske løsninger. Store rom og en godt utnyttet planløsning.

Først kommer du inn i en stor og åpen hall med god takhøyde og en flott trapp opp til loft. I gangen har nåværende eier malt vegger og bygget om slik at det er god plass til oppheng av klær og sko. Vegg til vegg teppe på gulv i gang både i hovedetasje og loft.

Videre fra gangen kommer du inn i en ny renovert TV-stue, som tidligere var en del av hovedstuen. Gjestetoalett, vaskerom med tilgang til hagen og

ikke minst den flotte stue/kjøkkendelen som strekker seg over hele langsiden av boligen. Her slår utsikten deg midt i ansiktet i det du inntrer rommet, med store vindusflater og godt med naturlig lys. Her er det god plass til flere møbelgrupper, som i dag er innredet med en stol gruppe ut mot utiskten, spisebord, sofahjørnet og ikke minst en fantastisk nydleig lese krok i vinduskarmen! Rommet er malt i moderne og behagelige farger og det er satt opp spilleplater på vegg og fjernet tidligere skyvedør ut til terrassen. Terrassen strekker seg langs hele langsiden og inn rundt den ene kortsiden.

På loftet har du hele 5 soverom, alle av god størrelse, hvor 4 av soverommene har en helt fantatsisk utsikt. To av rommene har tilgang til en herlig luftebalkong. Rommene er malt og flere rom har fått nytt gulv. Badet på loftet ble renovert i ca.2006 av forrige eier. Enkelte innerdører er også byttet.

Kjelleretasjen ble totalrenovert etter en lekkasje i 2022, og ble da innredet til leilighet med 2 soverom, gang, stort og romslig bad, stue og kjøkken hvor du har tilgang direkte til garasjen. Leiligheten er ikke byggemeldt og samstemmer ikke med godkjente tegninger.

Det ble under renoveringen byttet ut alt av rør, bunnledning, nytt elektrisk i hele underetasjen er nytt, radonrør og radonbrønn. Det ble tatt måling av radon, men ikke oppdaget høye verdier, ble likevel lagt inn brønn for/vis fremtidige høye verdier.

Det er også lagt opp el-bil lading og strøm til andre nødvendige el-punkter til fremtidige utvendige prosjekter.

Boligen har også eget naust og andel i felles bryggeanlegg like nedenfor boligen. Her har nåværende eier innredet med toalett, og plassbygd seng i 2. etasje samt nytt vindu. Båthuset har fått ny kledning på vegg og nytt tak.

Her kan du flytte rett inn!

Vi anbefaler likevel interessenter om å sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport og utfylt egenerklæringsskjema fra selger.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:
Oppsummering: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Fuktsikring/grunnmursplast bør synliggjøres over terreng samt klemlist i topp monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundament:
Oppsummering: Enkelte riss/sprikk og saltutslag av normal karakter. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

- Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Balkong/terrasser og rekkverk har høy alder iht. levetidstabeller. Vedlikehold må påregnes som normalt.

- Vinduer og dører:
Oppsummering: Dører og vinduer av eldre dato har slitasje. Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

- Yttervegger:
Oppsummering: Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 Normalt vedlikehold og utskiftninger av enkelte kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):
Oppsummering: TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.

- Renner og nedløp:
Oppsummering: Takrenner, beslag og nedløp er eldre dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320. Takrenner nedløp og beslag har slitasje og enkelte utette sammenføyninger. Det må påregnes vedlikehold og utksiftninger.

- Takkonstruksjon:
Oppsummering: Takkonstruksjon i tre. TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ujevnheter som normalt iht alder. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.

- Taktekking:
Oppsummering: Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Mer enn 50% av normal levetid som er 30- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320. Det registreres slitasje på beslag, sløyser og skottrenner. Jevnlig kontroll og utskiftninger etter alder og slitasje må påregnes.

- Utstyr på tak:
Oppsummering: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom kontrollerte rom i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ujevnheter og knirk som normalt iht alder på resterende gulvoverflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ildsted/Skorstein:
Oppsummering: Mer enn 50% av normal levetid er oversteget på pipe. Byggforskserien 700.320. Ovn/ innsats av nyere dato TG1 Pipebeslag anbefales kontrollert. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Trapp:
Oppsummering: Hovedtrapp mangler håndløper til kjeller. Mellomrom spiler er større enn 10cm som er kravet iht dagens forskrifter. Trapp i naust mangler rekkverk og tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. (TG3) Trapp til naust må tilfredstille

dagens krav til trapp for å lukke avviket.

- Våtrom: Bad 2. Etg:
Oppsummering av overflater: Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320. Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320. Fall mot sluk/dusjkabinett er i underkant av dagens krav. Det registreres riss/sprikk i enkelte fuger. Bom registreres på enkelte fliser. Vindu er plassert i våtromssone over badekar. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Sluk under badekar/ dusjkabinett er ikke kontrollert. (TGIU)

- Våtrom: Vaskerom 1. Etg:
Oppsummering av overflater: Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt. Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder. Det registreres ujevnheter/mindre motfall lokalt mot sluk. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/ vaskerom har oversteget 50% av levetid. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk under benkeskap er ikke kontrollert. Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht.

Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt.

- Våtrom: Vaskerom kjeller:
Oppsummering av ventilasjon: Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

- Våtrom: Bad kjeller:
Oppsummering av overflater: Fall til sluker er i underkant av dagens krav. Mindre lokalt motfall på gulv registreres. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Oppgradering etter ønske/behov

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Lyse Altibox

Parkering
I garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
1027557

Radonmåling
Bolig har hatt radonmåling i underetasjen under renovering, men ikke høye målinger. det ble likvel lagt ned radonbrønn, for framtidige målinger.

Diverse
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.

Energi
Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk, vannbåren varme i stue/kjøkken i hovedetasjen.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 21 273

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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 6 230

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 1 062 056

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 823 402

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, veg, vann, brøyting, renovasjon, etc.

Det betales også kr.500,- i året inn til Barkved naustlag som dekker bla. forsikring.Strøm avregnes 1 gang i året.

I kostnadene betales det også inn til årlis service på robotklipper som årlig blir hentet og satt på plass igjen når sesongen starter/slutter av Årdal landbruk.

Det betales 300kr. mnd for innlagt vann i naust til Strand kommune.

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

oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 43, bruksnummer 185 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:

24.03.1975 - Dokumentnr: 1430 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:43 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 02.02.1976. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Kjelleren må pusses ferdig. Kjelleren må gjøres ferdig. Branndør mellom garasje og kjeller må innsettes, før garasjen tas i bruk. Inngangstrapp må gjøres ferdig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.02.1976.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
223 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 950 000,00))

240 792,- (Omkostninger totalt)

9 190 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 254 542

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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 50 000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 046 ,-. Utleggene omfatter. fotograf, kommunale opplysninger, tilstandsrapport, utskrif heftelser/ servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0 ,- per time for utført arbeid, oppad

begrenset til kr 0 ,-, 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
17.09.2023

Ole Th. Barkvedsveg 10

4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1975
Areal (BRA): 340 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; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
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/7722
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Drenering	Oppsummering Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Fuktsikring/grunnmursplast bør synliggjøres over terreng samt klemlist i topp monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Grunnmur og fundament	Oppsummering Enkelte riss/sprikk og saltutslag av normal karakter. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Balkong/terrasser og rekkverk har høy alder iht. levetidstabeller. Vedlikehold må påregnes som normalt.
Vinduer og dører	Oppsummering Dører og vinduer av eldre dato har slitasje. Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.
Yttervegger	Oppsummering Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 Normalt vedlikehold og utskiftninger av enkelte kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.

Våtrom: Bad 2. Etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Våtrom: Vaskerom 1.Etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Våtrommet er under 5år.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innredning i kjeller stemmer ikke med byggegodkjendte tegninger.
Det foreligger ikke tegninger på naust.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest foreligger ikke.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det må monteres branndør mot garasje fra kjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2023

Rapportdato
8.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Tore Jan Grønning

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Silje Kristin Sædberg

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Sturle Andersen
Firma: Taksering SørVest AS
Adresse: Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023
Stavanger

Telefon: 47156767
Dato: 8.8.2023
Epost: sturle@takseringas.no

Informasjon om boligen

Adresse: Ole Th. Barkvedsveg 10, 4100 Jørpeland

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 43

Bruksnr: 185

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - lht. eiendomsverdi.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse
1984 Påbygget loftsetasje.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	110	89	21	Entre', trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue,	Garasjerom
1. etasje	118	118	0	Hall m/trapp, tv-stue, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang	
Loft	112	112	0	Hall m/trapp, 5 soverom, bad	
Totalt	340	319	21		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Drenering fra byggeåret.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Fuktsikring/grunnmursplast bør synliggjøres over terreng samt klemlist i topp monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong fra byggeåret.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament
Enkelte riss/sprikk og saltutslag av normal karakter. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskerien 700.320 Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse	
Støttemur i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

6.4 Rom under terreng

TG-1



Type rom under terreng	Innredet
Kjeller er tilnærmet totalrenovert innvendig i 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er tilnærmet totalrenovert innvendig i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Det er ikke registrert fukt over tillatte verdier.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Terrasser/balkonger og rekkverk av varierende alder.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Balkong/terrasser og rekkverk har høy alder iht. levetidstabeller. Vedlikehold må påregnes som normalt.

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og dører av eldre dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Dører og vinduer av eldre dato har slitasje. Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Kjeller+Skyvedør 1.etg

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og dører i kjellerleilighet (eksl. garasjedør) og skyvedør 1. etasje av nyere dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Annet
Yttervegger med reisverk i tre. Fasader med liggende kledning, stående kledning, skiferstein og murstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 Normalt vedlikehold og utskiftninger av enkelte kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er innredet og har ikke inspeksjonluke til kaldtloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.	

6.10 Renner og nedløp

TG-2



Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner, beslag og nedløp er eldre dato. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320 Takrenner nedløp og beslag har slitasje og enkelte utette sammenføyninger. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.	

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjon i tre. TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ujevnheter som normalt iht alder. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.	

6.12 Taktekking

TG-2



Type tekking	Tegltakstein
Glasert tegltakstein av eldre dato.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking
Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige. Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Mer enn 50% av normal levetid som er 30- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Det registreres slitasje på beslag, sløyser og skottrenner. Jevnlig kontroll og utskiftings etter alder og slitasje må påregnes.

6.13 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Trebjelkelag som etasjeskillere, støpt plate mot grunn i kjeller.	

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom kontrollerte rom i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ujevnheter og knirk som normalt iht alder på resterende gulvoverflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Element
Pipe fra byggeåret tekket med skifer utvendig. Mindre riss i murpuss registreres av stabil art.	

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
Ovn/innsats av nyere dato.	

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

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein
Mer enn 50% av normal levetid er oversteget på pipe. Byggforskserien 700.320 Ovn/innsats av nyere dato TG1 Pipebeslag anbefales kontrollert.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.16 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
Kjøkken fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkken fremstår i god stand.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Innredning i kjeller stemmer ikke med byggegodkjendte tegninger. Det foreligger ikke tegninger på naust.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det må monteres branndør mot garasje fra kjeller.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest foreligger ikke.	
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

6.18 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drencåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	
Toalettrom med fliser på gulv og vegg. Malt tak. Innredning med vegghengt toalett, servant, blandebatteri og speil. Normal slitasje.	

6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendige trapper i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	
Hovedtrapp mangler håndløper til kjeller. Mellomrom spiler er større enn 10cm som er kravet iht dagens forskrifter. Trapp i naust mangler rekkverk og tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. (TG3) Trapp til naust må tilfredstille dagens krav til trapp for å lukke avviket.	

6.20 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegg ppgradert i nyere tid.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

6.21 Vannledninger

TG-1

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Deler av avløpsrør er oppgradert i nyere tid.	

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rør i rør system av nyere dato. Deler er av kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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	
Normal levetid for vannledninger av kobber er 39 til 75 år. Normal levetid for lodding er 39 til 75 år.	

6.22 Elektrisk

TG-1



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.23 Vannbåren varme

TG-1



Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme i gulv på kjøkken/stue og tv stue, opplyst av rekvirent.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.24 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.25 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på kjøkken bad/vaskerom eskl vaskerom kjeller. Naturlig ventilering på resterende via ventiler og vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

6.26 Våtrom: Bad 2. Etg

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fra 2011 iht tidligere tilstandsrapport.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 Fall mot sluk/dusjkabinett er i underkant av dagens krav. Det registreres riss/sprikk i enkelte fuger. Bom registreres på enkelte fliser. Vindu er plassert i våtromssone over badekar. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Sluk under badekar/dusjkabinett er ikke kontrollert. (TG1U)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad innredet med benkeskap, servant med blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom 1.Etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra 2011 iht tidligere tilstandsrapport. Fliselagt gulv med sokkellist. Malte veggoverflater. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er oppgradert i 2011.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2
Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt. Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder. Det registreres ujevnheter/mindre motfall lokalt mot sluk. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk under benkeskap er ikke kontrollert. Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom er innredet med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal slitasje iht alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Luftespalte anbefales i dør (TG2)	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv med sokkelist. Malte vegger og takflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fall til sluk under benkeskap er ikke kontrollert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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
TG er satt ut i fra alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med benk, utslagsvask med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er under 5år.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Veggoverflater er malt, med fliser i dusjsone. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-2
Fall til sluker er i underkant av dagens krav. Mindre lokalt motfall på gulv registreres. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Oppgradering etter ønske/behov.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
---	------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning på bad med dusj, glassvegg, opplegg for badekar, to servanter og to blande batteri med underskap, speil, vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
God stand.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er ikke målt fukt over tillatte verdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse
Uthus fra 2011, oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med glasserte takpanner. Uthuset har areal på ca 7m2, og er ikke medtatt under arealberegningen. Det må påregnes vedlikehold iht. alder og slitasje.

6.31 Øvrig: Naust

Beskrivelse
Naust oppført med bindingsverk i tre med trekledning. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med isolerglass. Enkel innredning med te-kjøkken og forbrenningstoalett. Trapp tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold. Vedlikehold må påregnes som normalt. 1. etg har areal på ca 13m2 og loft har areal på ca 10m2. Naust areal er ikke medtatt under arealberegningen.

6.32 Krypkjeller

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

6.33 Varmesentral

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401230258	
Selger 1 navn	
Tore Jan Falkeid Grønning	
Gateadresse	
Ole Th. Barkvedsveg 10	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	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 eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalendr.	1027557

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
	☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse	Ja det ble oppdaget lekkasje i våtrom i kjeller. Bad ble revet og underetasje er nå totalrenovert

Initialer selger: TJFG

Document reference: 1401230258

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Membranen som er brukt er Tarkett tarkodry

Arbeid utført av

Atle Guliksen As

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja ny membran lagt på gulv og i våtsone/ dysj

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rør, bunnledning, radonrør, radonbrønn er lagt nytt i kjeller.

Arbeid utført av

Strand Rør As

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

Beskrivelse

Små sprikker i murpuss rund ildsted. Knirk i parkett i stue/kjøkken. Knirk i et rom i 2etasje.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele underetasje er nytt, nytt sikringsskap, og noen stikk brytere i 1/2 er bytter.

Arbeid utført av

Kreatel

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sikringskap.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easee billader og ny kabel fra lader til sikringskap ble montert av Kreatel i forbindelse med ny leilighet/ totalrenovering.

Document reference: 1401230258

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Er selv tømmermann og har utført vedlikholdt og pusset opp.

Arbeid utført av

Tore Jan (Komplett Bygg Strand As)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utleieleilighet (ikke byggemeldt)

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert kjeller, innredet til leilighet. 2 sov, stue, kjøkken, vaskerom, bad, Ny tilkomst/inngangsparti

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Vi har startet en proses med støyskjerming langs hovedvei. Konsulent jobber med sak.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Under renovering av underetasje ble det foretatt måling. ingen høye målinger men det ble lagt ned radonbrønn med mulighet for påkobling av vifte om høye verdier.

21.1

Radonmåling

Ar

2022

Verdi

Under tiltaksgrense.

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Under renovering av underetasje ble det foretatt måling. ingen høye målinger men det ble lagt ned radonbrønn med mulighet for påkobling av vifte om høye verdier.

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: 1401230258

Initialer selger: TJFG

2

Initialer selger: TJFG

3

Tilleggskommentar

Det er lagt opp til strøm og andre nødvendige el-punkter til fremtidige utvendige prosjekter.

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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401230258

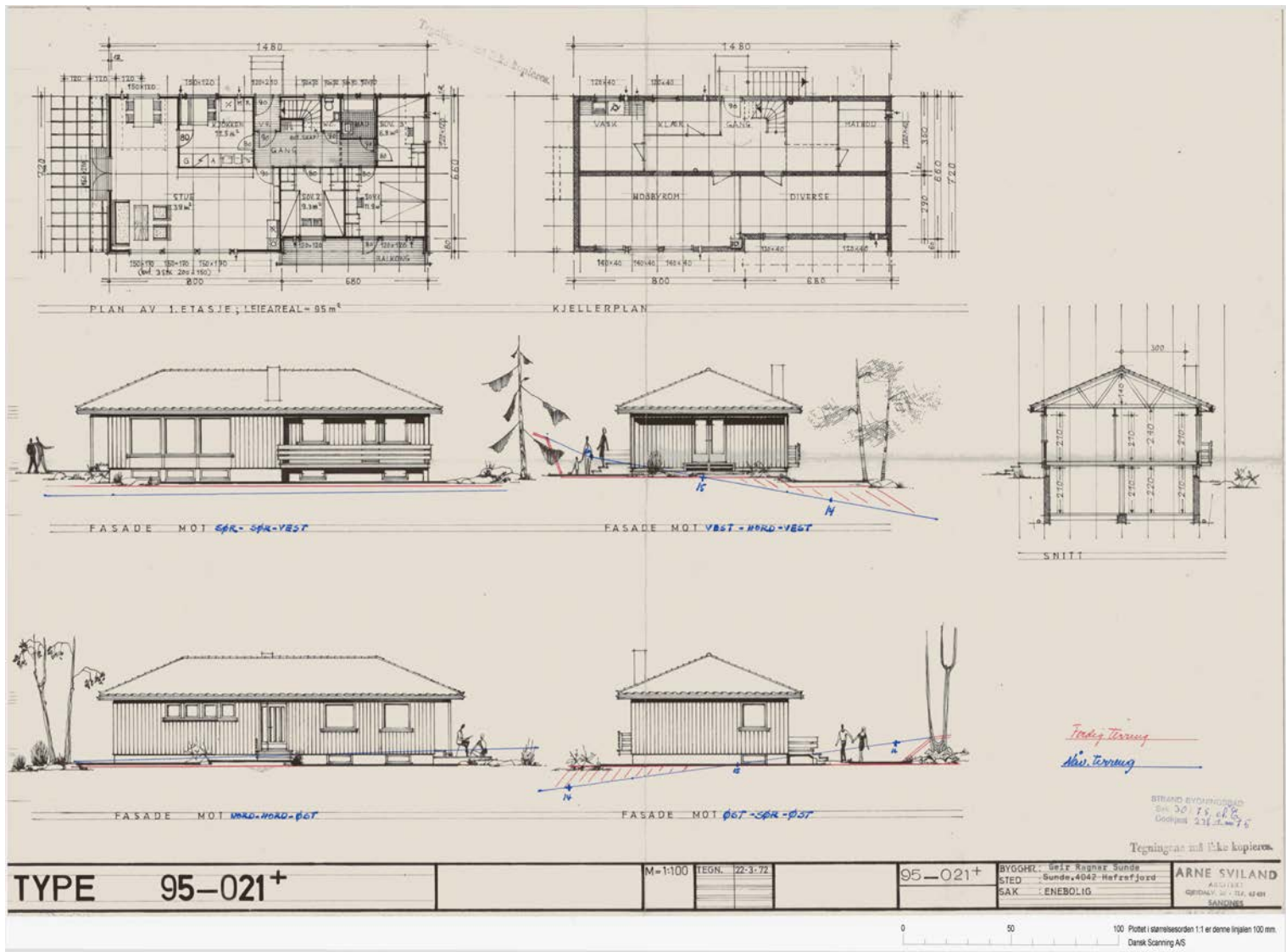
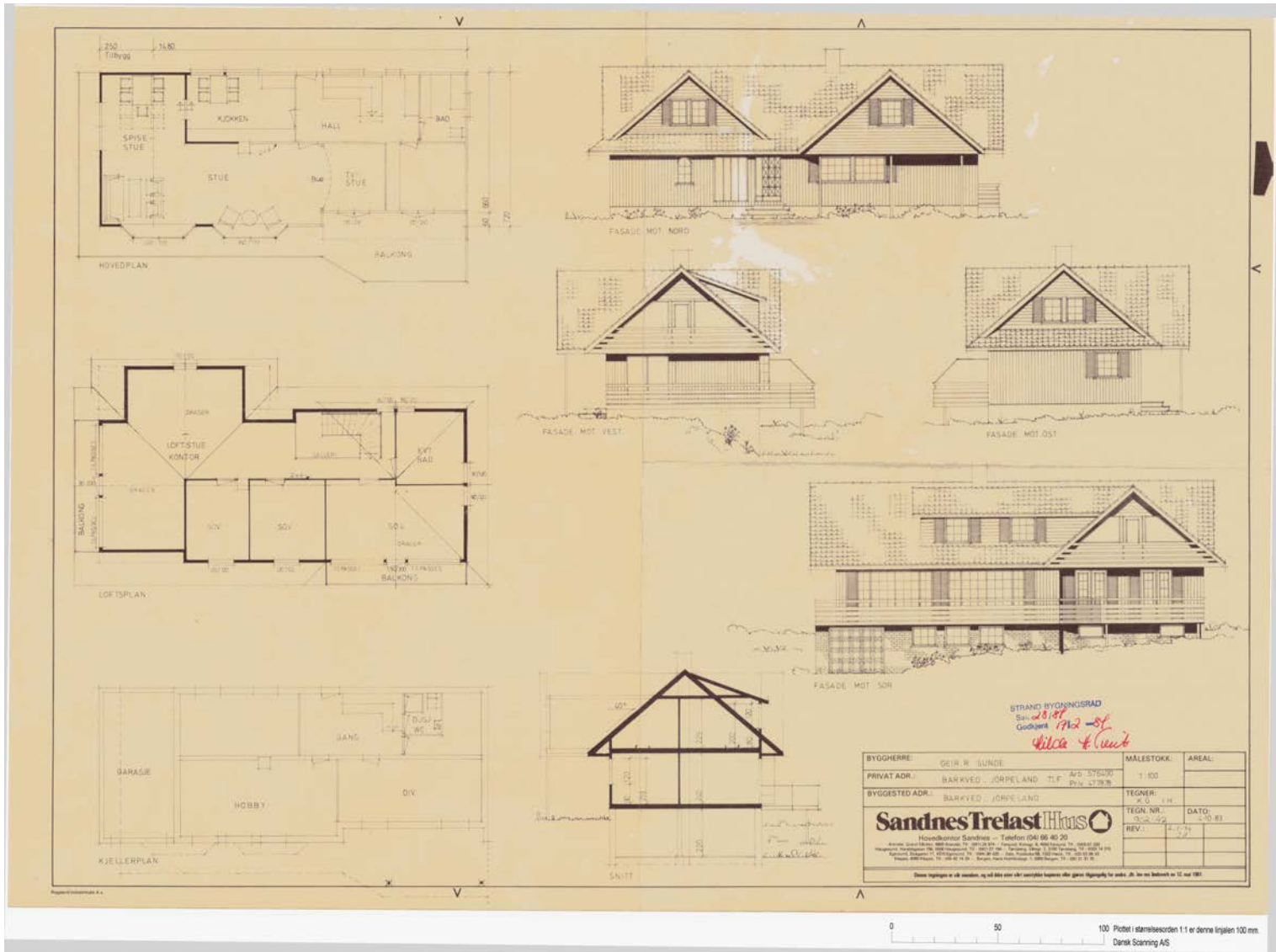
E-Signing validated

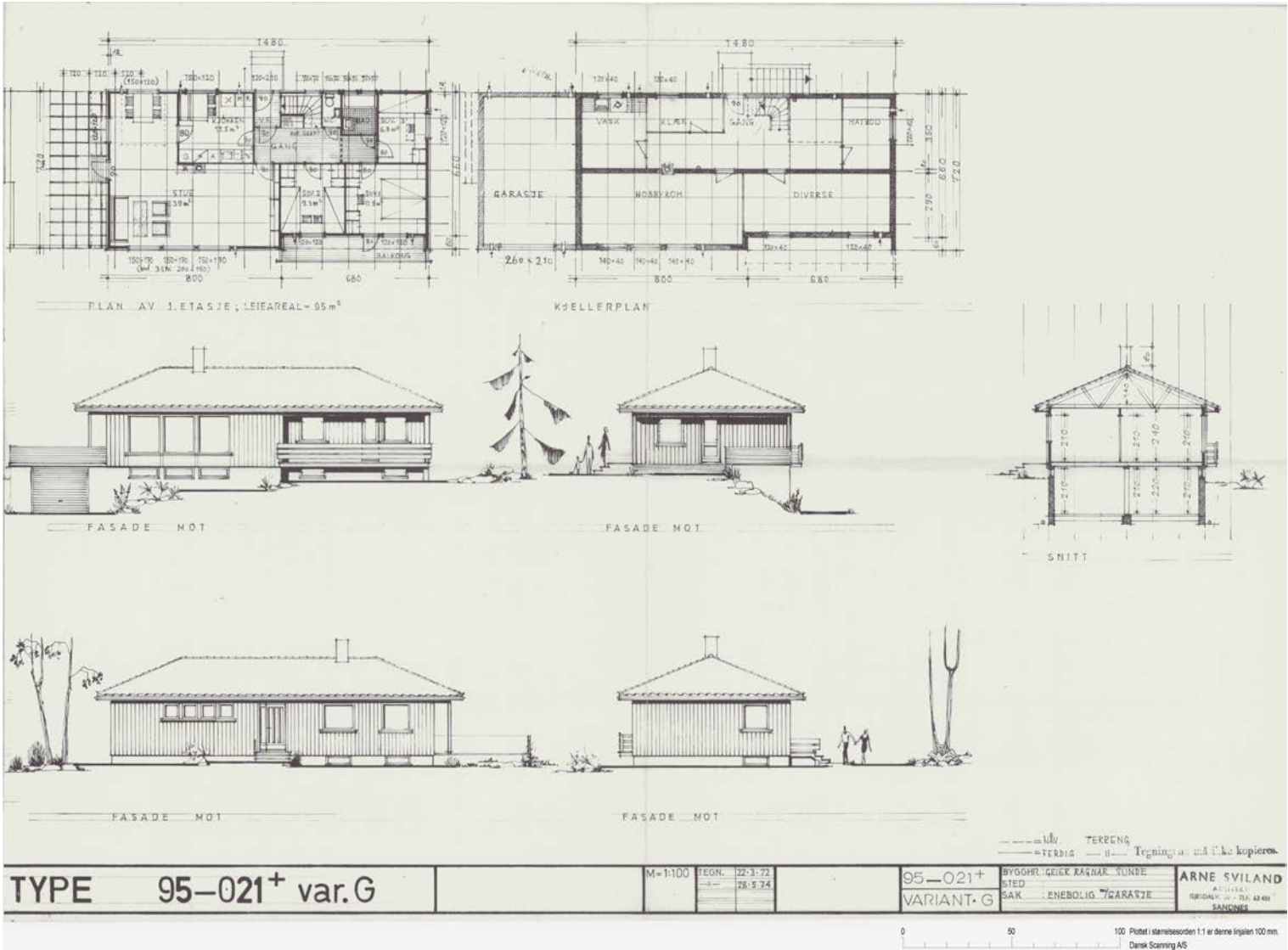
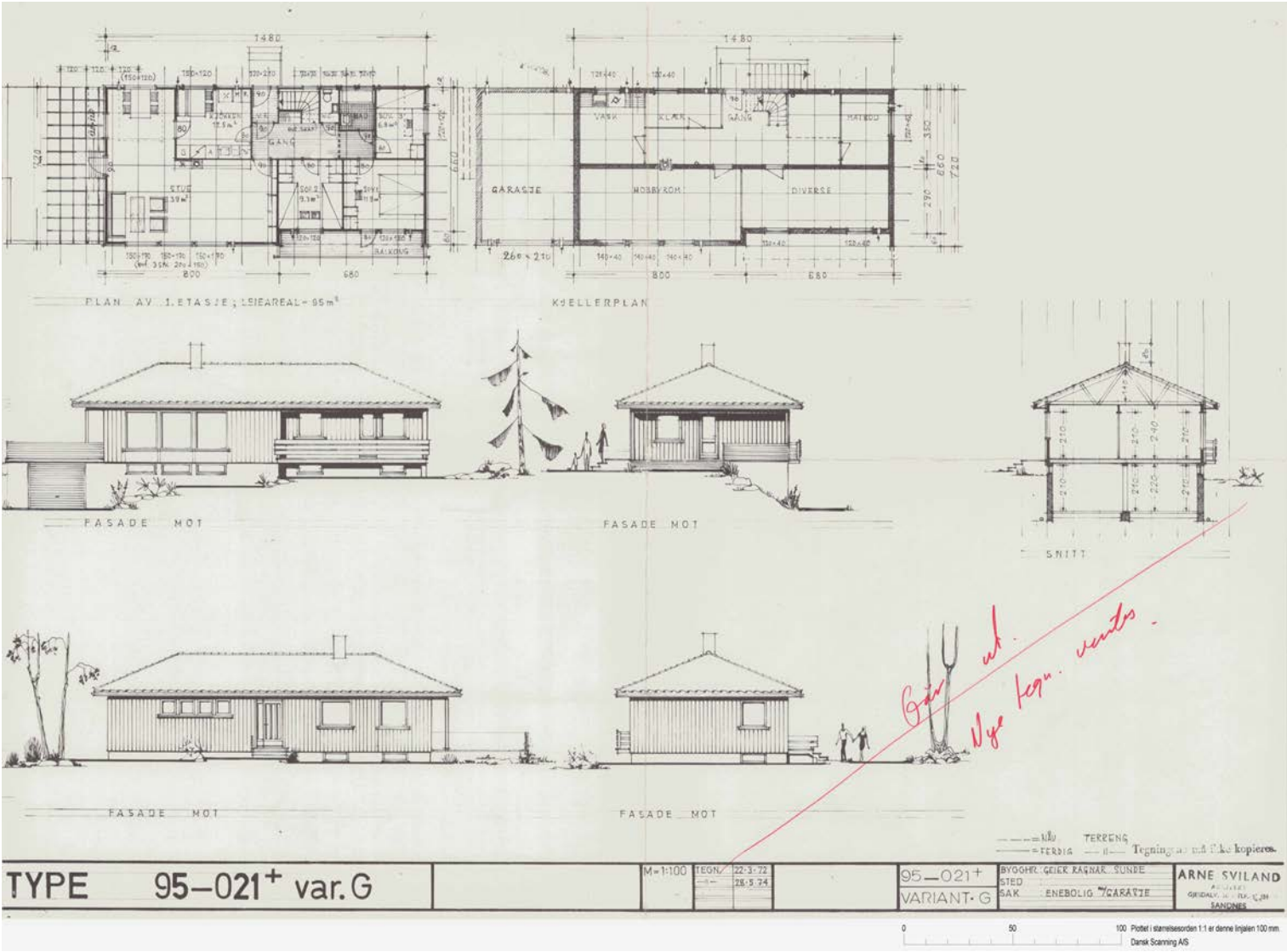
secured by nets

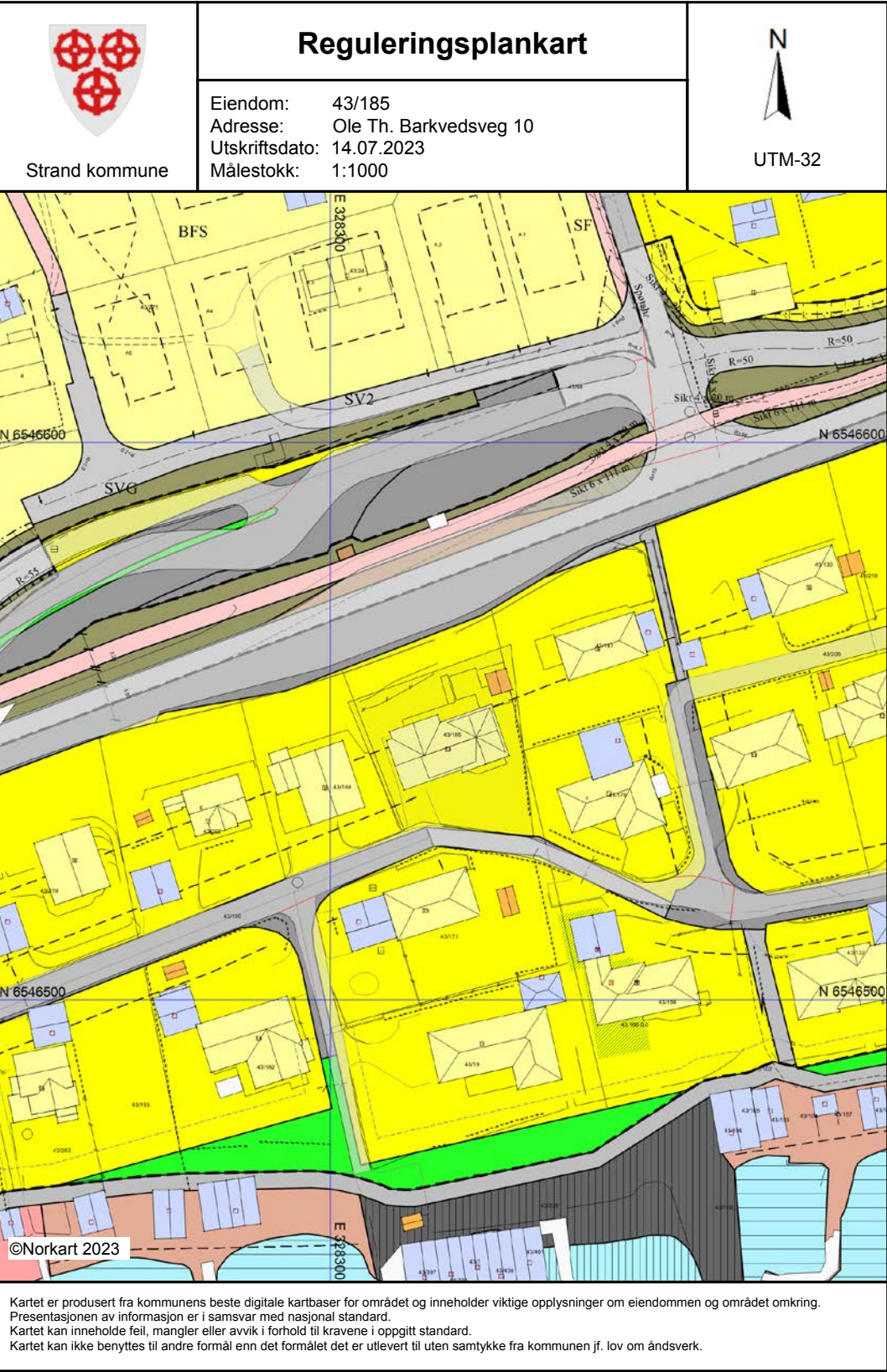
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Jan Falkeid Grønning	ff36e9ea4c34bbf3e9126576004fb809ca32972a	03.08.2023 10:45:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

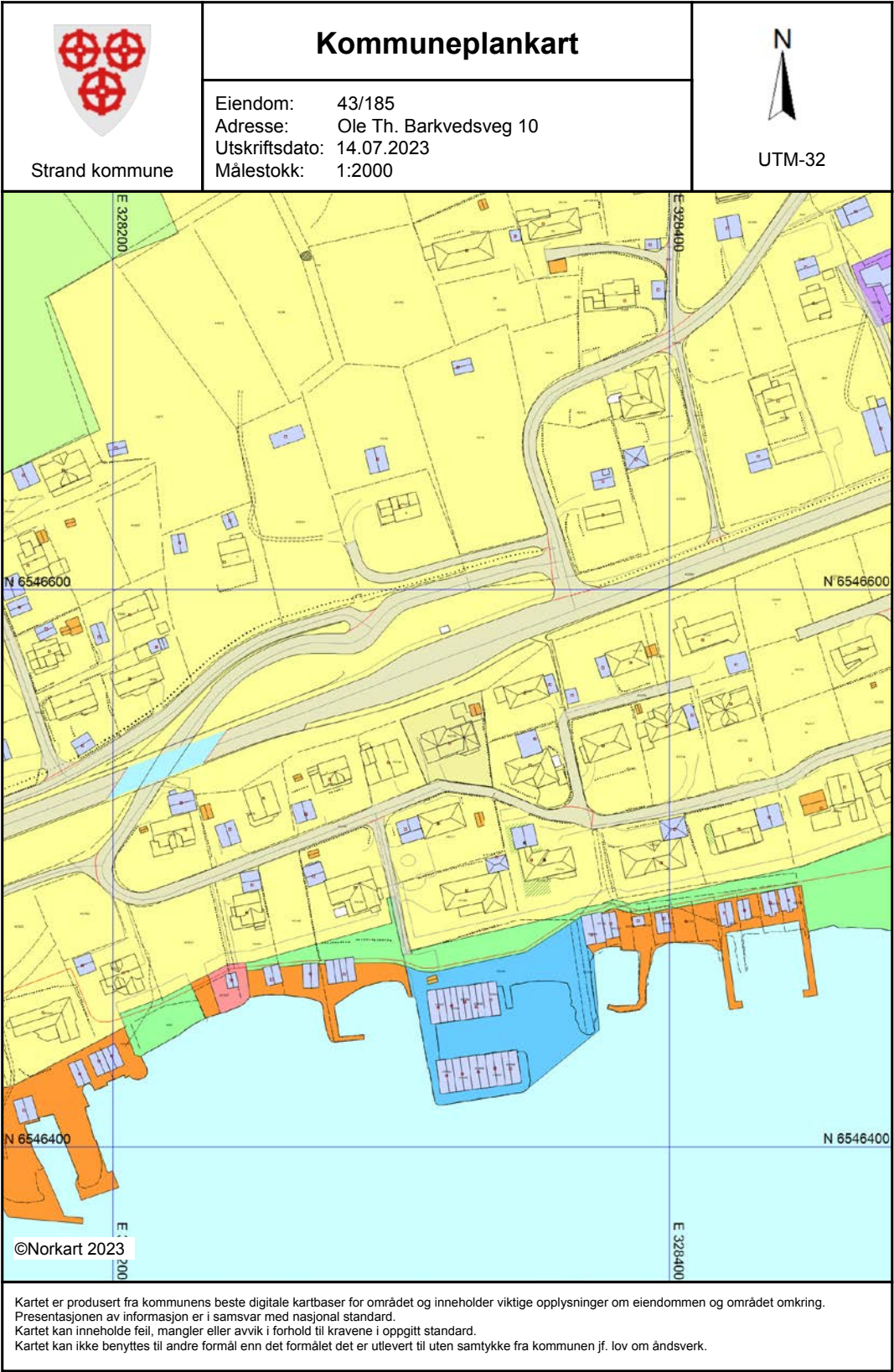
Document reference: 1401230258

- 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>

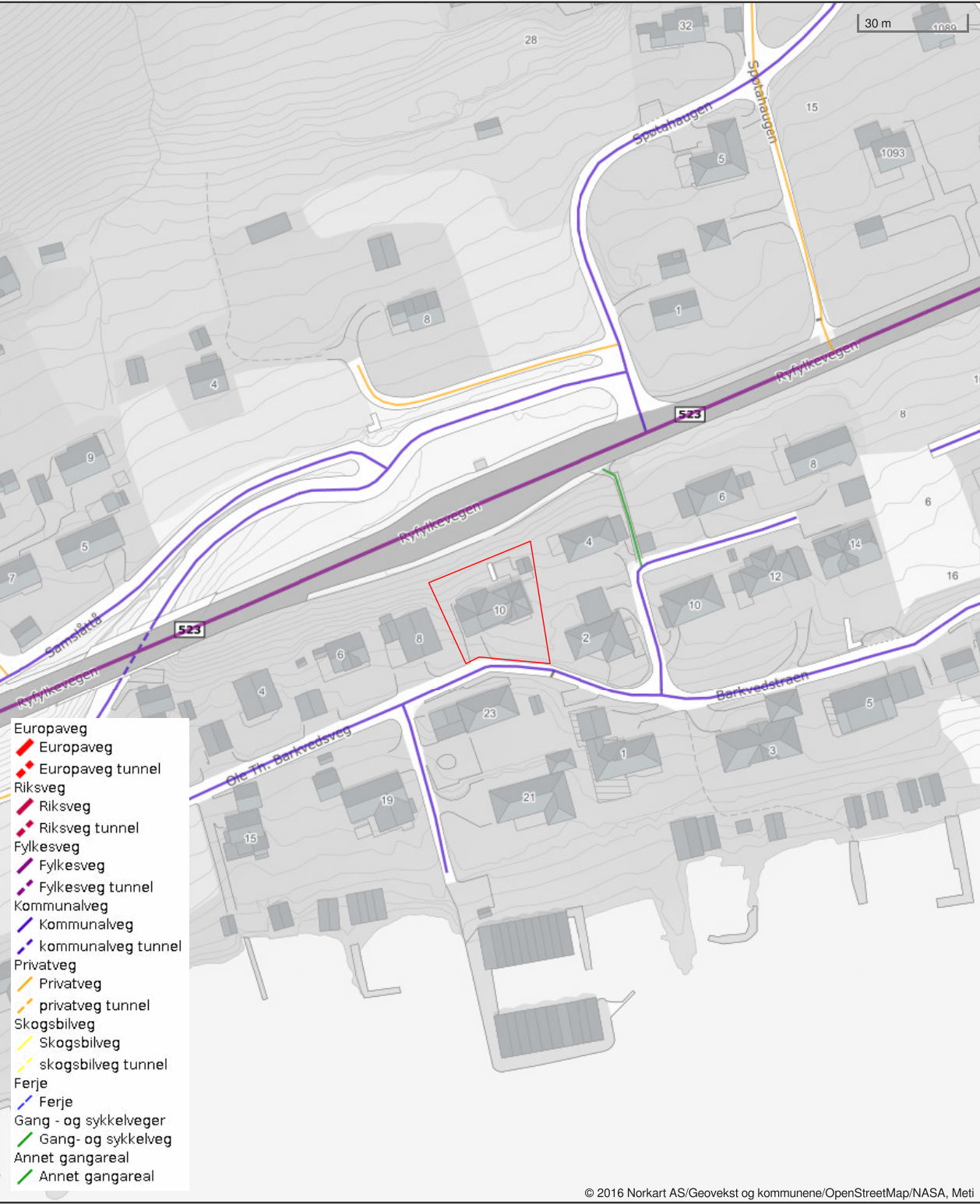








Vegstatuskart for eiendom 1130 - 43/185//



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
BARKVED, JØRPELAND, STRAND KOMMUNE**

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Strand kommune.

Områder for boligbebyggelse

- § 3. I områdene kan oppføres bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene kan det innredes butikker, mindre verksteder og lignende.
- § 4. Bygningsrådet kan for tomtegrupper kreve utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
- § 5. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.
- §5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%). (Vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).
- § 6. For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.
- § 7. Eksisterende vegetasjon skal vernes om.
- § 8. Utkjøring fra garasje eller biloppstillingsplass skal være mest mulig oversiktlig og trafiksikker.
- § 9. Området mellom frisisiklinjer og vegkanter i vegkryss (sikttekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Trafikkområder

- § 10. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafiksikkerheten.

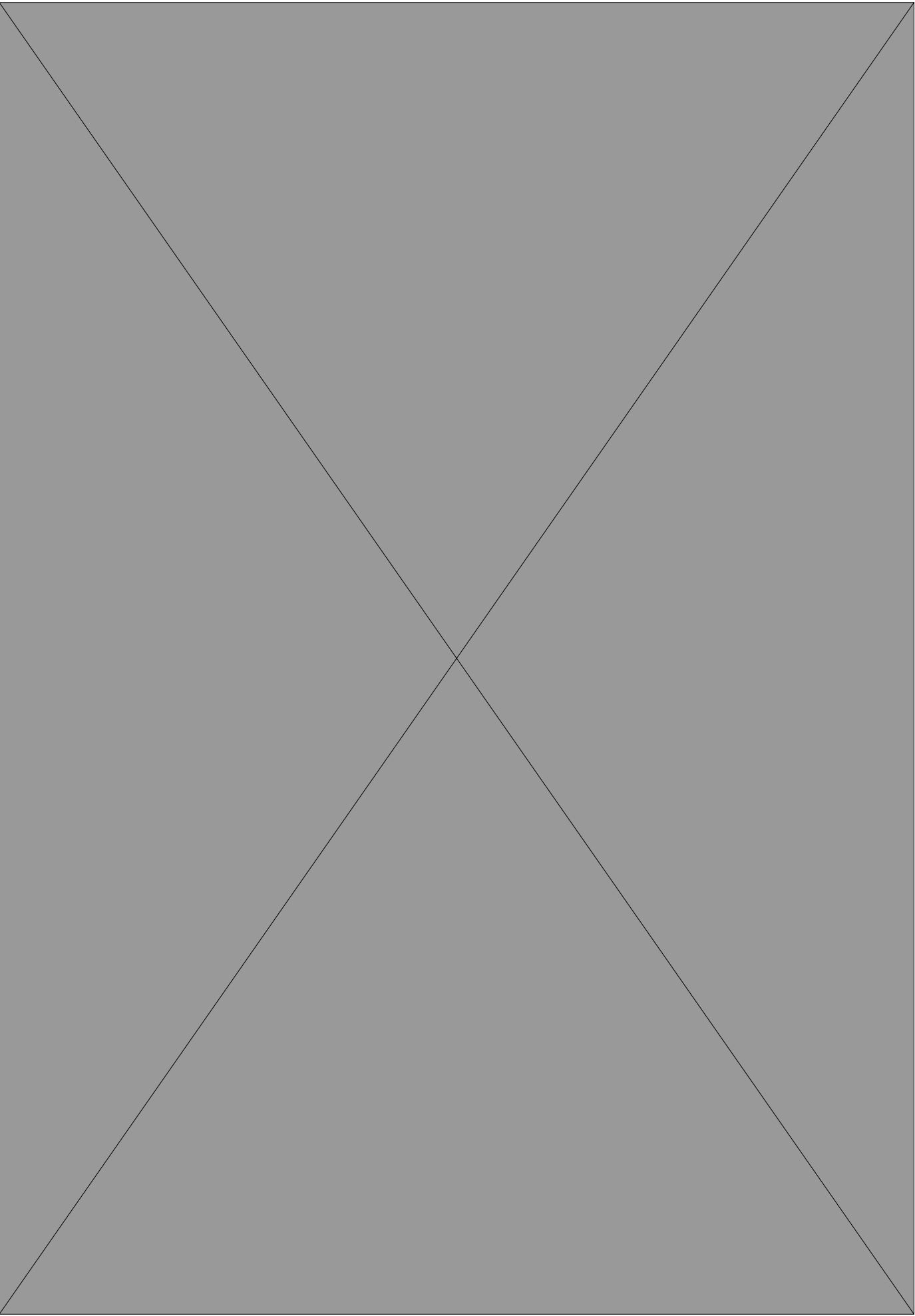
Friområder

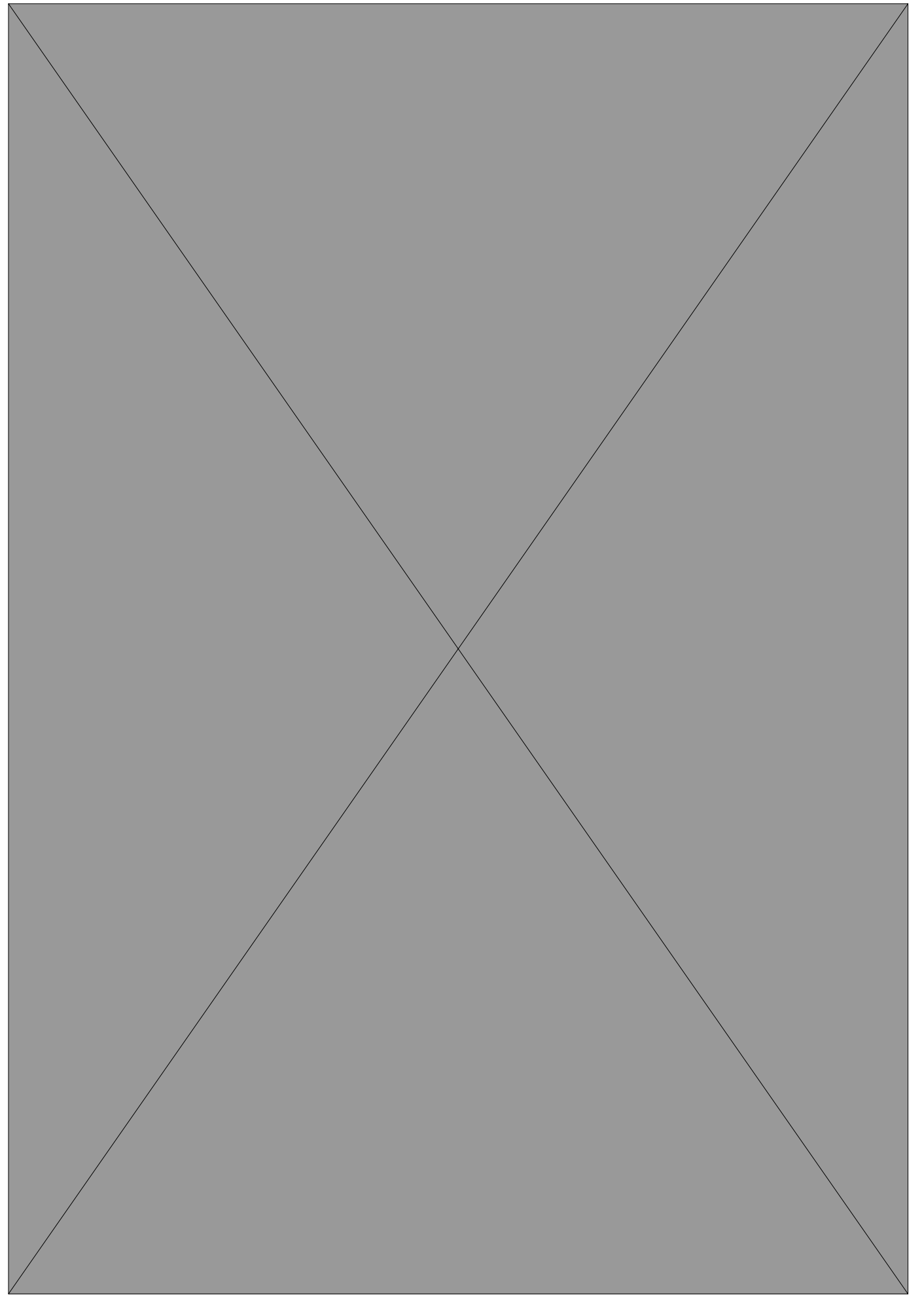
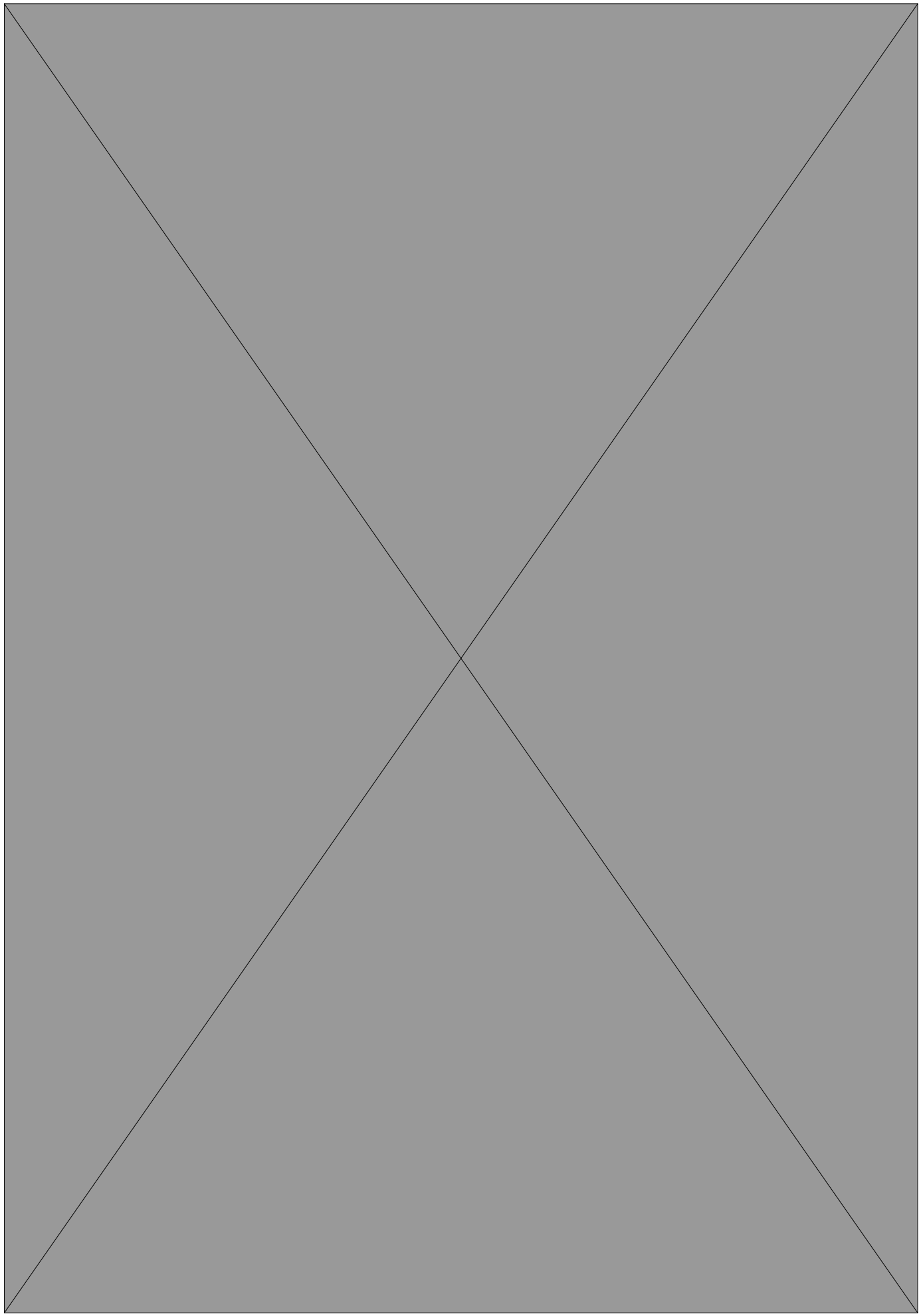
- § 11. Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilt plan av bygningsrådet.
- § 12. Kommunen kan plassere renseanlegg innenfor friområder.

- § 13. Bygningsrådet kan etter nærmere spesifiserte retningslinjer tillate oppføring av naust i friområdet.
- § 14. Felles leikeområder skal opparbeides med sandkasser o.l.
- § 15. Etter reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
- § 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfesta av fylkesmannen i Rogaland 21. 04. 1977

§5A vedtatt av forvaltningsutvalget 20.05.03.





Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SUNDE	Beregnet areal	773.8
Etablert dato	24.03.1975	Historisk oppgitt areal	774
Oppdatert dato	01.07.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	04.05.2016 26.09.2016	J 48/16		43/101 (16,3), 43/170 (-16,3) 43/185
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.05.2016 26.09.2016	J 48/16		43/101, 43/130, 43/135, 43/166, 43/170, 43/171, 43/185, 43/187, 43/209
Skylddeling Skylddeling	24.03.1975			43/101 (-774), 43/185 (774)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546547.15	328320.05	0	Ja	773.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNNING TORE JAN FALKEID F120584*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ole Th. Barkvedsveg 10 4100 JØRPELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ole Th. Barkvedsveg 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4100 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	114 Barkve	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172166822		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172166822	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172166822: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	324
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ole Th. Barkvedsveg 10	H0101	43/185	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	98	0	98	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
K01	0	113	0	113	0	0	0

2: Bygningsendring 172166822-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/185	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------



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-antennar 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ole Th. Barkvedsveg 10
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer: 1401230258

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: 17.09.2023

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