

Røslyngvegen 8, 4104 JØRPELAND

**Jørpeland - Stor innholdsrik bolig med flere garasjer/ "verksted" med løftebukk, stor tomt og nydelig utsikt!**



**aktiv.**





Eiendomsmegler

## Helene Byberg

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 115 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 705 990,-  
**Selger:** Margot Helmikstøl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 202/202 kvm  
**Tomtstr.:** 1029.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 332  
**Oppdragsnr.:** 1401240200

## Din nye drømmebolig?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, ønsker dere denne gang velkommen til visning på denne kjekke eiendommen i populære Røslungvegen på Førland.

Eiendommen kan tilby stor tomt med opparbeidet hage, stor solrik terrasse, nydelig utsikt, flere garasjer, hvorav den ene er innredet som verksted med løftebukk, kontor og oppbevaringsloft.

Boligen inneholder:

U. etasje: 2 soverom\* (ikkje godkjent), kjellerstue, wc rom, gang og bad  
Garasje på 51 kvm. 2 boder og lagerrom.  
1. etasje: Gang, kontor/soverom, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken.

Boligen har hatt et godt vedlikehold, men store deler av huset er fra byggeår og oppussing må påregnes.

Kort vei til busskorrespondanse, skole, barnehage, idrettsanlegg og sentrum!

Utallige turmuligheter like utenfor døren.

Velkommen!



## Innhold

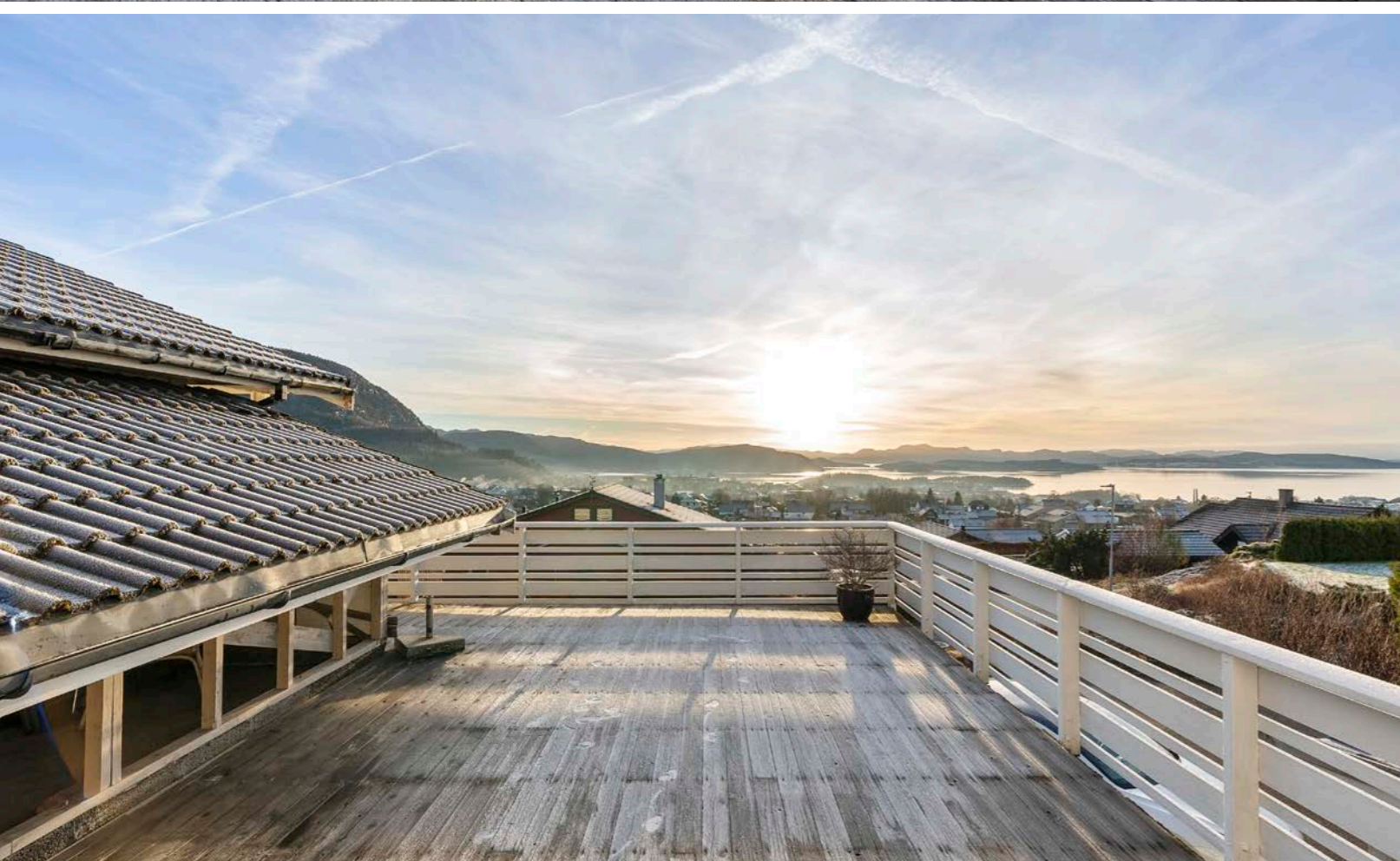
Velkommen .....	2
Plantegning .....	24
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	79
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89



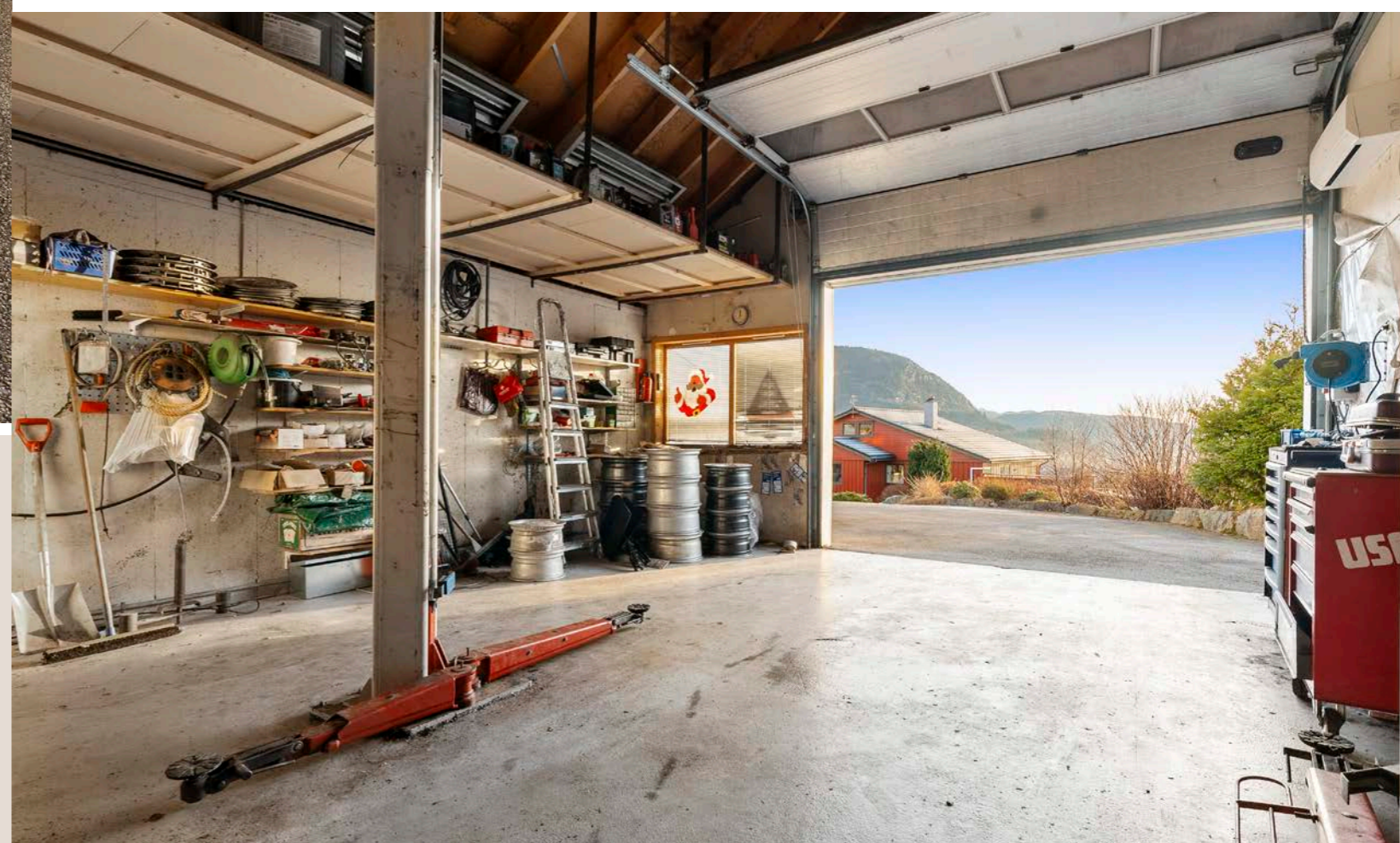


Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Røslyngvegen på Jørpeland, et populært boligområde på Førland.









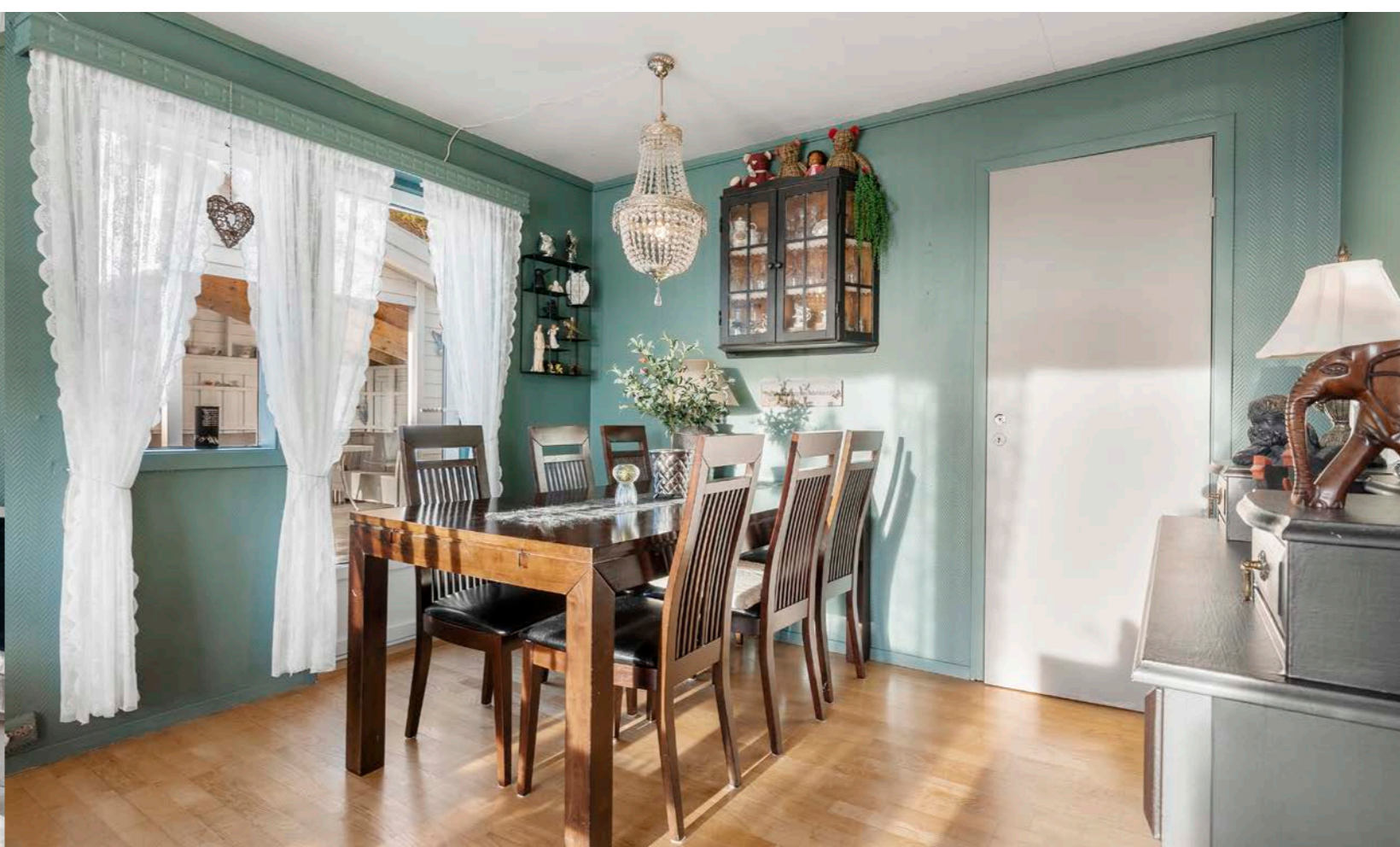
Stor innholdsrik garasje oppført i 1992/2007.





Boligen har en lys og romslig stue med tilkomst til hovedsoverom og gang. Herlig vedovn og varmepumpe til oppvarming.





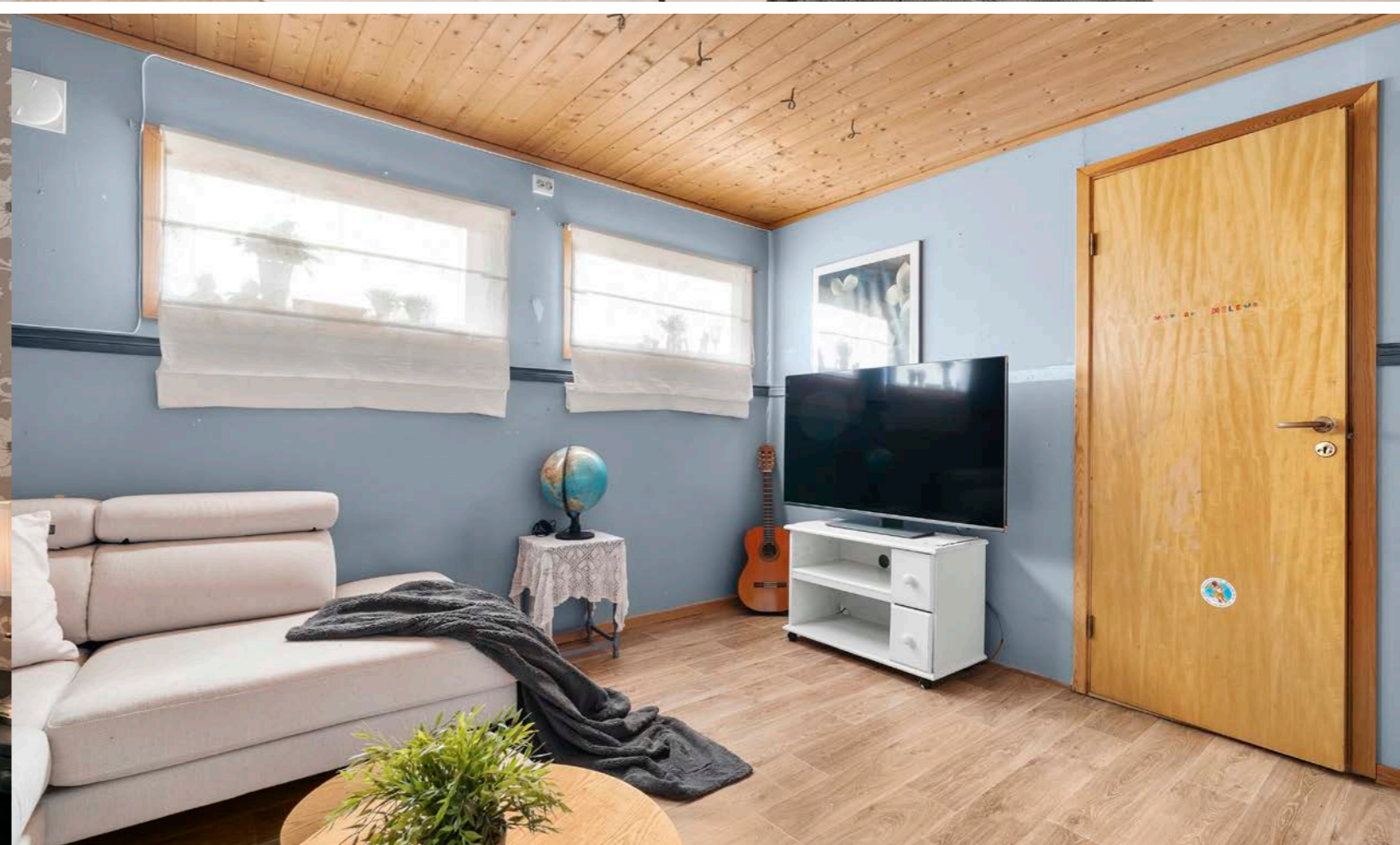




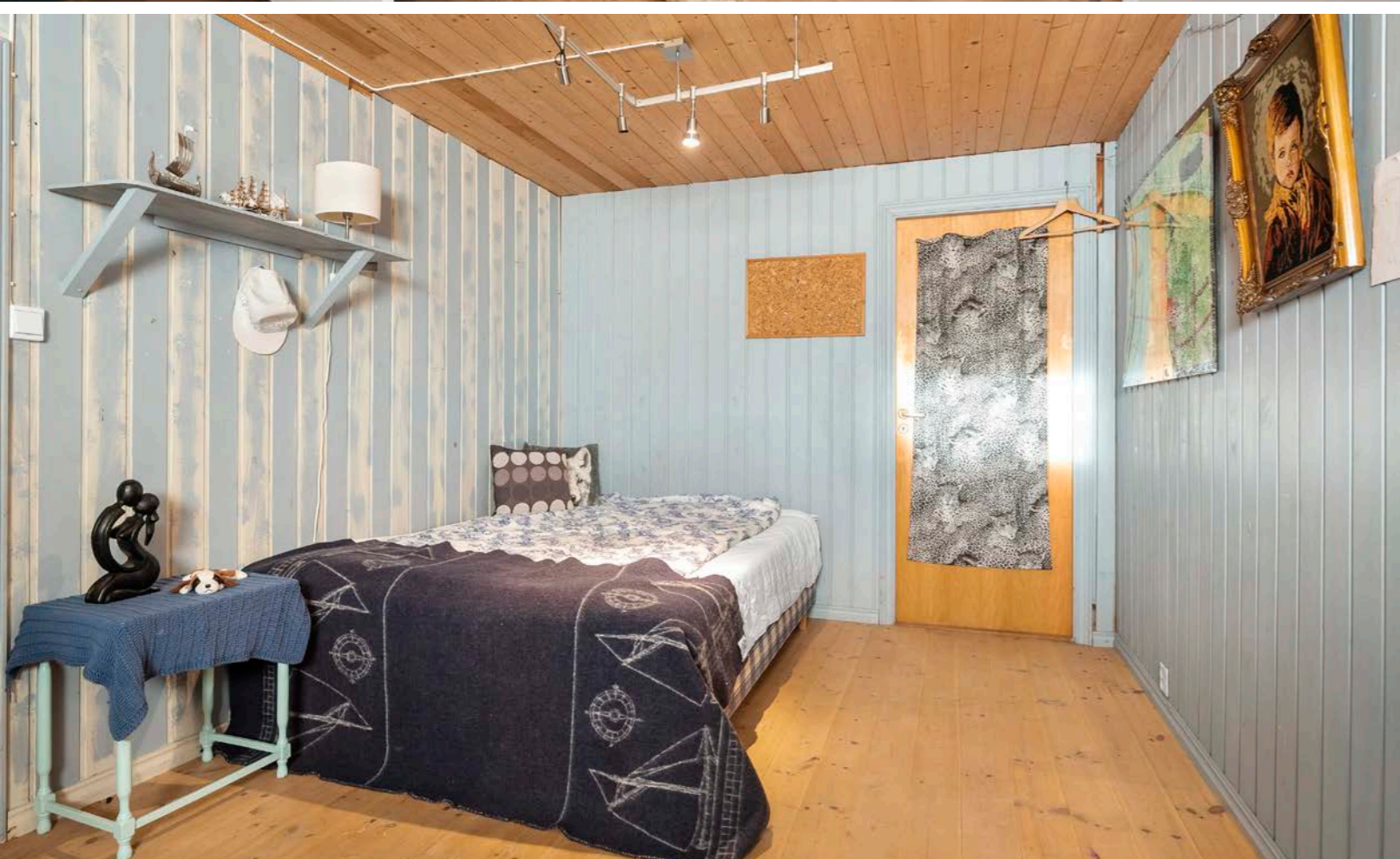














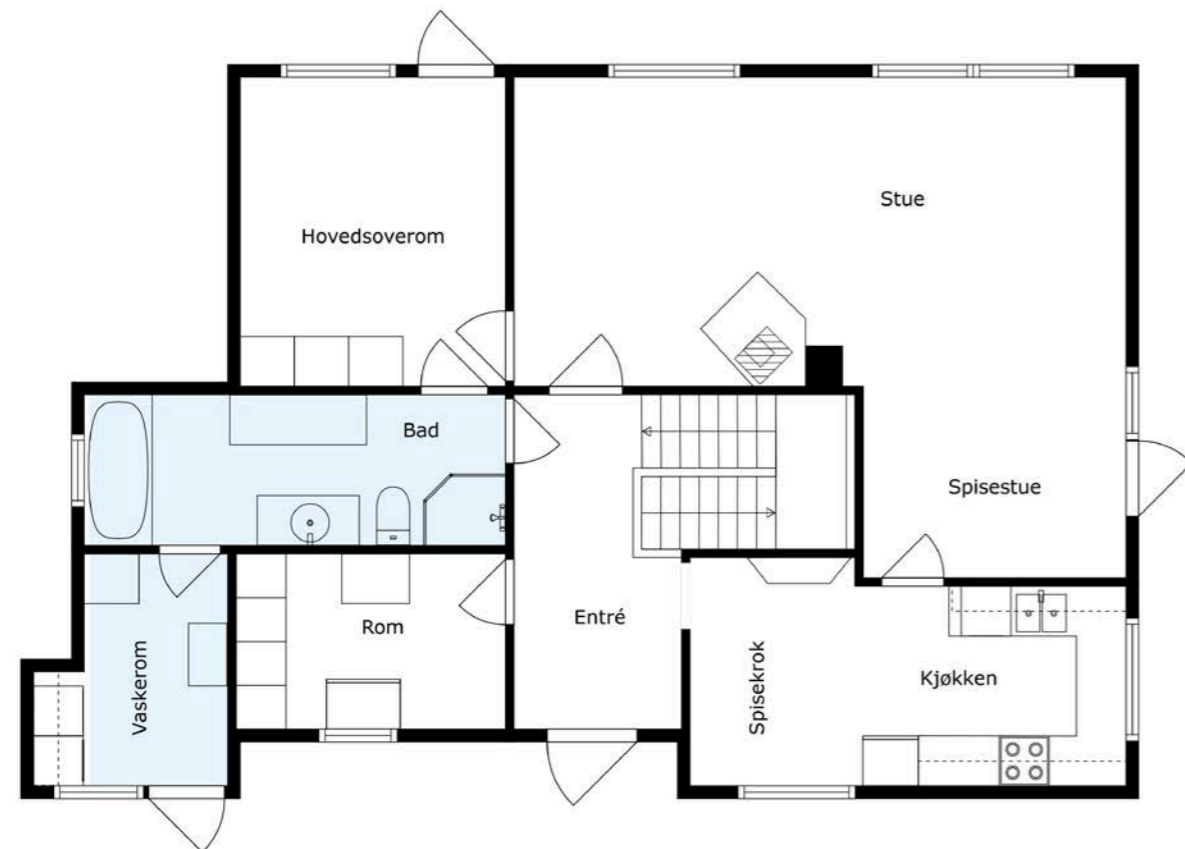


Røslyngvegen er et etablert boligfelt med gode oppvekstvilkår i et hyggelig nabolag. Kort vei til buss korrespondanse, hvor bussen går til Stavanger flere ganger i timen.



# Plantegning

1. etasje



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

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

# Plantegning

U. etasje



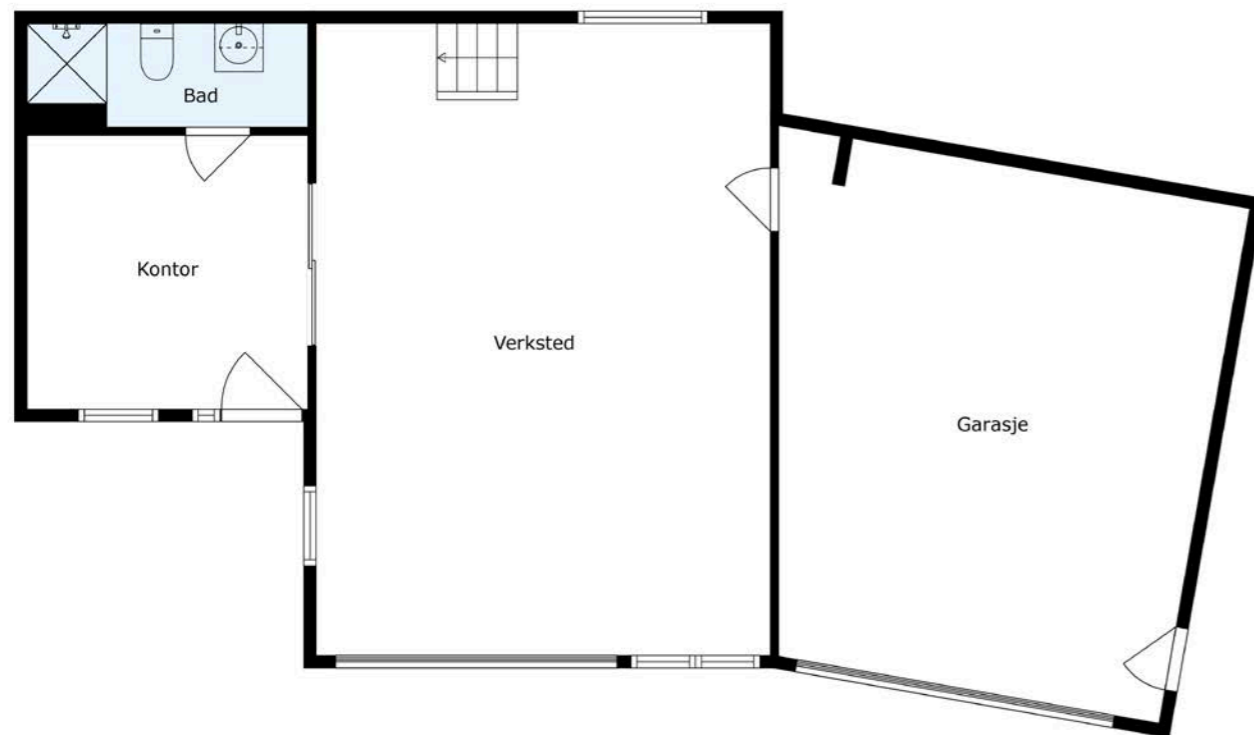
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



# Plantegning garasje

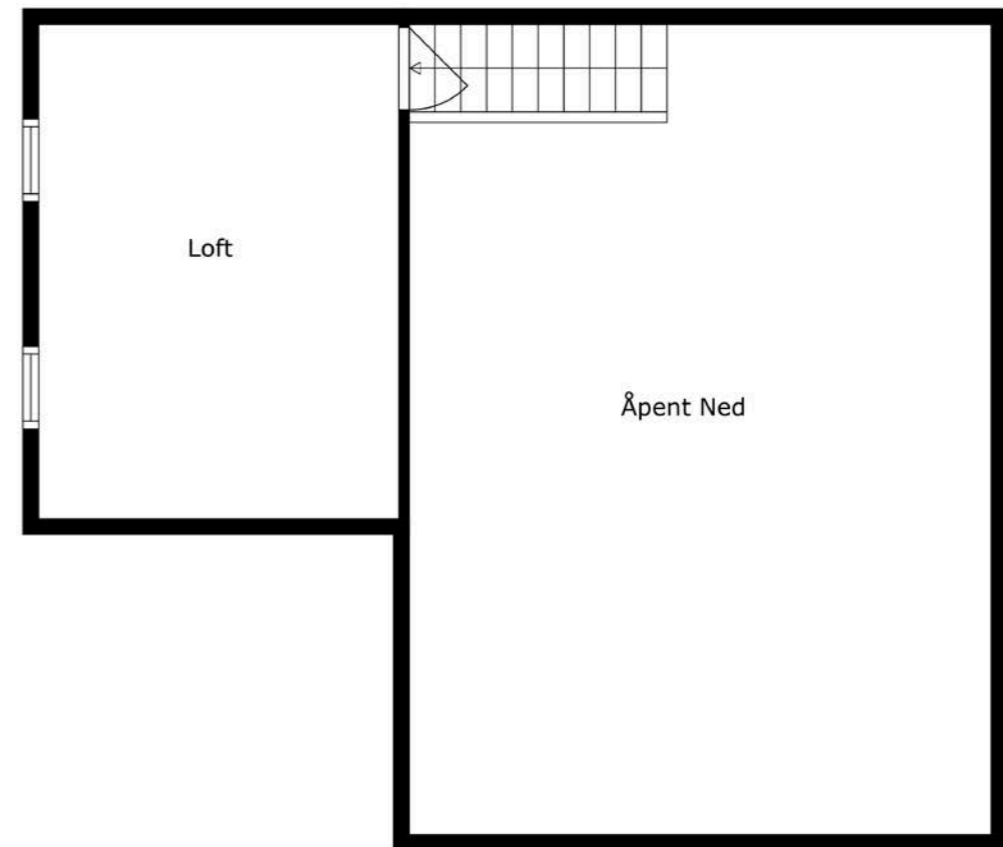
## 1. etasje



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

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

## 2. etasje



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 202 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 202 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1029.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger, asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer, og garasje. Nydelig utsikt og gode solforhold.

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

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Røslyngvegen på Jørpeland i Strand kommune. Jørpeland er ofte omtalt som "Porten til

Preikestolen", og området rundt Røslyngvegen har vakker natur med nærhet til fjorder, fjell og en rekke turstier. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område, med kort avstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Det er også enkel tilgang til Jørpeland sentrum fra Røslyngvegen, hvor du finner et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. For friluftsentusiaster er det flotte turområder i nærheten, blant annet turen opp til Preikestolen, som er en av Norges mest populære fjellturer. I tillegg har du kort vei til sjøen, hvor det er muligheter for bading, fiske og båtliv.

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

Eiendommen ligger også gunstig til for pendlere, med omtrent 30-40 minutters kjøring til Stavanger via Ryfylketunnelen. Området kombinerer landlig ro med praktisk tilgang til urbane fasiliteter, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og naturelskere.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående hovedsaklig av eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Jørpeland.

### Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

### Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler. Saltak m/ belegningstein.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: 2 soverom\* (ikke godkjent for varig opphold), kjellerstue, wc rom, gang og bad.
2. etasje: Gang, kontor, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken.

### Standard

Boligen har stedvis slitte overflater. Store deler av huset er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerknings skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres knirk i gulv og trapp.

Først kommer du inn i en åpen og lys gang med plass til å henge ifra seg klær og sko. Garderobe rom/soverom i gang er laget til i senere tid med lettvegg. Bad oppusset i senere tid (ukjent årstall) og inneholder, wc, dusjkabinett, badekar og servant i møbel. Fliser med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegg. Fra badet er det tilgang til et praktisk vaskerom/bi-inngang.

Romslig stue med flere soner og utgang til solrik terrasse. Vedovn og varmepumpe til oppvarming. Store vindusflater som slipper inn masse naturlig lys. Adskilt kjøkkeninnredning med godt med skap og benplass, samt spisekrok. Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Fra stuen har en tilgang til etasjens hovedsoverom.

I underetasjen er det opptil flere boder/lagerrom og soverom. Bad er pusset opp etter byggeår (ukjent årstall). kjellerstue/soverom mot garasje er ikke godkjent som varig oppholdsrom.



Boligen har stort potensiale!

Innvendige overflater:

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med gulvbelegg og parkett.

Innvendige vegger er i hovedsak panel og tapenserte overflater.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

Det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplast / klemlist på grunnmursplast. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres dårlig innfestning på rekkverk, stri port, slitte overflater i rekkverk og terrassebord. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis teg etter innvendig kondens, værslitte karmen og ufullstendige karmplater / foringer rundt vinduer / dører i u-etg. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, kledningen er stedvis avsluttet uten dryppkant, stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke, pga. ikke gangbart gulv. Det registreres musefeller på loft.

Renner og nedløp:

Det registreres stedvis værslitte takrenner og nedløp.

Takkonstruksjon:

Det registreres svai / nedbøy i møne på Sørsiden av huset.

Taktekking:

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

Ildsted/Skorstein:

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Kjøkken:

kjøkken m/ hvite fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap. Det registreres stedvis skader på kjøkken, høydeforsjell på benkeplater, glippe mellom benkeplate og vegg.

Toalettrom:

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet.

Trapp:

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket måles til 13 cm. og Knirk i trapp.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

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

Våtrom: Bad u etg | overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom: Bad u etg | membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk pga. dusjkabinett, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad 1 etg:

Det er ikke adkomst til sluk pga. dusjkabinett og badekar, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Våtrom: Bad 1 etg:

Badet har kun naturlig avtrekk.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse Altibox

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Polisenummer**

90011700771

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra



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

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved peis, varmepumpe og elektrisitet.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 881

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Vann: kr 5 941,20

Avløp: kr 6 572,64

Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: kr 12 881,34.

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 972

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 972,00

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 705 374

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 28 214 950

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring samarbeider med Rogaland sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 332 i Strand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/47/332:

21.08.1979 - Dokumentnr: 4762 - Bestemmelse om gjerde

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

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

### Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 08.06.1982.

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspiktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen,



stemplet av kommunen i 1980.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Boligens underetasje er i følge godkjente tegninger originalt innredet med soverom, vaskerom, WC, hobbyrom og boder. Opprinnelig hobbyrom er i dag innredet som en stue og opprinnelig bod er i dag innredet som soverom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Videre har eiendommen fått et tilbygg med vaskerom og større baderom i hovedetasjen, samt et bygg med garasje, verksted, kontor og bad. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

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

Det foreligger ikke ferdoigattest på garasje/verksted.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 75-2 - Leiteområdet,

datert 23.04.1975.

Reguleringsplanens formål: Bolig.

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

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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



gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

115 990 (Omkostninger totalt)

131 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

4 705 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 721 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 723 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 115 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 0,- 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.

#### **Oppdragsansvarlig**

Helene Byberg

Eiendomsmegler

helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

#### **Ansvarlig megler**

Helene Byberg

Eiendomsmegler

helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12

4100 Jørpeland

Tlf: 517 45 500

#### **Salgsoppgavedato**

08.01.2025



# Røslyngvegen 8 4104 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

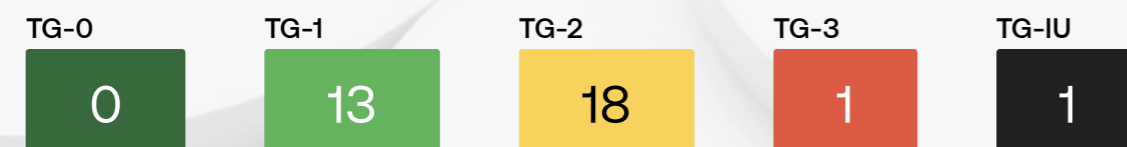
Byggeår: 1981

BRA: 253 m<sup>2</sup>

BRA-i: 253 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25869>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad 1 etg.

##### Oppsummering av ventilasjon

Badet har kun naturlig avtrekk.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplist / klemlist på grunnmursplast.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende topplist / klemlist på grunnmursplast og holde rom under terreng under jevnlig oppsyn.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres dårlig innfestning på rekkverk, stri port, slitte overflater i rekkverk og terrassebord

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

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å forsterke innfestning på rekkverk, justere port og overflatebehandle slitte overflater.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres stedvis teg etter innvendig kondens, værslitte karmen og ufullstendige karmklister / foringer rundt vinduer / dører i u-etg.

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

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og liste / fore rundt vinduer / dører i u-etg.



## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, kledningen er stedvis avsluttet uten dryppkant, stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, kappe dryppkant i kledningsbord, montere manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre lufting der det er klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke, pga. ikke gangbart gulv. Det registreres musefeller på loft.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte takrenner og nedløp.

### Anbefalte tiltak

TG-2 pga. alder.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i møne på Sørsiden av huset.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre svai / nedbøy i møne på Sørsiden av huset.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis mose på taket og knekte takstein v/ balkong.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og bytte knukket takstein.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

kjøkken m/ hvite fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres stedvis skader på kjøkken, høydeforsjell på benkeplater, glippe mellom benkeplate og vegg.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering av kjøkken.

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket måles til 13 cm. og Knirk i trapp.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å høyne rekkverk til 90 cm. minske avstand mellom trinn til max 10 cm. og utbedre knirk i trapp.

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

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

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



## Våtrom: Bad u etg.

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk pga. dusjkabinett, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

## Våtrom: Bad 1 etg.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk pga. dusjkabinett og badekar, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig inntil fylt og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygg v/ inngangsparti 1 etg. og bod i u etg. er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er framlagt midlertidig brukstillatelse. Men ikke ferdigattest.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.12.2024

Rapportdato  
16.12.2024

## Hjemmelshavere

Navn: Margot Helmikstøl

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

## Informasjon om bygningsakkyndig

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

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



### Om bygningsakkyndig:

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

### Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: Røslungvegen 8, 4104 Jørpeland

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 47

Bruksnr: 332

Festenr:

Seksjonsnr: 1981 - I følge norkart

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - I følge norkart

Boligtype: Enebolig

### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde Jørpeland.

### Generell beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i i tre m/ yale kodelås, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.

### Generell beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og gulvbelegg.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte overflater.

### Generell beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 200 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og 2 av soverom i u-etg.

Sammendrag.



Boligen har stedvis slitte overflater. Store deler av huset er fra byggeår og en del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerknings skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres knirk gulv og trapp.  
Det ble funnet en død mus i veggen under hulltaking for fuktmåling. Denne ble funnet i vegg mellom bad / kontor 1 etg.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.  
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje og kontor / verksted.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	253	253	0	0	98
Verksted / kontor	97	97	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	163	163	0	0	0
1. etasje	90	90	0	0	98
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>253</b>	<b>253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	163	116	47	2 soverom, kjellerstue, wc rom, gang og bad	Garasje på 51 kvm. 2 boder og lager
1. etasje	90	90	0	Gang, kontor, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>253</b>	<b>206</b>	<b>47</b>		

#### Bygning: Verksted / kontor

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Verksted / kontor	97	97	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Verksted / kontor	97	16	81	Kontor	Verksted
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>16</b>	<b>81</b>		

#### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det mesanin som ikke har målt areal.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det er stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplis / klemlis på grunnmursplast.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende topplis / klemlis på grunnmursplast og holde rom under terreng under jevnlig oppsyn.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig inntil fylt og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørvest vendt balkong på 98 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres dårlig innfestning på rekkverk, stri port, slitte overflater i rekkverk og terrassebord

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å forsterke innfestning på rekkverk, justere port og overflatebehandle slitte overflater.



## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i i tre m/ yale kodelås, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør på soverom er byttet i 2023 og balkongdør i stue 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis teg etter innvendig kondens, værslitte karmen og ufullstendige karmen / foringer rundt vinduer / dører i u-etg.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og liste / fore rundt vinduer / dører i u-etg.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis råteskader i trekledning, kledningen er stedvis avsluttet uten dryppkant, stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, kappe dryppkant i kledningsbord, montere manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre lufting der det er klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Kaldloft kun inspisert fra loftsluke, pga. ikke gangbart gulv. Det registreres musefeller på loft.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis værslitte takrenner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
TG-2 pga. alder.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai / nedbøy i møne på Sørsiden av huset.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å utbedre svai / nedbøy i møne på Sørsiden av huset.

**6.10 Takteking**

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av takteking****TG-2**

Det registreres stedvis mose på taket og knekte takstein v/ balkong.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og bytte knukket takstein.

**6.11 Utstyr på tak**

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

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-1****6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1****6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

kjøkken m/ hvite fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres stedvis skader på kjøkken, høydeforsjell på benkeplater, glippe mellom benkeplate og vegg.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Vurdere oppgradering av kjøkken.

Avtrekk



Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilbygg v/ inngangsparti 1 etg. og bod i u etg. er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er framlagt midlertidig brukstillatelse. Men ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Toalettrom

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

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp fra byggeår. Belagt m/ belegg i trinnene.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket måles til 13 cm. og Knirk i trapp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å høyne rekkverk til 90 cm. minske avstand mellom trinn til max 10 cm. og utbedre knirk i trapp.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.19 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

**6.20 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.21 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmpumpe montert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

**6.22 Varmtvannsbereider**

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	



Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom / kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Våtrom: Bad u etg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagte gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke adkomst til sluk pga. dusjkabinett, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
TG-2 pga. alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



**Oppsummering av fukt** TG-1

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater** TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** TG-2

Det er ikke adgang til sluk pga. dusjkabinett og badekar, inspeksjon og kontroll av sluk er ikke gjennomført.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, badekar og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
Badet har kun naturlig avtrekk.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

**Oppsummering av fukt** TG-1

Dokumentasjon

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

6.26 Kryp kjeller

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



## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401240200	
Selger 1 navn	
Margot Helmikstøl	
Gateadresse	
Røslyngvegen 8	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4104
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Margot Helmikstøl	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	90011700771

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

Document reference: 1401240200



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- År
- Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei  Ja



Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

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

Initialer selger: MH

4

# E-Signing validated

secured by 

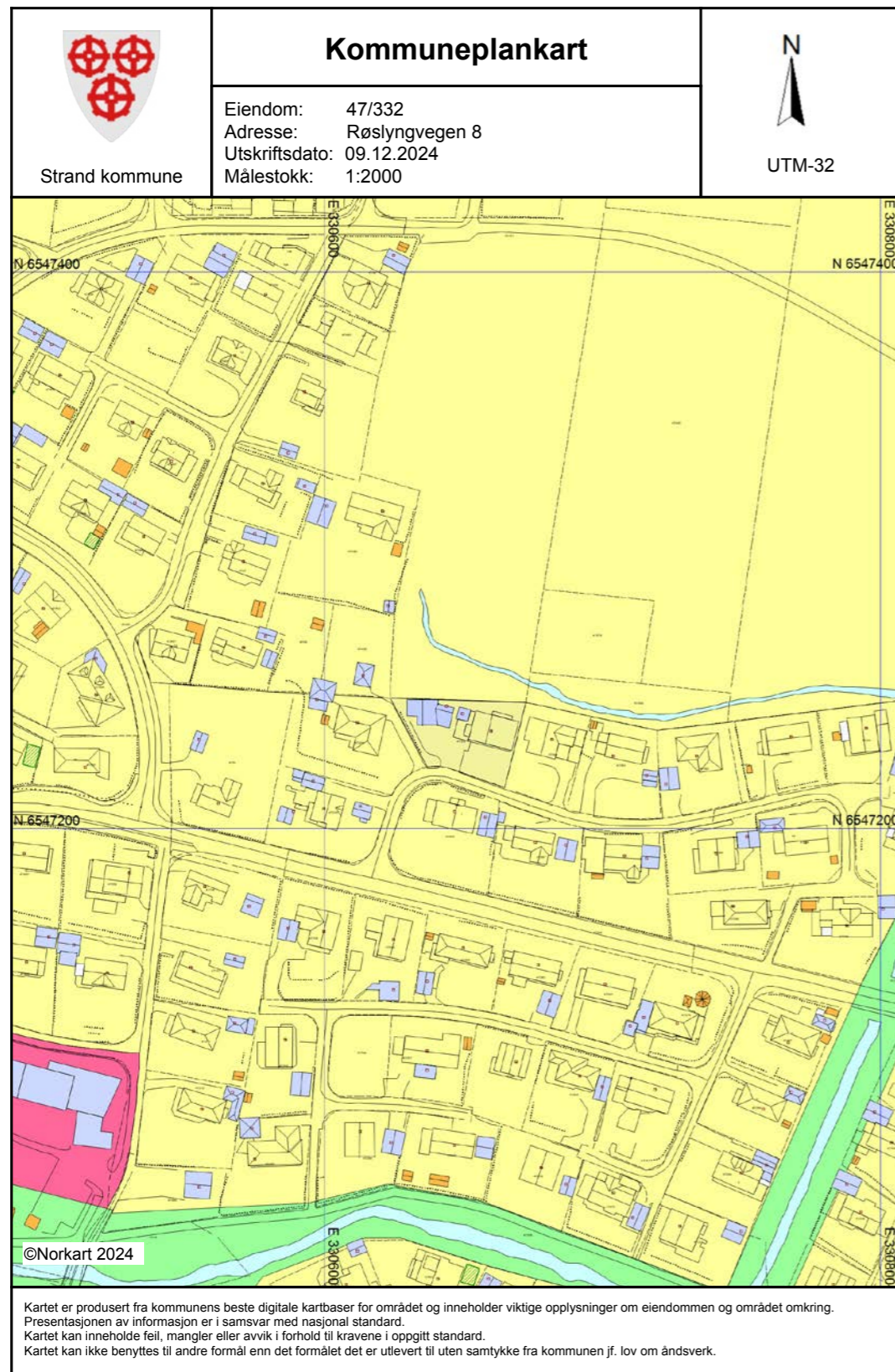
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margot Helmikstøl	1c7f0d5e19ee0e886771fb5f608becfef562bdb	02.01.2025 21:01:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1401240200

Document reference: 1401240200

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







## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LEITEOMRÅDET, JØRPELAND

### § 1

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

### § 2

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

### § 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

### § 4

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

### § 5

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m<sup>2</sup> for 1 bil og 40 m<sup>2</sup> for 2 biler.

### § 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

### § 7

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

### § 8

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

### § 9

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

### § 10

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

### § 11

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

### Generelt

### § 12

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

### § 13

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

### § 14

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

*- Stadfestet av fylkesmannen 23. 04. 1975*

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

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







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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1029.4
Etablert dato	21.08.1979	Historisk oppgitt areal	1027
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	06.09.2018 06.09.2018			47/332
Skylddeling Skylddeling	21.08.1979			47/151 (-1027), 47/332 (1027)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6547230.9	330647.46	0	Ja	1029.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELMIKSTØL MARGOT F290355*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Røslyngvegen 8 4104 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Røslyngvegen 8

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4104 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	107 Klovsteinsbekken	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	1963848		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.06.1982
2	12349777		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1992
3	172150845		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 1963848: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.06.1982

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.02.1980	20.02.1980
Igangsettingstillatelse	07.04.1981	07.04.1981
Tatt i bruk	03.06.1982	03.06.1982

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røslyngvegen 8	H0101	47/332	100	4	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0

#### 2: Bygning 12349777: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 01.06.1992

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	78
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.10.1991	07.10.1991
Igangsettingstillatelse	07.10.1991	11.11.1991
Tatt i bruk	01.06.1992	11.11.1991

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/332	-	-	-	-	-



# Røslyngvegen 8

Nabolaget Klåvsteinsbekken - vurdert av 35 lokalkjente

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	16	16	0	0	0
H01	0	0	62	62	0	0	0

3: Bygning 172150845: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.06.2007

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/332	-	-	-	-	-

## Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

- Røslyngvegen Linje 100 1 min 0.1 km
- Stavanger Sola 45 min

## Skoler

- Fjelltun skole (1-7 kl.) 18 min 1.5 km  
727 elever, 36 klasser
- Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 21 min 1.8 km  
169 elever, 10 klasser
- Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min 1.7 km  
325 elever, 13 klasser
- Strand videregående skole 14 min 11.6 km  
400 elever
- St. Olav videregående skole 36 min 30.4 km  
790 elever, 34 klasser

«Rolig område med lite biler. Fantastisk utsikt og skog rett ved. De fleste har sol det meste av dagen og.»



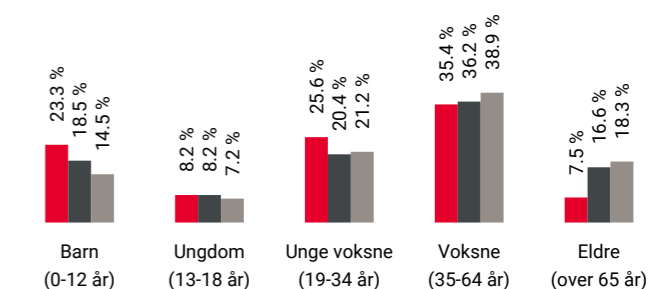
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

Naboskapet  
Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klåvsteinsbekken	1 348	523
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

- Bekkevegen barnehage (1-5 år) 3 min 0.3 km  
87 barn
- Fjeldebakkane (0-5 år) 10 min 0.8 km  
72 barn
- Førland barnehage (1-5 år) 11 min 0.9 km  
78 barn



## Dagligvare


- Kiwi Jørpeland 15 min
- Spar Jørpeland PostNord 16 min 1.3 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

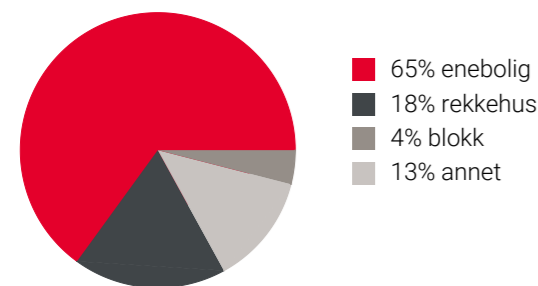
 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

 Trafikk  
Lite trafikk 89/100





## Sport

-  Hellandsbanen 5 min   
Ballspill, fotball 0.4 km
-  Sandsteinvegen 11 min   
Ballspill 0.9 km
-  Fitnesspoint Jørpeland 4 min 
-  Akilles Treningssenter 5 min 

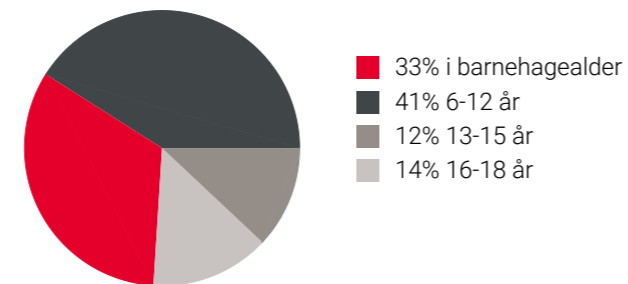
## Boligmasse



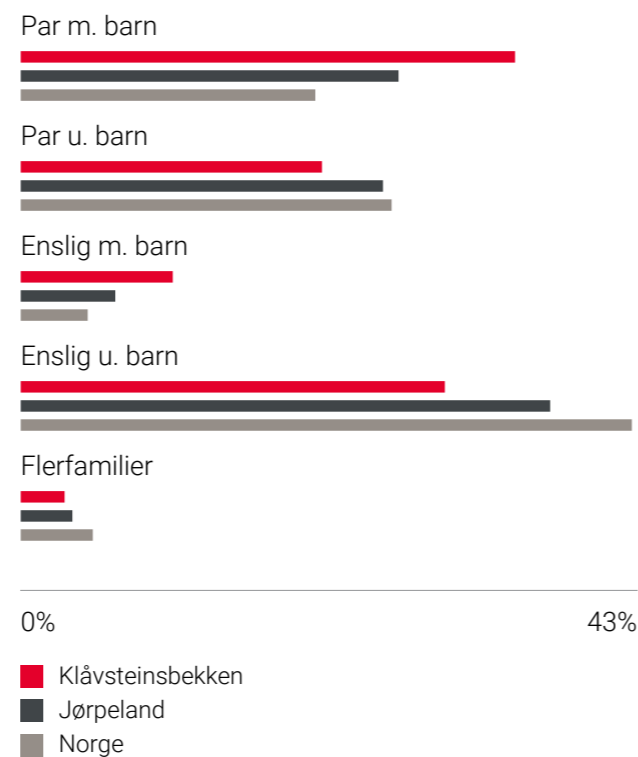
## Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter 18 min 
-  Vitusapotek Jørpeland 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

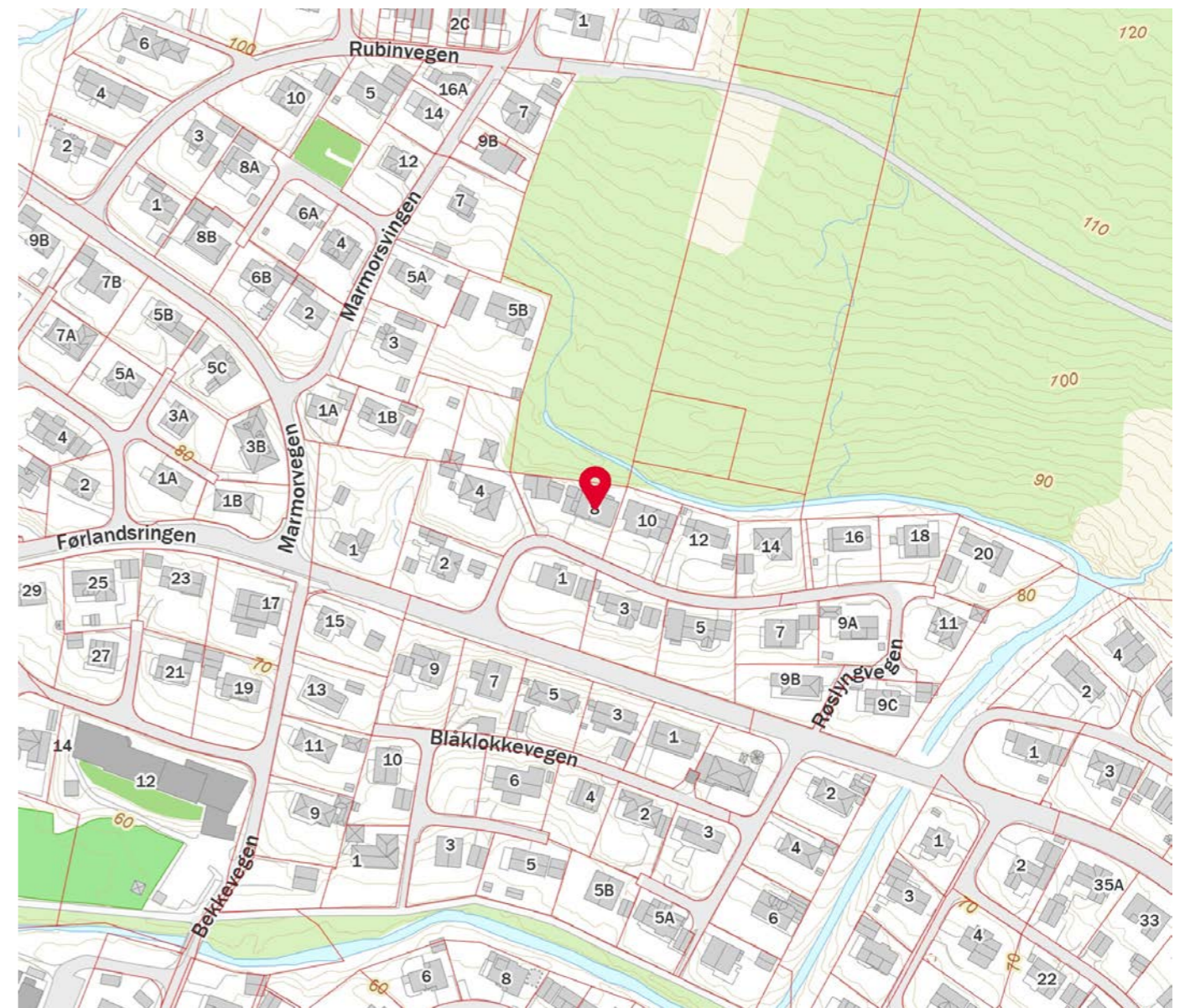
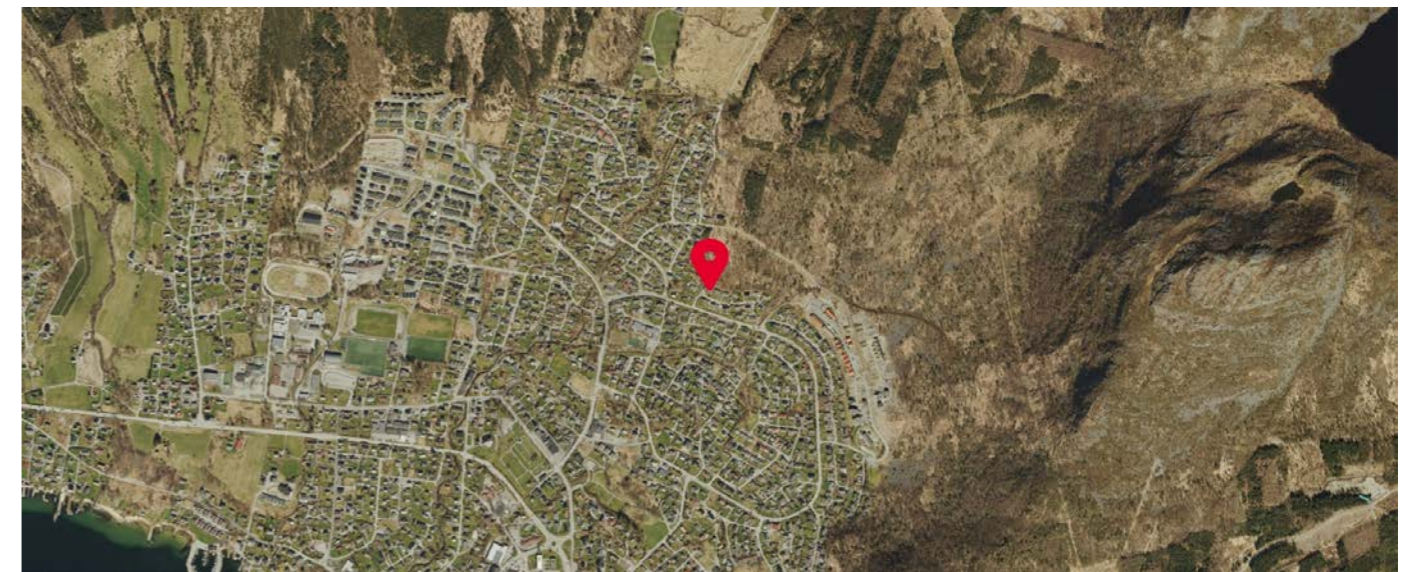


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Røslungvegen 8  
4104 JØRPELAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke  
**Saksbehandler:** Helene Byberg

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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