



aktiv.

Kvitemyrkroken 13, 4103 JØRPELAND

**Jørpeland - Attraktivt rekkehus
innerst i blindvei, med fantastisk
utsikt, garasje, El-billader, 3
soverom og 2 bad!**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 390,-
Total ink omk.: Kr 4 511 390,-
Selger: Janita Nordbøe Stålesen
Stian Sveum Sørøeng

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 136/156 kvm
Tomtstr.: 254.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 727
Oppdragsnr.: 1401260022

Flytt rett inn i dette flotte rekkehuset med 3 soverom, 2 bad og fantastisk utsikt!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, kan nå presentere for dere, dette velholdte rekkehuset, beliggende i populære Resahagen.

Boligen ble bygget i 2009 og fremstår med gjennomgående god standard og har hatt et godt vedlikehold.

Boligen på 132 kvm er innholdsrik og går over to etasjer, hvor du har trappefri adkomst rett inn fra innkjørsel til hovedetasjen.

Boligen inneholder: Hovedetasje: Gang, sov, bad m/opplegg til vaskemaskin, stue/kjøkken med utgang til terrasse med nydelig utsikt. Underetasje: Kjellerstue/gang. 2 sov, bad og vaskerom.

Asfaltert og opparbeidet uteområde med garasje og utvendig bod med varme i gulv, samt fin og skjermet hage.

Kort vei til bussholdeplass, skole/barnehage og idrettsanlegg/ flerbrukshall. Lekeplass og fotballbinge, samt utallige turmuligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	71
Energiattest	78
Nabolagsprofil	114
Andre vedlegg	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 156 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 kvm Gang m/ trapp, bad, vaskerom, soverom og stue / soverom

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang m/ trapp, soverom, bad og stue / kjøkken

BRA-e: 20 kvm Bod og garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 5 kvm. og garasje på 15 kvm.

Takhøyde målt i u etg. gang 2,48 mtr 1 etg. stue / kjøkken 2,44 mtr. garasje, målt midt i 2,32 mtr. og utvendig bod 2,16 mtr.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

254.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med gressplen, beplantning og terrasse rundt store deler av boligen, samt garasje og asfaltert gårdsrom med biloppstillingsplass på egen tomt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Boligen ligger i attraktivt boligfelt, med barnevennlige omgivelser. Eiendommen er tilbaketrukket i forhold biltrafikk, og har ingen gjennomkjøring på baksiden av boligen. I feltet finner man en fin blanding av boligtyper, og alder på beboere, noe som gir et godt bomiljø. Her er flere lekeplasser, og mye flott turterreng. Veien til skoler barnehager og idrettsanlegg er kort og trygg da en ikke trenger krysse hovedveien for å komme seg der.

Det er ca 1,5 km til Jørpeland sentrum som kan tilby det meste av det du trenger! Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, blomster, bank, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant, kino, bibliotek, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av med bla en ny og populær skatepark i sentrum og Holmen som er til stor glede for store og små med lekeplass, flere badeplasser, frisbee golf bane og ikke minst utallige turmuligheter hvor du kan gå fra like utenfor boligen, samt uendelig med turmuligheter ellers her i Ryfylke!

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

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

Adkomst

Fra Riksvegen tar du 3.avkjørsel i rundkjøringen opp mot Førland. Her kjører du inn på Kornblomstvegen, til du kommer til et kryss som du tar til høyre inn på Hellandsvegen. Denne følger dere helt til endes der dere tar inn til venstre og første til høyre igjen. Deretter følges denne veien helt til endes. Du vil da få boligen på din venstre side i enden av veien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager like i nærheten bla. Barnas Kulturhage, Bikuben barnehage og Læringsverkstedet barnehage som alle ligger innenfor kort avstand fra boligen. Ellers er det opptil flere barnehager rundt om på Jørpeland.

Nye Fjelltun skole har nylig åpnet, som mulig er en av de flotteste skolene i Norge. Med et fantastisk uteområde til glede for store og små hele året. I tillegg har du også populære KF-skolen som er en privatskole i regi av Klippen Jørpeland. 1-10 klasse.

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

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse like nedenfor boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket er flatt, teknet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Strand rør, 2024

Beskrivelse: Byttet servant/batteri

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært på vegne av Takstnett AS, 2024

Beskrivelse: Etter avtale med takstmann skrudd ned plate innvendig, isolert innvendig pga. kondens. Utvendig ble hele takflaten sjekket, uten funn av feil. Toppen av piperør ble påført asfaltlim og teknet.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2021

Beskrivelse: Tidligere eier hyrte skadedyrfirma for fjerning av mus. Skadedyrfirma er ikke benyttet til skjeggkre, siden det ikke er problem/til sjenanse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sig halvorsen, 2021

Beskrivelse: Utekran bod

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Faglært, på vegne av Takstnett, 2024

Beskrivelse: Etter avtale med takstmann skrudd ned plate innvendig, isolert innvendig pga. kondens. Utvendig ble hele takflaten sjekket, uten funn av feil. Toppen av piperør ble påført asfaltlim og teknet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ryfylke elektriske, 2025

Beskrivelse: Splittet lysbrytere i trappeoppgang. Installert taklampe i trappeoppgang.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Trebygg AS

Beskrivelse: Bygging av garasje i 2021

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Beskrivelse: Legging av steinheller på uteområde

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

U. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Gang m/ trapp, bad, vaskerom, soverom og stue / soverom

TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 69 kvm: Gang m/ trapp, soverom, bad og stue / kjøkken

BRA-e 20 kvm: Bod og garasje

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Enebolig som inneholder:

1.etasje: Entrè/trapp, Bad, Soverom, Kjøkken/Stue

U.etasje: Gang/Trapp, 2 Soverom, Bad, Vaskerom

I tillegg isolert bod og garasje

Standard

Flott og moderne rekkehus fra 2009 som er meget velholdt og fremstår i god stand.

Boligen fremstår stilren og med delikat innredning og lyse fargevalg. Boligens overflater består av: parkett og fliser og gips.

Entren og trapperom er innbydene med parkett på gulv og plass til oppheng av klær og sko langs vegg samt et praktisk og innholdsrikt garderobeskap med speilfronter for å maksimere romfølelsen.

Stue med åpen kjøkkenløsning i hovedetasje med trestavs eikeparkett og vegger malt i lyse toner. Stuen har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys som bidrar til en god atmosfære i boligen. Stuen har plass til både sitte- og spisegruppe og med direkte utgang til balkong med nydelig utsikt og gode solforhold. Det er mulig å installere vedovn i stue, da selger valgte å fjerne denne, men pipehull i tak er fortsatt igjen.

Kjøkken med hvite fronter og godt med benk og skaplass.

Boligen har to bad hvor badet i 2.etasje inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne og servant med skap.

Hovedbadet i 1.etasje er av romslig størrelse og inneholder vegghengt toalett, servant i møbel, dusj, og mulighet for badekar.

Fra badet har du inngang til et romslig vaskerom med gulvfliser og skap for oppbevaring og lagring, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har totalt 3 soverom, hvor alle rom har parkett på gulv. Et av soverommene i 1.etasje har utgang til overbygd uteplass og hagen.

Gang/kjellerstue i underetasjen som er et kjekt og nyttig ekstrarom som kan brukes til et ekstra gjesterom, tv-stue eller lekerom/treningsrom.

I tillegg utvendig bod og garasje som er isolert og har varmekabler i gulv.

Her kan du flytte rett inn!

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis vannansamlinger på taket, dette er ikke uvanlig eller farlig så lenge tekkingen er tett.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte / sprekker i trekledning.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører. Pga. manglende vedlikehold, sprekker innvendig i begge balkongdører eller montering av solskjerming og løst håndtak, manglende beslag under balkongdør 1 etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord, terrassebord ligger stedvis tett og dette kan medføre vannansamlinger på terrassebord. Tekking under balkong er ikke inspisert pga. manglende tilkomst under terrassebord. Groe mellom betongheller.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), sprekker i flisefuger, kalkutslag på fliser og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Det er avvik:

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

Våtrom > U Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og råteskader i åpne vindu stue 1 etg. mot Sør og råteskade i åpne vindu stue u etg. mot Sør Pga. manglende vedlikehold.

For mer informasjon ber vi alle interessenter sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

2021:

- Tilbygg I følge tidligere eier er garasje m/ bod oppført av Trebygg Jørpeland AS.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Selger kjenner ikke til om det er foretatt radonmåling.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i underetasjen, gang, vaskerom og bad, samt i første etasje på bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

111 390 (Omkostninger totalt)
123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 511 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 523 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 526 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 126 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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 4 301 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 301. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 934 429 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 37 637 716 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i resahagens velforening.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 727 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/727:

05.10.2009 - Dokumentnr: 741449 - Bestemmelse om gjerde

05.10.2009 - Dokumentnr: 741449 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

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

Med flere bestemmelser

05.10.2009 - Dokumentnr: 741449 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Altibox AS

Org.nr: 984 586 612

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

05.10.2009 - Dokumentnr: 741449 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:726

24.02.2026 - Dokumentnr: 209372 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

05.03.2009 - Dokumentnr: 158199 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:44 Bnr:94

09.10.2009 - Dokumentnr: 759112 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:728

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.12.2011 og Carport 14.12.2011.

Carporten er gjort om til garasje i ettertid og det er bygget bod av forrige eier. Det er sendt inn søknad til kommunen med tegninger vedlagt i prospektet. Venter svar fra kommunen ang. manglende ferdigattest på dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.12.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Er registrert som abonnent på kommunalt vann

Tilknytning avløp: Er registrert som abonnent på kommunalt avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan Resahagen (plan-ID 86-1). Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.. 14.02.2007

Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012–2022, vedtatt 12.09.2012. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til Kommuneplan for Strand kommune 2012–2022 skal reguleringsplanen for området, Resahaugen (plan-ID 86-1), revideres før videre fortetting.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for faresone - flomfare, som definert i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

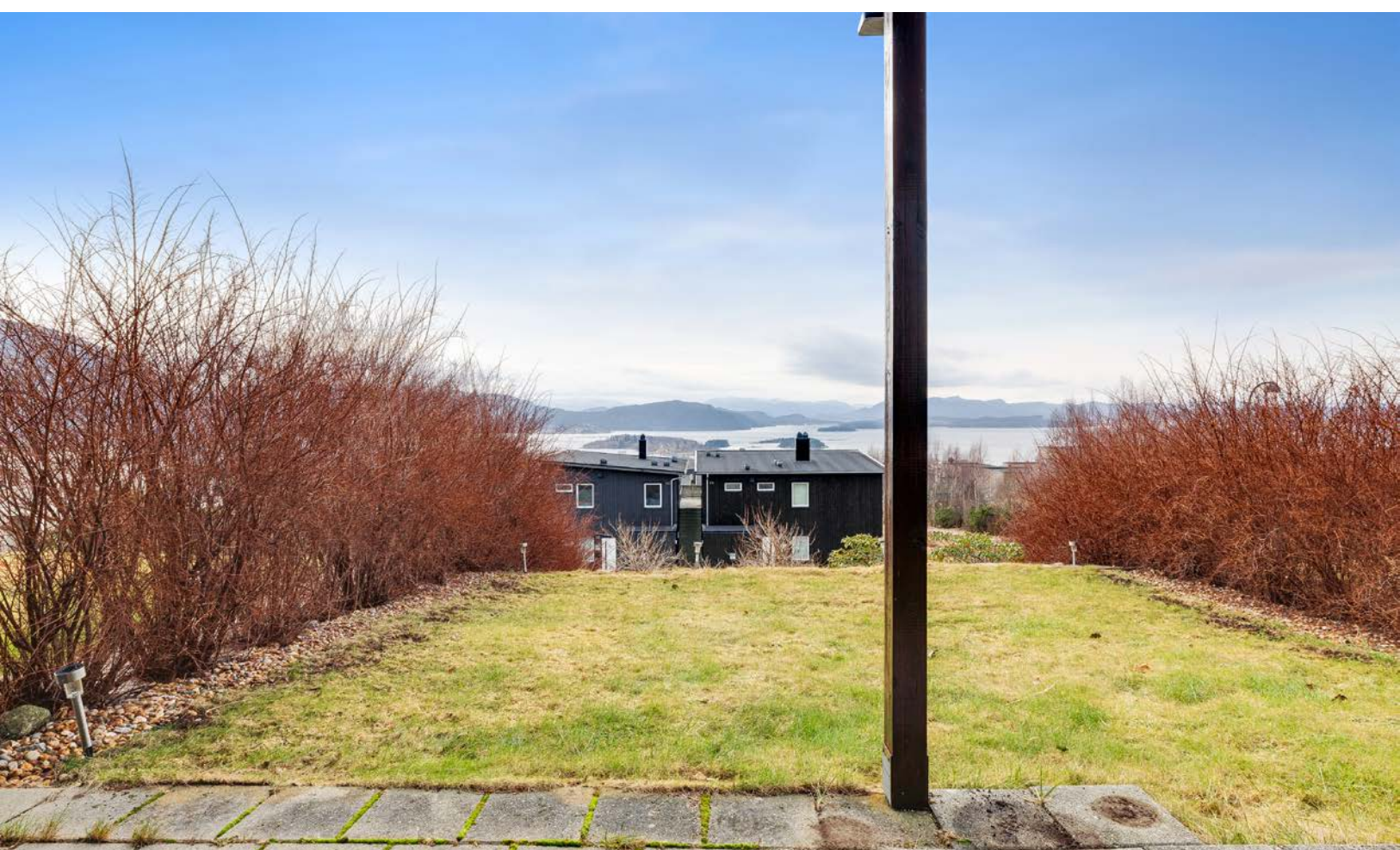
Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.02.2026

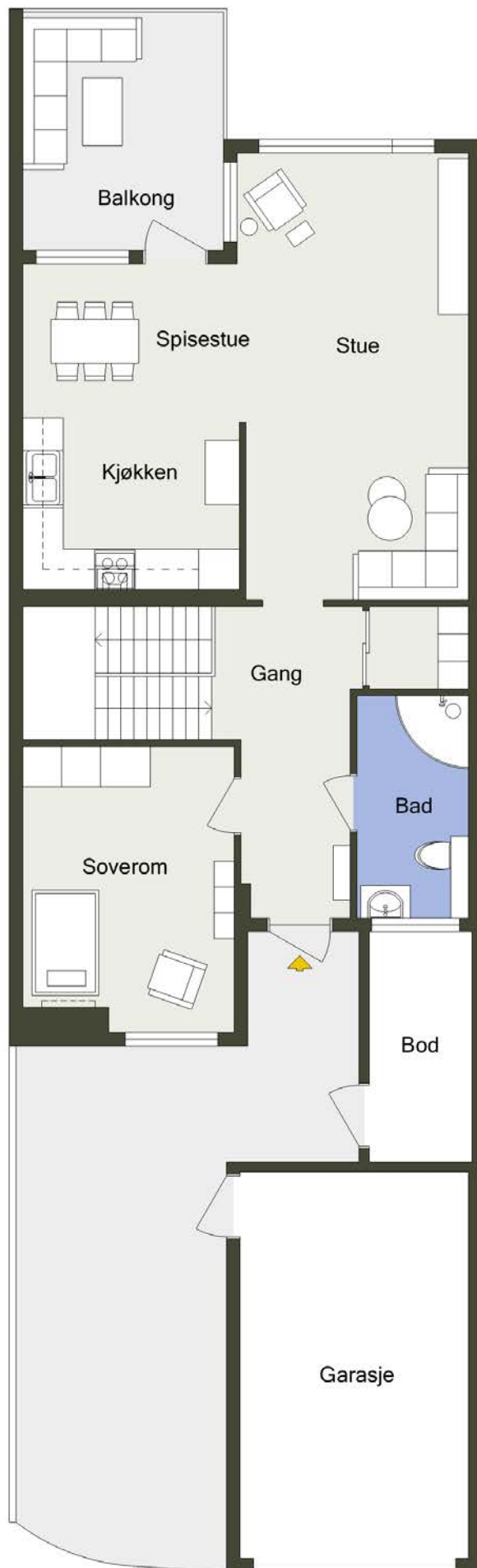




Boligen ble oppført i 2009 og fremstår velholdt og i god stand.



Innholdsrikt rekkehus som er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og terrasse. Tomten er på 255 kvm.











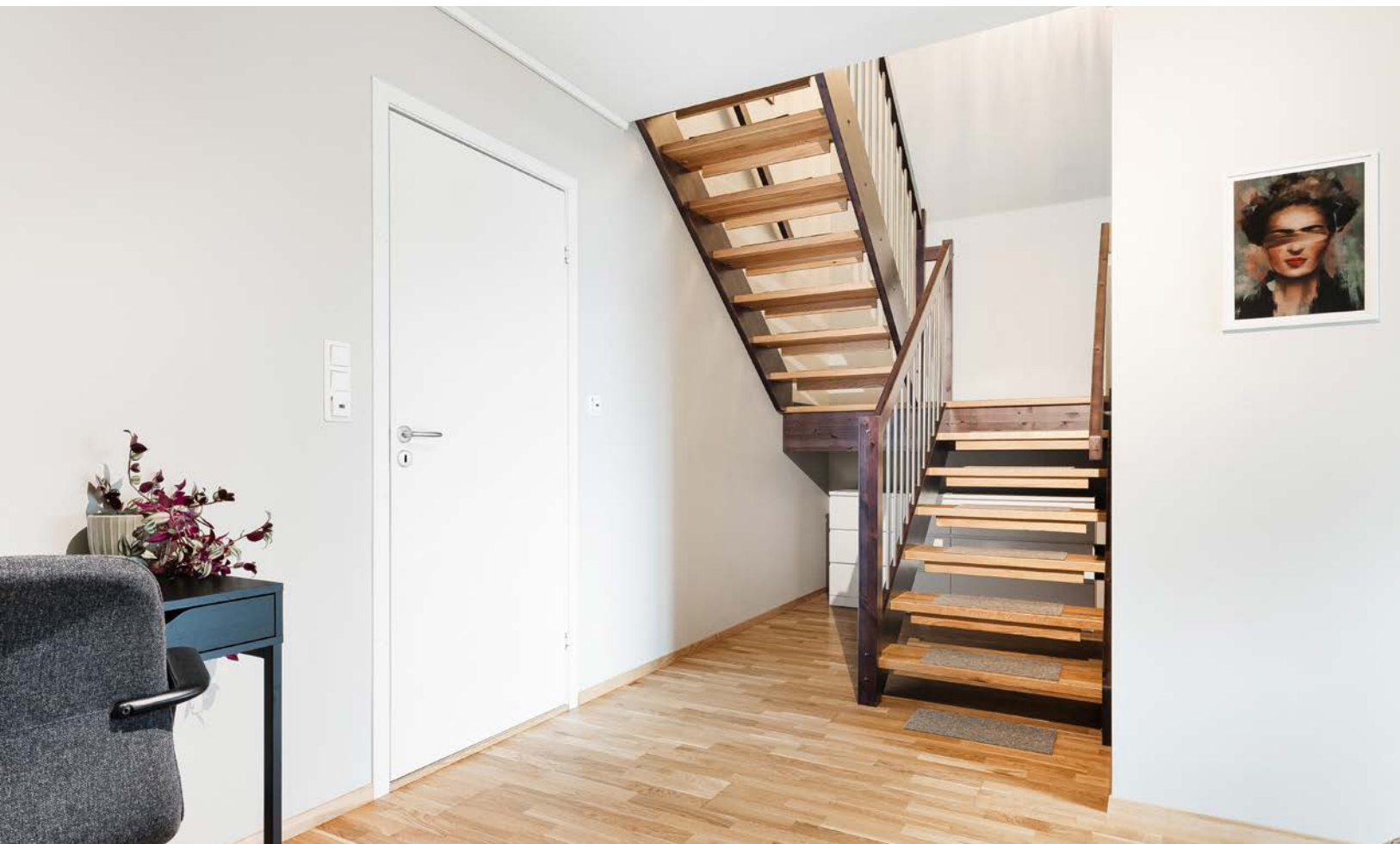














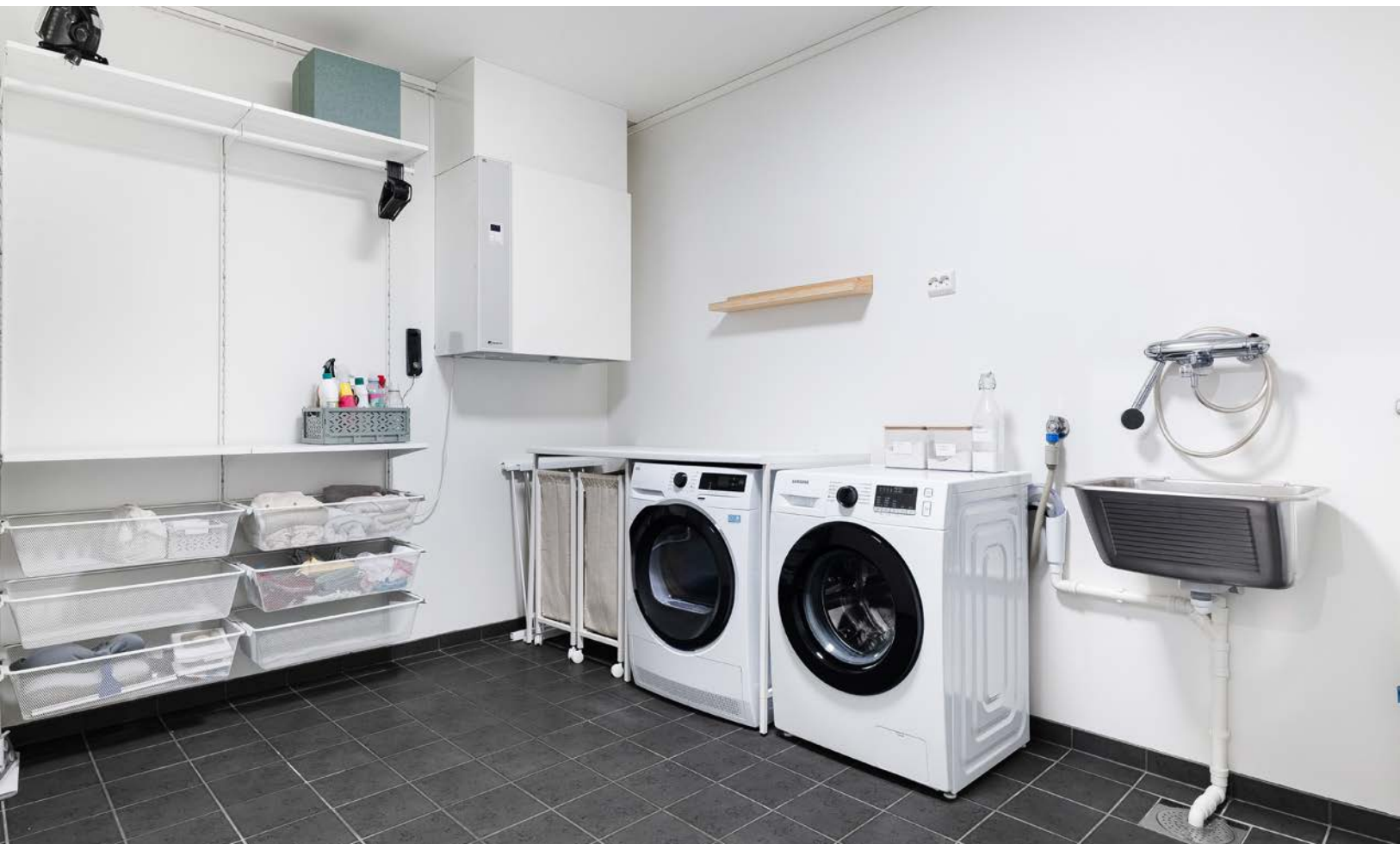






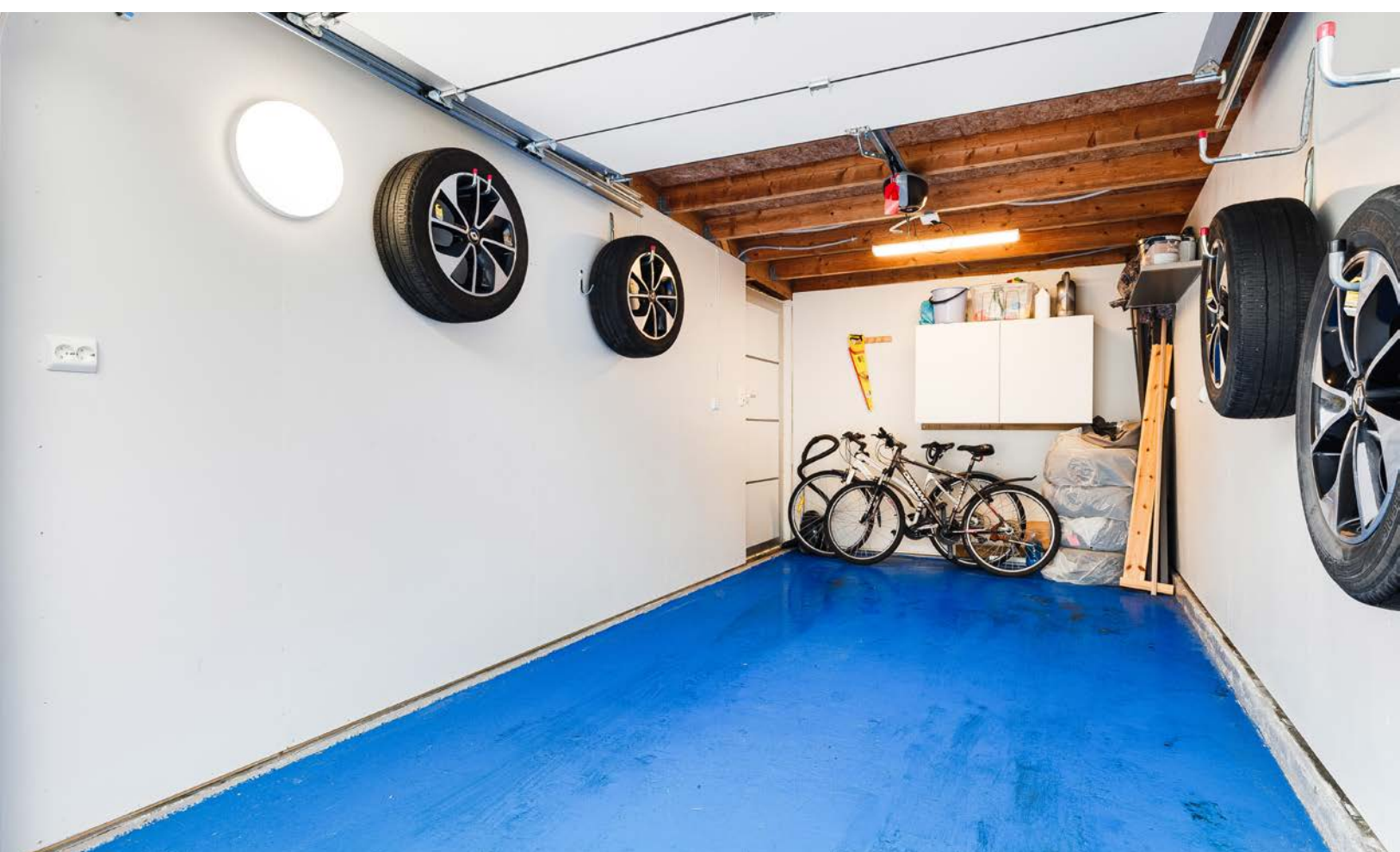












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kvitemyrkroken 13 , 4103 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 44, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1042

Referansenummer: MB5688

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

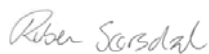
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og stedvis glipper mellom parkett og gulvlistor.

Rekkehus - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Kompakt tak som er tekket med papp.

Nordan malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og yale kodelås. Nordan balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium fra garasje, bod og balkong. Innvending nedøp gjennom boligen fra kompakt tak.

Sør vendt balkong på 10 kvm. Tekket med papp, belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken 1 etg.

Sør vendt platting på 14 kvm. Belagt med betong heller og utgang via balkongdør fra stue / soverom u etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg.

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til badekar og dusjinisje.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Vaskerom u-etg.

Malte gips plater på vegg og i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, hovedstoppekran, balansert ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad 1-etg.

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg

til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass. Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandeblender, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Høiax rør i rør system.

Systemair VR 400 DCV/B L ventilasjonsaggregat. (balansert ventilasjon)

Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer og måler.

Easse elbil lader montert på yttervegg.

Elektrisk gulvvarme u etg. Gang, vaskerom og bad. 1 etg. bad.

Klargjort med takgjennomføring til fremtidig vedovn og stålppe i stue.

Downlights m/ dimmer gang og bad 1 etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

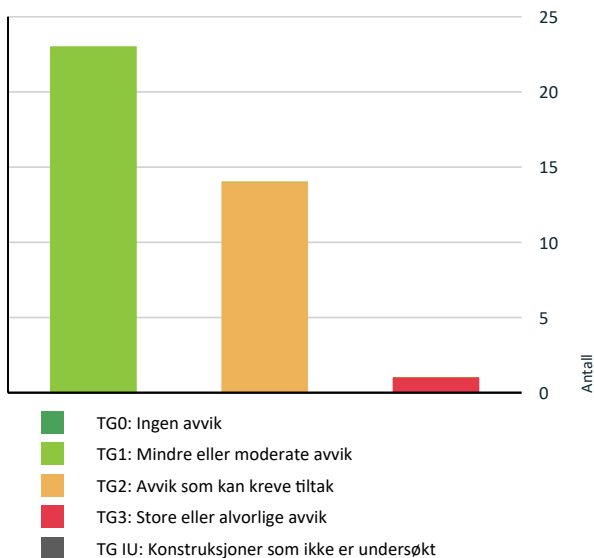
Garasje og bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggesøkte tegninger er det carport med 1 tett vegg, i dag brukes dette som garasje der alle vegger er tettet også med garasjeport. Det er ikke tegnet inn bod mellom garasje / bolig og det er ikke fremlagt ferdigattest.

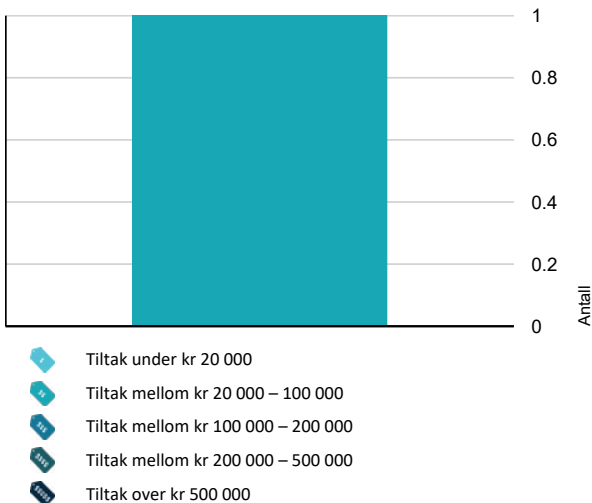
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og råteskader i åpne vindu stue 1 etg. mot Sør og råteskade i åpne vindu stue u etg. mot Sør Pga. manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis vannansamlinger på taket, dette er ikke uvanlig eller farlig så lenge tekkingen er tett.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte / sprekker i trekledning.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører. Pga. manglende vedlikehold, sprekker innvendig i begge balkongdører eller montering av solskjerming og løst håndtak, manglende beslag under balkongdør 1 etg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord, terrassebord ligger stedvis tett og dette kan medføre vannansamlinger på terrassebord.

Tekking under balkong er ikke innsisert pga. manglende tilkomst under terrassebord.

Groe mellom betongheller.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.



Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), sprekker i flisefuger, kalkutslag på fliser og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > U Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.



Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2009

Kommentar
I følge Strand kommune

Tilbygg / modernisering

2021 Tilbygg I følge tidligere eier er garasje m/ bod oppført av Trebygg Jørpeland AS.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis vannansamlinger på taket, dette er ikke uvanlig eller farlig så lenge tekkingen er tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvending nedløp med nedsenk i kompakt taket. anbefaler jevnlig kontroll av takteking med tanke på alder og rensing av sluk i nedsenk på tak. Dette for å unngå lekkasjer i taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i aluminium fra garasje, bod og balkong. Innvending nedløp gjennom boligen fra kompakt tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis slitte / sprekker i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og vurdere bytting av sprukne bord, dette for å unngå råteskader i kledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kompakt tak.

TG 3 Vinduer

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og råteskader i åpne vindu stue 1 etg. mot Sør og råteskade i åpne vindu stue u etg. mot Sør Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte vinduer med råteskader og overflatebehandle slitte overflater, dette for å unngå ytterligere råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og yale kodelås. Nordan balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører. Pga. manglende vedlikehold, sprekker innvendig i begge balkongdører eller montering av solskjerming og løst håndtak, manglende beslag under balkongdør 1 etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle dører. Dette for å unngå råteskader, montere beslag og feste håndtak på balkongdør 1 etg.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør vendt balkong på 10 kvm. Tekket med papp, belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken 1 etg.

Sør vendt platting på 14 kvm. Belagt med betong heller og utgang via balkongdør fra stue / soverom u etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord, terrassebord ligger stedvis tett og dette kan medføre vannansamlinger på terrassebord.

Tekking under balkong er ikke inspisert pga. manglende tilkomst under terrassebord.

Groe mellom betongheller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og vurdere større mellomrom mellom terrassebord for å bedre drenering. Dette for å unngå råteskader i treverk. vask og fjerning av groe på / mellom betong heller.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



! TG 1 Innvendige trapper

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite slette innerdører. Det er ikke montert dørblad mellom gang og stue / kjøkken 1 etg.

VÅTROM

U ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

U ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), sprekker i flisefuger, kalkutslag på fliser og det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å fuge sprukne flisefuger, fjerne kalk på fliser og gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget. Det vil stedvis ligge noe vannansamlinger i dusjsone. Dette vil tørke etterhvert med hjelp av varmekabler. Evt. bør det vurderes å montere et dsujkabinett.



U ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



U ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til badekar og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

U ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

U ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte gips plater på vegg og i tak.

U ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, selv om det ikke er tilstrekkelig fall til sluk.

U ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



U ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, hovedstoppekran, balansert ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

U ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

U ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil stedvis ligge noe vannansamlinger i dusjsone. Dette vil tørke etterhvert med hjelp av varmekabler. Evt. bør det vurderes å montere et dsujkabinett.



1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Høiax rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Systemair VR 400 DCV/B L ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.



1 TG 1 Varmtvannstank

Høiax 200 ltr.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Ny bygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Boligens elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon som samsvarserklæring eller elkontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

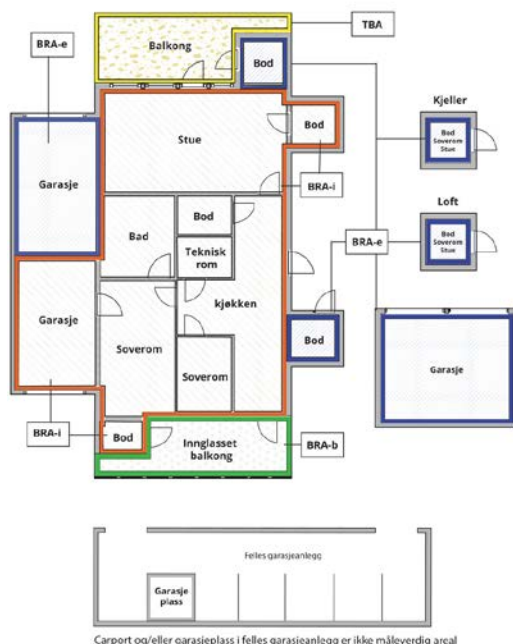
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U Etasje	67			67	14
1 Etasje	69	20		89	10
SUM	136	20			24
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U Etasje	Gang m/ trapp, bad, vaskerom, soverom 1, stue / soverom 2		
1 Etasje	Gang m/ trapp, soverom 3, bad, stue / kjøkken	Bod, garasje	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 5 kvm. og garasje på 15 kvm.

Takhøyde målt i u etg. gang 2,48 mtr 1 etg. stue / kjøkken 2,44 mtr. garasje , målt midt i 2,32 mtr. og utvendig bod 2,16 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje og bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På byggesøkte tegninger er det carport med 1 tett vegg, i dag brukes dette som garasje der alle vegger er tettet også med garasjeport. Det er ikke tegnet inn bod mellom garasje / bolig og det er ikke framlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	44	727		0	254.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvitemyrkroken 13

Hjemmelshaver

Stålesen Janita Nordbøe, Søren Stian Sveum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Bygninger på eiendommen

Garasje og bod



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

I følge tidligere salg

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert garasje BRA-e på 15 kvm. Takhøyde 2,32 mtr. og bod BRA-e på 5 kvm. Takhøyde 2,16 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flatt tak som er belagt med papp.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med plater.

Elektrisk garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Janita Nordbø Stålesen

Stian Sveum Søren

Boligen

Kvitemyrkroken 13

4103 Jørpeland

1130-44/727/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Strand rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant/batteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Kondens fra pipeplate.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Faglært på vegne av Takstnett AS

Beskrivelse av arbeidet: Etter avtale med takstmann skrudd ned plate innvendig, isolert innvendig pga. kondens. Utvendig ble hele takflaten sjekket, uten funn av feil. Toppen av piperør ble påført asfaltlim og tekket.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det var mus i kjellerstue/soverom, men forrige eier utbedret dette med skadedyrfirma. Enkelte døde skjeggkre observert for en tid tilbake siden - uten sjenanse og gjentakelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier hyrte skadedyrfirma for fjerning av mus. Skadedyrfirma er ikke benyttet til skjeggkre, siden det ikke er problem/til sjenanse.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Sig halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Utekran
bod



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Takrenner og nedløp i aluminium på utvendig bod og garasje fra 2021

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Mindre lekkasje inn i stue fra pipeløp som følge av mindre kondens.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Faglært, på vegne av Takstnett

Beskrivelse av arbeidet: Etter avtale med takstmann skrudd ned plate innvendig, isolert innvendig pga. kondens. Utvendig ble hele takflaten sjekket, uten funn av feil. Toppen av piperør ble påført asfaltlim og tekket.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ryfylke elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Splittet lysbrytere i trappeoppgang. Installert taklampe i trappeoppgang.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Oneco / Lyse AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til utvendig bod og garasje Varmekabel i gulv utvendig bod og garasje

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygging av garasje i 2021

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Trebygg AS

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Legging av steinheller på uteområde

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Kvitemyrkroken 13, 4103 JØRPELAND

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263513

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300024656

Gårdsnummer

44

Bruksnummer

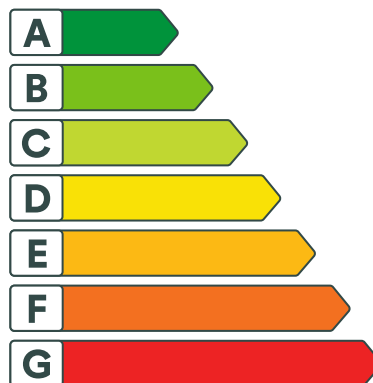
727

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

116,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

109,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 915 kWh



Kvitemyrkroken 13, 4103 JØRPELAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kvitemyrkroken 13, 4103 JØRPELAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

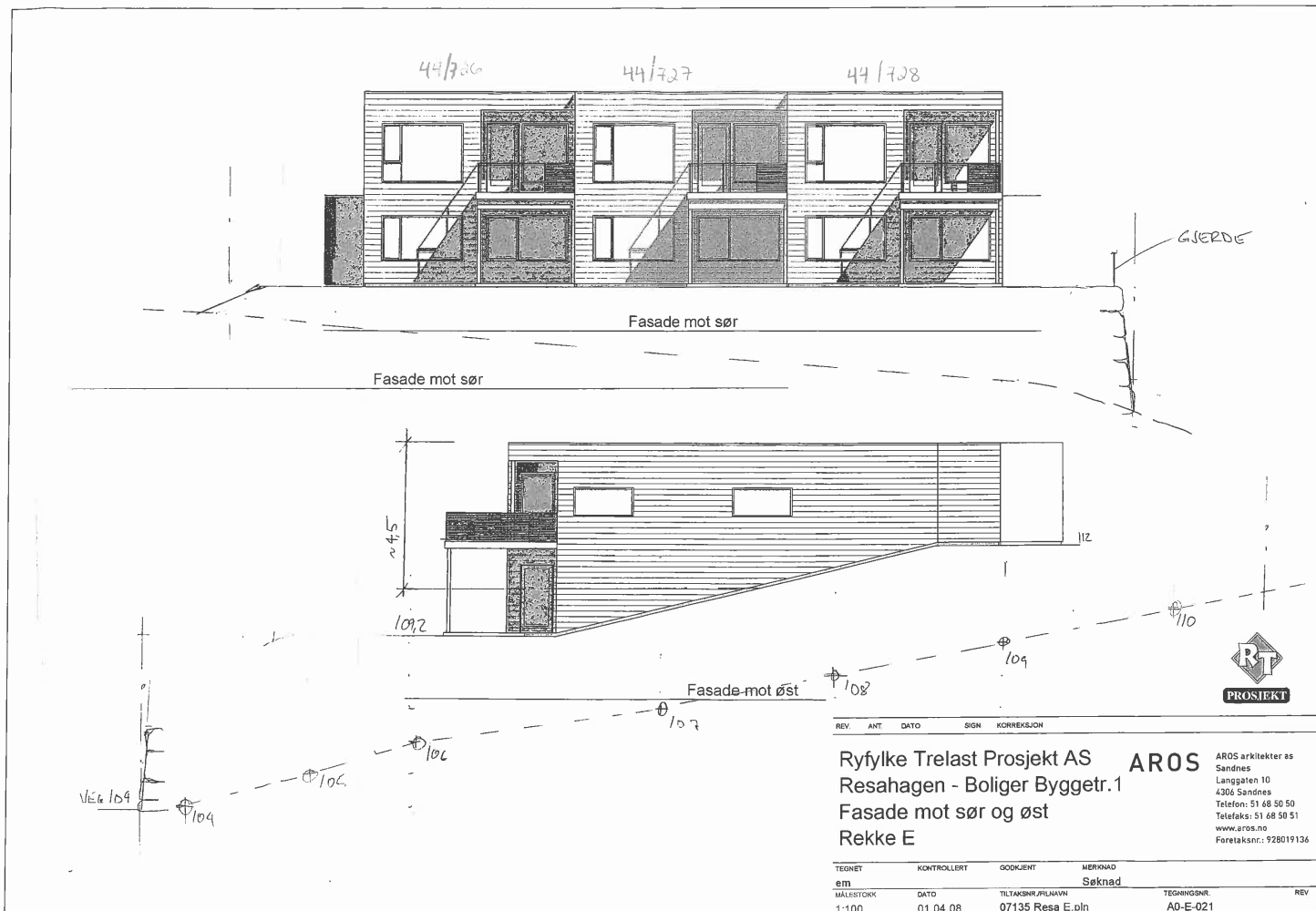


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

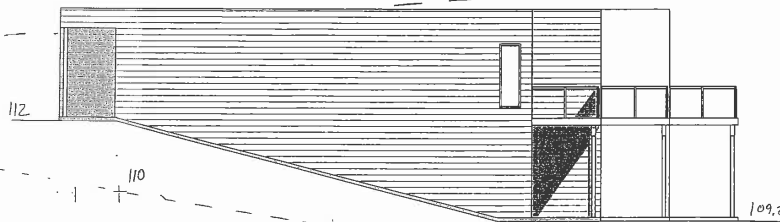
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Fasade mot nord



Fasade mot vest

VEG KOTE 105



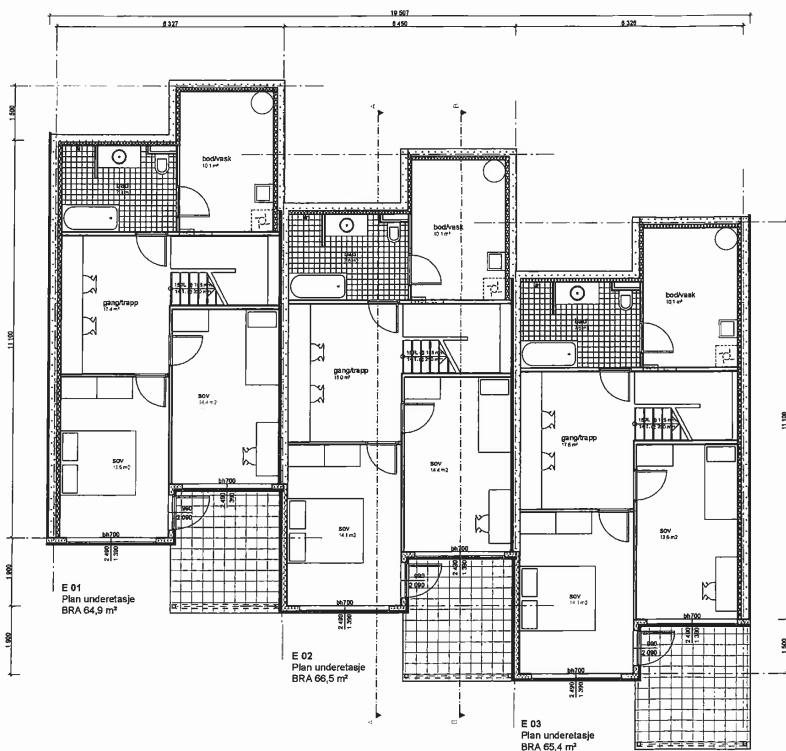
REV. ANT. DATO SIGN. KORREKSJON

Ryfylke Trelast Prosjekt AS
Resahagen - Boliger Byggetr.1
Fasade mot nord og vest
Rekke E

AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefax: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	ODOKJENT	MERKNAD	TEGNINGSNR.	REV
611			Søknad		
1:100	01.04.08	07135 Resa E.pln		A0-E-020	



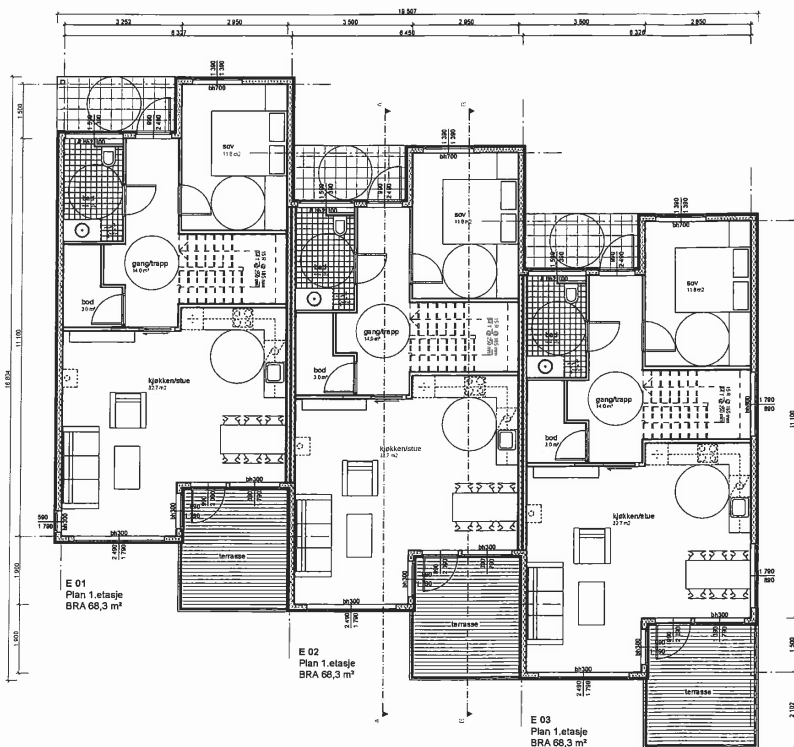
REV	ANT	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Ryfylke Trelast Prosjekt AS
Resahagen - Boliger Byggetr.1
Plan U. etg
Rekke E

AROS

AROS arkitektas
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAV	TEGNINGSNR.	REV
em			Seknad		
MALESTORIK	DATO	TEGNER/UTVÅR			
1:100	01.04.08	07135 Resa E.pln		A0-E-010	



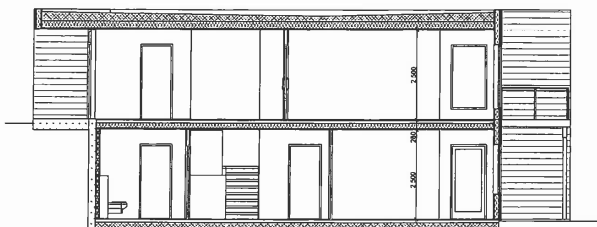
REV	ANT	DATO	SIGN	KORREKSJON

Ryfylke Trelast Prosjekt AS
Resahagen - Boliger Byggetr.1
Plan 1. etg
Rekke E

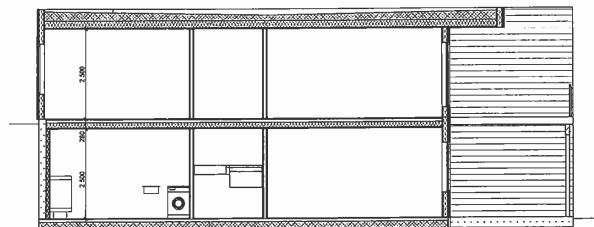
AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	ODKJENT	MERKNAD	
em			Seknad	
MÅLESTOKK	DATO	FILETAKSNI/FILENAVN	TEGNINGNR.	REV
1:100	01.04.08	07135 Resa E.pln	A0-E-011	



Snitt A



Snitt B



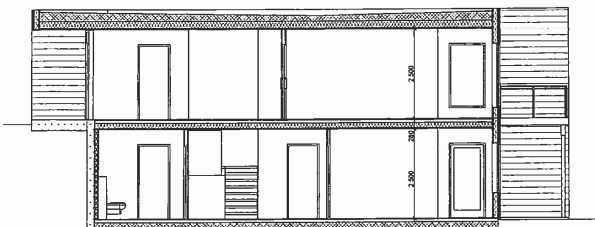
REV	ANT.	DATO	SIGN	KORREKSJON
-----	------	------	------	------------

Ryfylke Trelast Prosjekt AS
Resahagen - Boliger Byggetr.1
Snitt A og B
Rekke E

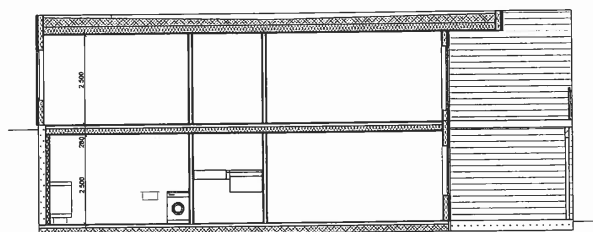
AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefax: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

TEGNET	KONTROLLERT	GDGJENT	MERKNAD	TEKNISSNR.	REV.
em			Seknad		
MALESTOKK	DATO	TLTAKSNR./FILNAVN			
1:100	01.04.08	07135 Resa E.pln		A0-E-030	



Snitt A



Snitt B



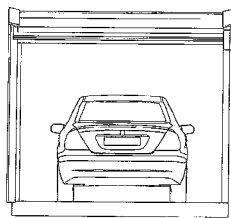
REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
------	------	------	-------	------------

Ryfylke Trelast Prosjekt AS
Resahagen - Boliger Byggetr. 1
Snitt A og B
Rekke E

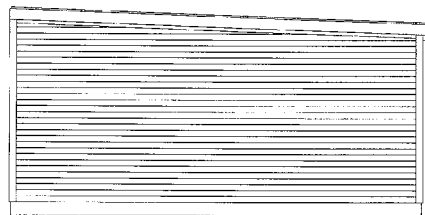
AROS

AROS arkitekter as
Sandnes
Langgaten 10
4306 Sandnes
Telefon: 51 68 50 50
Telefaks: 51 68 50 51
www.aros.no
Foretaksnr.: 928019136

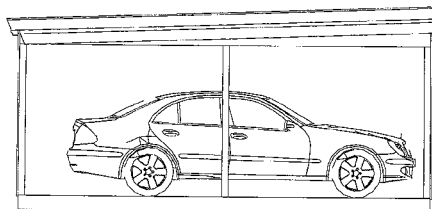
TEGNET	KONTROLLERT	ODKJENT	MERKNAD
ØTT			Seknad
MALESTOKK	DATO	TILTAKSNR./FILNAVN	TEGNINGSNR.
1:100	01.04.08	07135 Resa E.pln	A0-E-030



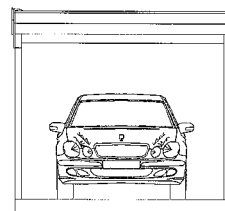
FASADE MOT SØR



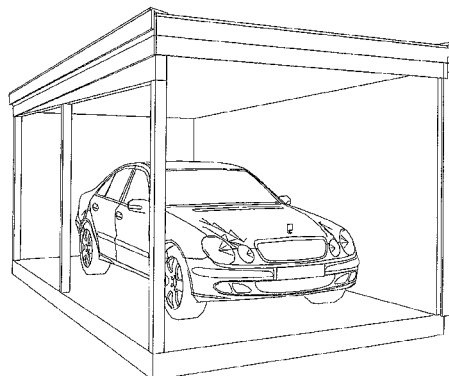
FASADE MOT VEST



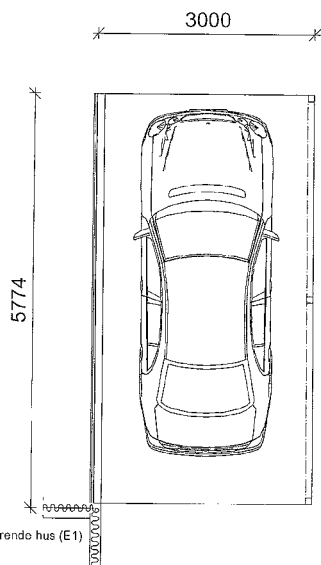
FASADE MOT ØST



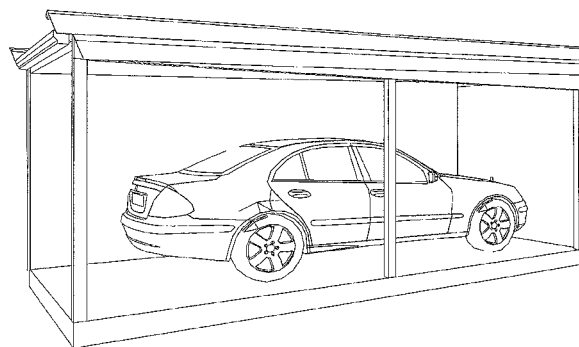
FASADE MOT NORD



	TILTAKEHVER: Maria Platten og Selve A. Eie		DATE: 05.11.2010
	BYGGERASS: Kvitemyrkroken 13		PROSJEKT: 339
	STED: 4100 Jørpeland		ARKITEKT:
	GR: _____	BR: _____	TEGNER: Jan Skjærstad
	FASADER		
TLF: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 © Materialitet. Tegningene er utarbeidet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med AS Ryfylke Trelast er enhver eksemplering, utlåning eller annen offentlig eller privat utnyttelse, ulovlig utnyttelse.			



Hjorne på eksisterende hus (E1)



AS RYFYLKE TRELAST
PLAN 1

TLF: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01

TILTAKEHAVER: Maria Pieltan og Sølve A. Eie		DATE: 05.11.2010
BYGGEPLASS: Kvitemyrkroken 13		PROSJEKT: 339
STED: 4100 Jørpeland		ARKITEKT:
BÅR:	B.Nr:	MÅL: 1:50
		TEGNER: Jan Skjærstad

© Materialet. Tegningene er utført av Åndervekens bestemmelse og er vernet av Ånderveken i henhold til Åndervekens paragraf 1. Uten skriftlig avtale med AS Ryfylke Trelast er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprivning eller andre skikkelser, ulovlig utnyttelse.



STRAND KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

AS RYFYLKE TRELAST
Alsvik
4120 TAU

Deres ref.:

Vår ref.:
08/775-71 / HALANN

JournalpostID:
11/25275

Arkivkode:
44/94 M.FL.

Dato:
29.12.2011

44/727 FERDIGATTEST E 2 RYFYLKE TRELAST, RESAHAGEN

Vedlagt oversendes ferdigattest/brukstillatelse etter plan- og bygningslovens forskrift om saksbehandling §8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §20-1.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Vedtaket kan påklages. Eventuell klage må fremsettes skriftlig til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland innen tre uker, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI.

Med hilsen

Anneli Hals
saksbehandler

Kopi til:

Ryfylke trelast Prosjekt AS Alsvik

4120 TAU

**Strand****Ferdigattest**

etter plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, § 21-10.

Ansvarlig søker

AS RYFYLKE TRELAST

Alsvik

4120

TAU

Tiltakshaver

Ryfylke Trelast Prosjekt AS

Alsvikvegen 33

4120

Tau

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom /byggsted

Resahagen

Gnr

44

Bnr

727

Festenr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Dato for søknad

29.12.2011

Hva slags arbeid

Alt arbeid

Hva slags bygg

Bolig

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §21-10 og det blir med dette gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for:



Hele bygget



Følgende del av bygget

Ferdigattest må kreves når følgende arbeid er utført:

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen

Dokumentasjon for radonnivået i boligen må innsendes innen et år

Underskrift

Sted

Jørpeland

Dato

29.12.2011

Underskrift

Anneli Hals
saksbehandler**Kopi sendt til**

	Navn	Adresse	Postnr	Sted
☐ ansvars- havende	Ryfylke trelast AS	Alsvik	4120	Tau
☐ andre	Navn Ryfylke Miljøverk	Adresse	Postnr 4130	Sted Hjelmeland
	Navn Avgiftsansvarlig PLF	Adresse	Postnr	Sted
	Namn	Adresse	Postnr	Sted



STRAND KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Ryfylke Trelast
Alsvik
4120 TAU

Deres ref.:	Vår ref.:	JournalpostID:	Arkivkode:	Dato:
	11/527-6 / HALANN	11/24418	44/726	14.12.2011

44/726, 727, 728 FERDIGATTEST - CARPORTER KVITEMYRKROKEN 11, 13 OG 15

Vedlagt oversendes ferdigattest/brukstillatelse etter plan- og bygningslovens forskrift om saksbehandling §8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §20-1.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Vedtaket kan påklages. Eventuell klage må fremsettes skriftlig til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland innen tre uker, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI.

Med hilsen

Anneli Hals
saksbehandler

Kopi til:

Maria Pletten & Sølve A. Kvitemyrkroken 11, 13 og 15 4100 JØRPELAND
Eie og Anne & Kurt Hella

**Strand****Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**
etter plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, § 21-10.Ansvarlig søker
Ryfylke trelast AS
Alsvik

4100 | Jørpeland

Tiltakshaver
Maria Pletten, Sølve Eie og Kurt Hella
Kvitemyrkroken 11, 13 og 15

4100 | JØRPELAND

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Elendom /byggsted

Gnr
44Bnr
726,727,
728

Festenr

Seksjonsnr

SpesifikasjonDato for søknad
14.12.2011Hva slags arbeid
Alt arbeidHva slags bygg
Carport

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §21-10 og det blir med dette gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for:

☒ Hele bygget☐ Følgende del av bygget

Ferdigattest må kreves når følgende arbeid er utført:

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen

UnderskriftSted
JørpelandDato
14.12.2011

Underskrift

Anneli Hals
saksbehandler**Kopi sendt til**

	Navn	Adresse	Postnr	Sted
☐ ansvars- havende	Ryfylke trelast As	Alsvik	4120	Tau
☐ andre	Navn Ryfylke Miljøverk	Adresse	Postnr 4130	Sted Hjelmeland
	Navn Avgiftsansvarlig PLF	Adresse	Postnr	Sted
	Namn	Adresse	Postnr	Sted

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN RESAHAGEN

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- Bolig med tilhørende anlegg
- Allmennnyttig formål – barnehage

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

Frrområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- Anlegg for lek
- Annet frrområde

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Det skal stilles estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Rekkefølgekrav

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides. Dette skal avklares i utbyggingsavtale med Strand kommune. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. Det sentrale lekefeltet skal være opparbeidet senest når 70 boenheter er ferdigstilt.

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i området før tekniske planer for overvannshåndtering i og utenfor området er godkjent av kommunen og nødvendige anlegg er etablert.

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i området før øvre og nedre kryss Hellandsvegen / Førlandsringen er utvidet og opparbeidet med dråpe i sidevegen i samsvar med planer som er godkjent av vegvesenet.

Ny bebyggelse tillates ikke oppført i området før det er etablert opphøyd gangfelt i Hellandsvegen ved Fiskåna.

Ny bebyggelse tillates ikke oppført før nedre del av krysset Hellandsvegen / Fjeldebakken er fysisk stengt for kjørende trafikk.

Det tillates ikke oppført mer enn 100 boliger i området før krysset rv13 / fv 534 er ombygget til rundkjøring eller annen utbedring etter planer som er godkjent av vegvesenet.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal gis en utforming av god arkitektonisk kvalitet.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig planer terreng.

Ved utregning av tomteutnyttelse (TU) skal alt bruksareal inkl. garasjer, parkeringsanlegg og lignende medregnes. Hybler og sokkelleiligheter skal medregnes ved utregning av antall boenheter.

Garasjer tillates plassert i nabogrense. Mot vei tillates garasje plassert min. en meter fra veikant, dersom den plasseres parallelt med veien. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei, skal avstand være min. 5 meter.

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge situasjonsplan for ubebygget del av tomten i målestokk 1:500.

Naturlig gruppering av bebyggelsen skal innbyrdes tilpasses hverandre i form, volum og farge.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Lek og opphold

I tillegg til den viste kvartalslekeplassen, skal det være en sandlekeplass på minimum 100 m² pr. 25 boliger. Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig. Dersom det er hensiktsmessig, kan to lekeplasser slås sammen. Sandlekeplassene kan integreres som en del av det viste grøntdraget der det ligger til rette for det.

Trafikk

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veier, innsnevringer, belegningsstein og lignende fremfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke trafikkanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikrer god kryssing.

For veier som dekker inntil 25 boenheter, tillates 5 meters bredde på veien, der 3,5 meter er kjørebane, 1,5 meter fortau, og liggende kantstein. Dersom denne løsningen benyttes, skal det være en felles gjesteparkeringsplass i begynnelsen av gata.

Parkering

For feltet gjelder følgende parkeringsnorm:

- Boenheter større enn 70 m² skal ha minst 2 biloppstillingsplasser

- Boenheter mindre eller lik 70 m² skal ha minst 1,5 biloppstillingsplasser

Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass. Felles parkering skal være for minimum 4 boenheter.

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

Fellesparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

Universell utforming

Ved prosjektering av vegsystem, friområder, lekeplasser og utearealer i boligområdene skal prinsippene for universell utforming legges til grunn.

§ 3 BOLIGER

Delfelt B2, B5, B6, B7 og B8

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delfeltene. For de enkelte delfelt gjelder følgende:

Delfelt	Areal	Type bebyggelse	Antall enheter (min – maks)	Maks TU (tomteutnyttelse)
B2	18,7	Enebolig/rekkehus	28 – 37	40 %
B5	7,1	Enebolig/rekkehus	10 – 14	40 %
B6	19,8	Blokkbebyggelse/terrassert bebyggelse/rekkehus	57 -65	60 %
B7	17,9	Enebolig/rekkehus/lavblokk	36 – 55	55 %
B8	18,6	Enebolig/rekkehus/lavblokk	38 – 57	55 %
Sum	82,1		169 – 230	

Gesims og mønehøyde bestemmes i bebyggelsesplan. Ved utregning av antall enheter skal hybler og sokkelleiligheter medregnes.

For hver bolig skal det være et minste uteoppholdsareal på 25 m² (MUA = 25 m²). Dette arealet skal være på terreng og opparbeides til, og være egnet for lek og opphold i det fri. Arealene kan anlegges felles for flere eiendommer og skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

I delfelt B6 skal det sikres gangforbindelse til Oterveien. I delfelt B2 skal det vises gangveiforbindelse mot friluftsområdet i vest.

Delfelt B1, B3, B4 og B9

For rekkehusbebyggelse gjelder følgende:

- Hvert boligrekke skal ha ensartet bebyggelse.
- Fargebruk skal være ens for hver boligrekke.
- Det tillates rekkehus på inntil 100 m² grunnflate.
- Maks gesims er 7,5 meter
- Maks mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 9 meter.

For eneboligbebyggelse gjelder følgende:

- Maks gesims er 6 meter

- Maks mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 9 meter
- Tillatt bebygd areal (BYA) er 35%
- Takform skal være flatt tak eller skråtak opp til 42 grader. Ved møntak skal møneretning være i husets lengderetning.

Alle boliger skal ha en solrik uteplass med min. 6 meters dybde.

Almennyttig formål – barnehage

Arealet kan benyttes til midlertidig snuplass for buss. Når det ikke lenger er behov for en snuplass for buss, kan arealet benyttes til barnehage. Bestemmelser for barnehage gitt i tilstøtende plan, vil da være gjeldende for området.

§ 4 FRIOMRÅDE

Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

Den viste kvartalslekeplassen skal inneholde en ballbinge.

Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 5 SPESIALOMRÅDER

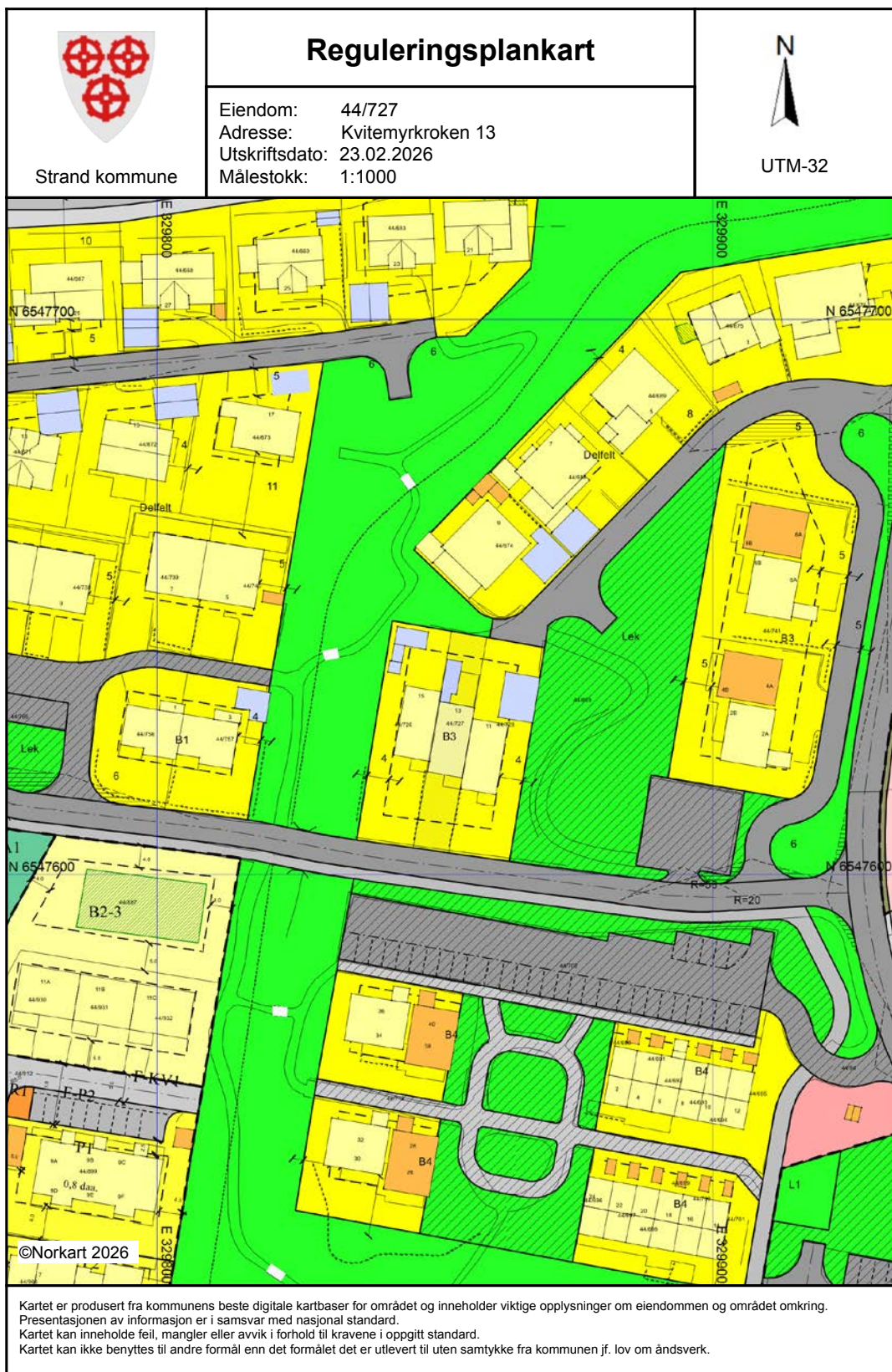
Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

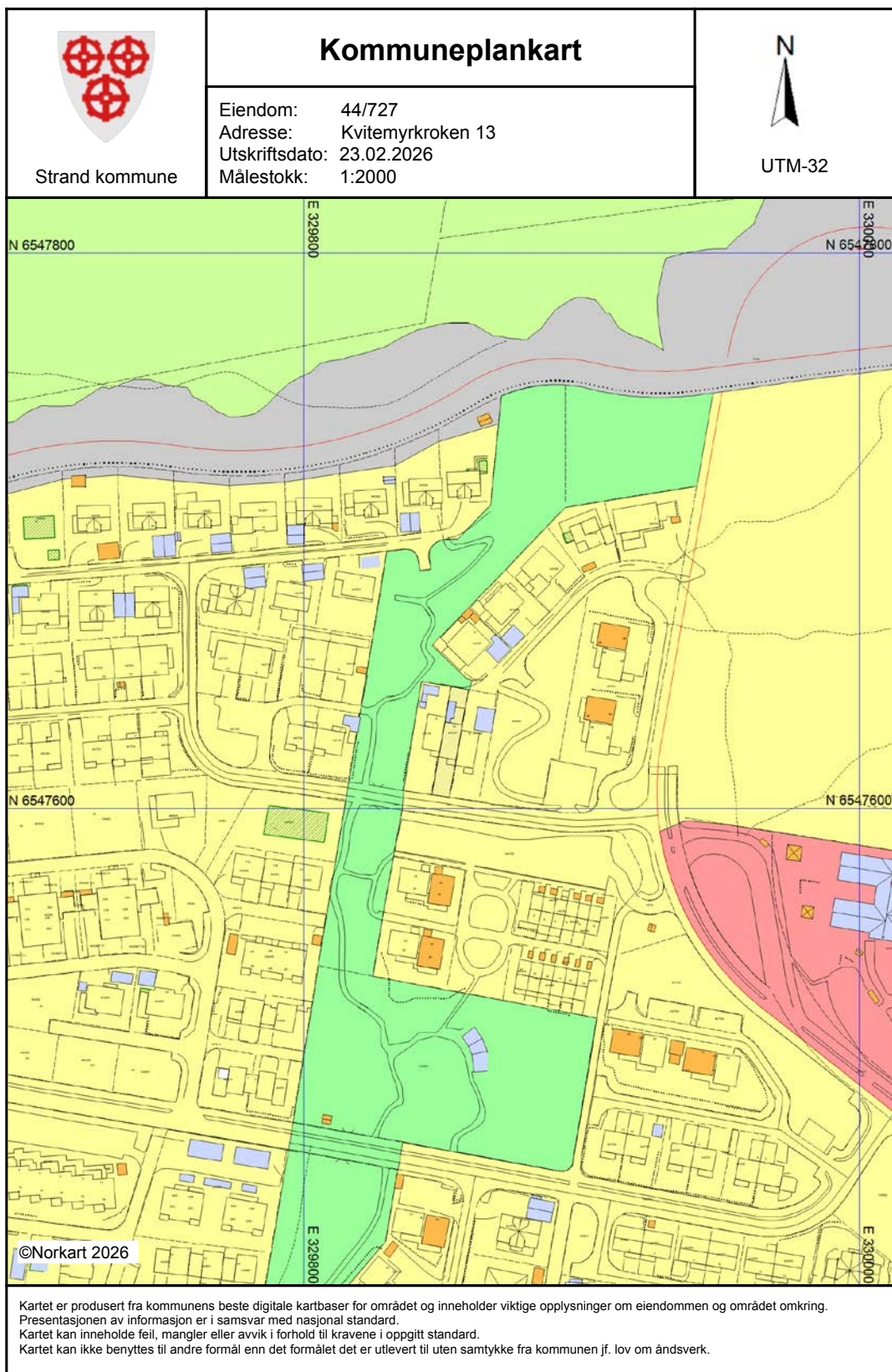
Området skal benyttes til buffersone mellom rideskolen og boligene. Arealet skal beplantes, og det tillates voll, inngjerding og lignende. Arealet skal ikke brukes til lek, opphold, lager, parkering, ridesti, bebyggelse eller lignende.

Vedtatt av kommunestyret 14.02.07.



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		Planlagt bebyggelse
	Bygning, Andre bygg		Regulert senterlinje
	Bygning, uten Bygningspunkt		Frisiktslinje
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			Regulert kant kjørebane
	Frisiktsone ved veg		Regulert parkeringsfelt
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert fotgjengerfelt
	Konsentrert småhusbebyggelse		Regulert støyskjerm
	Almennyttig barnehage		Regulert støttemur
	Kjøreveg		Målelinje/Avstandslinje
	Annen veggrunn		Avkjørsel
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift feltnavn
	Friområder	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Anlegg for lek	Abc	Påskrift areal
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	Abc	Påskrift bredde
	Felles avkjørsel	Abc	Påskrift radius
	Felles gangareal	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Felles parkeringsplass	Innsjøer og vassdrag	
	Felles lekeareal for barn		Elv/Bekk
	Felles grøntanlegg	Eiendomsinformasjon	
	Grense for restriksjonsområde	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Frisiktsone ved veg	Annen naturinformasjon	
Bygninger			Hekk
	Bygningsdelelinje	Bygningsmessige anlegg	
	Taksprang Bunn		Frittstående mur
	Takriss		Lodrett forstøtningsmur
	Trapp inntil bygg, kant		Bru
	Veranda	Adresser	
	Bygningslinje	Abc	Adresspunkt tekst
	Taksprang	Vegsituasjon	
	Mønelinje		Annet vegareal
Reguleringsplan PBL 2008			Autovern på bro
	Sikringsone - Frisikt		Autovern
	Sikringsonegrense		Vegdekke kant på bro
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Vegdekke kant
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Sikringsone - Frisikt		
TraktorvegSti			
	Sti		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Bygningsendring		
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Byggegrense		
	Frisiktslinje		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grænse for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

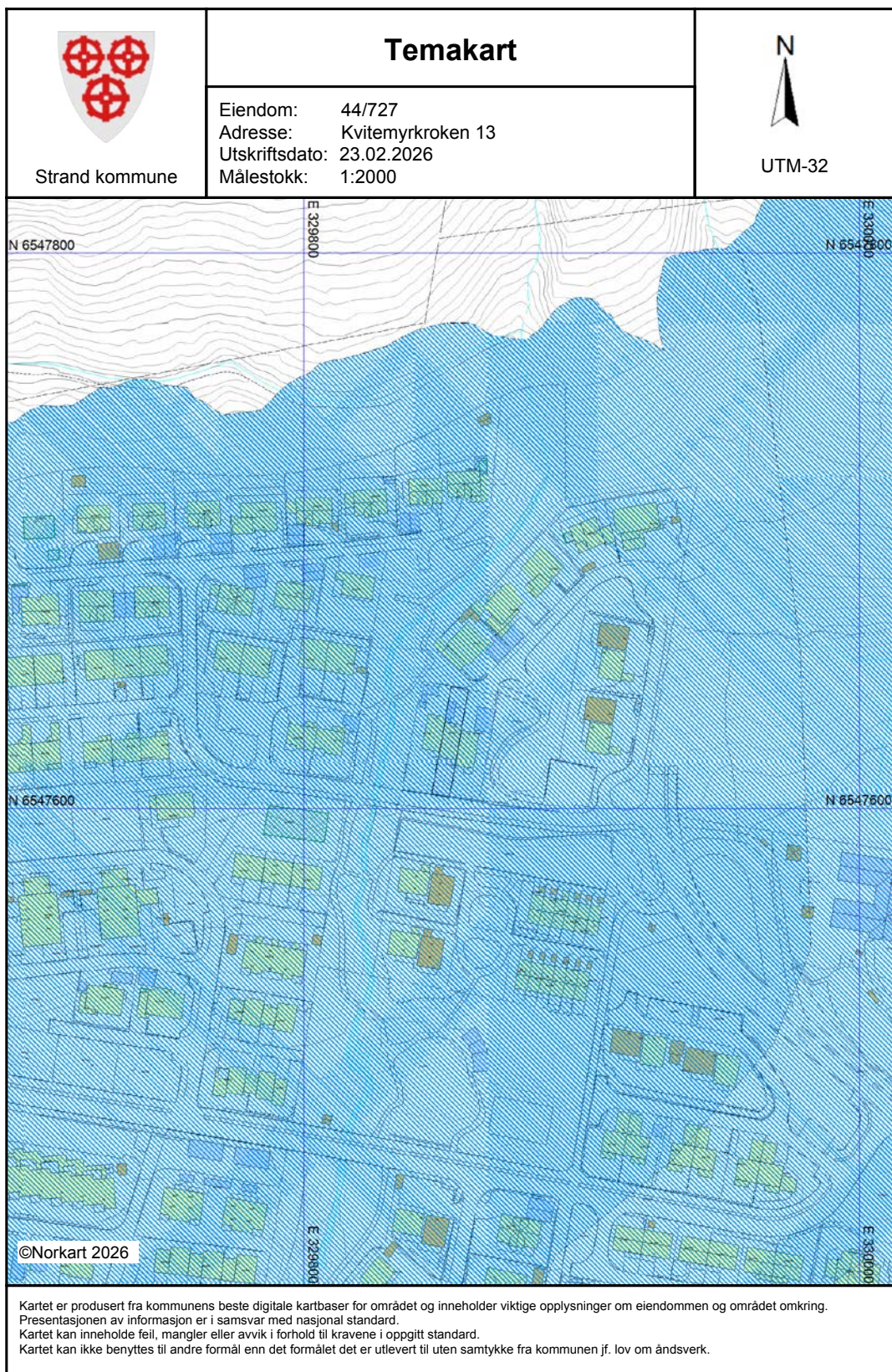
-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

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



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk usikker
-  Elv/Bekk

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Idrettsanlegg
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Adresser

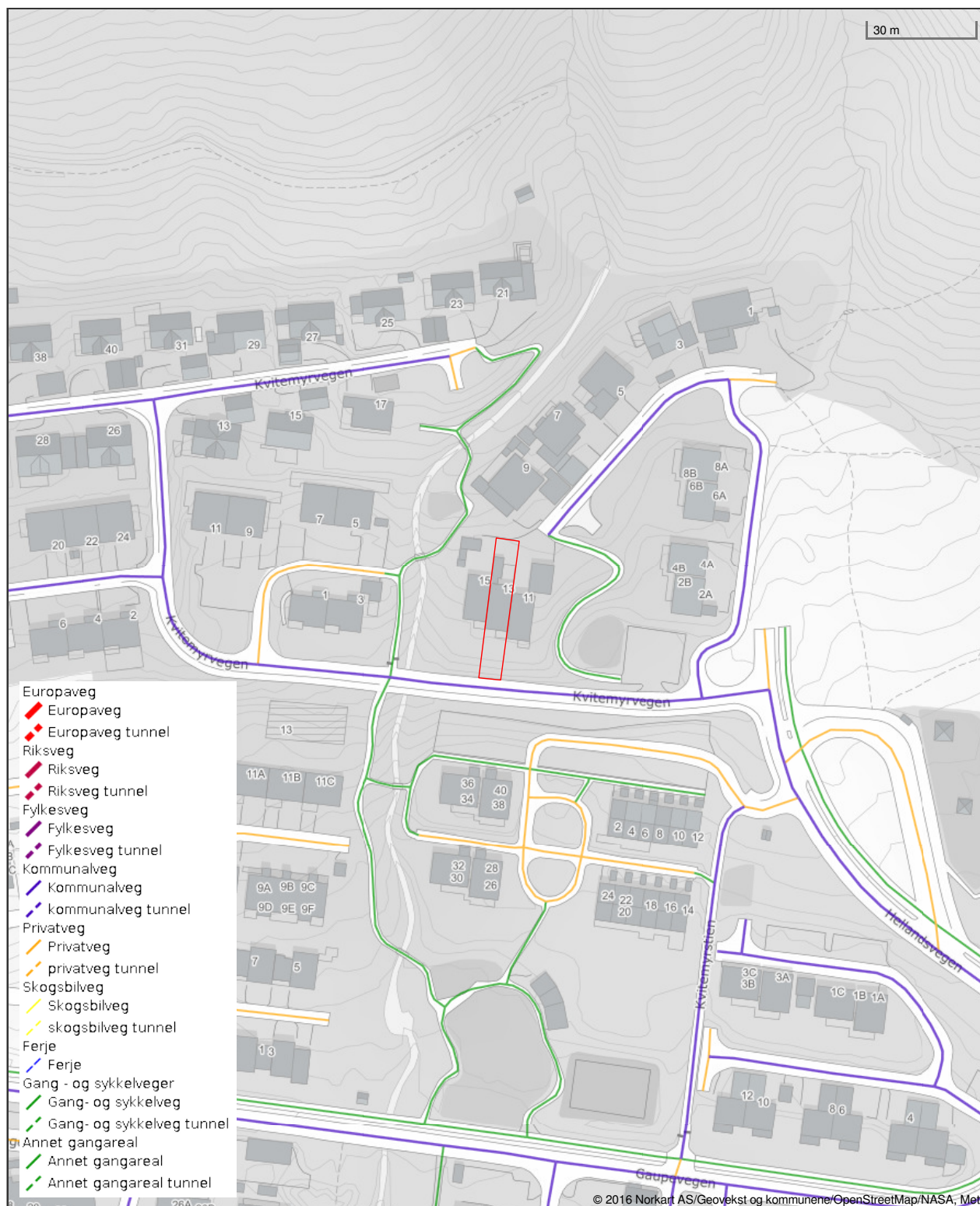
-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

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



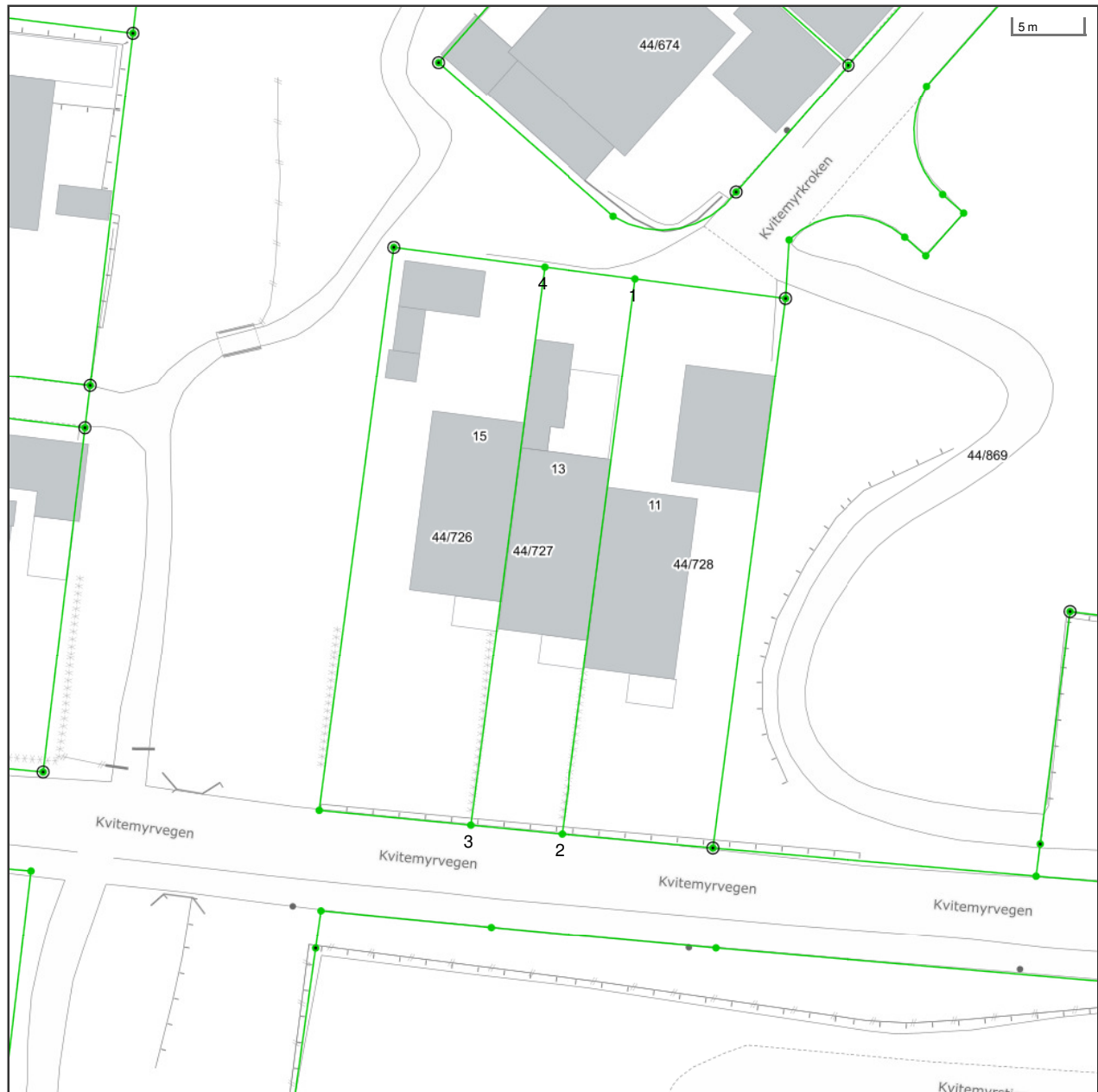
Vegstatuskart for eiendom 1130 - 44/727//



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.



Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/727//

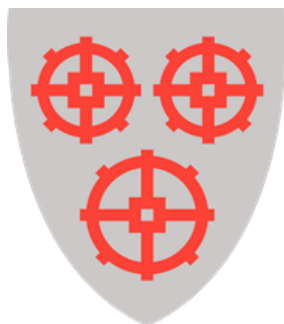


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		254,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547626,74	Øst	329851,83
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6547642,75	329859,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	6,45			
2	6547603,93	329852,48	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	39,43			
3	6547604,84	329846,09	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	6,45			
4	6547643,86	329853,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	39,63			



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
24.02.2026

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	727	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kvitemyrkroken 13, 4103 JØRPELAND								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Februar	300024656	1651	Tilsyn/feiling	1	Stk	310	01.02.2026		25,83	310	01.02.2026	28.02.2026
Februar	300024656	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 410,00	01.02.2026		284,17	3 410,00	01.02.2026	28.02.2026
Februar	300024656	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 390,00	01.02.2026		199,17	2 390,00	01.02.2026	28.02.2026
Februar	300024656	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 303,00	01.02.2026		191,92	2 303,00	01.02.2026	28.02.2026
Februar	300024656	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 713,00	01.02.2026		309,42	3 713,00	01.02.2026	28.02.2026
Februar	300024656	1920	Eiendomsskatt bolig	1955100	o/oo	2,2	01.02.2026		358,42	4 301,00	01.02.2026	28.02.2026

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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	254.9
Etablert dato	02.03.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.10.2010 01.11.2010	J 115/10	Tinglyst 06.11.2010	44/94 (-10828), 44/753 (10828,2) 44/1, 44/290, 44/336, 44/626, 44/665, 44/666, 44/667, 44/668, 44/669, 44/670, 44/671, 44/672, 44/673, 44/674, 44/675, 44/676, 44/677, 44/678, 44/679, 44/680, 44/681, 44/682, 44/683, 44/684, 44/685, 44/686, 44/687, 44/688, 44/689, 44/702, 44/703, 44/704, 44/705, 44/707, 44/708, 44/709, 44/718, 44/722, 44/726, 44/727, 44/728, 44/737, 44/738, 44/739, 44/740, 44/741, 44/743
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.07.2008 02.03.2009	J 113/08 M 50/09		44/94 (-255), 44/727 (254,9) 44/726
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.07.2008 02.03.2009	J 114/08 M 51/09		44/94 (-419,7), 44/728 (419,8) 44/727
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.07.2008 29.01.2016	J 112/08		44/726, 44/727, 44/753
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.07.2008 29.01.2016	J 113/08		44/727, 44/728, 44/753

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6547626.74	329851.83		Ja	254.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STÅLESEN JANITA NORDBØE F060497*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kvitemyrkroken 13 4103 JØRPELAND	Bosatt (B)
SØRENG STIAN SVEUM F201196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kvitemyrkroken 13 4103 JØRPELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvitemyrkroken 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4103 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
----------	----------------	-----------	--------------------

Grunnkrets	107 Klovsteinsbekken	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300024656		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	29.12.2011
2	300233280		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	14.12.2011

1: Bygning 300024656: Rekkehus (131), Ferdigattest 29.12.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.05.2008	12.11.2008	
Midlertidig brukstillatelse	03.02.2010	22.03.2010	
Ferdigattest	29.12.2011	23.12.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvitemyrkroken 13	H0101	44/727	135	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	67	0	67	0	0	0
H02	0	68	0	68	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 300233280: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 14.12.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	5

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.06.2011	19.07.2011	
Ferdigattest	14.12.2011	17.01.2012	

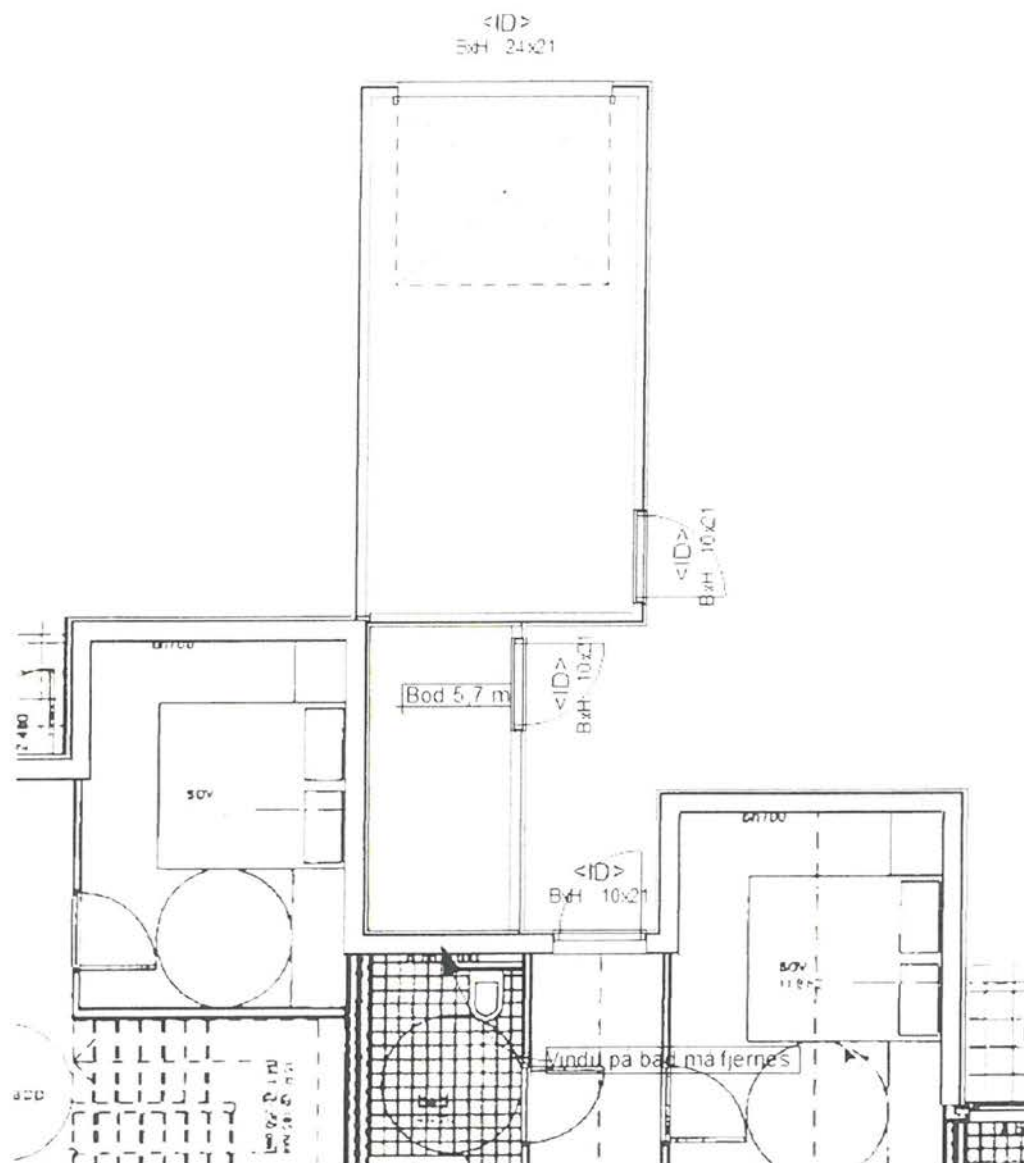
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/727	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

VEDLEGG ①



Nabolagsprofil

Kvitemyrkroken 13 - Nabolaget Klåvsteinsbekken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Resahagen Linje 100	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Fjelltn skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	11 min 1 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Strand videregående skole 400 elever	16 min 11.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	31 min 30.4 km

«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 90/100



Kvalitet på skolene

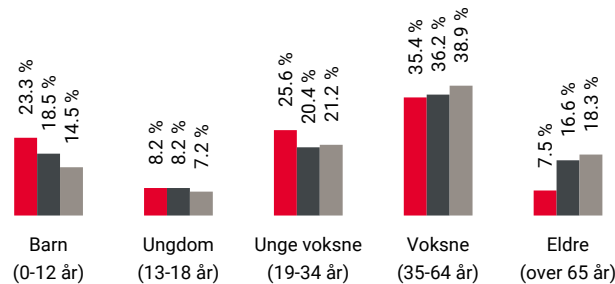
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjeldebakkane barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	19 min 1.7 km
Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	21 min 1.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

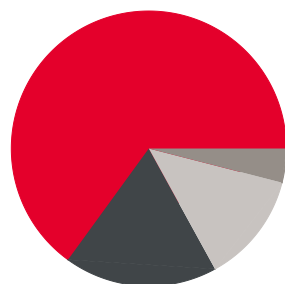
⚽ Sandsteinvegen 10 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Hellandsbanen 10 min 🚶
Ballspill, fotball 0.9 km

🚴 Akilles Treningssenter 6 min 🚗

🚴 Fitnesspoint Jørpeland 6 min 🚗

Boligmasse



65% enebolig
18% rekkehus
4% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

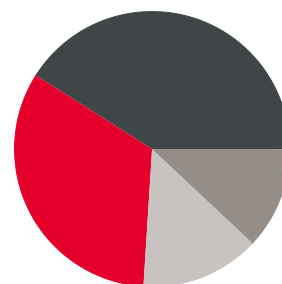
23 min 🚶



Vitusapotek Jørpeland

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
41% 6-12 år
12% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



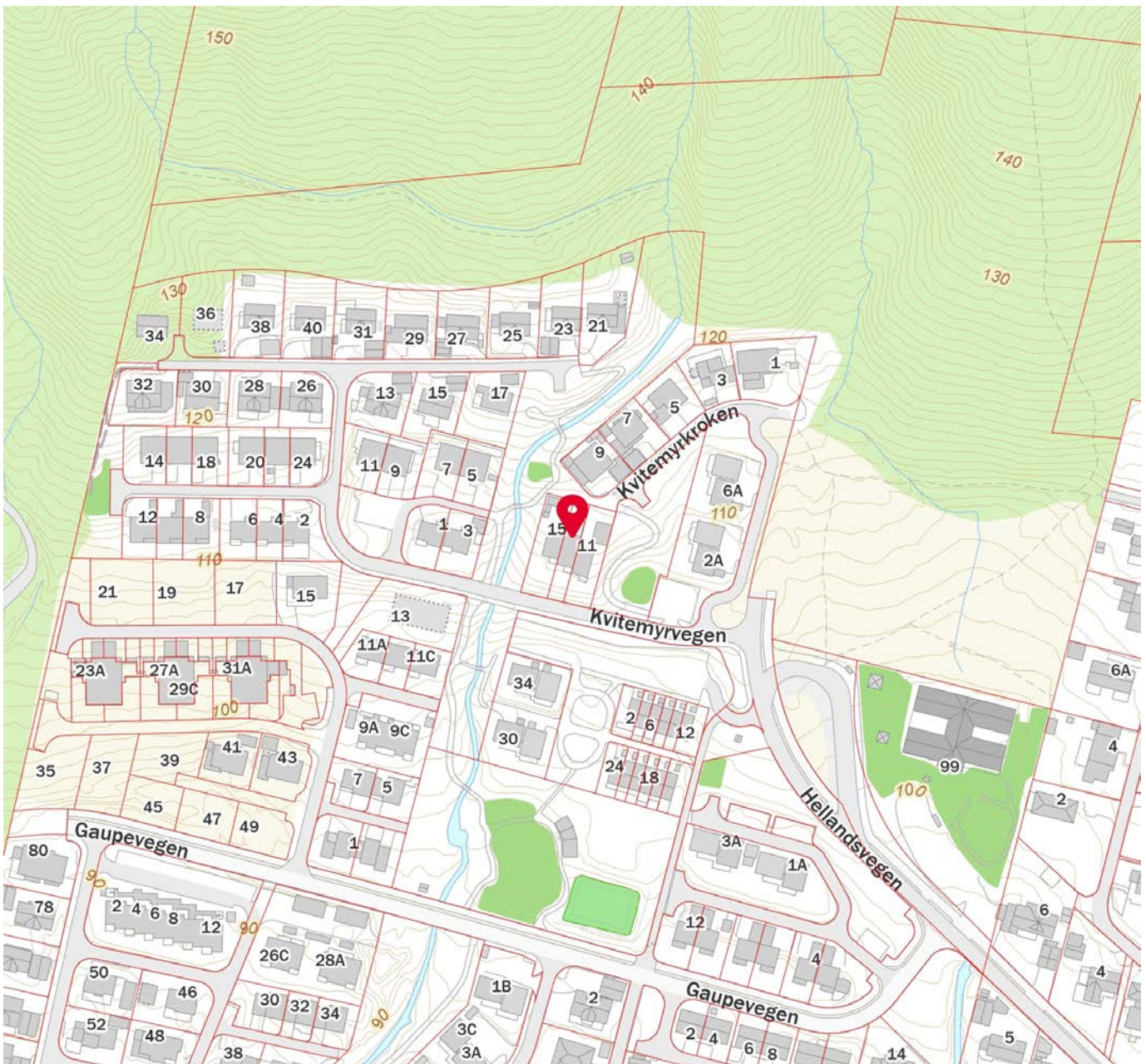
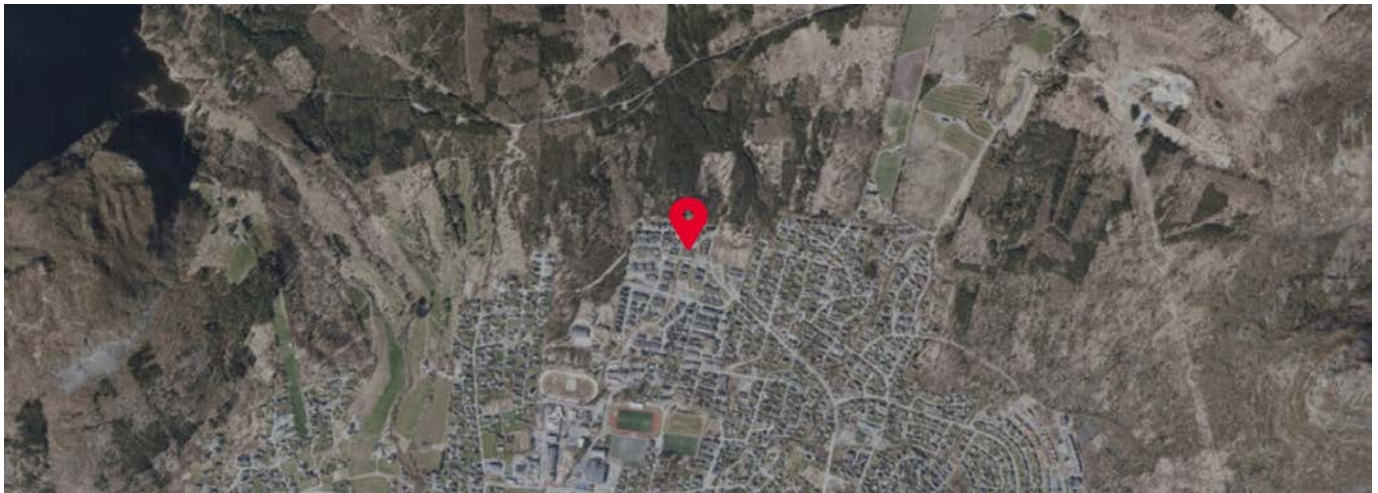
0%

43%

Klåvsteinsbekken
Jørpeland
Norge

Sivilstand

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





BIM-virktey-ArchCAD 20 NOR - Filplassering: C:\Users\laser\Trebygg Strand AS\Trebygg - Dokumenter\02 - Kunde mappe\Solheim, Monica\Archeid\Solheim.jm

Tegningen: A14		Revisjon nr. 05.10.2023																																																													
Type tegning: Situasjonsplan																																																															
<table border="1"> <tr> <th>Rev.</th> <th>Nr.</th> <th>Beskrivelse</th> <th>Dato</th> <th>Sign.</th> <th>Kontroll</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>				Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll																																																						
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll																																																										
Prosjekteringsgruppen: ARK: Daniel Eikevåg RIB: Trebygg Strand AS RIE: Rådg. ing. Elektro RIV: Rådg. ing. VVS																																																															
Fase: Byggemelding																																																															
																																																															
Tiltakshaver: Solheim		Godkjent: Kontroll prosjekt: Sign. Kontroll																																																													
Prosjekt: Endring av bod og carport Kvitemyrkroken 13 Jørpeland 4100		Finnerd Solheim.jm Dato: Dato oppr. Målestokk 1:500																																																													
Grø./Bm./Fasert.: 44/727		Kontroll utførende: Sign. Kontroll																																																													
Prosjekt nr.: 4215		Tegningen nr.: A14																																																													
Type tegning: Situasjonsplan																																																															

44/727 Fakturagrunnlag - garasje/bod - Kvitemyrkroken 13

Sak: 21/98 - 44/727 Tiltak uten ansvarsrett - garasje/bod - Kvitemyrkroken 13 -
Saksansvarlig: Joanna Wypych, saksbehandler
Tiltak: garasje/bod
Byggested: Gbnr: 44/727 Kvitemyrkroken 13
Ansvarlig søker:

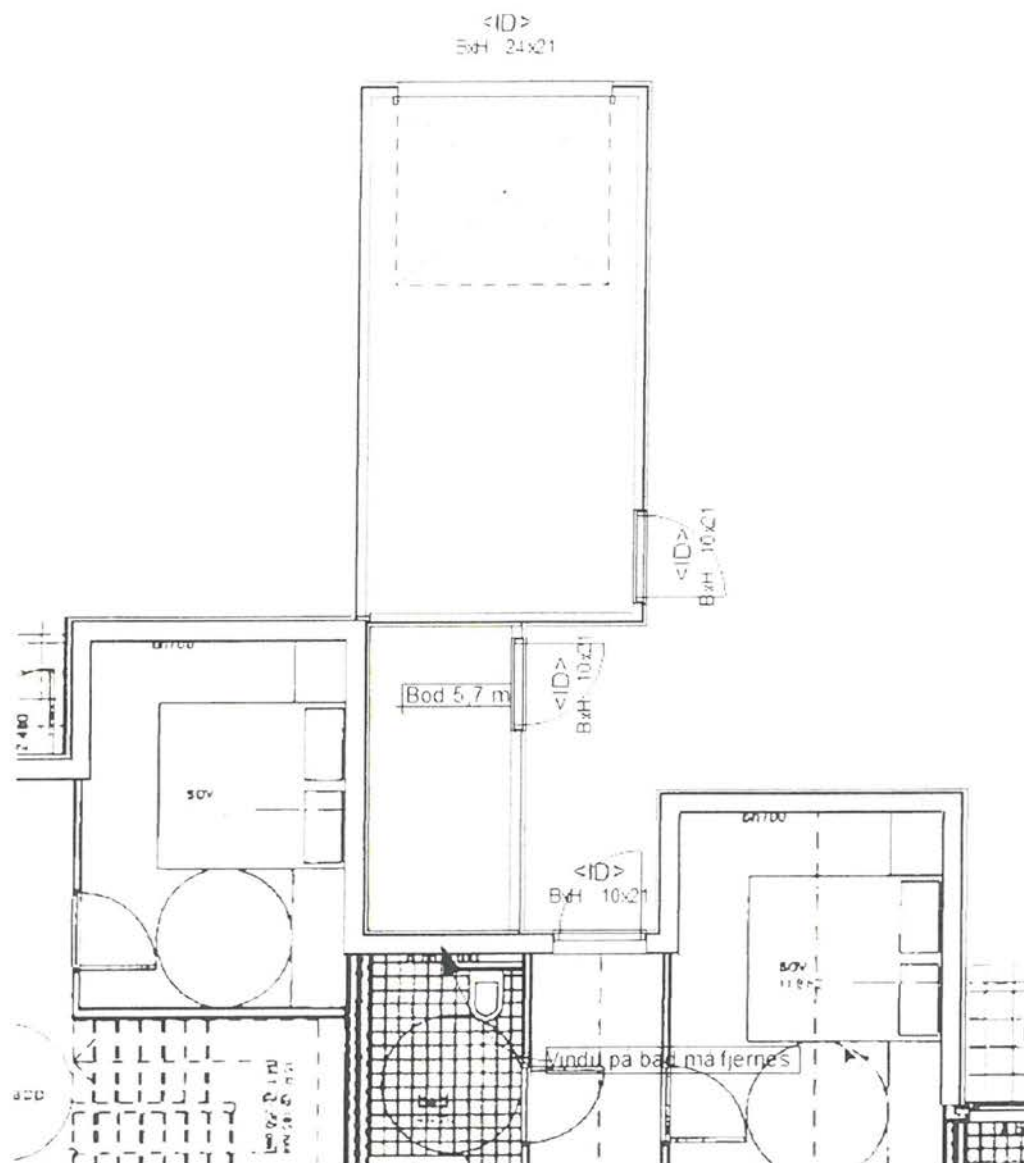
Tiltakshaver			
Karl Gunnar Solheim	Kvitemyrkroken 13	4103	JØRPELAND

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
2021-813 Til- og påbygg <50m2		4260	0,5	2130	Karl Gunnar Solheim

Fakturagrunnlag angående Søknad uten ansvarsrett 12 uker fra Plan og Forvaltning

VEDLEGG ①





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvitemyrkroken 13
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre