

Rådhusgaten 22, 4100 JØRPELAND

Kjekk og romslig leilighet med 2 soverom midt i sentrum!



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Felleskostn.: Kr 985,-
Selger: Dødsbo etter Liv Asjerd
Hus Sørskår

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 81/81 kvm
Tomtstr.: 3454.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 574
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1401260012

Ypperlig leilighet for den som vil bo lettstelt og praktisk, med alt på et plan, midt i sentrum!

Vi har nå fått for salg en attraktiv 3-roms leilighet i hjertet av Jørpeland sentrum med alt på et plan. Leiligheten passer ypperlig for de som vil bo lettstelt og enkelt med praktiske løsninger. Her har man kort gange til alle fasiliteter med butikker, café, bakeri, restaurant, apotek, legesenter, kino og mye mer like utenfor døra. Man har også offentlig transport med buss lett tilgjengelig fra Rådhusgaten, og området byr på gode turmuligheter i skog og mark, samt et vennlig naboskap.

Leiligheten ligger øverst i Storsenteret og inneholder; Gang, stue med balkong, kjøkken, bad, 2 soverom og vaskerom/bod. Det medfølger også 2 boder i garasjeanlegg, samt tilgang til heis og sameiets fellesarealer med blant annet et trivelig atrium / takterrasse som er skjermet og usjenert.

Velkommen til en kjekk og romslig leilighet med lys og fin innredning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	56
Tegninger	59
Vegstatuskart	63
Reguleringsplankart	64
Kommuneplankart	66
Eiendomskart	68
Parkeringsplasser	70
Ordensregler	72
Vedtekter	74
Gunnkart	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom / bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt i stue 2,37 mtr.

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

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten i følge eier 2 boder i byggets garasje.

Disse har betongvegger / tak og åpne gitterdører. Det er fukt i disse bodene og ved dårlig vær kan det renne vann langs veggene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3454.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som hovedsaklig består av asfalterte parkeringsplasser rundt bygget. Man har også et veldig trivelig atrium/ takterrasse i 3.etasje ved inngangen til leiligheten med bord og benker for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt, midt i Jørpeland sentrum, med kort gange til alle fasiliteter Ryfylkebyen har å tilby. Her har man et variert utvalg av butikker,

daglivarehandel, apotek, legesenter, café, bakeri, restauranter, kino og kulturelle tilbud like utenfor døra. Man har også flotte turområder like utenfor døra, med blant annet Jørpelandsholmen, Selemork og Tunglandsfjellet innen kort gange. For den som er glad i friluftslivet har man et eldorado av turmuligheter og aktiviteter her på Jørpeland og innover Ryfylke.

Sameiet har også et skjermet og fint atrium i 3.etasje med felles takterrasse med bord og benker. Her kan man enkelt ta med kaffekoppen for en god drøs med naboen, eller bare nyte sol og ro.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass omtrent like utenfor, med hyppige avganger til både Tau, Stavanger og Nord-Jæren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med næring og leiligheter, samt småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Jørpeland

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Kaldloft med tilkomst via luke / stige i tak på soverom. Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres kondensmerker i sutaksplater.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og evt. utbedringer må vurderes deretter.

Vinduer: Nordan vindu med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslått.

Dører: Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslått.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med plastfliser og utgang via balkongdør fra stue.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Elementpipe, det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG2

Dører

Det registreres værslitt ytterdør, sprekker i nedre kant på balkongdør og noe løst dørhåndtak på balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader og feste håndtak på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres manglende plastfliser og tekking under plastfliser er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler kontroll av tekking under plastfliser og montere manglende fliser.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og værslitt parkett / fargeforskjell.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

Innvendige dører

Det registreres stedvis slittasje i innerdører.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

3 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det registreres sprekk i veggfliser over dør.

Konsekvens/tiltak: Vurdere å bytte sprukne veggfliser.

3 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

3 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å tette rørgjennomrøring rundt avløpsrør under vask, utbedre tetting bak dusjkabinett til egnet rør i rør system ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

3 Etasje - Vaskerom / bod - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Varmtvannstank

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det registreres også noe rust på toppen av bereder.

Konsekvens/tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Kaldloft med tilkomst via luke / stige i tak på soverom. Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres kondensmerker i sutaksplater.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og evt. utbedringer må vurderes deretter.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det registreres husbrannslange på vaskerom, denne skal ha kontroll hvert 5 år. det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Anbefaler å kjøpe ny brannslukker, få utført radonmåling og utføre el kontroll.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

2. Tilleggs kommentar

Jeg tror det er Norges pris, men er ikke helt sikker.

Innhold

BRA-i 81 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue, vaskerom / bod og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

I tillegg disponerer man 2 utvendige boder i garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten er bygget 2001 og fremstår velholdt med en normalt god standard. Hele leiligheten er lys og romslig med store gode rom, praktisk planløsning og lettstelte arealer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskekum fra Blanco med avrenningsbrett, Oras ettgreps blandebatteri og våtromsplate mellom benkeplate og overskap. Det er komfyrvakt og Villavent kjøkkenventilator over stekesonen. Hvitevarer som koketopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har fliser på vegg og malt gips i tak. Rommet er utstyrt med servantskap, klosett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom / Bod

Vaskerom / Bod har belegg på gulv, malt strie på vegger og malt gips i tak. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og opplegg til sentralstøvsuger. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig 3-stavs parkett. Fliser på bad og belegg på vaskerom / bod.

Vegger: Hovedsakelig malt strie. Fliser på bad.

Himling: Hovedsakelig malte gipsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Wirsbo rør-i-rør system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og spalteventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk på bad, vaskerom / bod og kjøkken.
- Varmtvannstank: OSO RS - 200, 198 liter, 2kW.
- Andre installasjoner: Det er opplegg til sentralstøvsuger.
- Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

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.

Parkering

Parkering på sameiets tomt. Fri parkering enten under tak i åpent garasjeanlegg eller utvendig. (Førstemann til mølla- prinsippet).

Solforhold

Man har sol på balkongen fra tidlig morgen til ca 14:00, og deretter har man sol på felles takterrasse ved inngangspartiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 7999232

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Pipe med mulighet for å sette inn vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 390 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 296 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 748 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Forbruk vann 0-100m²: kr 797,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk kloakk 0-100m²: kr 1238,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Eiendomsskatt bolig: kr 3388,00

Totalt: kr 11136,00

Eiendomsskatt

Kr 3 388 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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 primærbolig

Kr 699 358 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 797 431 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

83/3948

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring og drift av fellesarealer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 985

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 20 590

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rådhusgaten 22

Organisasjonsnummer

988149160

Om sameiet

Sameiet Rådhusgaten 22 består av 10 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Business Partner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 574, seksjonsnummer 10 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:

1130/49/574/10:

26.09.2001 - Dokumentnr: 5290 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS

Rett til å drive nettstasjon m/tilhørende kabler

Overført fra: Knr:1130 Gnr:49 Bnr:574

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2001 - Dokumentnr: 6319 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2001 - Dokumentnr: 6319 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/3948

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 8 - 18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.02.2022. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Mindre vesentlige mangler må utbedres, Parkeringsplassene til kontoret må merkes i parkeringsarealet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.02.2002.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Er registrert som abonnent på kommunalt vann

Tilknytning avløp: Er registrert som abonnent på kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Eiendommen følger reguleringsplan Områderegulering av Jørpeland sentrum (plan-ID 1130201210). Den er en del av delfelt S7, som er regulert til sentrumsformål..

24.02.2016

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

I henhold til områdereguleringen må det utarbeides en detaljreguleringsplan for delfeltet før tillatelse til nye tiltak kan gis.

I kommuneplanen er eiendommen omfattet av en hensynssone for flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% 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 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026



































Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Rådhusgaten 22 , 4100 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 49, bnr. 574, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 01.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1032

Referansenummer: EE1199

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater,

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i betong.

Saltak som er belagt med takstein.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Ytterdør i malt utførelse.

Nordan vindu med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslutt.

Nordan balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslutt.

Sørøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med plastfliser og utgang via balkongdør fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad og beleg på vaskerom / bod.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Nordic hvite profilerte innerdører.

Elementpipe, det er ikke montert ildsted i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom / bod

Malt strie på vegger og malt gips i tak.

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og opplegg til sentralstøvsuger.

Hulltaking er foretatt i klesskap på soverom mot Nordvest, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, blanco dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, koketopp og oppvaskemaskin.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Wirsbo rør i rør system, vannfordelerskap er plassert på vaskerom.

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

OSO RS - 200 198 ltr. 2kW varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

Opplegg til sentralstøvsuger.

Downlights i gang, bad, stue og kjøkken.

Felles brannvarslingsanlegg.

El gulvvarme på bad og el panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

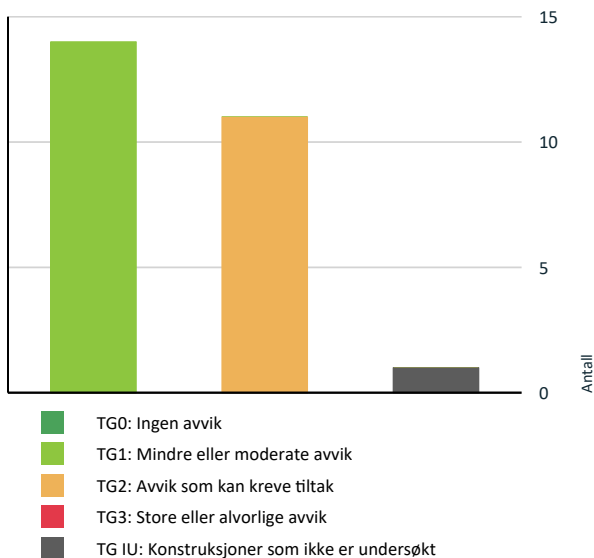
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det står bod på byggesøkte tegninger i dag brukes dette rommet som vaskerom / bod. Og seksjonerte utvendige boder stemmer ikke. Leiligheten disponerer i følge eier 2 boder i byggets garasje. Det er ikke bod utenfor leiligheten sm står på seksjoneringstegningene. Midlertidig brukstillatelse datert 06.02.2002. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og boder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

Det er avvik:

[Gå til side](#)

Det registreres værslitt ytterdør, sprekker i nedre kant på balkongdør og noe løst dørhåndtak på balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende plastfliser og tekking under plastfliser er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og værslitt parkett / fargeforskjell.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i innerdører.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det registreres også noe rust på toppen av bereder.



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres sprekke i veggfliser over dør.



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom / bod > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
I følge Strand kommune

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft med tilkomst via luke / stige i tak på soverom. Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres kondensmerker i sutaksplater.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og evt. utbedringer må vurderes deretter.



Vinduer

Nordan vindu med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslått.

Dører

Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitt ytterdør, sprekker i nedre kant på balkongdør og noe løst dørhåndtak på balkongdør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader og feste håndtak på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med plastfliser og utgang via balkongdør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende plastfliser og tekking under plastfliser er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler kontroll av tekking under plastfliser og montere maglende fliser.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad og belegg på vaskerom / bod.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og værslitt parkett / fargeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Nordic hvite profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i veggfliser over dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å bytte sprukne veggfliser.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

3 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett rørgjennomring rundt avløpsrør under vask, tetting i veggboks bak dusjkabinett og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomring rundt avløpsrør under vask, utbedre tetting bak dusjkabinett til egnet rør i rør system ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap, uten å påvise unormale forhold.



3 ETASJE > VASKEROM / BOD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt strie på vegger og malt gips i tak.

3 ETASJE > VASKEROM / BOD

TG 1 Overflater Gulv

3 ETASJE > VASKEROM / BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



3 ETASJE > VASKEROM / BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og opplegg til sentralstøvsuger.

3 ETASJE > VASKEROM / BOD

TG 1 Ventilasjon

3 ETASJE > VASKEROM / BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i klesskap på soverom mot Nordvest, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, blanco dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, koketopp og oppvaskemaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Wirsbo rør i rør system, vannfordelerskap er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

OSO RS - 200 198 ltr. 2kW

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det registreres også noe rust på toppen av bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det registreres husbrannslange på vaskerom, denne skal ha kontroll hvert 5 år. det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Anbefaler å kjøpe ny brannslukker, få utført radonmåling og utføre el kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

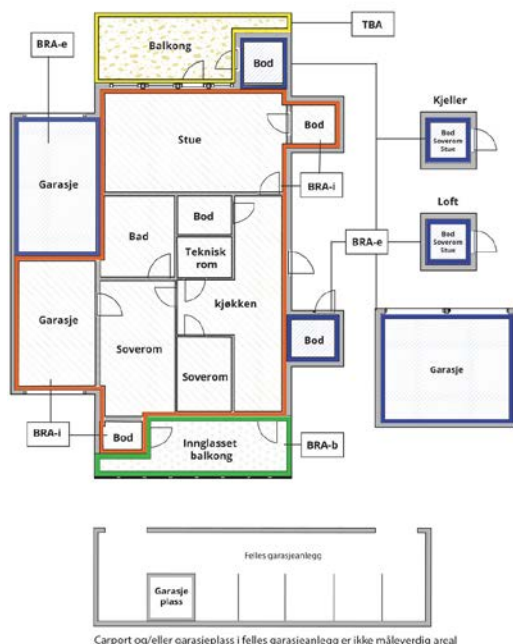
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	81			81	7
SUM	81				7
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, vaskerom / bod		

Kommentar

Takhøyde målt i stue 2,37 mtr.

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

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten i følge eier 2 boder i byggets garasje. Disse har betongvegger / tak og åpne gitterdører. Det er fukt i disse bodene og ved dårlig vær kan det renne vann langs veggene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det står bod på byggesøkte tegninger i dag brukes dette rommet som vaskerom / bod. Og seksjonerte utvendige boder stemmer ikke. Leiligheten disponerer i følge eier 2 boder i byggets garasje. Det er ikke bod utenfor leiligheten sm står på seksjoneringstegningene. Midlertidig brukstillatelse datert 06.02.2002. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	49	574		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rådhusgaten 22							
Hjemmelshaver Sørskår Liv Asgjerd Hus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Jørpeland sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marianne Sørskår Torbjørnsen

Jan Magne Sørskår

Boligen

Rådhusgaten 22

4100 Jørpeland

1130-49/574/0/10

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Jeg tror det er Norges pris, men er ikke helt sikker.



Bolig selges med boligselgerforsikring

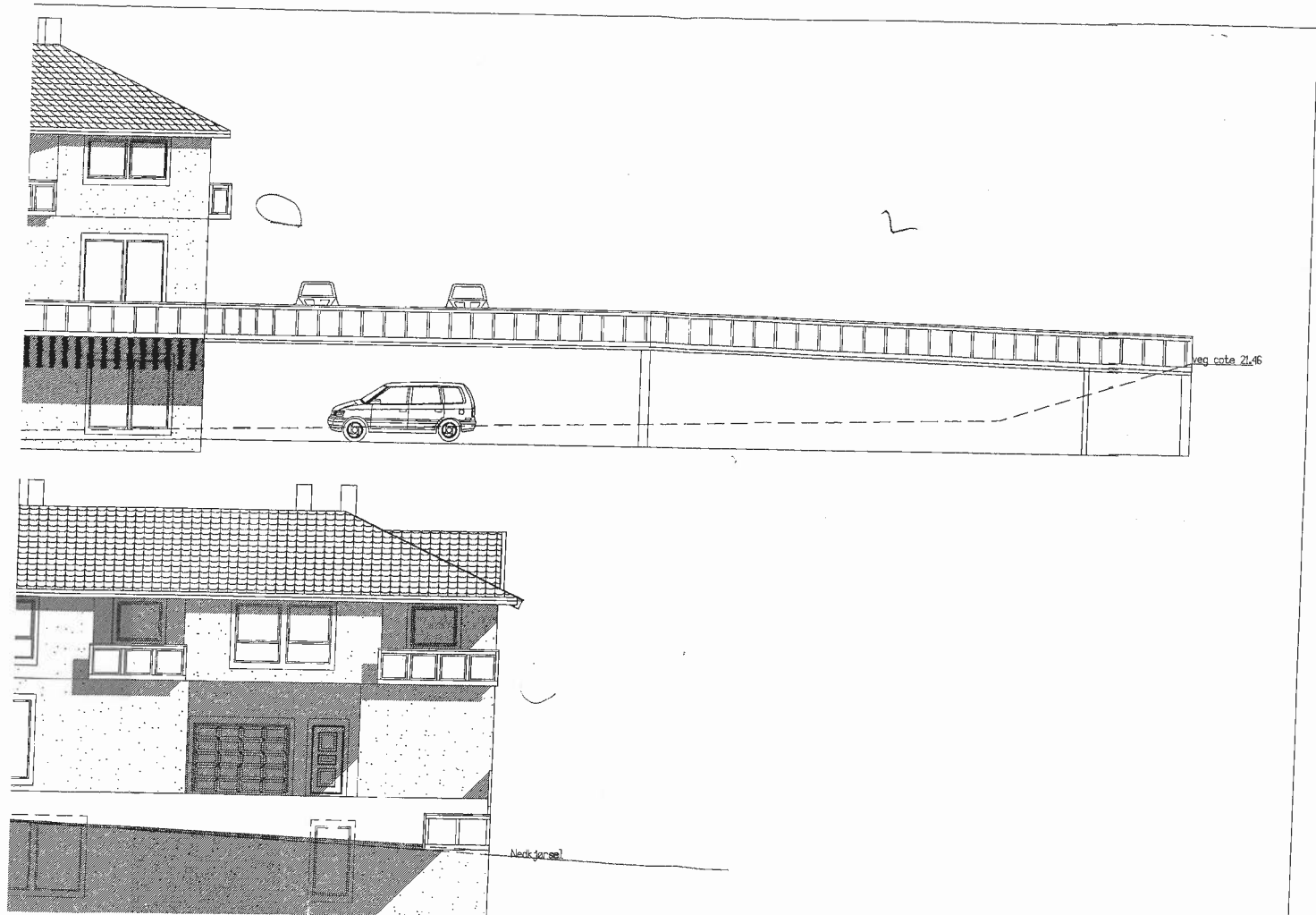
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

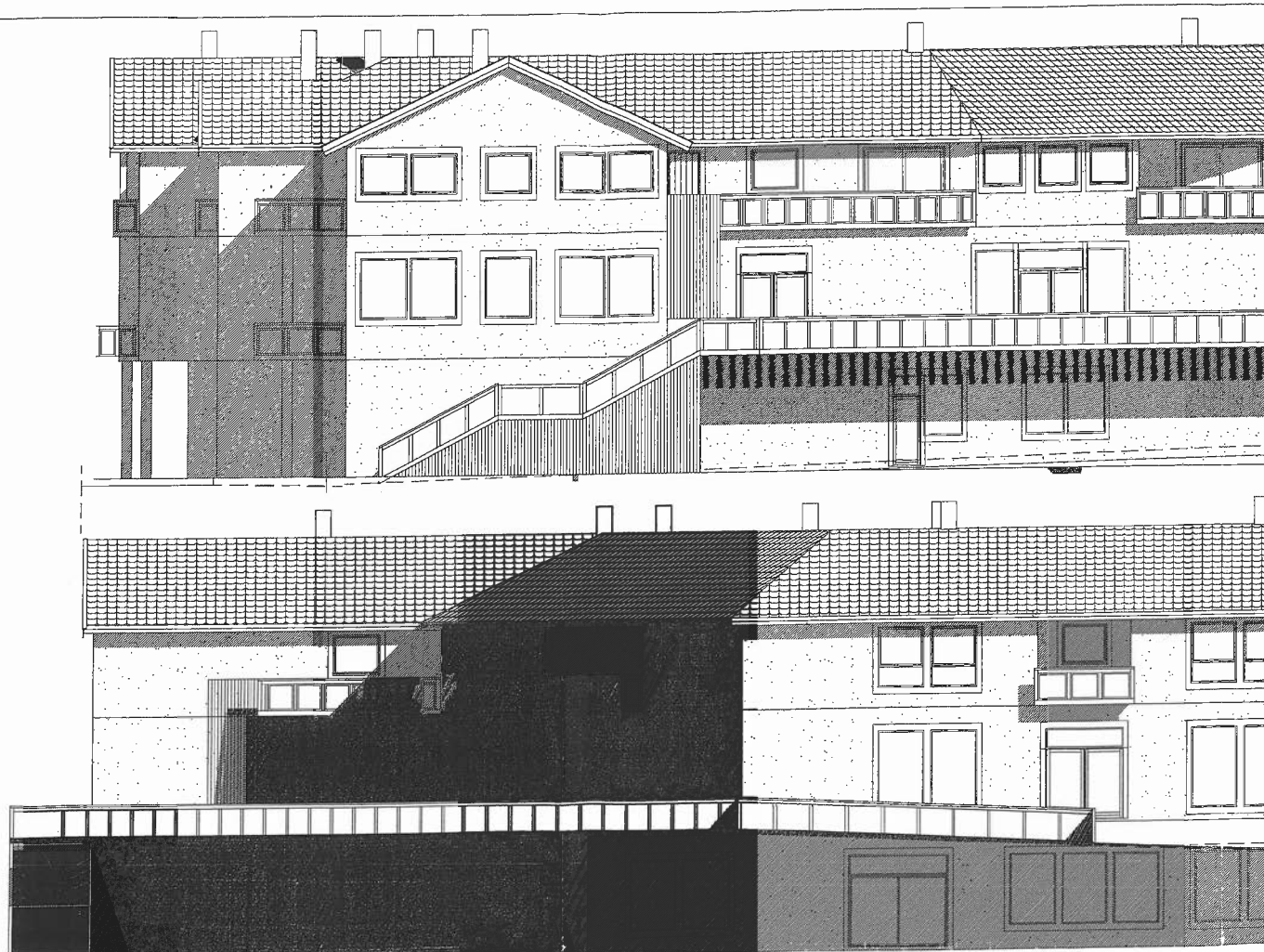
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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







Veg



30 m

Svenskebyen

Rødtusgaten

Stålverksvegen

Kveithaugvegen

Rødtusgaten

Stålverksvegen

Direktor Poulsonsgate

2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

Europaveg
 Europaveg
 Europaveg tunnel
 Riksveg
 Riksveg
 Riksveg tunnel
 Fylkesveg
 Fylkesveg
 Fylkesveg tunnel
 Kommunalveg
 Kommunalveg
 kommunalveg tunnel
 Privatveg
 Privatveg
 privatveg tunnel
 Skogsbilveg
 Skogsbilveg
 skogsbilveg tunnel
 Ferje
 Ferje
 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg tunnel
 Annet gangareal
 Annet gangareal
 Annet gangareal tunnel

63



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Hotell
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning
-  Forretning/kontor/tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Energinett
-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde
-  Park
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensyngrense - Hensyn landskap
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 Strandlinje sjø

Bygninger

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Ledningsnett

-  Kumlokk

Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

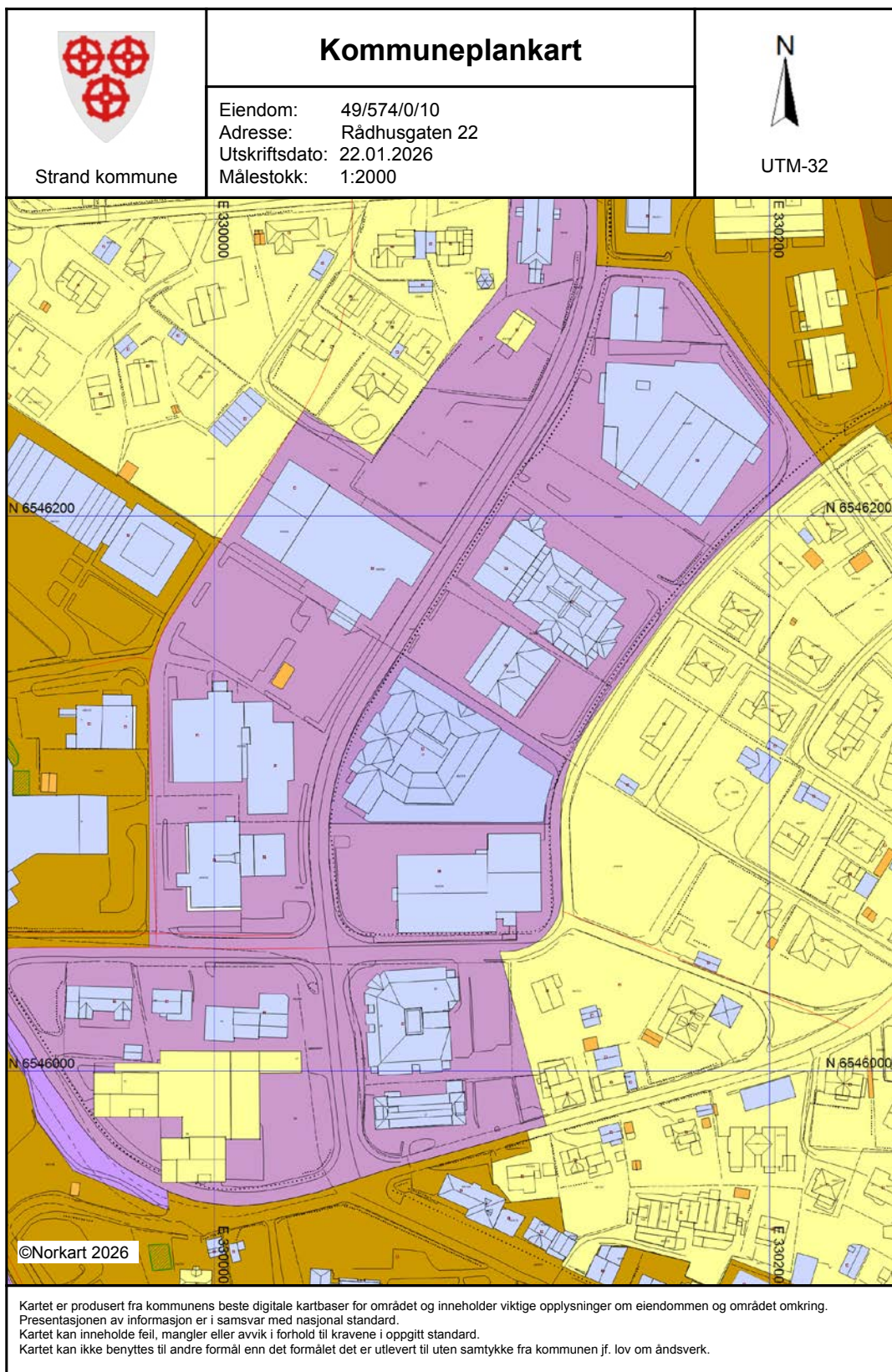
-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Strandlinje sjø

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Ferist
-  Vegdekkekant



Eiendomskart for eiendom 1130 - 49/574//10

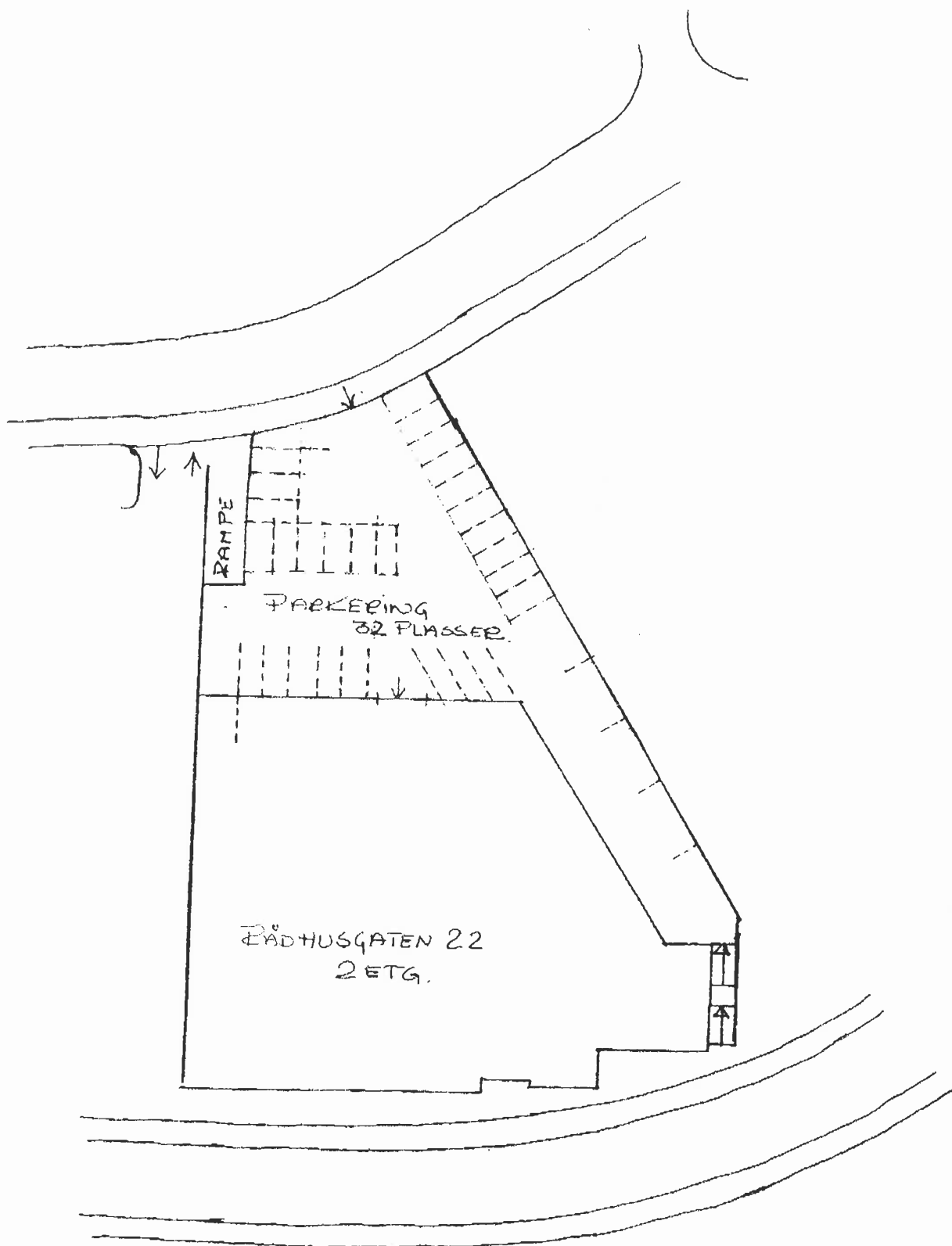


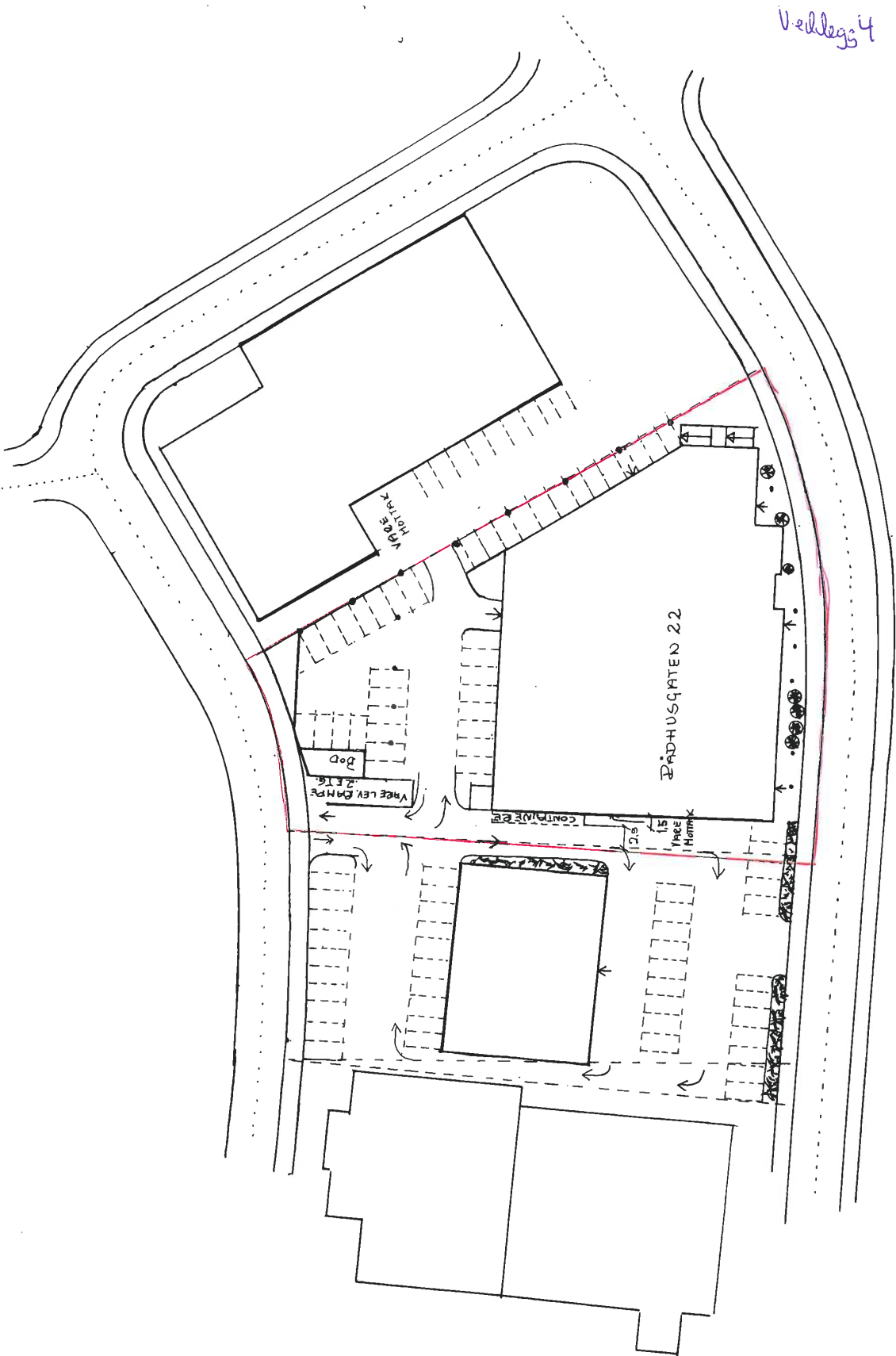
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 454,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546105,76	Øst	330086,94
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i		Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6546146,53	330073,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		7,59	
2	6546112,47	330127,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		63,51	
3	6546088,95	330120,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		24,55	49,72
4	6546088,96	330119,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		0,93	
5	6546089,27	330041,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		78,57	
6	6546135,46	330057,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		49,30	96,60
7	6546150,6	330067,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)		Umerket (56)		18,13	





ORDENSREGLER for SAMEIET RÅDHUSGT. 22.

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli ett slik trivelig sted som vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret i sameiet umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten. Følg de bruksanvisninger som er gitt.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge ett ellers godt inntrykk.

Oppsetting av utendørs antenner må godkjennes av styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

RO I BOLIGENE

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, vaskemaskiner og sentralstøvsugere ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør så vidt mulig unngås i dette tidsrom.

UTSTYR, SKILT M.V.

Flaggstenger, antenner, skilt og markiser må ikke oppsettes uten skriftlig godkjenning av styret.

PARKERING

Benytt parkeringsplassene Kjør sakte og med omtanke innenfor området.

ANDRE BESTEMMELSER

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Takrennene fremfor balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RÅDHUSGT. 22 **Rådhusgt. 22, Jørpeland**

Eiendommen Gnr. 49 Bnr. 574 i Strand kommune

§ 1 Navn, forretningsadresse og formål

Sameiet har forretningskontor i Strand kommune. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Rådhusgt. 22 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at sameierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Sameievedtekter og husordensregler skal godkjennes av ny kjøper.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Jfr. Ordensreglene.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Eierne av de respektive boligseksjonene vil ha en eksklusiv bruksrett til en bod i henhold til fordelingsliste og planoversikt. Videre vil eierne av de respektive boligseksjonene vil ha en eksklusiv bruksrett til en oppmerket parkeringsplass på eiendommens grunn. De øvrige parkeringsplassene er for gjester og kunder.

§ 3 Fellesutgifter

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesarealer, vaktmesterutgifter og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret. Sameiets fellesutgifter fordeles etter størrelse på sameiebrøken.

Den enkelte deltaker i sameiet må selv tegne forsikring for egne eiendeler som innbo og løsøre, varelager, maskiner og utstyr.

Næringsseksjonene er i tillegg pliktig til å tegne særskilt glass/vindusforsikring for vindusruter og inngangsdører. Dersom enkelte næringsseksjoner påfører sameiet mer vedlikehold, slitasje e.l. enn hva som er normalt for bygget for øvrig, er den enkelte sameier selv ansvarlig for dette.

Forretningsfører fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Dersom ikke beløpet betales i rett tid kan forretningsfører iverksette inkasso. Forretningsfører kan også fastsette forfallstiden for de enkelte beløp, og ved forsinkelse gir morarenteloven anledning til å kreve forsinkelsesrente, for tiden 12 % p.a.

§ 4 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at seksjonen/leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Tvangsfullbyrdsloven, dvs. dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere.

Den enkelte sameier kan ikke fremsatte motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonene, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og oppganger er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6 Vedlikeholdsforhold

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres når dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges på sameiermøtet. Styret skal bestå av 3 medlemmer og vararepresentanter hvorav minimum 1 skal være fra næringsseksjonene. Styret velger selv leder. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Sameiet skal ha egen forretningsfører.

§ 8 Styrets vedtak

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 9 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Sameiet. Sameiet registreres i enhetsregisteret ved Brønnøysundregistrene. Styret skal melde sameiet til registrering i Brønnøysund senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.

§ 10 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 2 sameiere som har til sammen minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Behandle styrets årsberetning
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av styremedlemmer
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved eventuell stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.
(Jfr. eierseksjonslovens § 37, 2.ledd)

Sameieren har rett til å møre med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styre og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor, som må være statsautorisert eller registrert revisor, engasjeres av styret.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg, herunder lukking av terrasser, og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. (Jfr. eierseksjonslovens § 28, 2. ledd og vedtektenes § 13, 1. ledd)

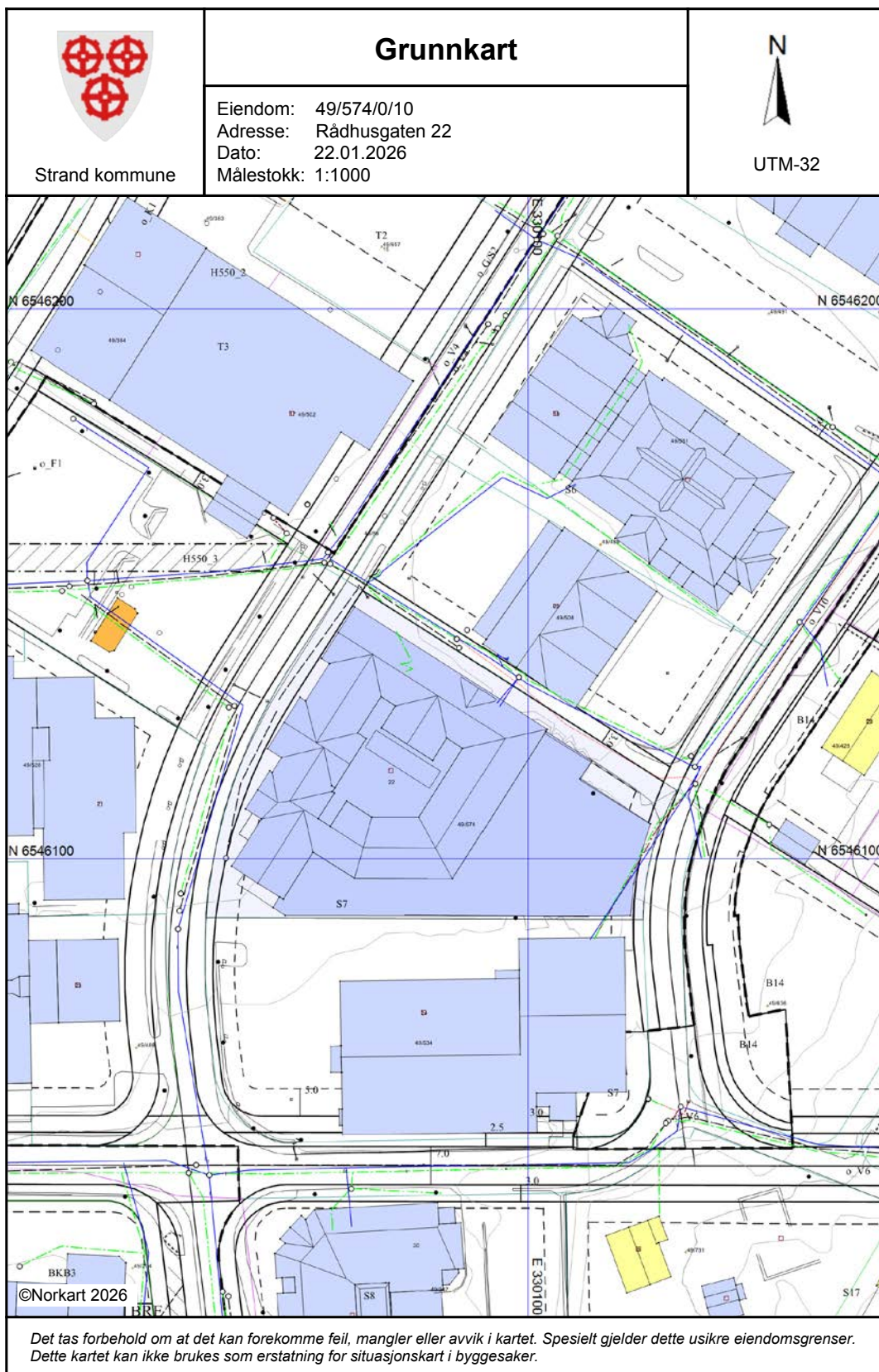
§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameievedtektene er basert på reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved en eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

den 2001

Som hjemmelshaver til Gnr. 49 Bnr. 574 i Strand kommune





Nabolagsprofil

Rådhusgaten 22 - Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Verkshotellet Linje 100	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 29.3 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 10.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	29 min 29.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	8 min
--------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

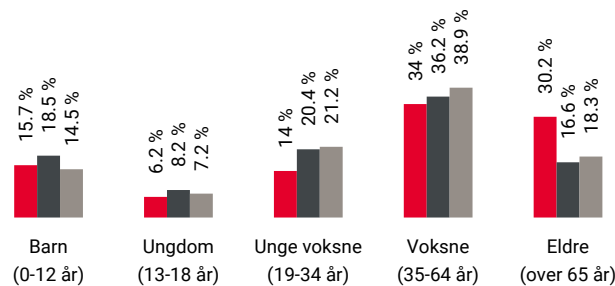
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jørpeland sentrum/Nedre F...	1 261	686
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	17 min 1.4 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 138 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	0 min 0.1 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Sigvartmarka Ballspill	7 min	0.6 km
	Skolebakken Ballspill	9 min	0.8 km
	Akilles Treningssenter	8 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	

Boligmasse



41% enebolig
15% rekkehus
10% blokk
34% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

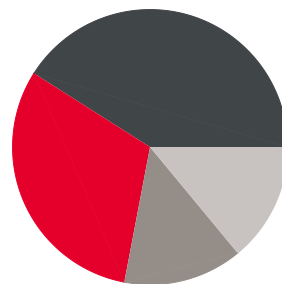
0 min



Apotek 1 Strand

0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



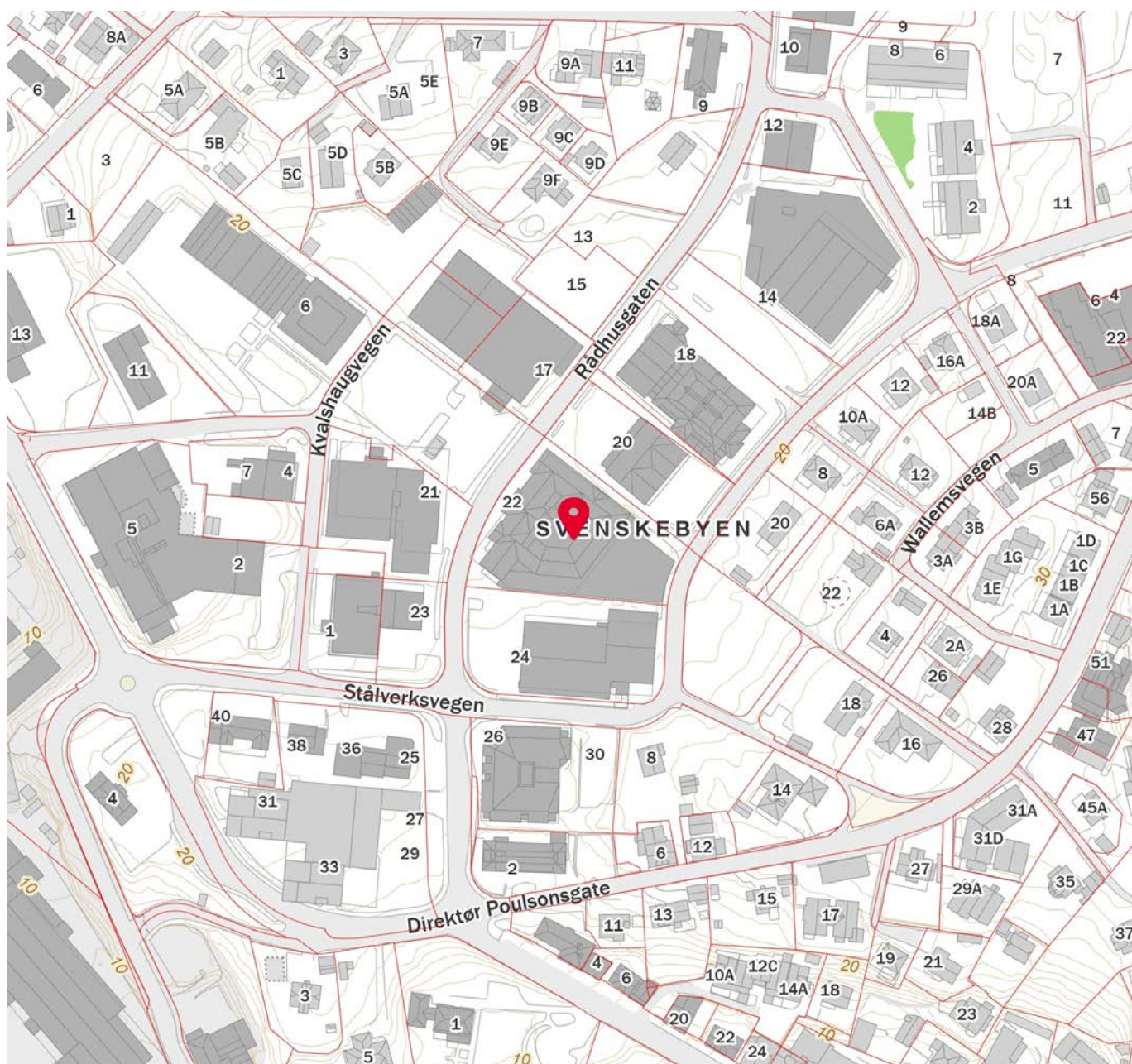
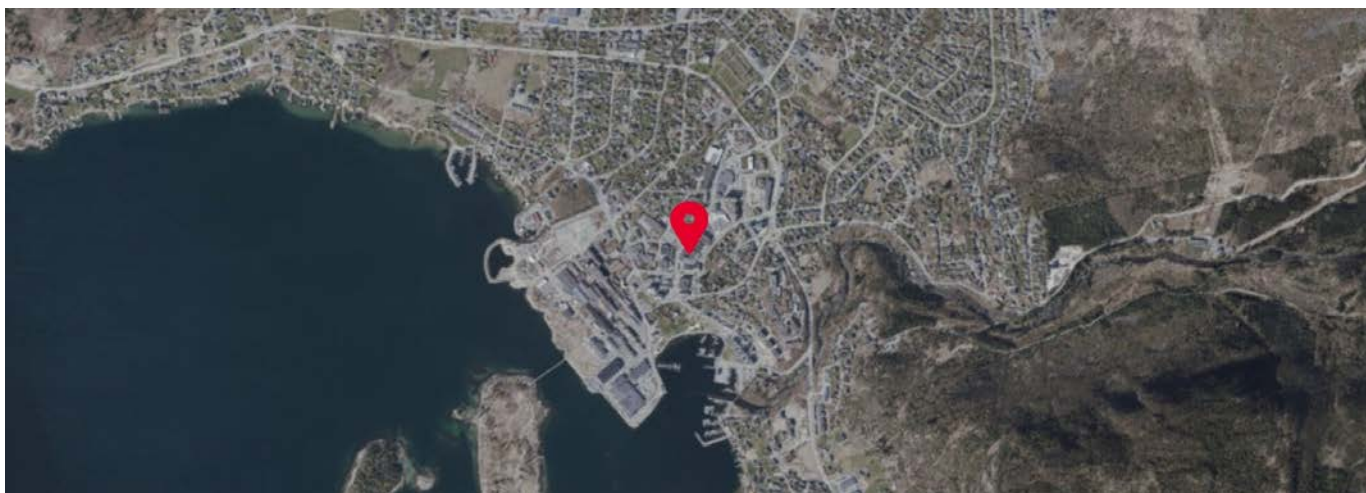
0%

53%

Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde
 Jørpeland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Rådhusgaten 22
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre