



aktiv.

Mellarvegen 28, 4103 JØRPELAND

Påkostet eldre enebolig med stor fin hage, garasje, flott utsikt og kort avstand til skole, buss, barnehage og idrett!



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Anne Marie Vasstveit

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 192/223 kvm
Tomtstr.: 976.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 209
Oppdragsnr.: 1401250165

Påkostet enebolig like ved skole og idrettsanlegget på Jørpeland.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, ønsker velkommen til denne kjekke eiendommen like ved skole og idrettsanlegget på Jørpeland.

Boligens byggeår er opplyst å være ca.1960, og fremstår med gjennomgående god standard ihht. byggeår, hvor det er gjort betraktelig påkostninger det siste året, hvor bla. hele hovedetasjen er renover, malte overflater utvendig og innvendig, nytt elektrisk i store deler av boligen, ny pipe + ovn, kledning kledning for ca.15 år siden, ny garasjeport...

Eneboligen ha følgende planløsning:

1.etasje: Gang, bad, 2 soverom, trapperom og åpen stue / kjøkken løsning.

2.etasje: Gang m/ trapp, loftstue og soverom.

Kjeller: Gang m/ trapp, kjellerstue, toalettrom, dusjrom, vaskerom og 2 boder.

Samt garasje på 31kvm med oppbevaringsloft.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m²

1. etasje

BRA-i: 94 m²

2. etasje

BRA-i: 31 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på garasje loft og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

976.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveiertomt på 976,30 m² som er ryddig og pent opparbeidet med grøntområder, innkjørsel, garasje, og et herlig uteområde hvor fine dager virkelig kan nytes!

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

Beliggenhet

Denne boligen ligger i et ettertraktet og barnevennlig nabolag på Jørpeland, med kort avstand til både sentrum og vakre turområder. Det er gangavstand til sjøen, Nordlys badestrand, skoler, barnehager og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Her bor du med enkel tilgang til alt Jørpeland har å by på!

Jørpeland sentrum har et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, kles- og sportsbutikker, møbler, interiør, blomster, bank og vinmonopol. I tillegg finner du flere koselige kaféer og restauranter, kino, bibliotek og golfbane. For de som liker friluftsliv, byr området på en ny og populær skatepark i sentrum, samt Holmen – et fantastisk rekreasjonsområde med lekeplass, flere badeplasser, frisbeegolfbane og et utall turstier. Her kan du starte turen rett utenfor boligen, og Ryfylke byr på endeløse muligheter for naturopplevelser.

Et par minutters gange fra boligen ligger en bussholdeplass ved riksveien, hvor det går hyppige avganger til og fra Stavanger. Med åpningen av Ryfast-tunnelen har reisetiden til Stavanger blitt betydelig kortere, noe som gjør Jørpeland til et enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Her får du en perfekt kombinasjon av naturskjønne omgivelser, gode solforhold og nærhet til alt du trenger i hverdagen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

- Langelandsmoen bussholdeplass, 4 minutters gange unna.
- Jørpeland kirke bussholdeplass, 6 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 28 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 37 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

- 1.etasje: Gang, bad, 2 soverom, trapperom og åpen stue / kjøkken løsning.
- 2.etasje: Gang m/ trapp, loftstue og soverom.
- Kjeller: Gang m/ trapp, kjellerstue, toalettrom, dusjrom, vaskerom og 2 boder.

Standard

Mellarvegen 28 er en eldre enebolig fra ca. 1960, som har fått et real oppgradering det

siste året.

Boligen går over 3 etasjer hvor hovedinngangen er i 1.etasje.

Her kommer du først inne i en stor, lys og åpen gang hvor alt av overflater er nytt. Det er også lat varmekabler i gulvet på gangen, samt satt inn et flitt garderobeskap fra drømmekjøkkenet som følger med i handelen.

Videre i gangen har du tilkomst til boligens bad som ble renoverert for ca. 4 år siden. Badet er delikat og i god størrelse med stor dusj og moderne servant møbler med god plass til oppbevaring. Gulvbelegg og varmekabler på gulv, samt baderomsplater på vegg.

Det er også 2 soverom i hovedetasjen hvor alle er pusset opp med nye overflater.

Stue/kjøkken er i åpen løsning som bidrar til et hyggelig og sosialt allrom. Hele rommet er gjennomgående lyst pga de store vindusflatene og det delikate farge og material valget. Her er hele rommet renoverert med nye overflater fra gulv til tak. Dert elektriske er også nytt i denne etasjen, samt tatt delvis både på loft og kjeller. Moderne og tidsriktig kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Her er det meget god benk-og skaplass.

Varmepumpe og ny vedovn til oppvarming.

Fra stue/kjøkkendelen finner du døren opp til loftet. Her er det lagt nye gulv og lister, samt malt alle overflater. Her et det innredet som soverom og loftstue.

Kjeller inneholder: Gang m/ trapp, kjellerstue, toalettrom, dusjrom, vaskerom og 2 boder.

Her er de fleste gulvene avrettet og malt med epoxy, samt malt vegger og tak.

Det er ifølge selger, lagt opp trekkerør fra sikringsskap til kryploft tiltenkt ladeanlegg EL bil. Kabel må trekkes og sikring monteres.

Boligen fremstår i god stand, men enkelte påkostninger må likevel påregnes.

Tekniske installasjoner:

- Ctc 190 ltr. vvb.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, belegg og malt betong.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel, malt betong, malte gipsplater og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres terrassebord ligger stedvis tett, dette gjør at det blir vannansamlinger / dårlig drenering. Slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Yttervegger:

Det registreres stedvis avskalling på grunnmursflater, svertesopp, råteskader / slitte overflater i trekledning / søyler og det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp:

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

Takkonstruksjon:

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Taktekking:

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

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 8 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 12 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Toalettrom: Kjeller:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Trapp:

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for

små barn og dyr og det registreres knirk.

Avløpsrør:

Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil i krypkjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Det registreres at er utsatt for frost. Vannrør er har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder:

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Våtrom: Bad:

Det registreres utett rørgjennomrøring rundt avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og dette ikke er synlig antas det at dette mangler. Det samme gjelder med drenerør rundt huset, dette ble først vanlig brukt på 1960-tallet og det antas det at dette mangler. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, se punkt "rom under terreng" for mer info.

Rom under terreng:

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

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, flere punkterte glass, råteskader / slitte vinduskarmer og dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Våtrom: Vaskerom:

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, ellers se punkt "rom under

terreng" for mer info. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Våtrom: Dusjrom:

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert vask og dusj. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk. Ellers se punkt "rom under terreng" for mer info. Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse er innlagt, men ikke tilkoblet.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

34517120

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 146

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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

Eiendomsskatt

Kr 3 624

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget

fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 666 113

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 664 450

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 209 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/209:

26.11.1958 - Dokumentnr: 2306 - Rettigheter iflg. skjøte

15.03.2019 - Dokumentnr: 319000 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1130 Gnr:44 Bnr:208

Elektronisk innsendt

26.11.1954 - Dokumentnr: 2306 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:183

26.11.1958 - Dokumentnr: 2304 - Bestemmelse om gjerde

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:183

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse av boligen.

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

Det foreligger ferdigattest for oppføring / rehabilitering av skorstein, datert 10.01.2025.

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av boligen i kommunens arkiver. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjørevege. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 86-1 - Resahaugen, datert 22.01.1986.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

H320_- Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

H810_- Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.10.2025



























Flott baderomsinnredning med god skoffe og skaplass.



















Vedlegg

Mellarvegen 28 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 192 m²

BRA-i: 192 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

5

TG-IU

3



GNR: 44 BNR: 209

Ruben Sørdsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Mellarvegen 28
4103 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny 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/36173>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og dette ikke er synlig antas det at dette mangler. Det samme gjelder med drenerør rundt huset, dette ble først vanlig brukt på 1960-tallet og det antas det at dette mangler.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, se punkt "rom under terreng" for mer info.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering rundt huset m/ grunnmursplast og topplst / klemplst.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, flere punkterte glass, råteskader / slitte vinduskarmer og dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører, utenom de som er byttet i 2024 / 2025.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere vaskerommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Dusjrom

Oppsummering

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert vask og dusj. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk. Ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere dusjrommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, mekanisk avtrekk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres terrassebord ligger stedvis tett, dette gjør at det blir vannansamlinger / dårlig drenering. Slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere avstand mellom terrassebord, vask / overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis avskalling på grunnmursflater, svertesopp, råteskader / slitte overflater i trekledning / søyler og det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon i forbindelse med ny tekking av tak.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vurdere bytte av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 8 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 12 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr og det registreres knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. minske åpninger i rekkvert til max 10 cm. og utbedre knirk.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil i krypkjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere lufting av avløpsanlegget over tak, eller ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres at er utsatt for frost.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere en frostsikker vannutkaster. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av drenering og oppgradering av kjeller.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av huset mot Nord. Det er ikke tilkomst til krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tilkomst til kryprommet, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres og evt. tiltak må vurderes deretter.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marie Vasstveit**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Mellarvegen 28, 4103 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	209	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1958 - I følge norkart						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, belegg og malt betong.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel, malt betong, malte gipsplater og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Ctc 190 ltr. vvb.

Downlights m/ dimmer på bad og stue / kjøkken.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og i gang 1 etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, skader i gulv / tapet og oppgraderinger må påberegnes.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	192	192	0	0	19
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	223	192	31	0	19

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	94	94	0	0	19
2. etasje	31	31	0	0	0
Kjeller	67	67	0	0	0
Totalt m²	192	192	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	36	31	5
Totalt m²	36	31	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	94	94	0	Gang, bad, 2 soverom, trapperom og åpen stue / kjøkken løsning	
2. etasje	31	31	0	Gang m/ trapp, loftstue og soverom	
Kjeller	67	47	20	Gang m/ trapp, kjellerstue, toalettrom, dusjrom og vaskerom	Bod 1 på 9 kvm. og bod 2 på 11 kvm.
Totalt m²	192	172	20		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på garasje loft og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i garasje 2,26 mtr. garasje loft 0,67 mtr. - 1,87 mtr. kjeller, målt i gang 2,28 mtr. 1 etg. målt i stue 2,38 mtr. og 2 etg. 1,22 mtr. - 2,0 mtr.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og dette ikke er synlig antas det at dette mangler. Det samme gjelder med drenerør rundt huset, dette ble først vanlig brukt på 1960-tallet og det antas det at dette mangler. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, se punkt "rom under terreng" for mer info.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ny drenering rundt huset m/ grunnmursplast og topplst / klemlst.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av drenering og oppgradering av kjeller.	

6.3 Krypjkjeller



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

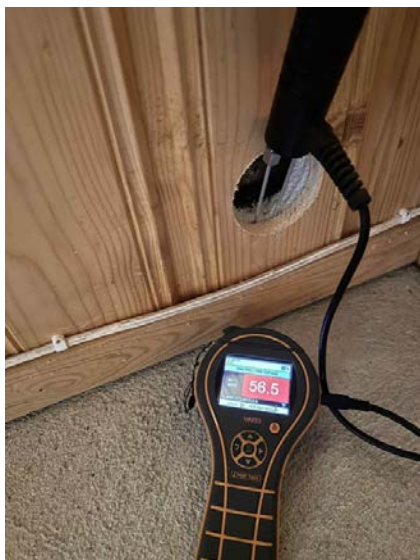
Det er en krypkjeller under deler av huset mot Nord. Det er ikke tilkomst til krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere tilkomst til kryprommet, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres og evt. tiltak må vurderes deretter.



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 19 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres terrassebord ligger stedvis tett, dette gjør at det blir vannansamlinger / dårlig drenering. Slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere avstand mellom terrassebord, vask / overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør m/ sidefelt er fra 2025, vindu på soverom 2 etg. kjøkkenvindu og soveromsvindu 1 etg. er fra 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, flere punkterte glass, råteskader / slitte vinduskarmen og dører.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører, utenom de som er byttet i 2024 / 2025.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge eier er kledning skiftet for ca. 10 år siden.

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis avskalling på grunnmursflater, svertesopp, råteskader / slitte overflater i trekledning / søyler og det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Deler av kaldloft er kun innsisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon i forbindelse med ny tekking av tak.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdere bytte av taktekking.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
------	--

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 8 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 12 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Ny keramisk pipeforing i eksisterende teglsteinspipe og ny vedovn i stue utført Reianes mur og flis as. i 2024.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Nordpeis montert i stue	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskeum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, dampovn, oppvaskemaskin kjøleskap og fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk i koketopp m/ kullfilter	
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig tretrapp belagt m/ tepper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr og det registreres knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. minske åpninger i rekkvert til max 10 cm. og utbedre knirk.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil i krypkjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere lufting av avløpsanlegget over tak, eller ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny hovedstoppekran 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres at er utsatt for frost.	
Vannrør er har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere en frostsikker vannutkaster. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2025 og EL ARBEID ETTER BRANNSKADE: Nytt røropplegg og materiell 1etg: gang, 2stk soverom, stue og kjøkken. nytt materiell soverom 2etg. Termostat for bad er remontert, bryter og dimmer er skiftet til ny i 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Daikin luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Daikin luft til luft varmpumpe montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service av Jørpeland Elektrosenter AS (Power) 15.07.2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2025

Størrelse	
190 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i nyere tid, ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det registreres utett rørgjenomrøring rundt avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjenomrøring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne med glassvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere vaskerommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Dusjrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert vask og dusj. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk. Ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere dusjrommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, mekanisk avtrekk og nytt tettesjikt i våtsoner.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250165	

Selger 1 navn
Henrik Vasstveit

Gateadresse	
Mellarvegen 28	

Poststed	Postnr
JØRPELAND	4103

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250165

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet gulvbelegg
Arbeid utført av	Harestad og Andersen nå Meik AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kjøkken, vvb, hovedkran ute, mm, egeninnsats div utpåliggende rør vaskerom
Arbeid utført av	Reco Bygg, Kokås Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Fornyng av el anlegg
Arbeid utført av	Reco / Rassmusen elektro

Filer

[Samsvarserklæring EI Mellarvegen 28.pdf](#)

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	Ifm fornyng av el anlegg
-------------	--------------------------

Filer

[Samsvarserklæring EI Mellarvegen 28.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har lagt opp trekkerør fra sikringsskap til kryploft tiltenkt ladeanlegg EL bil. Kabel må trekkes og sikring monteres.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kledning skiftet av huseier for ca 15år siden.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[44_209 Ferdigattest - oppføring_rehabilitering av skorstein - Mellarvegen 28.pdf](#)

[Rapport Varmepumpe.pdf](#)

Document reference: 1401250165

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Vassstveit	dde46d7289820fc1e7f25 57cbddc553553c047a4	30.09.2025 06:35:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250165

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BAKKETOMTEN	Beregnet areal	976.3
Etablert dato	26.11.1958	Historisk oppgitt areal	957
Oppdatert dato	29.10.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført 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
Sammenslåing Sammenslåing	15.03.2019 15.03.2019	J 62/19	Tinglyst 15.03.2019	44/208 (-73,3), 44/209 (73,2)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.05.2016 03.08.2016	J 53/16		44/19, 44/183, 44/208, 44/209, 44/386, 44/827
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.05.2016 03.08.2016	J 53/16		44/19, 44/208, 44/209
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	24.05.2016 03.08.2016	J 53/16		44/19 (-2092,7), 44/284 (2092,7) 44/164, 44/209
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	24.05.2016 03.08.2016	J 53/16		44/209 (-35), 44/284 (35) 44/19, 44/183
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	24.05.2016 03.08.2016	J 53/16		44/183 (-22,9), 44/284 (22,9) 44/209, 44/827
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.05.2016 22.08.2016	J 53/16		44/19, 44/51, 44/68, 44/136, 44/137, 44/164, 44/183, 44/209, 44/277, 44/284, 44/298, 44/827, 48/4, 48/37, 48/40, 48/192
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	31.01.1990 08.10.2012	J 55/89		44/19, 44/22, 44/183, 44/208, 44/209, 44/224, 44/386
Skylddeling Skylddeling	26.11.1958			44/183 (-957), 44/209 (957)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6547057.83	330055.97	0	Ja	976.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VASSTVEIT ANNE MARIE F050536*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jonsokberget 8D 4100 4100 JØRPELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mellarvegen 28

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172162762		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172162762	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	172160182		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172162762: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
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		03.04.2008
Endre bygningsdata	15.01.2025	15.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mellarvegen 28	H0101	44/209	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
U01	0	73	0	73	0	0	0

2: Bygningsendring 172162762-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
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		03.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/209	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0

3: Bygning 172160182: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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		03.04.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/209	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Reianes Mur & Flis As
Steinhagen 13
4105 Jørpeland

Dato: 10.01.2025

Deres ref.:

Vår ref.: 24/4461 / 25/879 / EIEING

MELDING OM DELEGERT VEDTAK – SAKSNR. 013/25

44/209 FERDIGATTEST - OPPFØRING/REHABILITERING AV SKORSTEIN - MELLARVEGEN 28

Viser til søknad mottatt 17.12.2024.

Virksomheten har fullmakt til å avgjøre slike søknader ifølge delegeringsreglementet.
Vedtaket refereres i neste møte i forvaltningsutvalget.

Vedtak:

Strand kommune gir ferdigattest med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 05.12.2024.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klagerett

Klagefristen er 3 uker fra du mottar dette brevet. Eventuell klage sendes til postmottak@strand.kommune.no eller til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
juridisk fagleder
Plan og forvaltning

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Anne Marie Vasstveit	Jonsokberget 8d	4100	Jørpeland
Rogaland brann og redning	Brannstasjonsvegen 2	4312	Sandnes
IKS			

IVAR Renovasjon Ryfylke
Fiskåvegen 265
4120 Tau

Org.nr. 871 035 032
Telefon: 51 75 95 50
E-post kundeservice@ivar.no



Dato: 11.09.2025

RENOVASJONGEBYR Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1130.44.209.0.0

Adresse: Mellarvegen 28

Eierkontakt: Vassstveit Anne Marie

Kommunale avgifter for år 2025: kr 7 436,36 *

Renovasjons- og evt. slamgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig (januar og juni).

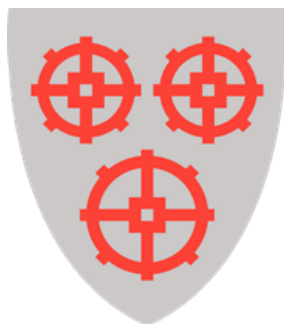
Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen som er ansvarlig for at fakturaen blir betalt. I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. IVAR Renovasjon Ryfylke fordeler ikke denne kostnaden. Vi fakturerer kun hele terminer - i eiers navn. Vi minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro i sin nettbank ved salg.

På hjemmesiden vår: www.ivarryfylke.no finner du oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for 2025.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 11.09.2025

Merknader: Av restansen er kr 0,- oversendt til inkassoselskapet Kredinor for inndrivelse.
Ta kontakt med dem for totalt utestående beløp.

*Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende abonnement. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
12.09.2025

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	209	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Mellarvegen 28, 4103 JØRPELAND								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Januar	172162762	1651	Tilsyn/feiling	1	Stk	303	01.01.2026		25,25	303	01.01.2026	31.01.2026
September	172162762	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 165,00	01.09.2025		263,75	3 165,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172162762	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 202,00	01.09.2025		183,5	2 202,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172162762	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 171,00	01.09.2025		180,92	2 171,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172162762	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 476,00	01.09.2025		289,67	3 476,00	01.09.2025	30.09.2025
September	172162762	1920	Eiendomsskatt bolig	1647709	o/oo	2,2	01.09.2025	31.12.2025	302	3 624,00	01.09.2025	30.09.2025

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN RESAHAUGEN, JØRPELAND

§ 1 For hele det regulerte området gjelder:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som angitt på planen
2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokalveg eller 10 meter inn på tilstøtende veg eller offentlig areal.
3. Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, såvel på offentlig som privat eiendom.
4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form
og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
5. Eksisterende vegetasjon skal vernes om, og en må ha nyplanting for øyet for å få til leplantning.

§ 2 For boligområdet gjelder:

Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 30 % av tomtens nettoareal (BYA=30%).

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

I området B1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen vedlagt søknad om oppføring av bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Kommunen fastsetter den endelige plassering av, og terreng høyde på bolighus og garasjer. Garasjer og eventuelle andre mindre bygninger skal tilpasses bolighuset arkitektonisk.

Det skal på egen tomt være minimum 2 parkeringsplasser for biler pr. bolig (bruksenhet). For boliger under 80 m² skal det være minimum 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

§ 3 For offentlig bebyggelse gjelder:

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan hvor spesielle forhold taler for det, tillate 3 etasjer.

2. Arealet utenom det bebygde er vist som en flateregulering. Utnyttelsesgraden er $U = 0,5$.
3. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høyderiss for området i sin helhet, eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 4 For landbruk gjelder:

1. Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger tillates bare når de har direkte tilknytning til driften.
2. Innen for det regulerte landbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
3. Kårhus kan tillates når det av driftsmessige grunner er bruk for mer enn et bolighus på bruket.
4. Driftsbygninger kan ikke brukes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruket.
5. Gjenoppbygging og påbygging av eksisterende bebyggelse kan tillates.

§ 5 For trafikkområder gjelder:

1. Innenfor de regulerte byggelinjer i vegkryss må hekker eller andre samtlende plantegrupper ikke være over 0,5 m høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger avskåret eller fjernet.
2. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter (sikttrikanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,6 m over de tilstøtende vegers planum.
3. I gangstrøk tillates ikke oppført noe av permanent karakter som kan hindre eller være ubehagelig for gangtrafikkantene.
4. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafiksikkerheten.
5. Mellom veg (regulert gang- og sykkelveg) og byggegrense langs Rv 13 kan det anlegges støyskjerm, fortrinnsvis støyvoll. Når bygningsrådet finner det påkrevd kan det kreve iverksatt tiltak som sikrer støyskjerming mot boligområdet.
6. Langs Rv 13 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer
7. Det er tillatt adkomst for noen boliger på gang- og sykkelveger, som vist på planen.

8. Bygningsrådet kan la oppføre fysiske stengsler som hindrer gjennomkjøring i gang/sykkelstrøk, som ikke er i samsvar med planens intensjoner.

§ 6 Generelt

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

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

Stadfesta av fylkesmannen: 22. 01. 1986

§2 endret av forvaltningsutvalget i sak 118/01, 25.09.01

Mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt i sak 135/08, 25.09.2008.

- *Ny adkomstvei til gnr. 44 bnr. 13, 656 og 15, som kun disse kan benytte.*
- *Det legges inn begrensning ved en eventuell senere utbygging til maks 2 boenheter per bnr.*

Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 121/23 02.03.2023.

- *I området B1 skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.*



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Idrett
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Byggegrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel

Ledningsnett

-  Kumlokk

Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Bygningsmessige anlegg

-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett

-  Trase
-  Kumlokk

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Idrettsanlegg
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

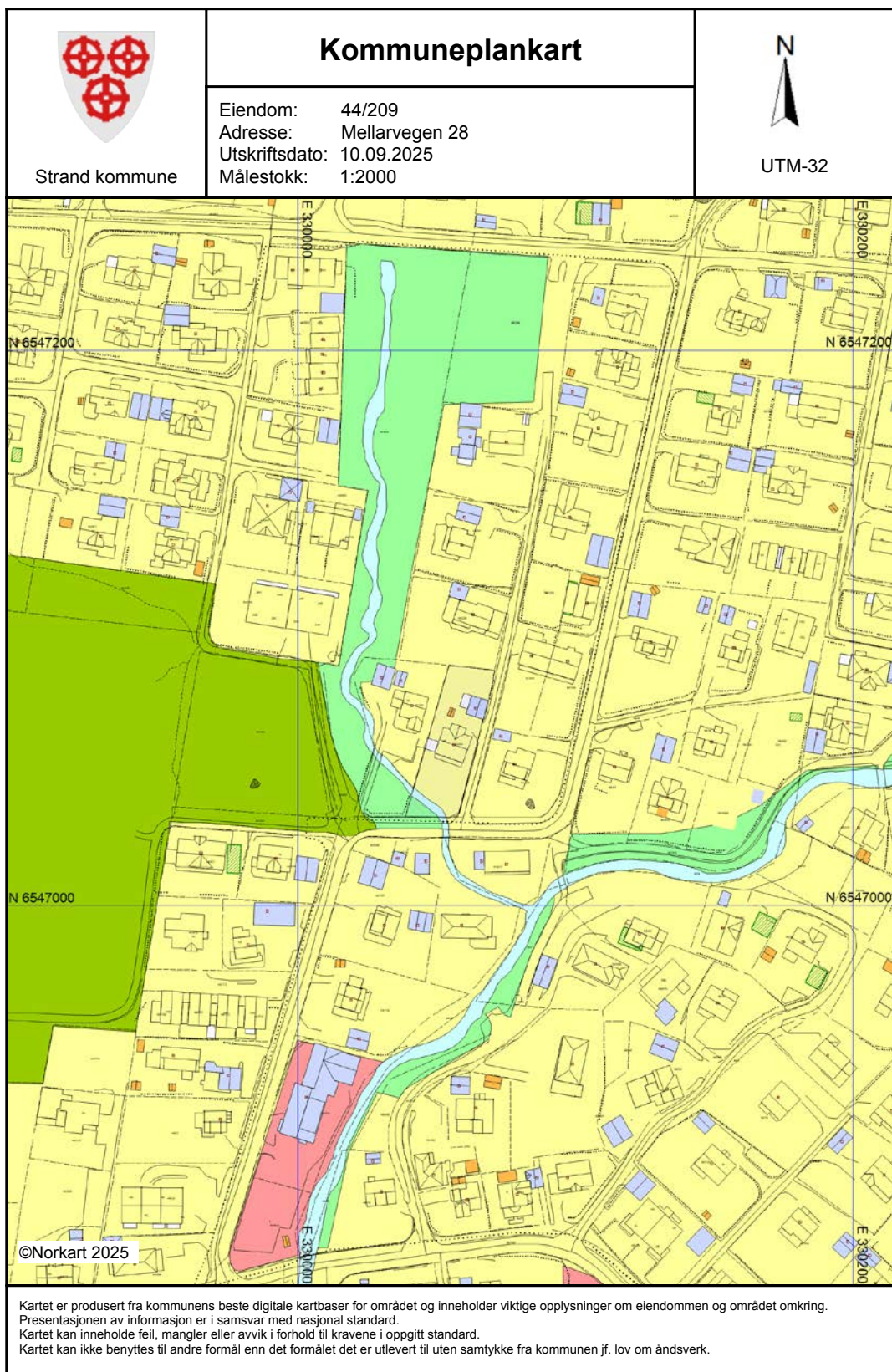
-  Faresone grense
-  Faresone grense

Adresser

-  Adresspunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant

Nabolagsprofil

Mellarvegen 28 - Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langelandsmoen Linje 100	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 29.2 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Strand videregående skole 400 elever	13 min 10.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	28 min 29.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

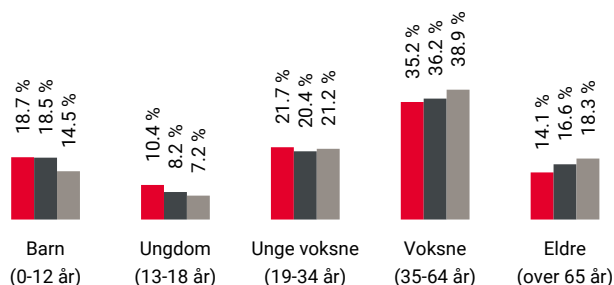
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Fjelde/Resahaugen	1 470	626
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Fjeldebakkane barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



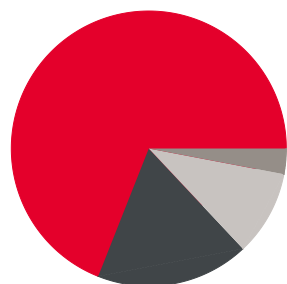
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Elgvegen	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Hellandsbanen	5 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
🚴 Akilles Treningssenter	18 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Jørpeland	22 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

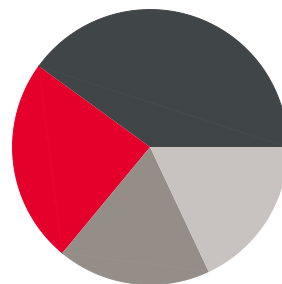
14 min 🚶



Vitusapotek Jørpeland

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



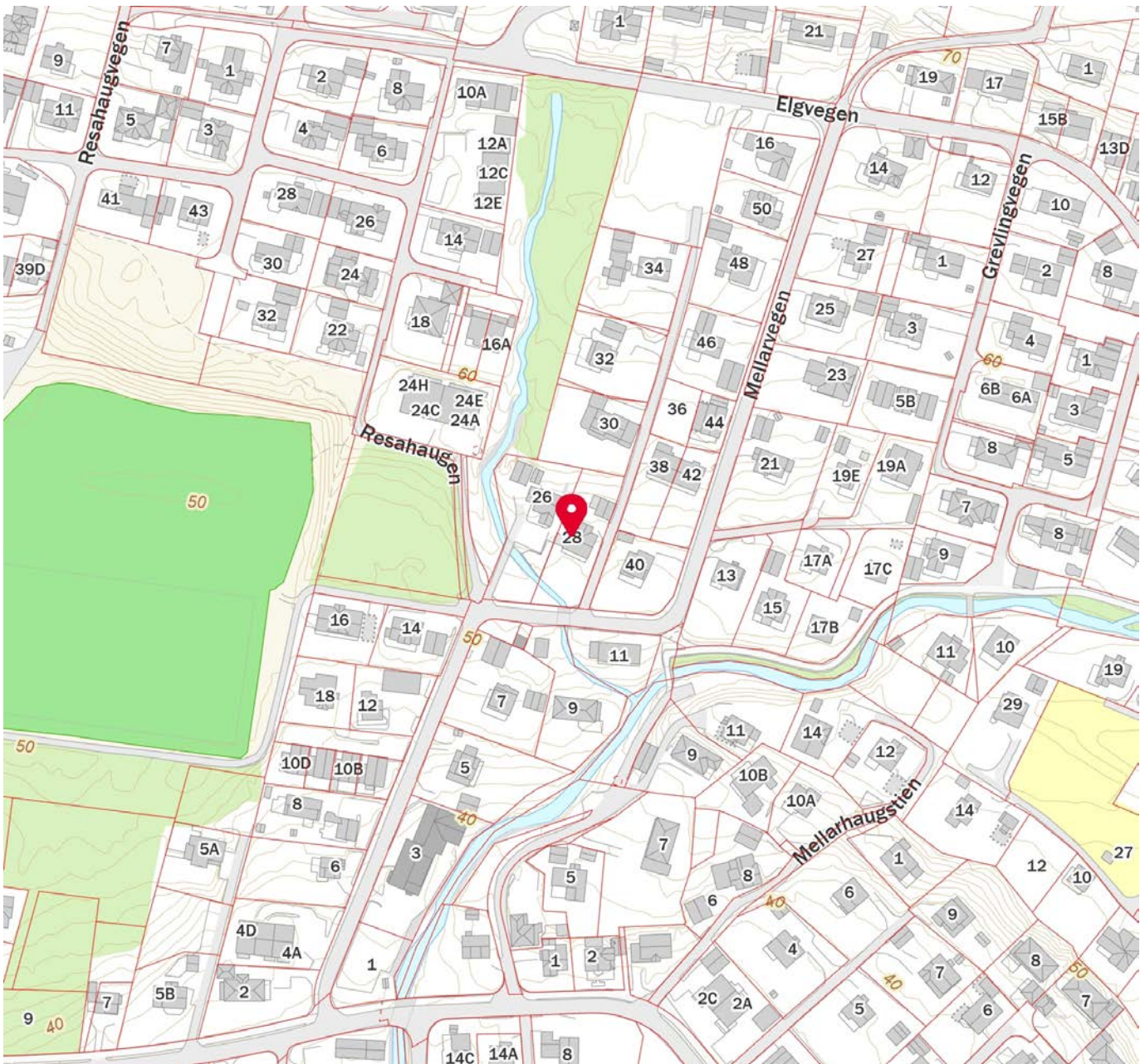
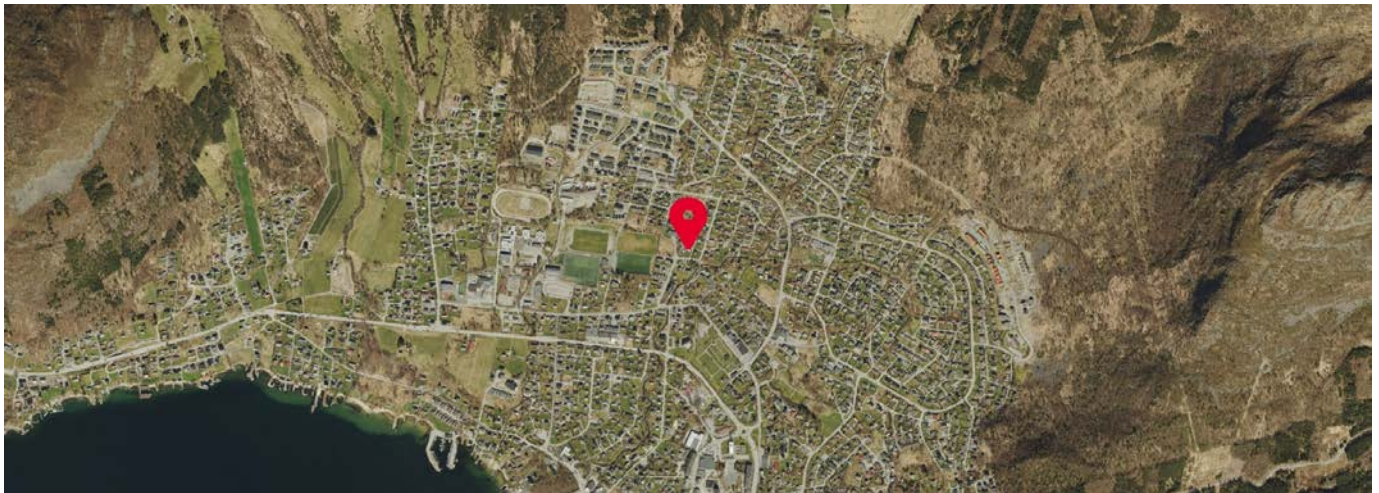
0%

43%

Øvre Fjelde/Resahaugen
Jørpeland
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mellarvegen 28
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre