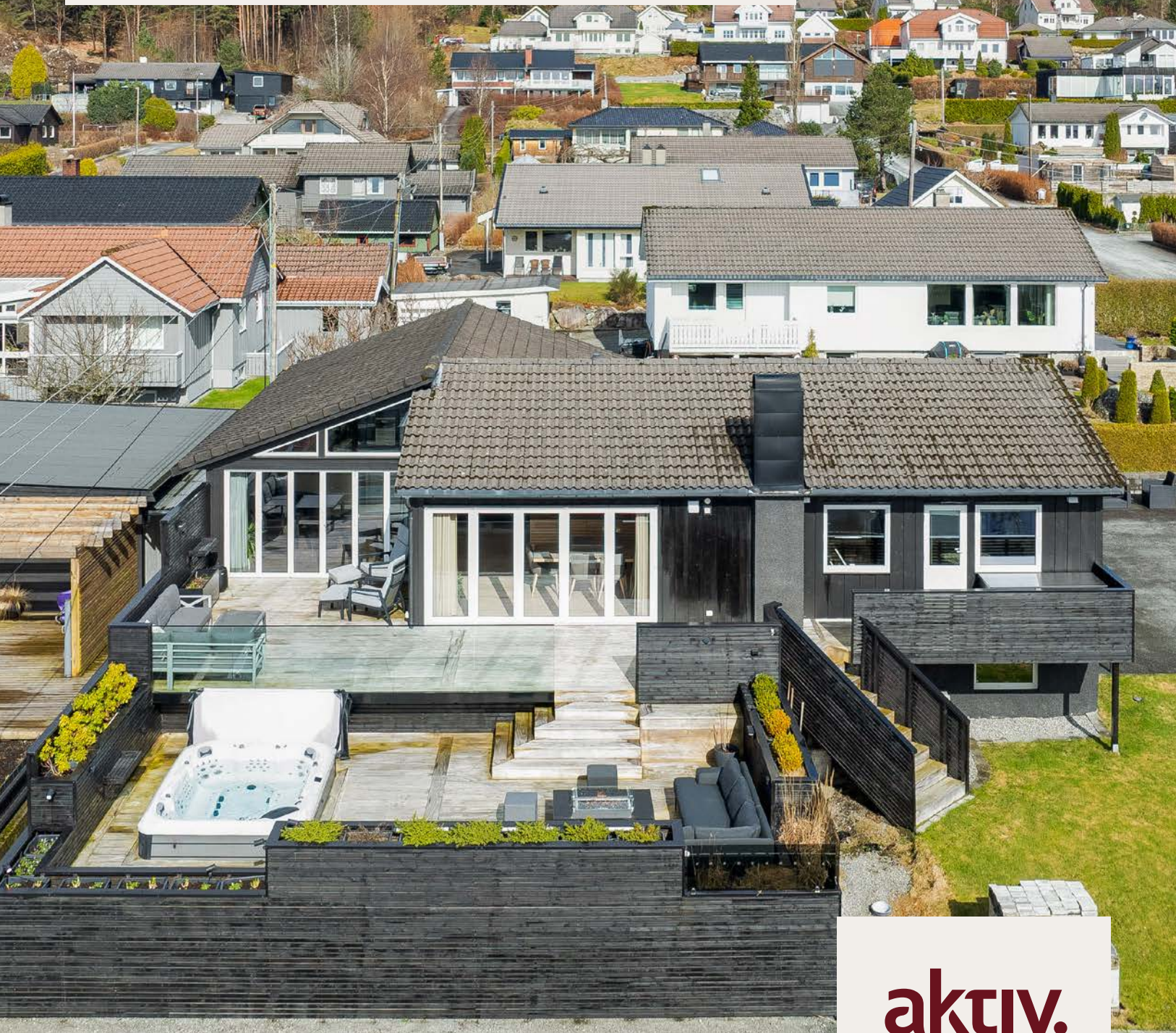


Fjeldebakken 16, 4103 JØRPELAND

**Modernisert enebolig i populært
og barnevennlig boligområde med
flott utsikt og herlige solrike
uteområder!**



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Selger: Solveig Henriette Alsvik
Helge Alsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 262/278 kvm
Tomtstr.: 892.3 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 332
Oppdragsnr.: 1401260028

Eiendommen passer ypperlig for barnefamilier med god plass både ute og inne!

Vi har nå fått for salg en meget velholdt og flott boligeiendom som er betydelig modernisert og påkostet i løpet av de siste årene med flere kjekke detaljer og særpreg. Boligen holder god standard og har en romslig tomt som er pent opparbeidet med herlige oppholdsområder, inkludert en stor og usjenert terrasse på hele 108 kvm. Parkering i garasje og god biloppstillingsplass på egen tomt.

Eiendommen ligger skjermet og fint i et attraktivt boligområde på Jørpeland, med flott utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld. Her er man i et veletablert og barnevennlig miljø med rolige omgivelser, lite trafikk, og kort gange til både skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass, sentrum og flere flotte turområder like utenfor døra.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	96
Tegninger	105
Eiendomskart	116
Vegstatuskart	118
Grunnkart	119
Reguleringsplankart	120
Kommuneplankart	122
Temakart	124
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 262 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 278 kvm

TBA: 108 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 kvm Bod, stue m/ trapp, 3 soverom, bad, vaskerom, garasje

1. etasje

BRA-i: 149 kvm Gang m/ trapp, bod, toalettrom, soverom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 22 kvm Tv-stue

BRA-b: 16 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

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

Garasje på 37 kvm. er inkl. i BRA-i for 1 etg. og Kjellerbod på 14 kvm. er inkl. i BRA-i for kjeller.

Takhøyde målt i tv stue / loft over garasje 1,01 mtr. - 2,37 mtr. Garasje 2,28, kjøkken 2,34 mtr. - 2,95 mtr. Kjellerstue 2,22 mtr. og kjellerbod 1,27 mtr. - 2,11 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

892.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og meget pent opparbeidet med gressplen, buskerm hekk og bed i tillegg til fine murer, asfaltert innkjørsel og parkering.

Beliggenhet

Boligen har en kjempefin og skjermet beliggenhet i Fjeldebakken, med kort gange til idrettsanlegg, skoler og barnehager. Fjeldebakken ligger litt i høyden ovenfor Jørpeland sentrum og det er et meget populært og attraktivt boligfelt på grunn av dets beliggenhet, med barnevennlige og rolige omgivelser, godt miljø, lite gjennomgangstrafikk og gåavstand til det meste. Det er fin sjøutsikt og det er flere flotte turområder omtrent like utenfor døren, med flere merkede turstier i skog, fjell og mark. Ypperlig for barnefamilier som vil bo sentralt og samtidig tett på naturen.

Det er også kort vei ned til sentrum av Jørpeland, med et godt utvalg av butikker, samt kino, café, restauranter og mye mer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fjeldebakkane barnehage - 4 min gange

Bekkevegen barnehage - 9 min gange

Bikubå barnehage - 12 min gange

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) - 17 min gange

Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i plast.

Veggkonstruksjon: Stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldloft med tilkomst via luke i tak i gang 1 etg. Kaldloft er kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutakplater, manglende isolasjon og museloft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft rundt fuktmerker / isolasjon og kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

Vinduer: Malte trevindu med 2-lags glass.

Kjellervinduer utenom bod er byttet i perioden 2009 - 2012, vindu i gang 1 etg. 2015, vindu soverom 1 etg. 2016, kjøkkenvindu og tilbygg 2008.

Dører: Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2012, balkongdør på soverom fra 2011, foldedør i tilbygg fra 2008 og PVC foldedør på kjøkken fra 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sør vendt balkong m/ trapp på 108 kvm. Belagt med accoya terrassebord, utgang via balkongdører fra stue, kjøkken og soverom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted: Det er etablert vedovn i kjellerstue og kjøkken.

Rom Under Terreng: Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod, denne er ikke tilstandsvurdert som rom under terreng.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: I følge eier er det drenert rundt hele huset i 2012.

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.

TG2

Taktekking

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

Ny del er i følge eier fra 2008.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av taktekking pga. alder.

Nedløp og beslag

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Konsekvens/tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ikke synlig musetetting mellom veggkonstruksjon / kledning, sprekker, ellers TG-2 pga. alder på kledning.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å kappe dryppkant på stående kledning, dette for å unngå svellinger og råteskader. Utbedre musetetting mellom veggkonstruksjon / kledning. Ellers jevnlig vedlikehold.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom i kjeller mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på loft / tv stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Pipe og ildsted

Pipe / ildsted har hatt tilsyn i 07.09.2021 med følgende avvik: Sotluke defekt og ikke mulig å låse

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging §6, 2. ledd.

Kommentar: Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt.

Sotluken er defekt og ikke mulig å lukke/låse. Viser til byggdetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring, pkt.

23 Faremomenter ved skadd skorstein og byggdetaljblad 552.135 Ildsteder og skorsteiner pkt. 63 brannsikkerhet ved luker.

Konsekvens/tiltak: Feiernes anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

Rom Under Terreng

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler jevnlig observasjon av rom under terreng pga. bruk av plastikk og evt. tiltak må vurderes ved innredning av grov / uinnredet kjellerbod.

Innvendige trapper

Det registreres slitte overflater, manglende håndløper langs veggen, rekkverk blir målt til 80 cm. og åpninger i rekkverk / mellom trinn på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinn / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjnisk, sprekker i flisefuger, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull

heft mot underlag).

Konsekvens/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.

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Anbefaler å etablere oppbrett v/ dør og fuge sprukne flisefuger.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, sprekker i toalettskål og lekkasje i det ene dusjhudet.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, bytte toalettskål og dusjhode.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak: Vaskeromet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å unngår direkte vannsøl på gulv og gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran / klemring i sluk er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler ytterligere kontroll av membran / klemring i sluk. Evt. tiltak må vurderes deretter.

1 etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, sprekker i flisefuger og der kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, fuge sprukne flisefuger og etablere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

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

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

TG3

Vinduer

Det registreres råteskader i vinduer kjellerbod, manglende beslag / tetting under vinduer på kjøkken mot Vest, skade i underkant på kjøkkenvindu mot Vest, manglende tetting rundt vindusglass på toalettrom og slitasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte vinduer som ikke er byttet i perioden 2008 - 2016.

Overfatebehandle slitte overflater og utbedre beslag / tetting under kjøkkenvinduer mot Vest.

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

Dører

Det registreres råteskade i kjellerdør, sprukket glass / rustne hengsler i foldedør på tilbygg, manglende beslag under dører og stedvis slittasje i dører.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte kjellerdør, glass / hengsler i oldedør på tilbygg, beslag under dører og overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Sprukket glass i balkongdør vil i følge eier bli skiftet før salg.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det registreres synlig betong i sluk, tettesjikt er ikke før inn under klemring på sluk.

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

Sluk under badekar er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å ta opp fliser i dusjnise, flytre tilstrekkelig fall til sluk og etabler nytt tettesjikt som går inn under klemring på sluk. Eller TG-2 pga. alder på tettesjikt.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Kaldloft med tilkomst via luke i tak i gang 1 etg. Kaldloft er kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater, manglende isolasjon og museloft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft rundt fuktmerker / isolasjon og kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rådonmåling, høyde på vinduskarm på soverom i kjeller mot Sør er på 1,23 mtr. Manglende håndløper langs veggen på innvendig trapp, høyde på rekkverk er 80 cm. og åpninger på trapp over 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere en fast installasjon slik at avstand til vindu ikke overstiger 100 cm. montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinn / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2003.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Dårlig fall til sluk i dusjnise kjeller.

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

Ja

Firmanavn: Rogaland elektro, Sveinsvoll Rør AS, Ufaglært

Beskrivelse: Faglært arbeid: Varmekabler og el-arbeider (2004, Rogaland elektro),

Installasjoner på nytt vaskerom og kjøkken (2020, Sveinsvoll Rør AS). Ufaglært arbeid:

Bad bygget opp ved egeninnsats med membran i dusjområdet (2004).

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

Ja

Beskrivelse: Membran lagt i dusjnisen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Ufaglært arbeid: Skiftet store deler av utvendig kledning (2022).

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?

Ja

Beskrivelse: Et vindu i den ene skyvedøra i vinterhage er sprukket. Litt kondens i vindu/verandadør hoved-soverom på vinterstid.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg, Eltervåg elektro, Ufaglært

Beskrivelse: Faglært arbeid: Tømmerarbeider (2010, OKS Bygg), El arbeid med bla nytt hovedinntak og automatsikringer (2008, Eltervåg elektro). Ufaglært arbeid: Grunnarbeid graving, drenering og betongarbeid utført selv (2009).

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

Ja

Beskrivelse: Små sprekker i plate-skjøter her og der men ingen alvorlige ting.

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

Ja

Firmanavn: Aakre og Førland AS, Ufaglært

Beskrivelse: Tidligere var det dårlig drenering på tomten men dette er utbedret. Faglært arbeid: Gravet opp deler av tomten, lagt ned nye kummer drens og pukk for å lede vann vekk fra huset (2012, Aakre og Førland AS). Ufaglært arbeid: Lagt ned ekstra dreneringsrør og kum rundt huset (2012).

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

Ja

Beskrivelse: Kan være litt tendens til litt kondens i det ene hjørnet på wc rom i kjeller på vinterstid.

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

Ja

Firmanavn: Aakre & Førland AS, Ufaglært

Beskrivelse: Faglært arbeid: Gravet opp deler av tomten, lagt ned nye kummer drens og pukk for å lede vann vekk fra huset (2012, Aakre & Førland AS). Ufaglært arbeid: Gravt ned ekstra drensør langs fremsiden av huset som leder evt vann til kum foran huset (2012).

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

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre i underetasje, anses ikke som et problem da det er kanskje snakk om 3-5 ganger.

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

Ja

Firmanavn: Sveinsvoll rør AS, Ufaglært

Beskrivelse: Faglært arbeid: Diverse rørleggerarbeider, ny varmtvannstank (2020, Sveinsvoll rør AS). Ufaglært arbeid: Ved ombygging av bad og wc skiftet vi vannledninger og la opp nye der det behøvdes (2005).

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

Ja

Firmanavn: Harestad & Jansen, Lie Blikk

Beskrivelse: Øvre del av pipa var ødelagt og ble fikset av firma. Det ble også montert ny pipehatt. Faglært arbeid: Øvre del av pipa var ødelagt og ble fikse samtidig som det ble satt på ny pipehatt (2018, Harestad & Jansen, Lie Blikk).

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

Ja

Firmanavn: Meik

Beskrivelse: Faglært arbeid: Montert nye vedovner oppe og nede (2023, Meik).

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

Ja

Firmanavn: Eltervåg elektro, Hjelmeland elektro, Ryger Elektro

Beskrivelse: Faglært arbeid: Byttet ut hovedinntak og bygget om til automatsikringer (2004, Eltervåg elektro), Nytt el på hovedsoverom pluss diverse utskiftninger ellers i huset (2018, Hjelmeland elektro), Ombygging resten av huset, nytt opplegg kjøkken stue og terrasse (2020, Ryger Elektro).

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

Ja

Beskrivelse: Bolig er bygget om i flere omganger. Godkjent søknad men er ikke ferdigattest.

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

Ja

Firmanavn: Trebygg Strand

Beskrivelse: Bygget bad, vaskerom og kontor i del av kjeller. Godkjent av kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på tilbygg/garasje.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller

om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport av 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Kjeller:

BRA-i 91 kvm: Bod, stue m/ trapp, 3 soverom, bad, vaskerom og garasje

1. Etasje:

BRA-i 149 kvm: Gang m/ trapp, bod, toalettrom, soverom, kjøkken og stue

TBA 108 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 22 kvm: Tv-stue

Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1965 med tilbygg både i 1975 og i 2007 med utvidelse og ombygging av planløsning og ny garasje. I løpet av de siste årene er boligen jevnlig vedlikeholdt og modernisert, og den fremstår i dag som en flott enebolig med innholdsrik og praktiske løsninger som passer ypperlig for en barnefamilie.

Det er blant annet nyere kjøkken, nye overflater på de fleste rom, byttet ut hele røropplegget, oppgradert el-anlegg, byttet flere vinduer, montert 2 foldedører, drenert rundt hele boligen, etablert en stor og ny terrasse og opparbeidet tomten med en flott hage og asfaltert innkjørsel/biloppstillingsplass. Eiendommen har flere spennende detaljer både inne og ute, og den gir et godt inntrykk.

Kjøkken 1. etasje:

Svane kjøkkeninnredning med sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy.

Benkeplaten er i laminat, og i tre/stein på kjøkkenøyen. Kjøkkenet er utstyrt med

Blanco nedfelt vaskekom med ettgreps blandebatteri og Siemens avtrekk i koketopp.

Hvitevarer som vinkjøler, koketopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, kjøleskap og

fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i kjeller:

Bad i kjeller med fliser på vegg og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjnise med dobbel dusj. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom i kjeller med malte gipsplater på vegg og i tak. Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Hovedstoppekran og varmtvannsbereder er plassert her. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger, og malte plater i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og fliser på bad.

Himling: Malte gipsplater, panel og takplater.

Tekniske installasjoner:

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

- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og spalteventil i vindu.

Mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

- Varmesentral: Daikin luft til luft varmepumpe fra 2021 plassert i stue.

- Varmtvannstank: Høiax connected 300, 283 liter, fra 2022.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og måler er plassert i bod i 1. etasje. Deler av anlegget er fra byggeår 1965.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- ny vedovn 2023

2022:

- Høiax connected 300 - 283 ltr.
- I følge eier er det skiftet deler av kledning i 2022

2021:

- I følge eier er alt av vannledninger / rør er skiftet ut mellom 2008 og 2021.
- Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.
- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2021, arbeid utført av Oneco.
- Ny terrasse i 2021

2020:

- PVC foldedør på kjøkken fra 2020
- Nytt kjøkken fra Svane i 2020
- Pusset opp gang med fliser, garderobeløsning og nye vinduer i 2020

2016:

- vindu soverom 1 etg. 2016

2015:

- vindu i gang 1 etg. 2015

2012:

- Kjellervinduer utenom bod er byttet i perioden 2009 - 2012
- Ytterdør fra 2012
- I følge eier er det drenert rundt hele huset i 2012.

2011:

- balkongdør på soverom fra 2011

2008:

- kjøkkenvindu og tilbygg 2008
- foldedør i tilbygg fra 2008
- Svane kjøkkenet m/ sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy, benkeplate i laminat og tre / stein på kjøkknøy, blanco nedfelt vaskekum m/ 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: vinkjøler, koketopp, 2 stekeovner, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseskap.
- Ny del er i følge eier fra 2008.

2007:

- Tilbygg og garasje bygget.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i garasje og flere biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Solforhold

Svært gode solforhold fra morgen til kveld, hele året.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyrt oppvarming.

Boligen har en Daikin luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, vedovner i kjellerstue og kjøkken, samt elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad, vaskerom, soverom i kjeller, gang og toalettrom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (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

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Totalt: kr 12 126,00

Eiendomsskatt

Kr 3 771 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 005 890 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 023 559 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.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 332 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/332:

24.08.1966 - Dokumentnr: 2145 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

02.12.1965 - Dokumentnr: 3017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:44 Bnr:284

15.01.1969 - Dokumentnr: 148 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1130 Gnr:44 Bnr:355

03.07.1985 - Dokumentnr: 990052 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnrt 44 bnr 354

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for både bolig og tilbygg / garasje, men det er avvik fra disse.

Det er framlagt byggesøkte tegninger, men det er ikke oppdaterte plantegninger etter oppgraderinger / tilbygg.

Søknad om ferdigattest for tilbygg og garasje pågår nå og forventes å foreligge før et salg.

Ettersom det er avvik fra originale tegninger og dagens planløsning må det anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Uregulert område som i kommuneplanen er godkjent til frittliggende småhusbebyggelse. / bolig.

Kommuneplankartet viser at eiendommen er i et område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.. Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012–2022, godkjent 12.09.2012. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplanen for området, 'Øvre Fjelde boligomr. og skole- og idrettsomr.' med plan-ID 93-4, er i kommuneplanen nevnt som en av planene som skal revideres før

ytterligere fortetting kan finne sted.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flomfare, slik det er vist i temakart til kommuneplanen.

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.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger pr stk. kr 1 200,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal

Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

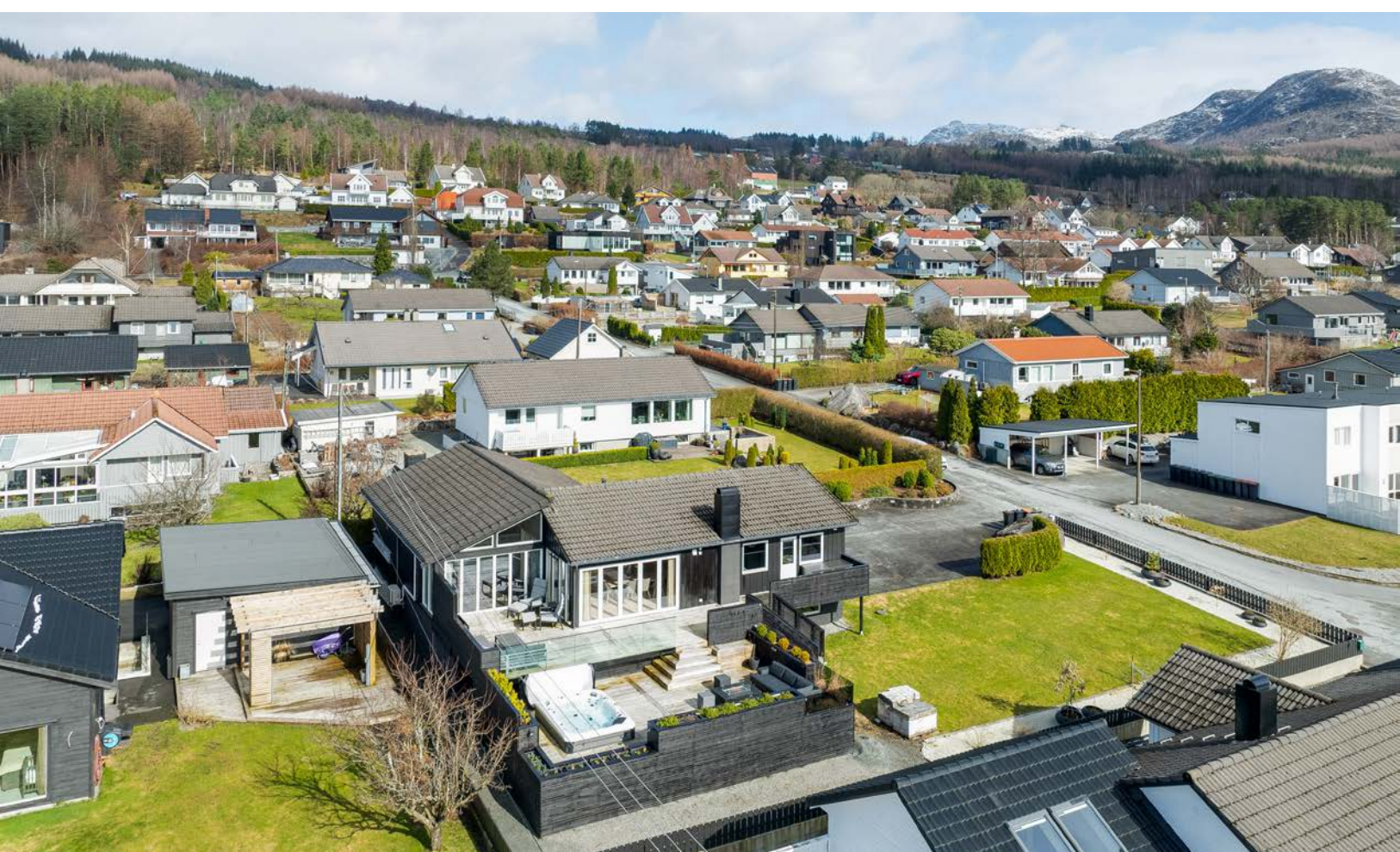
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

29.04.2026















Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den











































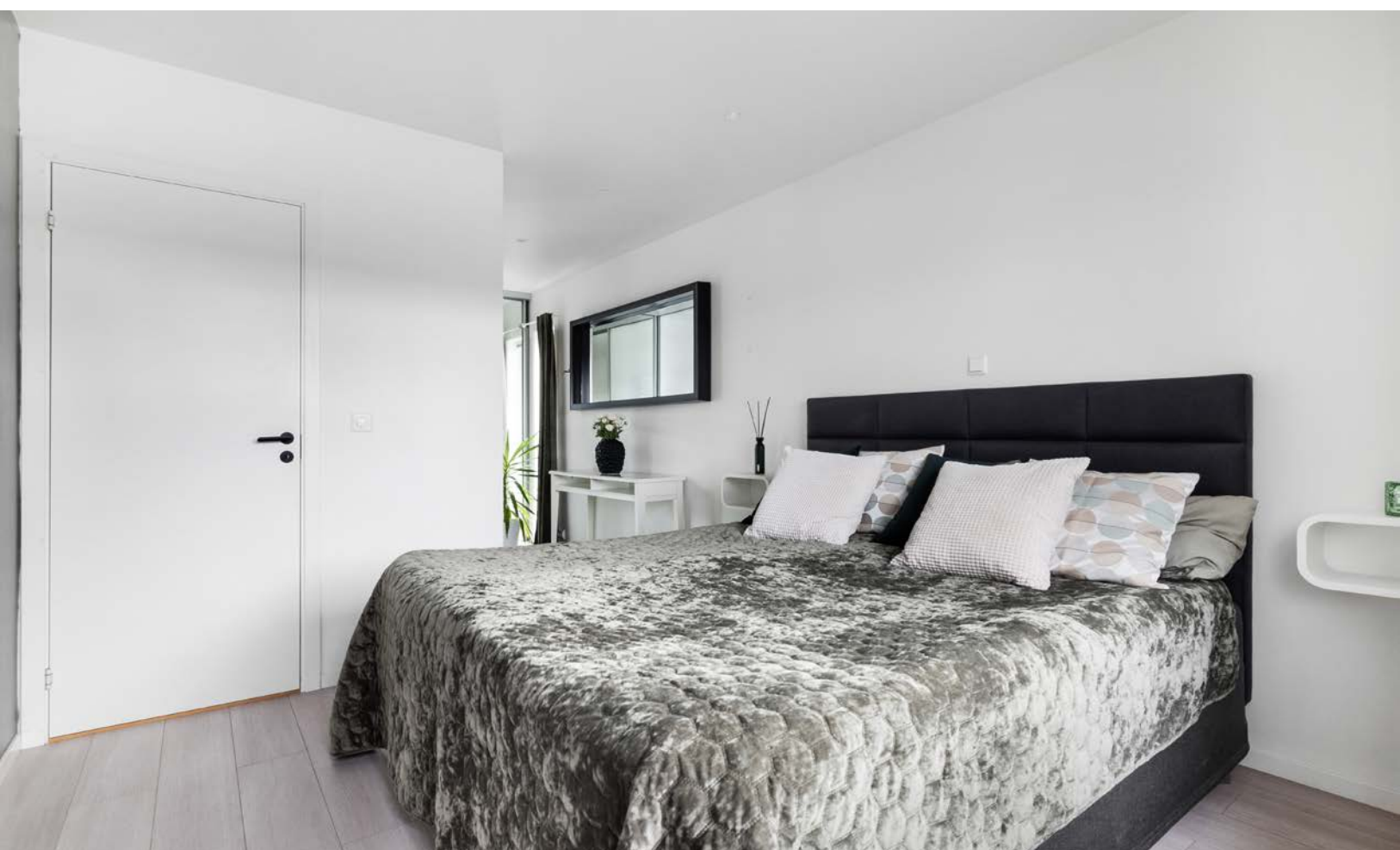


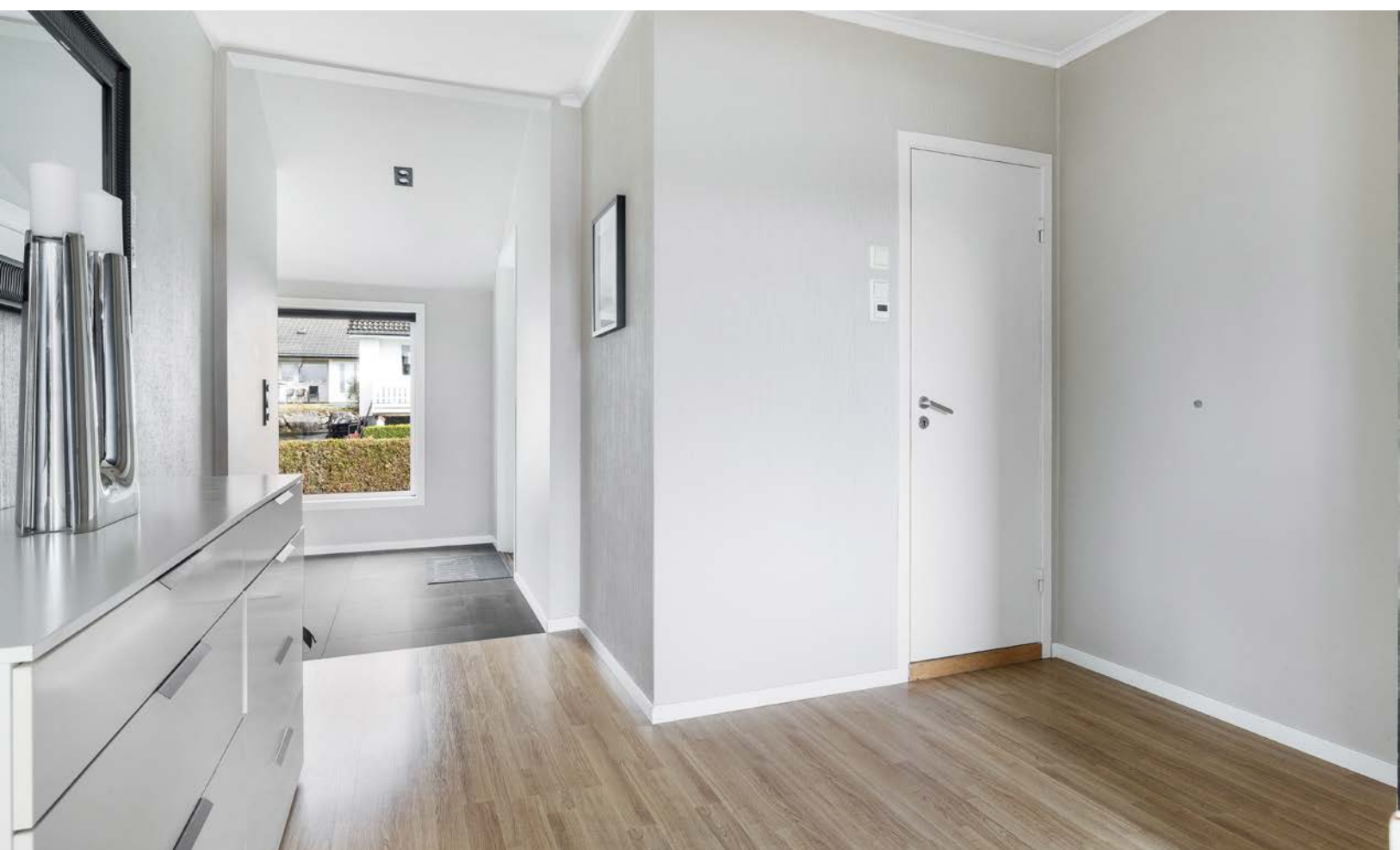














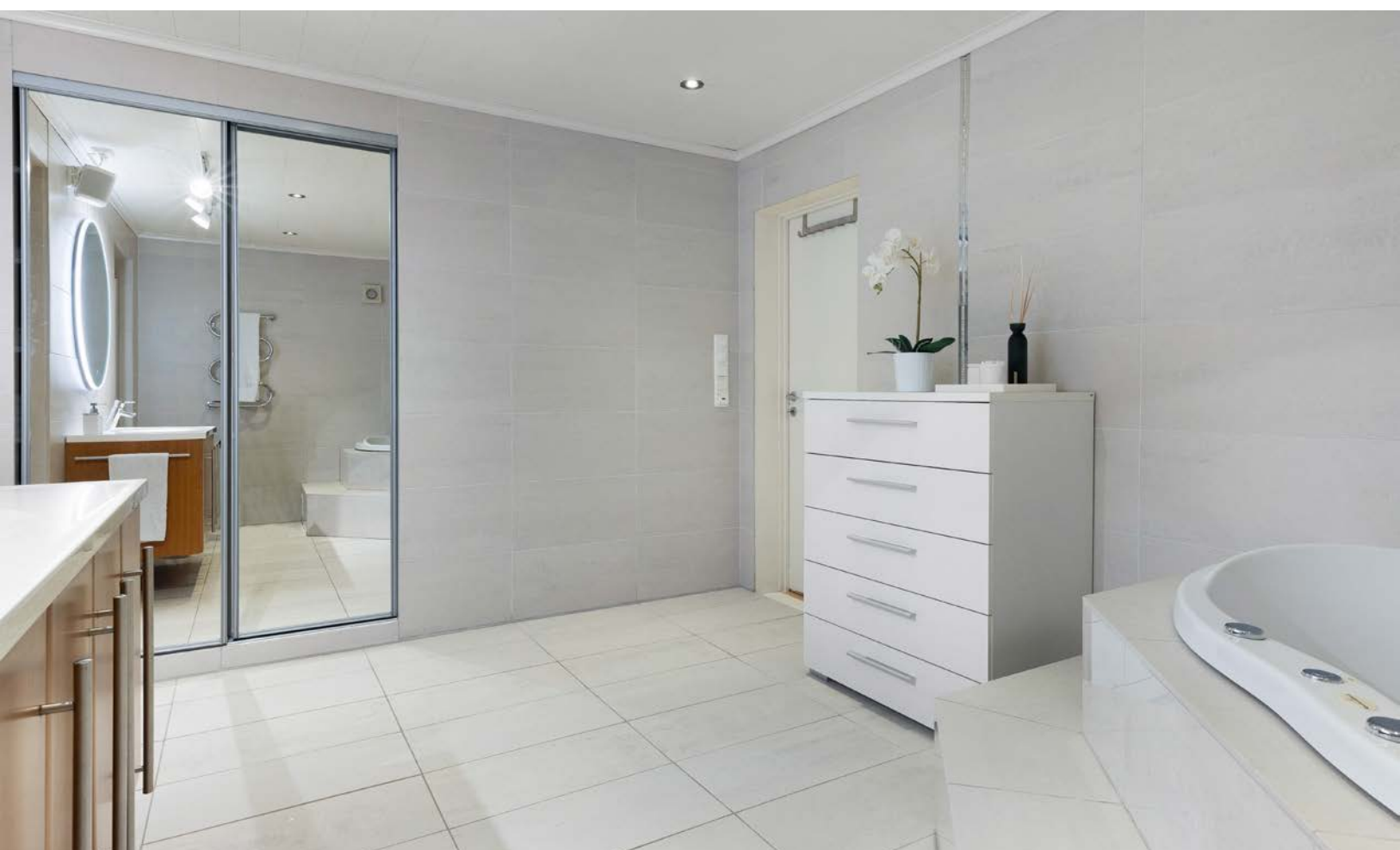


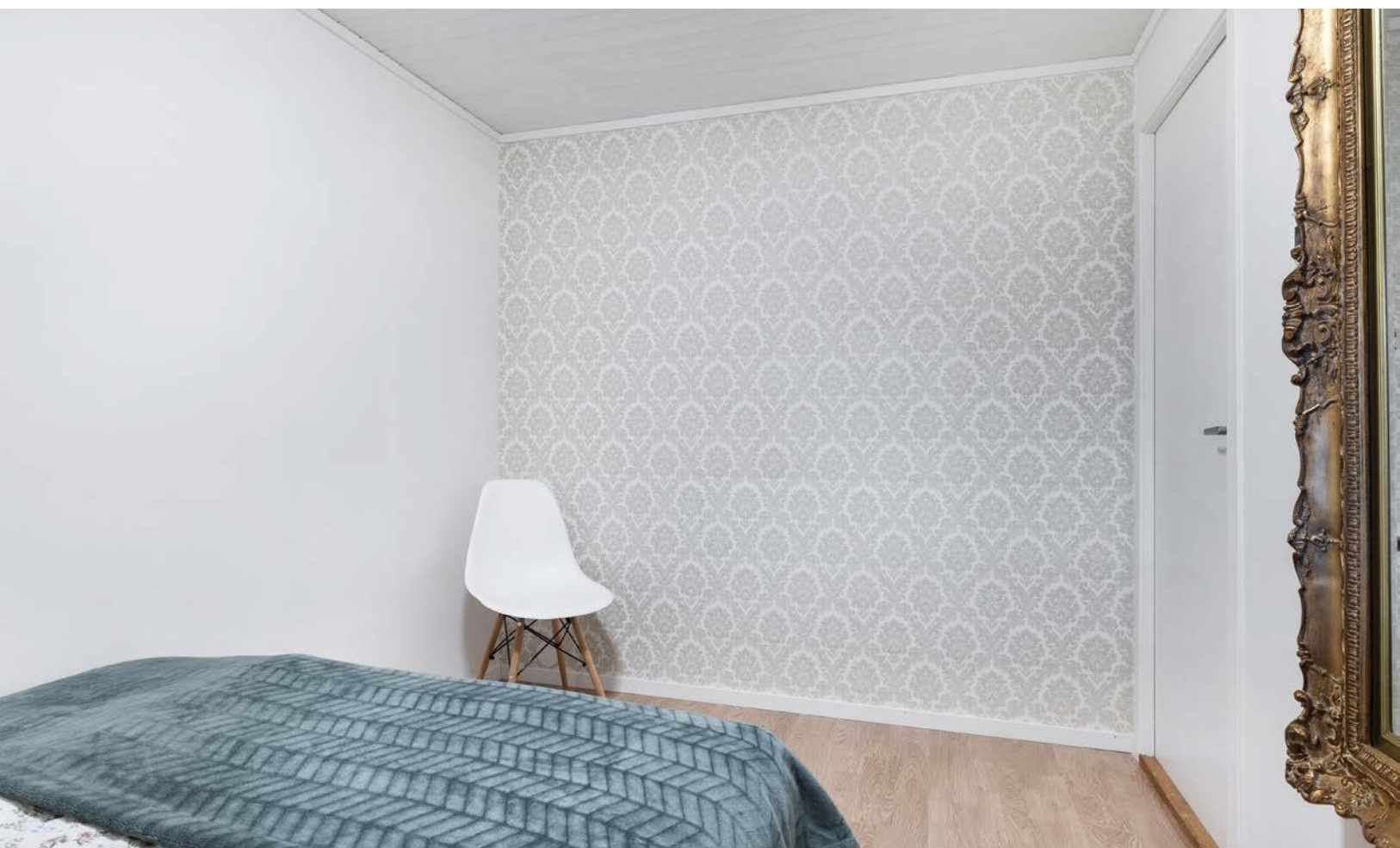
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjeldebakken 16 , 4103 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 44, bnr. 332

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1046

Referansenummer: DS9193

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 taksmann 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og noe oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Halvvalmet tak som er belagt med glasert takstein.

Ytterdør i malt utførelse.

Vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast

Sør vendt balkong m/ trapp på 108 kvm. Belagt med accoya terrassebord, utgang via balkongdører fra stue, kjøkken og soverom. Utvendig trapp fra balkoing til hage belagt med accoya terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

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

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

Det er etablert vedovn i kjellerstue og kjøkken.

Åpen hvitmalt tretrapp mellom kjeller og 1 etg. og lukket tretrapp v/ tilbygg.

Hvite slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg og malt plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, badekar og dusjnise m/ dobbel dusj.

Alle tilstøtende vegger av av betong, men det er utført hulltaking og visuell kontroll bak badekaret uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Malte gips plater på vegg og i tak.

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereider og hovedstoppekran.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Svane kjøkkenet m/ sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy, benkeplate i laminat og tre / stein på kjøkknøy, blanco nedfelt

vaskekum m/ 1 greps blandedbatteri, integrerte hvitevarer som: vinkjøler, koketopp, 2 stekeovner, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseskap.

Siemens avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax connected 300 - 283 ltr.

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod 1 etg.

Easee elbillader montert på yttervegg.

Dowblights på bad, soverom i kjeller mot Nordøst, gang 1 etg. og tv stue.

El- gulvvarme i kjellerstue, bad, vaskerom, soverom kjeller, gang og toalettrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

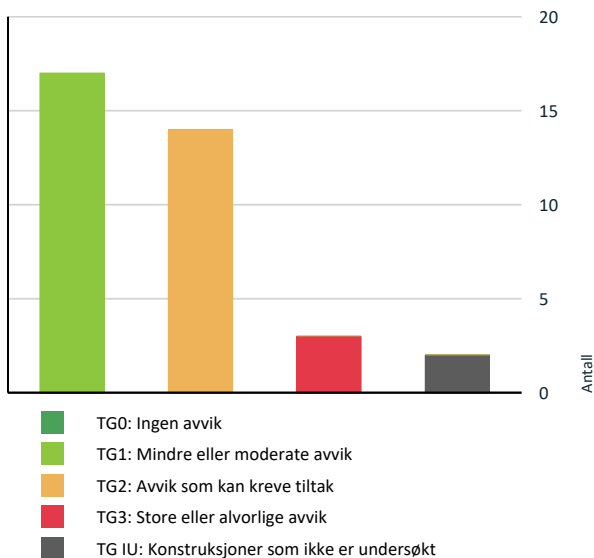
Enebolig

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

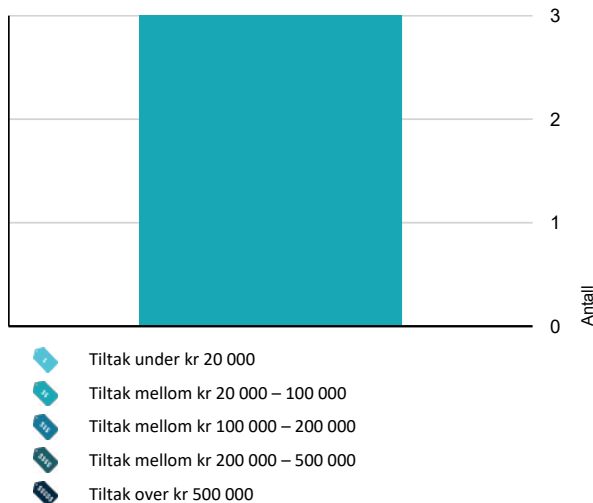
Det er framlagt byggesøkte tegninger, men det er ikke oppdaterte tegninger etter oppgraderinger / tilbygg. Det er ikke fremlagt ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskader i vinduer kjellerbod, manglende beslag / tetting under vinduer på kjøkken mot Vest, skade i underkant på kjøkkenvindu mot Vest, manglende tetting rundt vindusglass på toalettrom og slittasje i vinduskammer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskade i kjellerdør, sprukket glass / rustne hengsler i foldedør på tilbygg, manglende beslag under dører og stedvis slittasje i dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres synlig betong i sluk, tettesjikt er ikke før inn underklemring på sluk.

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

Sluk under baderkar er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ny del er i følge eier fra 2008.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ikke synlig musetetting mellom veggkonstruksjon / kledning, sprekker, ellers TG-2 pga. alder på kledning.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom i kjeller mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på loft / tv stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjelheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted har hatt tilsyn i 07.09.2021 med følgende avvik: Sotluke defekt og ikke mulig å låse

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging §6, 2. ledd. Kommentar: Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt.

Sotluken er defekt og ikke mulig å lukke/låse. Viser til byggdetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring, pkt.

23 Faremomenter ved skadd skorstein og byggdetaljblad 552.135 Ildsteder og skorsteiner pkt. 63 brannikkerhet ved luker.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater, manglende håndløper langs veggen, rekkverk blir målt til 80 cm. og åpninger i rekkverk / mellom trinn på over 10 cm.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjnisi, sprekker i flisefuger, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, sprekker i toalettskål og lekkasje i det ene dusjhodet.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membran / klemring i sluk er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, sprekker i flisefuger og der kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rådonmåling, høyde på vinduskarm på soverom i kjeller mot Sør er på 1,23 mtr. Manglende håndløper langs vegg på innvendig trapp, høyde på rekkverk er 80 cm. og åpninger på trapp over 10 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

I følge PropCloud

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg og garasje bygget.
------	---------	----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Ny del er i følge eier fra 2008.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiktning av takteking pga. alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende dryppkant på stående kledning, stedvis ikke synlig musetting mellom veggkonstruksjon / kledning, sprekker, ellers TG-2 pga. alder på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kappe dryppkant på stående kledning, dette for å unngå svellinger og råteskader. Utbedre musetting mellom veggkonstruksjon / kledning. Ellers jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i tak i gang 1 etg. Kaldloft er kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater, manglende isolasjon og museloft.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft rundt fuktmerker / isolasjon og kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass.

Kjellervinduer utenom bod er byttet i perioden 2009 - 2012, vindu i gang 1 etg. 2015, vindu soverom 1 etg. 2016, kjøkkenvindu og tilbygg 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i vinduer kjellerbod, manglende beslag / tetting under vinduer på kjøkken mot Vest, skade i underkant på kjøkkenvindu mot Vest, manglende tetting rundt vindusglass på toalettrom og slittasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Anbefaler å bytte vinduer som ikke er byttet i perioden 2008 - 2016. Overfatebehandle slitte overflater og utbedre beslag / tatting under kjøkkenvinduer mot Vest.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2012, balkongdør på soverom fra 2011, foldedør i tilbygg fra 2008 og PVC foldedør på kjøkken fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskade i kjellerdør, sprukket glass / rustne hengsler i foldedør på tilbygg, manglende beslag under dører og stedvis slittasje i dører.

Konsekvens/tiltak

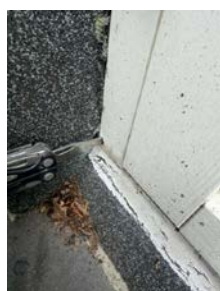
- Tiltak:

Anbefaler å bytte kjellerdør, glass / hengsler i oldedør på tilbygg, beslag under dører og overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Sprukket glass i balkongdør vil i følge eier bli skiftet før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør vendt balkong m/ trapp på 108 kvm. Belagt med accoya terrassebord, utgang via balkongdører fra stue, kjøkken og soverom.

📍 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra balkoing til hage belagt med accoya terrassebord.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må påberegnes.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom i kjeller mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på loft / tv stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert vedovn i kjellerstue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted har hatt tilsyn i 07.09.2021 med følgende avvik: Sotluke defekt og ikke mulig å låse

Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging §6, 2. ledd.

Kommentar: Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt. Sotluken er defekt og ikke mulig å lukke/låse. Viser til byggedetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring, pkt. 23 Faremomenter ved skadd skorstein og byggedetaljblad 552.135 Ildsteder og skorsteiner pkt. 63 brannsikkerhet ved luker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feiernes anbefaling til teknisk løsning er at sotluke settes i godkjent stand eller byttes ut med ny godkjent luke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod, denne er ikke tilstandsvurdert som rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Det er etablert en grov / uinnredet kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig observasjon av rom under terreng pga. bruk av plast og evt. tiltak må vurderes ved innredning av grov / uinnredet kjellerbod.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen hvitmalt tretrapp mellom kjeller og 1 etg. og lukket tretrapp v/ tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater, manglende håndløper langs veggen, rekkverk blir målt til 80 cm. og åpninger i rekkverk / mellom trinn på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinn / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt plater i tak.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjnisk, sprekker i flisefuger, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

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.

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

Anbefaler å etablere oppbrett v/ dør og fuge sprukne flisefuger.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres synlig betong i sluk, tettesjikt er ikke før inn underklemring på sluk.

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

Sluk under baderkar er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å ta opp fliser i dusjnise, flytre tilstrekkelig fall til sluk og etabler nytt tettesjikt som går inn under klemring på sluk. Eller TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, baderkar og dusjnise m/ dobbel dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, sprekker i toalettsskål og lekkasje i det ene dusjhodet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, bytte toalettsskål og dusjhode.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle tilstøtende vegger av av betong, men det er utført hulltaking og visuell kontroll bak badekaret uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte gips plater på vegg og i tak.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, manglende oppbrett v/ dør og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å unngår direkte vannsøl på gulv og gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran / klemring i sluk er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler ytterligere kontroll av membran / klemring i sluk. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Svane kjøkkenet m/ sorte slette fronter og fronter i tre på kjøkkenøy, benkeplate i laminat og tre / stein på kjøkkenøy, blanco nedfelt vaskeikum m/ 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: vinkjøler, koketopp, 2 stekeovner, oppvaskemaskin, kjøleskap og frysenskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Siemens avtrekk i koketopp.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv / vegger og malte plater i tak. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, sprekker i flisefuger og der kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, fuge sprukne flisefuger og etablere mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I følge eier er alt av vannledninger / rør er skiftet ut mellom 2008 og 2021.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax connected 300 - 283 ltr.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod 1 etg.

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.

1965 Nybygg

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

Ukjent Ukjent

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 2021, 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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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 Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er det drenert rundt hele huset i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rådonmåling, høyde på vinduskarm på soverom i kjeller mot Sør er på 1,23 mtr. Manglende håndløper langs veggen på innvendig trapp, høyde på rekkverk er 80 cm. og åpninger på trapp over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere en fast instalasjon slik at avstand til vindu ikke overstiger 100 cm. montere håndløper langs veggen, minske avstander mellom trinn / rekkverk til max 10 cm. og høyne rekkverk til minimum 90 cm.

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

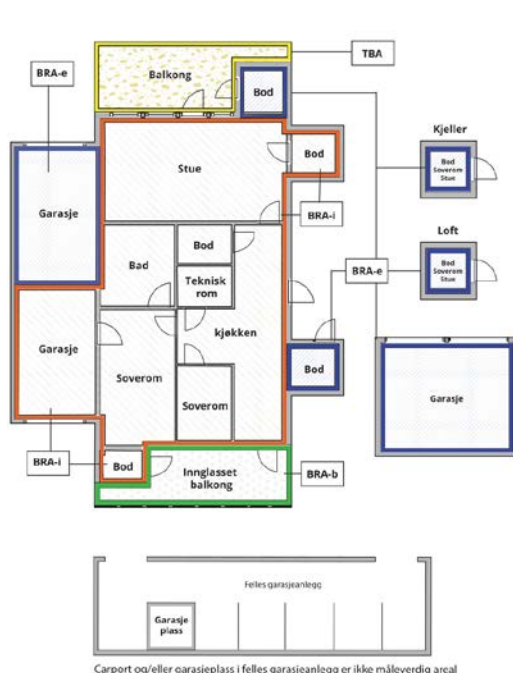
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	91			91		15	106
1 etasje	149			149	108		149
Loft	22		16	38		16	54
SUM	262		16		108	31	309
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, stue m/ trapp, 3 soverom, bad, vaskerom, garasje		
1 etasje	Gang m/ trapp, bod, toalettrom, soverom, kjøkken, stue		
Loft	Tv-stue		

Kommentar

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

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

Garasje på 37 kvm. er inkl. i BRA-i for 1 etg. og Kjellerbod på 14 kvm. er inkl. i BRA-i for kjeller.

Takhøyde målt i tv stue / loft over garasje 1,01 mtr. - 2,37 mtr. Garasje 2,28, kjøkken 2,34 mtr. - 2,95 mtr. Kjellerstue 2,22 mtr. og kjellerbod 1,27 mtr. - 2,11 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er framlagt byggesøkte tegninger, men det er ikke oppdaterte tegninger etter oppgraderinger / tilbygg. Det er ikke framlagt ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ifølge eier er det skiftet deler av kledning i 2022, ny vedovn 2023,

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Helge Alsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	44	332		0	892.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjeldebakken 16

Hjemmelshaver

Alsvik Helge, Alsvik Solveig Henriette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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 de 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 funksjonsprøving 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

Solveig Henriette Alsvik

Helge Alsvik

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2003
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjeldebakken 16

4103 Jørpeland

1130-44/332/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall til sluk i dusjnise kjeller.

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

♦ 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?:** 2004

Firmanavn: Husker ikke hvem men av godkjent firma (tror det kan ha vært Rogaland elektro)

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og el-arbeider

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sveinsvoll Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjoner på nytt vaskerom og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Bad er bygget opp ved egeninnsats men etter forskrifter med membran i dusjområdet.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

det er lagt membran i dusjnisen.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet store deler av utvendig kledning.

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?

♦ **Ja**

Et vindu i den ene skyvedøra i vinterhage er sprukket.
Blir litt kondens i vindu/verandadør hoved-soverom på vindetstid.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: OKS Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tømmerarbeider

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Eltervåg elektro

Beskrivelse av arbeidet: El arbeid med bla nytt hovedinntak og automatsikringer.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Grunnarbeid graving, drenering og betongarbeid utført selv.

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

♦ **Ja**

Små sprekker i plate-skjøter her og der men ingen alvorlige ting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Tidligere var det dårlig drenering på tomten men dette er utbedret.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Aakre og Førland AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravet opp deler av tomten, lagt ned nye kummer drens og pukkk for å lede vann vekk fra huset. Tiltaket har vært virkningsfullt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned ekstra dreneringsrør og kum rundt huset. Samtidig ble det gravt ned ekstra dreneringsrør langs fremsiden av huset som leder evt vann til kum foran huset.

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

♦ **Ja**

Kan være litt tendens til litt kondens i det ene hjørnet på wc rom i kjeller på vinterstid.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Aakre & Førland AS

Beskrivelse av arbeidet: Gravet opp deler av tomten, lagt ned nye kummer drens og pukkk for å lede vann vekk fra huset. Tiltaket har vært virkningsfullt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: gravt ned ekstra dreneringsrør langs fremsiden av huset som leder evt vann til kum foran huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

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 er observert skjeggkre i underetasje, anses ikke som et problem av oss da det er kanskje er snakk om 3-5 ganger.

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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?:** 2020

Firmanavn: Sveinsvoll rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse rørleggerarbeider Det er også satt inn ny varmtvannstank i senere tid.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Ved ombygging av bad og wc skiftet vi vannledninger og la opp nye der det behøvdes.

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

Øvre del (ute) av pipa var ødelagt og ble fikset av firma. Det ble også montert ny pipehatt.

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Harestad & Jansen

Beskrivelse av arbeidet: Øvre del av pipa var ødelagt og ble fikse samtidig som det ble satt på ny pipehatt.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lie Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Meik (tidligere Harestad & Jansen)

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye vedovner oppe og nede

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?: 2004

Firmanavn: Eltervåg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut hovedinntak og bygget om til automatsikringer

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hjelmeland elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el på hovedsoverom pluss diverse utskiftninger ellers i huset.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ryger Elektro

Beskrivelse av arbeidet: ombygging resten av huset, nytt opplegg kjøkken stue og terrasse

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**

Bolig er bygget om i flere omganger

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent søknad men er ikke ferdigattest.

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

♦ **Ja**

bygget bad, vaskerom og kontor i del av kjeller.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Trebygg Strand var tiltaksfirma.

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

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest på tilbygg/garasje.

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?

♦ **Ja**

tilstandsrapport av 2026

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



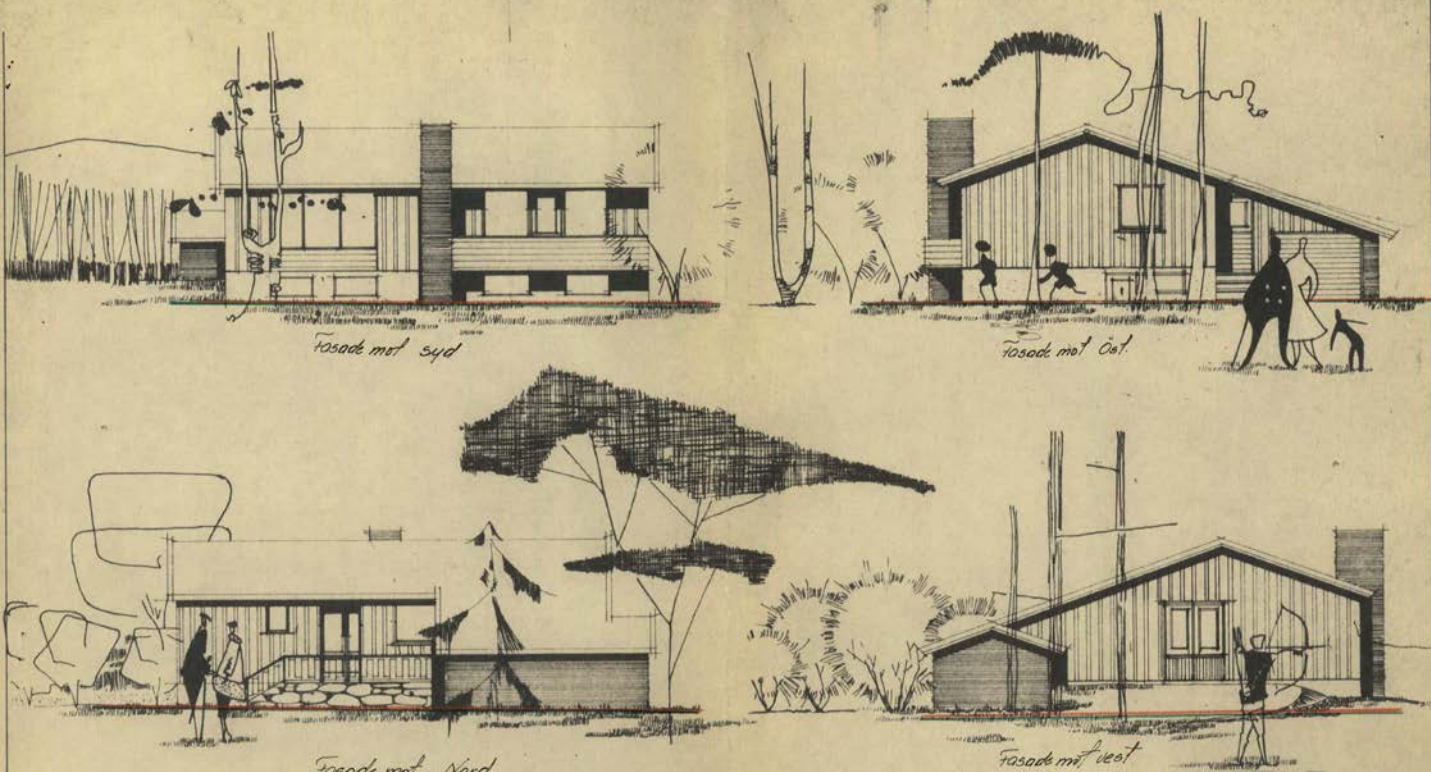
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



fasade mot syd

fasade mot vest

Fasade mot Nord

Fasade mot vest

Nærværende forning
Planlagt terreng

STRAND BYGNINGSRÅD
 Sak 8166

TYPE 5+

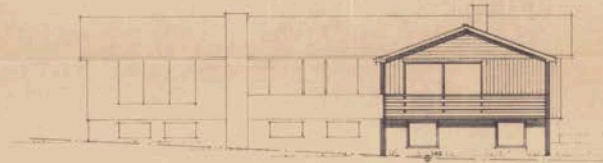
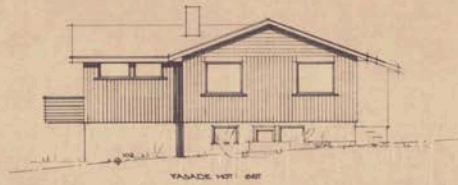
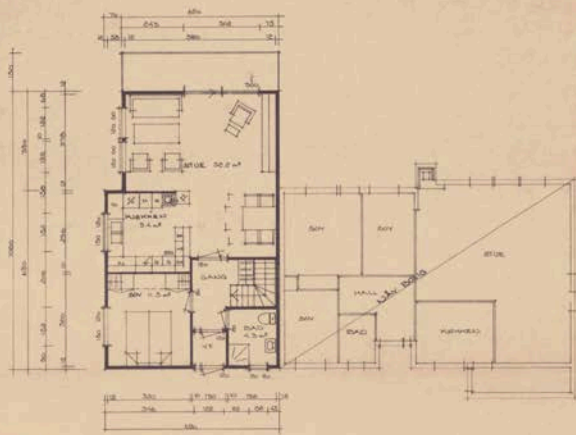
Byggherre **OLAV NOBENVOLL**
 Sted **JØRFELAND**

G. BLOCK

WATNE

Telefon 61 049

6-8/56
 11/100 1/200 1/250 1/300 1/400 1/500 1/600 1/800 1/1000
 Alle gode ting er små

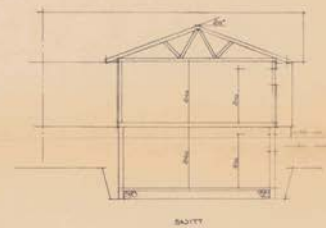
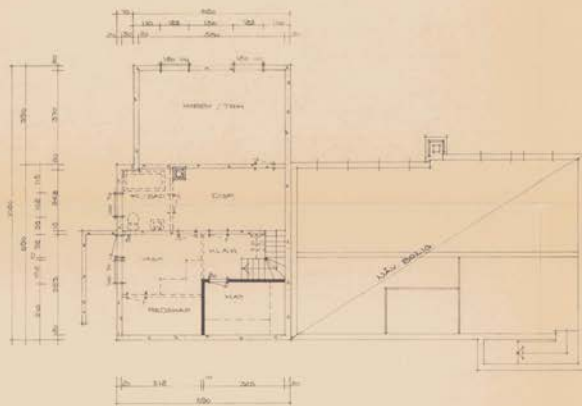


LEIEAREAL

$6,0 \times 10,00 = 60,00 \text{ m}^2$
 $0,80 \times 10,50 = 8,40 \text{ m}^2$
 $0,70 \times 3,50 = 2,45 \text{ m}^2$
 $1,40 \times 1,50 = 2,10 \text{ m}^2$
TOTALT = 73,95 m²

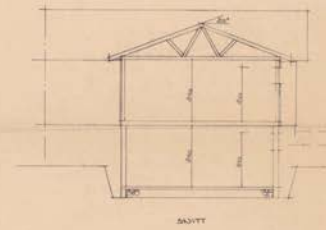
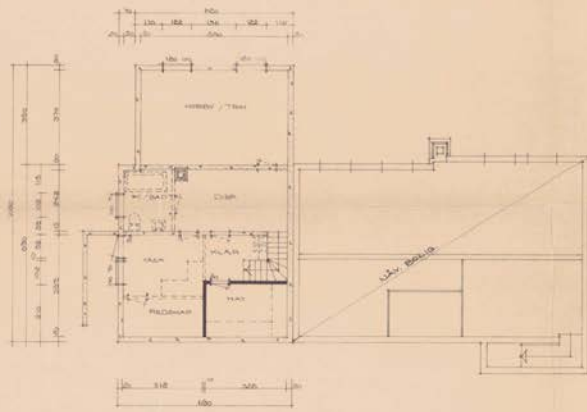
OLAV KJØRDVOLL	Målestokk	Page: 4/10
FELDE 1300RE, Gnr 44, Bnr 254	1:100	Dato: 01.12.75
Revell 228		For: K1
STRAND HØH.	Etablert for:	
JULGÅRD BYGG a/s		
Erstatet av:		

0 50 100 Plett i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



OLAV NORDVOLL FJELDE NEDRE Gata 44 BOK 204 Postboks 334 STRAND VGN	Målestokk	Tegn. + 33	18.10.18
	1:100	Tras.	
Eretning for:			
ÅLGÅRD BYGG a/s			
Erettelser av:			

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

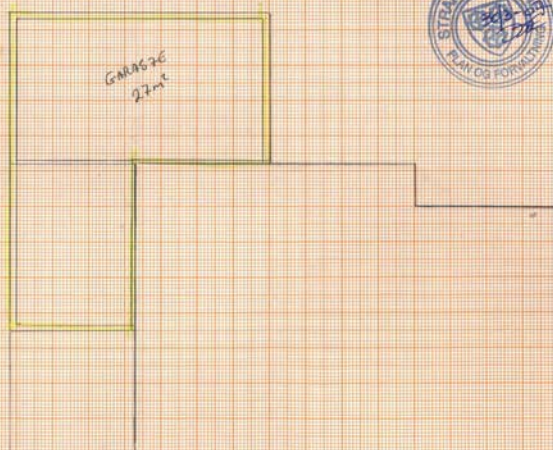
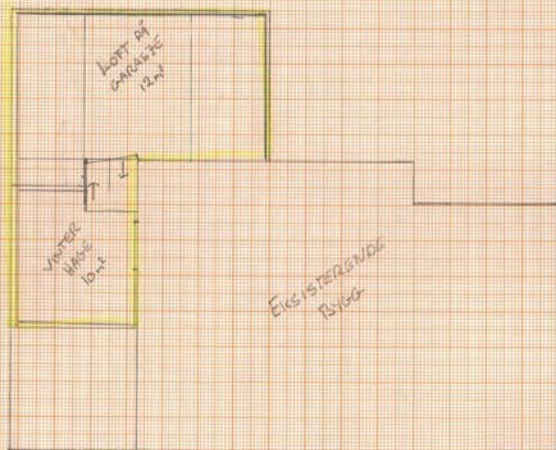


OLAV NORDVOLL FELDE NEDRE GNR 44 BIA 284 Pnr 332 STRAND NOK.	Målestokk	1:100	Tegn. 4.10	14.10.78
	Erstatning for:			
ÅLGÅRD BYGG a/s				
Eratstet av:				

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

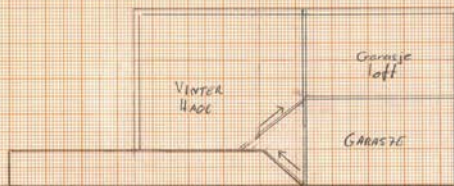
1:100

Vedlegg E
nr 3

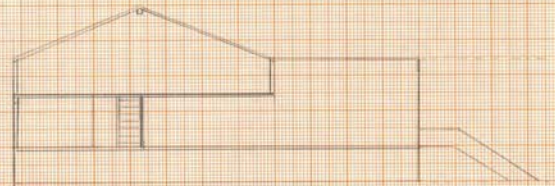




SNITT CC



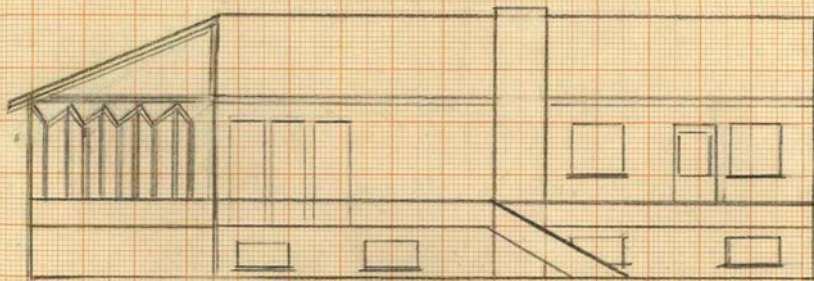
SNITT AA



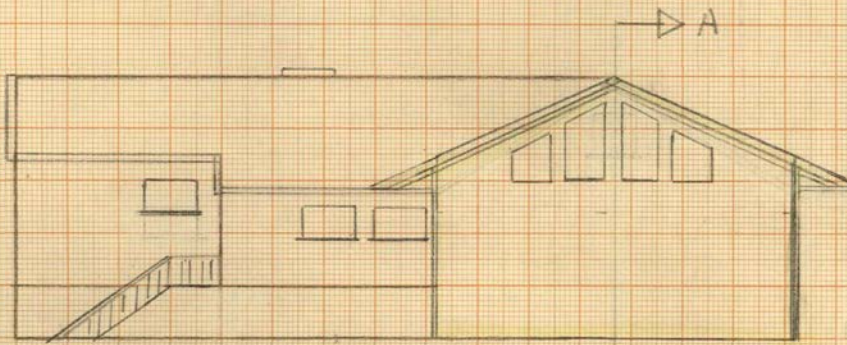
SNITT BB



1:100
 Vedlegg E
 nr. 4



FASADE SØR

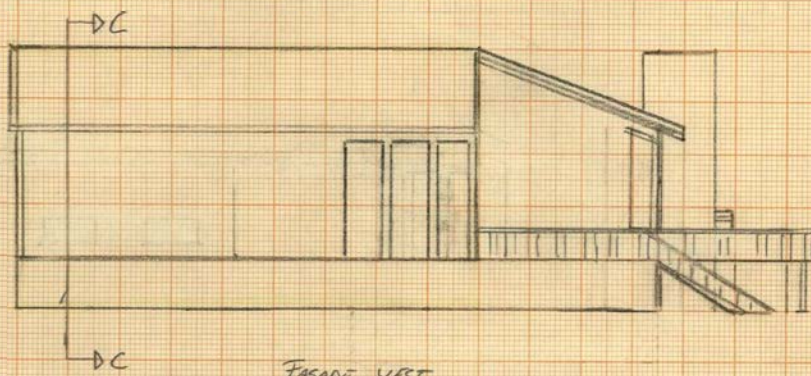


FASADE NORD

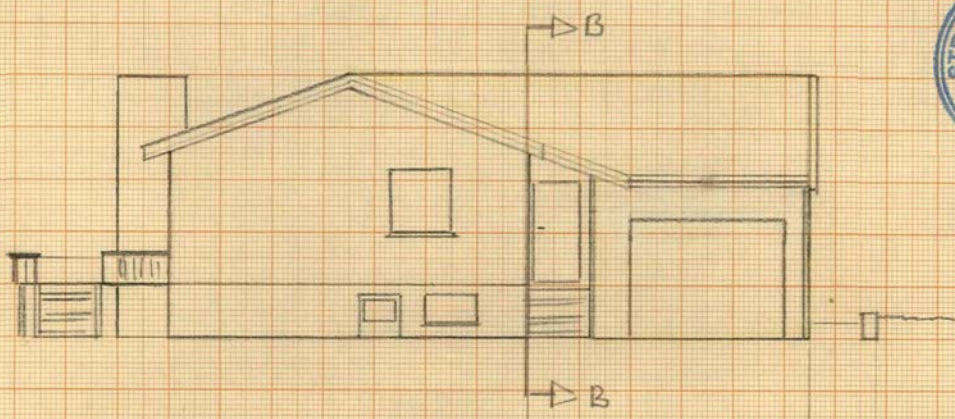


Vedlegg E
nr. 1

1:100



FASADE VEST



FASADE ØST

Vedlegg E
nr. 2

1:100

A. S. E. 1902



Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/332//



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.

- | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant | ----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpeinje fiktiv | ----- Eiendomsgromt mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpeinje punktfaste | ----- Eiendomsgromt middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgromt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromt uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

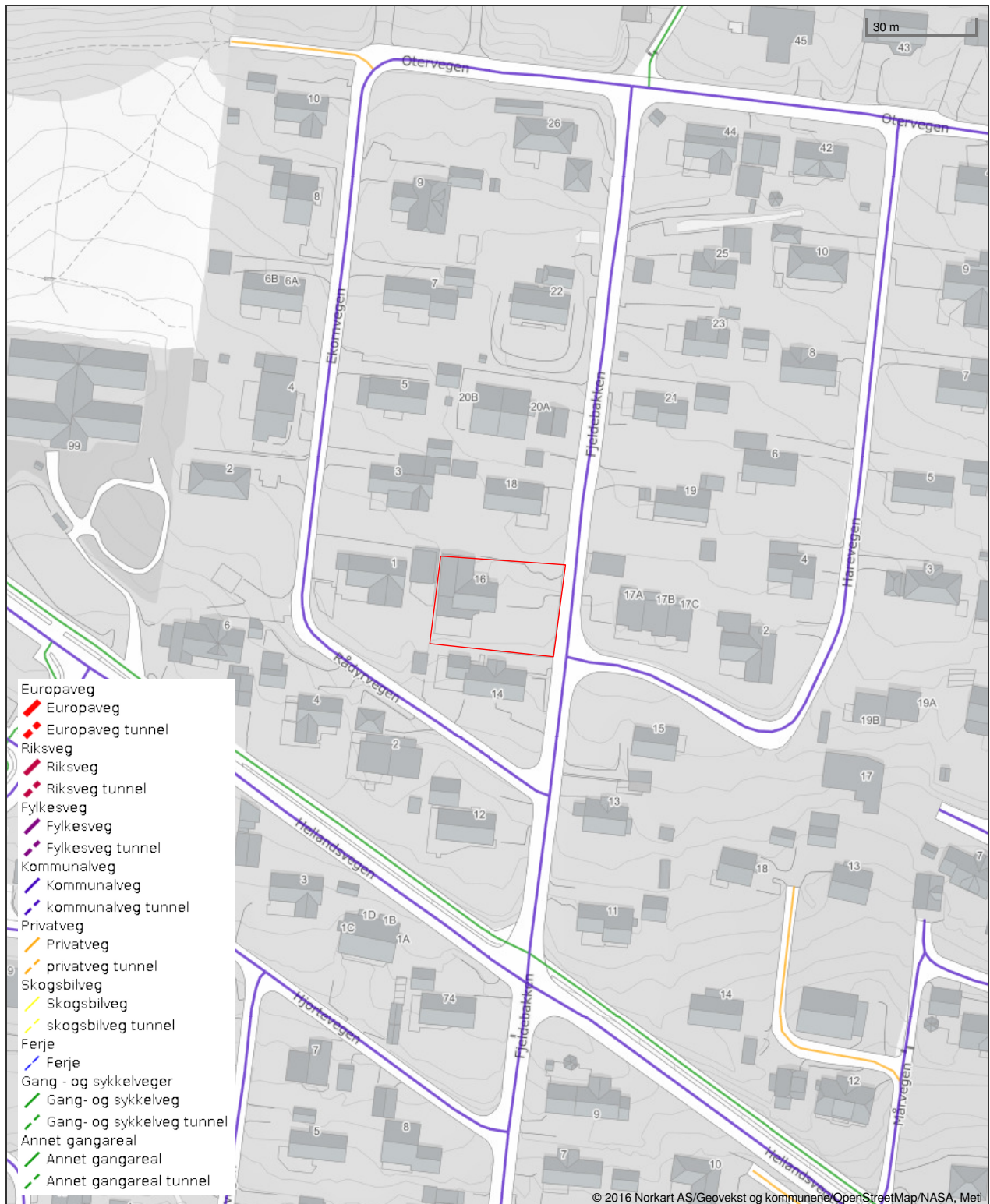
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	892,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547507,66	Øst	330119,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547493,37	330107,77	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,94	
2	6547518,05	330111,81	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,01	
3	6547513,87	330146,65	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,09	
4	6547488,24	330142,33	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,99	



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 44/332//





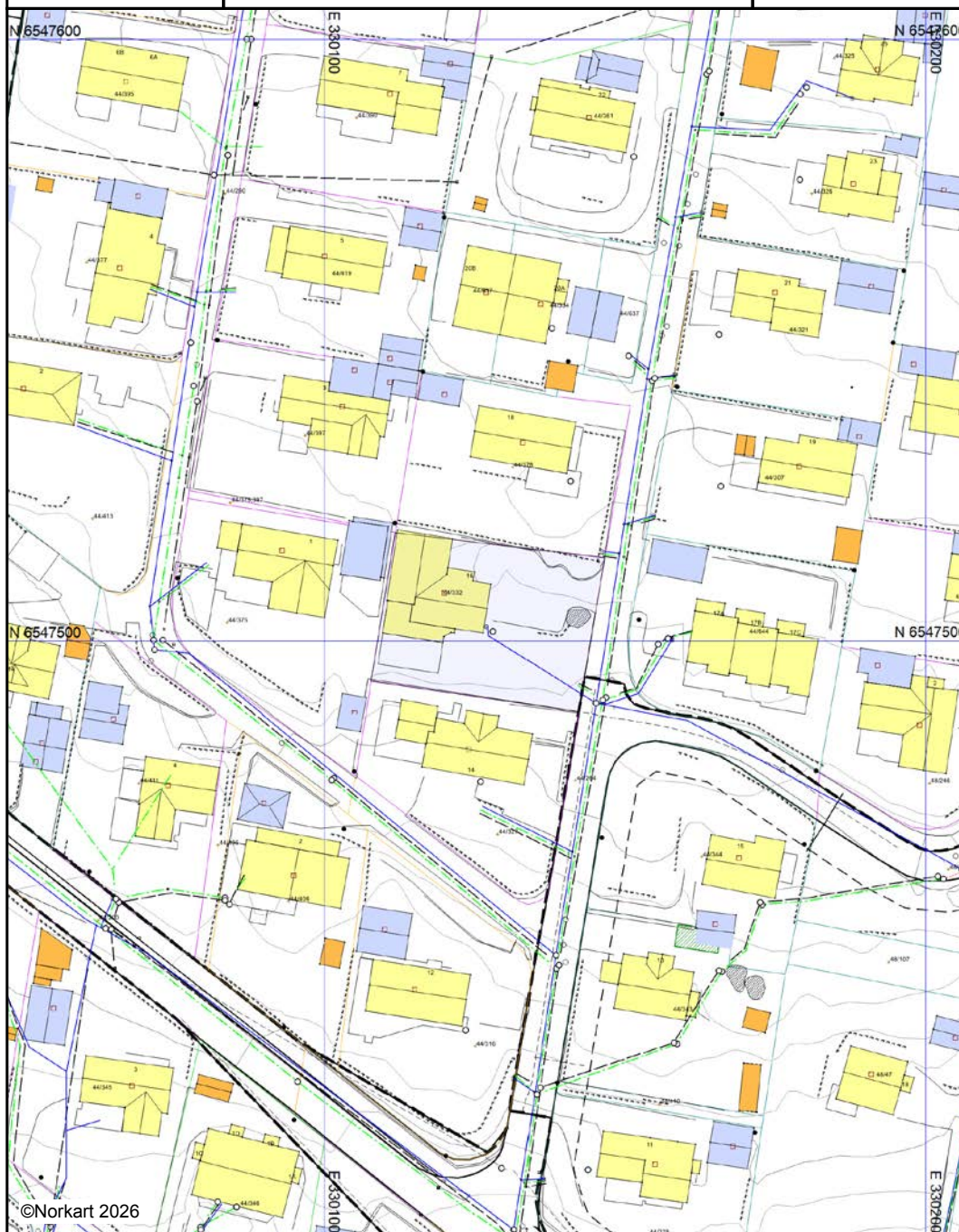
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/332
Adresse: Fjeldebakken 16
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



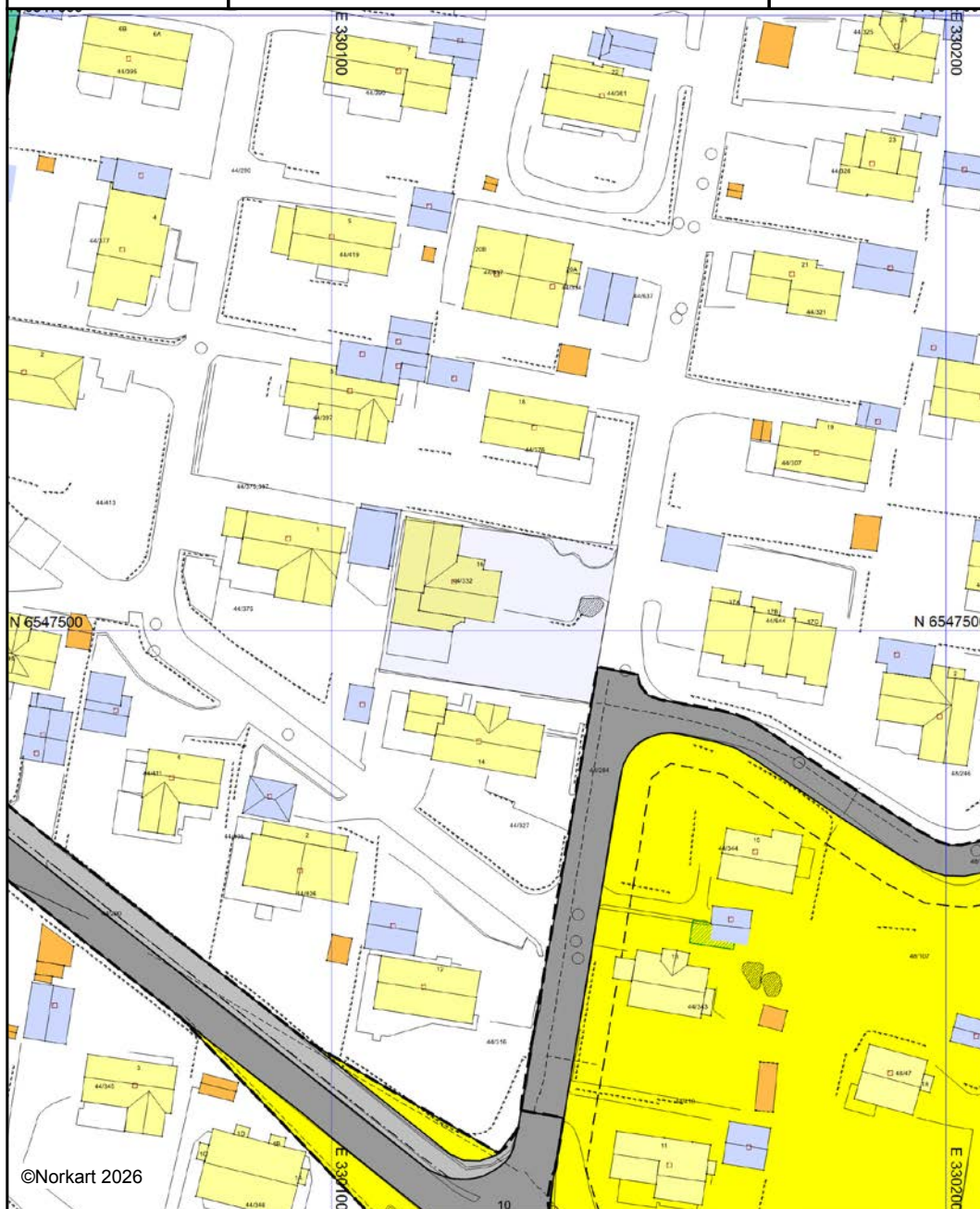
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/332
Adresse: Fjeldebakken 16
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000
























































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Stein
	Frisiktsone ved veg		Bygningsmessige anlegg
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Frittstående mur
	Frittliggende småhusbebyggelse		Lodrett forstøtningsmur
	Almennyttig barnehage	Adresser	
	Kjøreveg	Abc	Adressepunkttekst
	Annen veggrunn	Vegsituasjon	
	Gang-/sykkelveg		Annet vegareal
	Gangveg		Vegdekkekant
	Friområder		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
Matrikkel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Byggegrense		
	Frisiktslinje		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtgrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/Avstandlinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Lekkeplass		
	Kjøreveg		
	Gang/sykkelveg		
Ledningsnett			
	Kumlokk		
Eiendomsinformasjon			
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Annen naturinformasjon			
	Hekk		



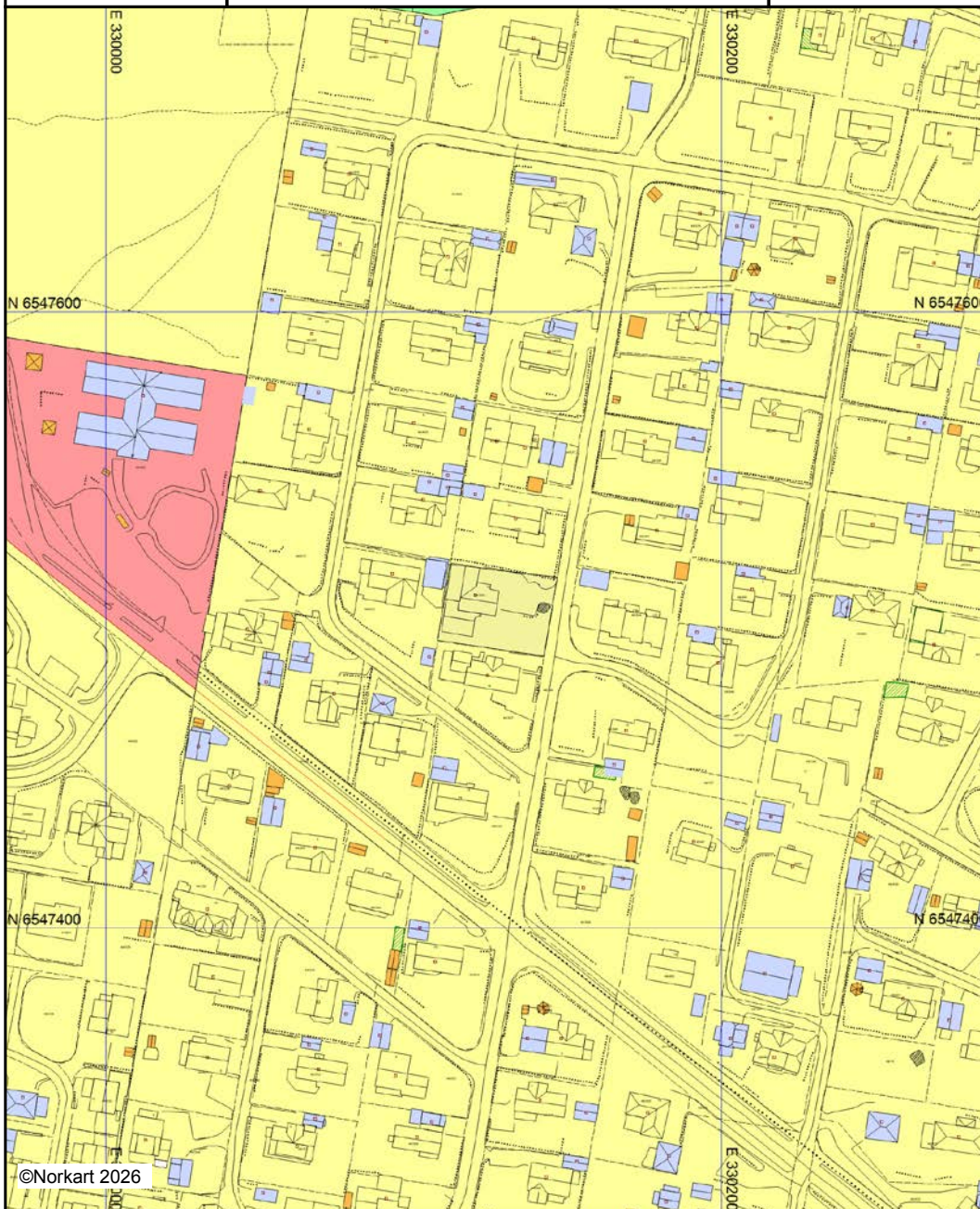
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/332
Adresse: Fjeldebakken 16
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  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
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant



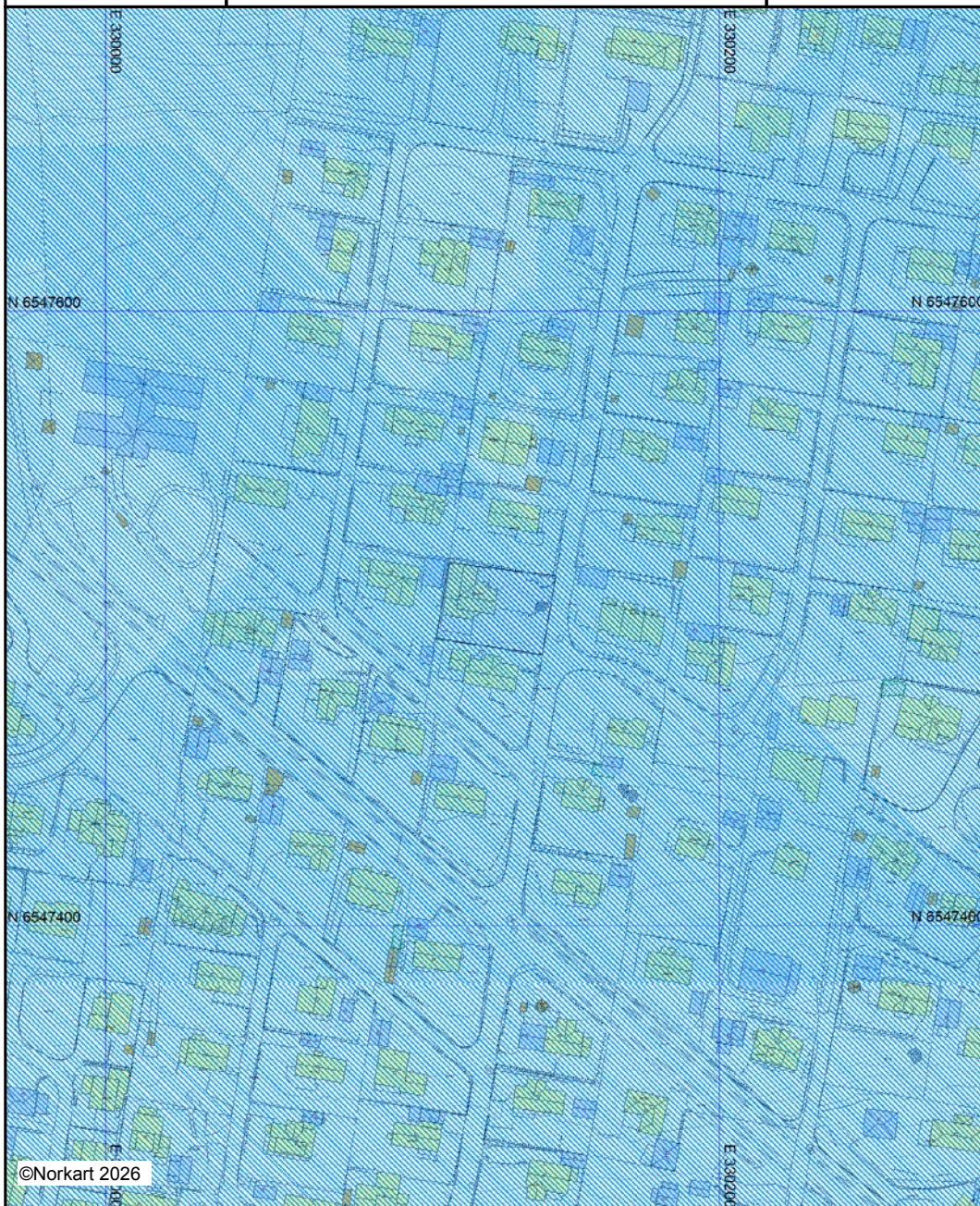
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 44/332
Adresse: Fjeldebakken 16
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  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. Bygningsending


Ledningsnett

-  Kumlokk




Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

-  Elv/Bekk

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abo Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense

Adresser

-  Abo Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal på bro
-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant

Nabolagsprofil

Fjeldebakken 16 - Nabolaget Klåvsteinsbekken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Resahagen Linje 100	4 min	0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min	29.9 km
Stavanger Sola	38 min	

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	12 min	1.1 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	17 min	1.5 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	8 min	0.7 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min	11.2 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	30 min	30.1 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

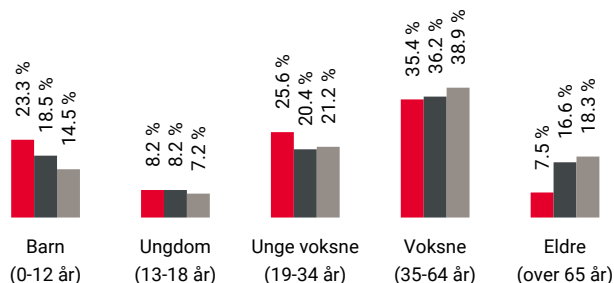
Bra 68/100



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	4 min	0.4 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min	0.8 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	16 min	1.4 km
Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	17 min	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



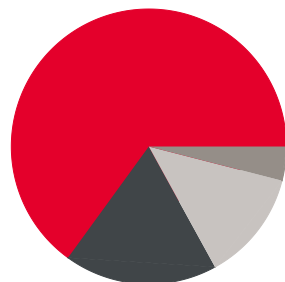
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Sandsteinvegen	5 min
Ballspill	0.4 km
Hellandsbanen	6 min
Ballspill, fotball	0.6 km
Akilles Treningssenter	5 min
Fitnesspoint Jørpeland	6 min

Boligmasse

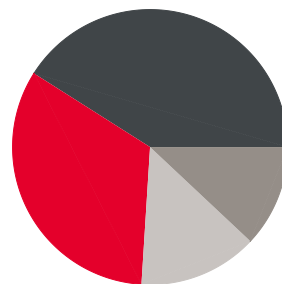


- 65% enebolig
- 18% rekkehus
- 4% blokk
- 13% annet

Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	20 min
Vitusapotek Jørpeland	18 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

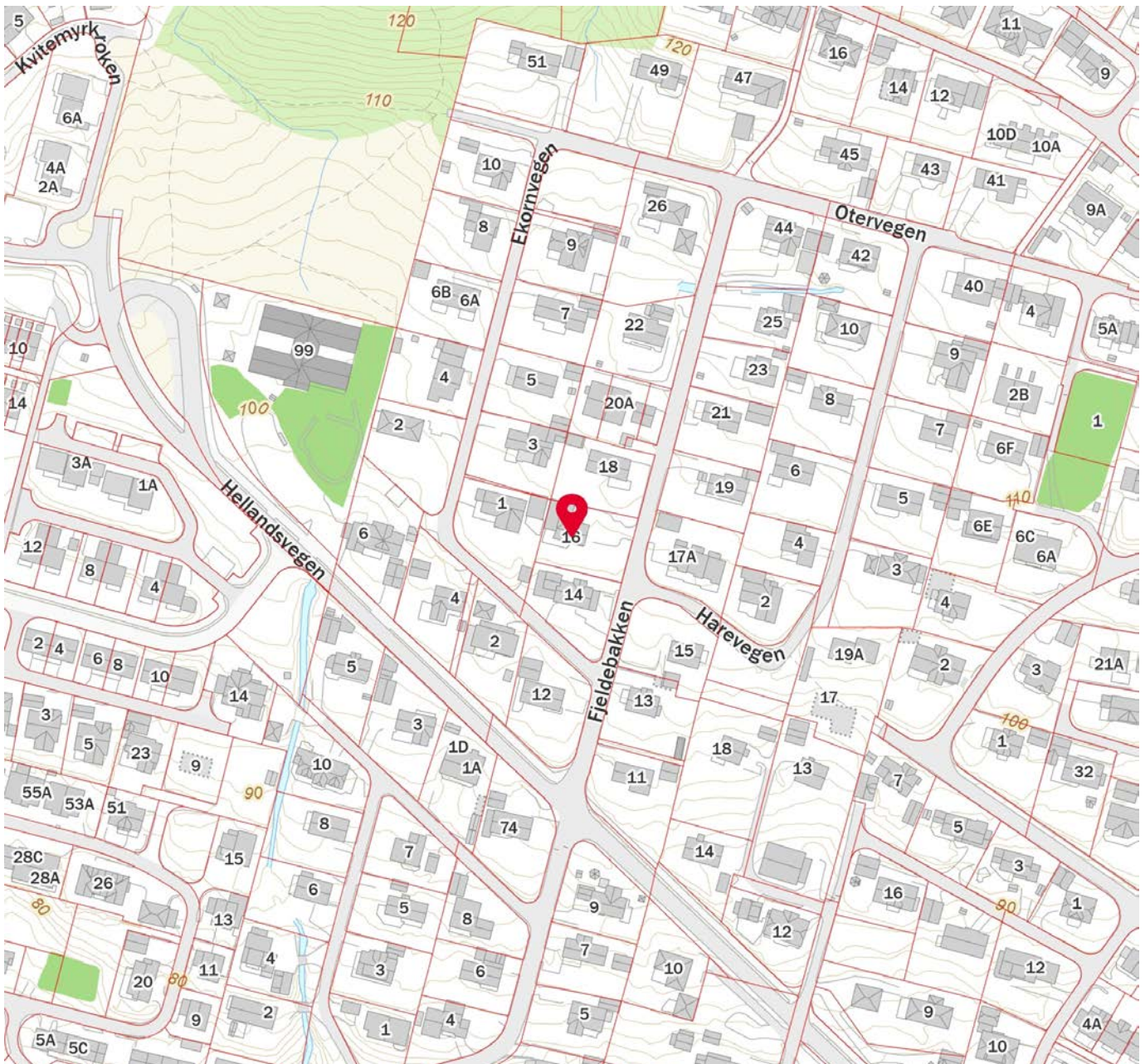
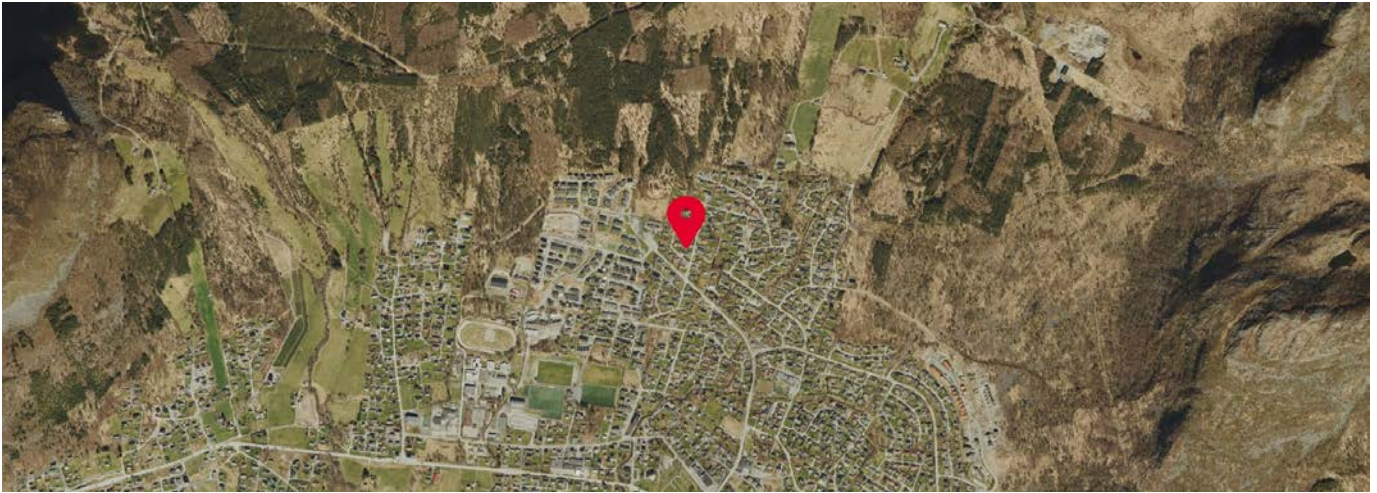


0% 43%

- Klåvsteinsbekken
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Fjeldebakken 16
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre