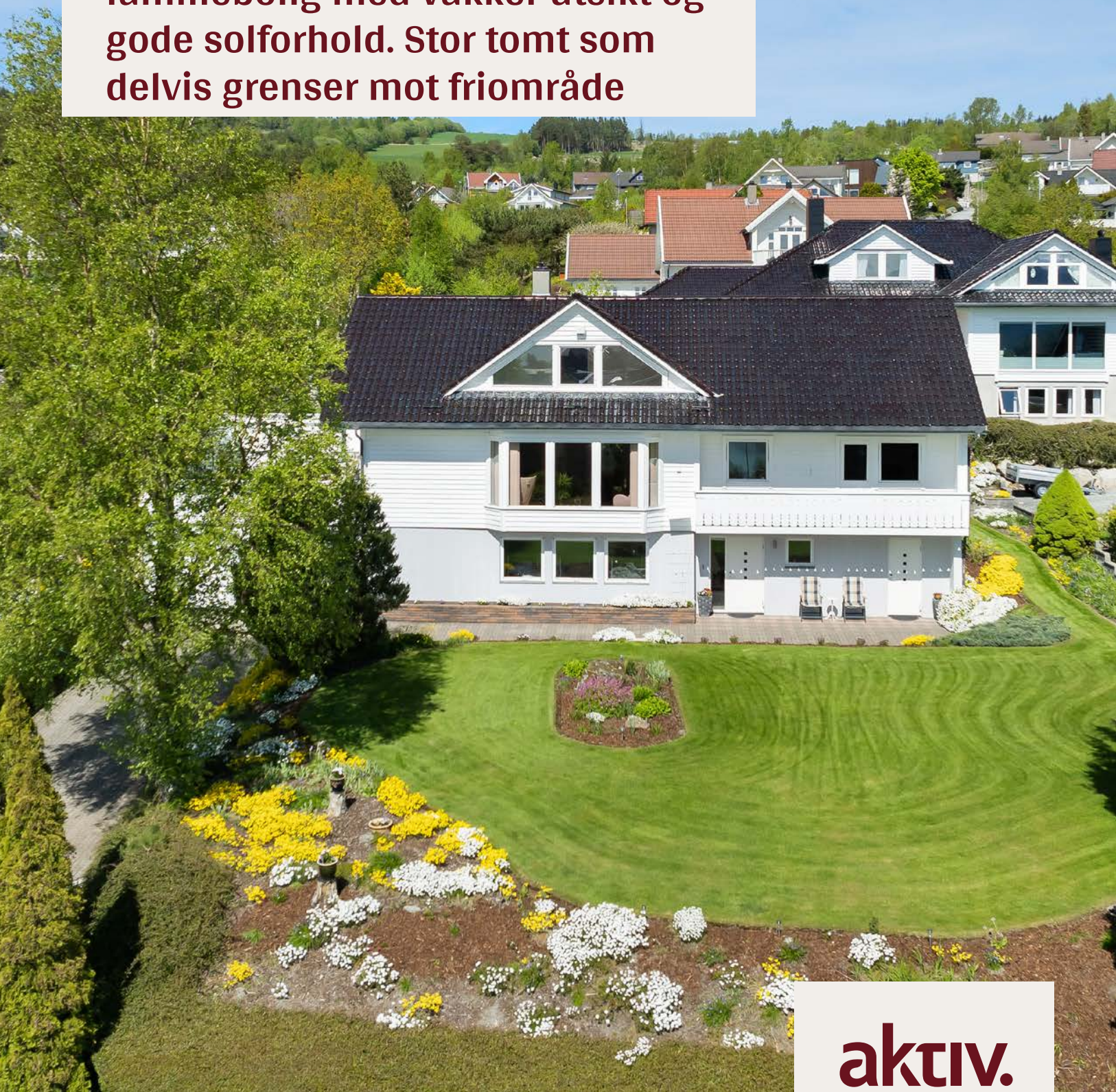


Rubinvegen 8, 4104 JØRPELAND

**Stor, innholdsrik og flott  
familiebolig med vakker utsikt og  
gode solforhold. Stor tomt som  
delvis grenser mot friområde**



**aktiv.**





Eiendomsmegler MNEF / Backoffice

## Helene Jøssang

**Mobil** 936 12 813

**E-post** helene.jossang@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 158 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 448 600,-  
**Selger:** John Frank Pollard

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 326/333 kvm  
**Tomtstr.:** 1028.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 500  
**Oppdragsnr.:** 1401250082

# Stor, innholdsrik og flott familiebolig med vakker utsikt og gode solforhold.

Velkommen til denne kjekke eiendommen med stor, pent opparbeidet tomt, fantastisk utsikt mot fjord og fjell, og sol fra tidlig morgen til kveld. Her får du et perfekt hjem for barnefamilier som ønsker både plass og trygghet. Beliggende inne i en blindvei, grenser eiendommen til friområde og byr på et skjermet og rolig uteområde.

Her får du en stor og familievennlig bolig med 5 soverom, 3 bad, 2 stuer og et herlig uteområde som er skjermet og tilbaketrukket samtidig som man har en sentral beliggenhet med kort gange til sentrum, skoler, idrettsanlegg, barnehager og ikke minst flotte turområder. Boligen bærer preg av godt vedlikehold og holder en god standard med en planløsning som tilbyr rikelig med plass og flere rom for hele familien.

Din nye drømmebolig venter, velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Energiattest .....      | 60  |
| Tilstandsrapport .....  | 61  |
| Egenerklæring .....     | 91  |
| Byggetegninger .....    | 95  |
| Reguleringskart .....   | 103 |
| Kommunekart .....       | 105 |
| Eiendomskart .....      | 107 |
| Grunnkart .....         | 109 |
| Nabolagsprofil .....    | 110 |
| Budskjema .....         | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 326 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 333 m<sup>2</sup>

TBA: 59 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 146 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup>

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal). Takhøyde u-etg. målt i gang 2,33. 1-etg. målt i stue 2,35 og 2-etg. målt i loftstue.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

1028.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger meget bra til innerst i en blindvei som grenser til friområde. Den har beleggstein i innkjørselen med romslig biloppstillingsplass. Hagen er pent opparbeidet med diverse beplantninger. I tillegg finnes det flere frukttrær som blåplomme, pære og eple samt en rekke andre blomster som gir hagen vakre farger gjennom vår- og sommersesongen. Eiendommen har meget gode solforhold.

Det gjøres oppmerksom på at en mindre gangvei/platting, samt enkelte beplantninger, er anlagt utenfor eiendommens grense og inn på tilstøtende friområde.

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

**Beliggenhet**

Boligen ligger veldig skjermet og fint innerst i blindvei med rolige og barnevennlige omgivelser. Deler av eiendommen grenser mot friområde, noe som gjør det ekstra luftig og fritt rundt boligen. Rubinvegen er et veletablert og populært boligområde på Jørpeland med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum og off. kommunikasjon.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand og flere cafèer, restauranter og et mangfold av friluftaktiviteter og utallige turområder like i nærheten.

Fra eiendommen har man fin sjøutsikt ut over fjorden og gode solforhold fra morgen til kveld.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

**Skolekrets**

Jørpeland.

**Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

**Bygningssakkyndig**

Takst Rogaland AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med glasert takstein.

Swedoor ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

**Innhold**

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, bad, gang m/ trapp, bi-inngang, vaskerom, soverom og garasje.
2. etasje: Gang m/ trapp, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
3. etasje: Gang m/ trapp, bad, loftstue, 2 soverom og bod.

**Standard**

Innholdsrik enebolig fra 1986 som fremstår velholdt og i god stand, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Dette er en bolig som passer ypperlig til en barnefamilie eller andre som ønsker god plass.

Tekniske installasjoner:

- OSO 194 ltr. vvb.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, tepper, laminat, belegg og fliser.

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

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en



tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Grunnmur og fundament:

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng:

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

Balkong, terrasse, platting:

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Balkongen over garasje er tekket. Tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst pga. terrassebord. Det registreres vannintregning i bod u-etg. v/ garasje. Tyder på utett tekking på balkong.

Yttervegger:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Eller TG-2 pga. alder på kledning.

Renner og nedløp:

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

Taktekking:

Det er registreres ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. Stedvis løse takpanner, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra balkongdør til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bi-inngang, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til

lokale skjevheter og  
stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av høydeforskjell i bod og uinredet hobbyrom i  
u-etg.

Ildsted/Skorstein:

Pipa er innkledd i 2 etg. Det er utført tilsyn / feiing 13.09.2021.

Kjøkken:

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/  
avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap,  
komfyr, oppvaskemaskin, kjøll / fryseskap. Det registreres sedvis slittasjer i kjøkken. TG-2  
pga. alder.

Trapp:

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm.

Avløpsrør:

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

Vannledninger:

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

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Ventilasjon:

Det registreres manglende ventilasjon i loftstue og bi-inngang. (vinduer uten  
luftespalte)

Våtrom: Bad u etg:

Det registreres "bom" i en gulvflis i dusjsonen (mangelfull heft mot underlag).

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

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

Våtrom: Bad 2 etg.:

Det registreres stedvis "bom" i gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).

Våtrom: Bad 2 etg | membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres utett rørgjennomføring bak dusjkabinett. Tettesjikt har nådd en alder  
som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad 2 etg | sanitærutstyr:

Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører:

Det registreres punktert glass i velux takvindu på bad 2 etg. balkongdør i stue, på soverom 2 etg. mot Vest vindu mot Sørvest, loftstue vindu mot Sørvest og midtre stuevindu i kanapp mot Sør. Råteskader i vinduer på soverom mot Øst 2 etg. garasjevinduer mot Vest, balkongdør på soverom, denne er det også laget hull i til ac. Det er ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. Stedvis værslitte karmen og innvendig tegn etter kondens. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Utstyr på tak:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Våtrom: Vaskerom:

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og utette rørsjenomføringer i vegg.

Våtrom: Bad 1 etg:

TG-3 pga. Bad fra byggeår, 5 mm. motfall målt fra dør til badekar, ikke tilkonst for inspeksjon av sluk under badekar, ukjent tettesjikt, vindu plassert i våtsone, sprekker i fliser / flisefuger, utette rørgjenomføringer og stedvis svertesopp i fuger.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.



### **Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter F og oppvarmingskarakter oransje.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 290 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 879

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Abonnement vann: kr 3 165.

Forbruk vann 101-300 m<sup>2</sup>: kr 3 670.

Abonnement kloakk: kr 2 171.

Forbruk kloakk 101- 300m<sup>2</sup>: kr 5 794.

Tilsyn/feiing: kr 303.

Totalt pr. år 2025: kr 18 879 inkl mva.

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

#### **Eiendomsskatt**

Kr 5 216

#### **Eiendomsskatt år**

2025

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt: kr 5 216.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 074 552

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 298 207

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 500 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: Ingen.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 25.02.1988.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen fra 1985.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, flområde og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 82-5 - Klovsteinsbekken II, datert 02.09.1982.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone:

H320\_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at

bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

H810\_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

158 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 464 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 467 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 158 600

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Helene Jøssang  
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice  
[helene.jossang@aktiv.no](mailto:helene.jossang@aktiv.no)  
Tlf: 936 12 813

### **Ansvarlig megler**

Helene Jøssang  
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice  
[helene.jossang@aktiv.no](mailto:helene.jossang@aktiv.no)  
Tlf: 936 12 813

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

**Salgsoppgavedato**  
22.05.2025





Velkommen til Rubinvegen og denne innholdsrike eneboligen!



Flott eiendom med stor tomt på hele 1 028,2 m<sup>2</sup> som delvis grenser mot luftig friområde





Boligen ligger veldig skjermet og fint innerst i blindvei med rolige og barnevennlige omgivelser.



Rubinvegen er et veletablert og populært boligområde på Jørpeland med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum og off. kommunikasjon.





Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand og flere cafèer, restauranter og et mangfold av friluftaktiviteter og utallige turområder like i nærheten.

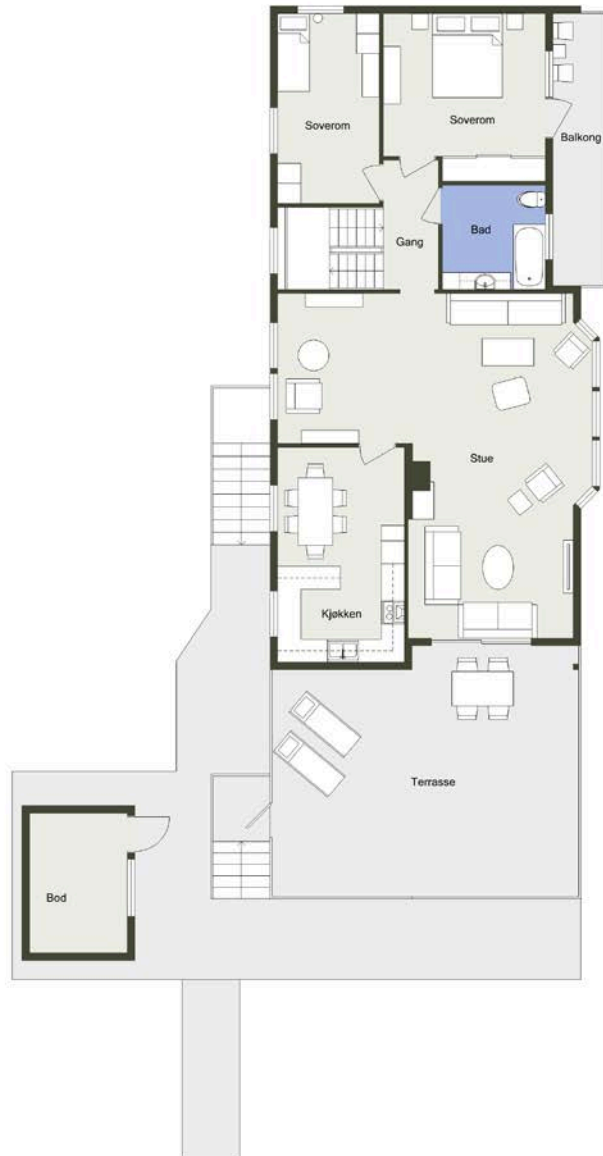


Fra eiendommen har man fin sjøutsikt ut over fjorden og gode solforhold fra morgen til kveld.



## Rubinvegen 8

1. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



Lys, stor og luftig stue med god plass til flere sittegrupper



Her kan du nyte kaffekoppen med denne nydelige utsikten!





Et koselig sofahjørne med god plass til å slappe av – perfekt for late kvelder og hyggelige øyeblikk foran TV-en







I tilknytning til stuen er det en lun og effektiv peis som gir god stemning og hyggelig atmosfære på kjøligere dager.





Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig terrasse og hage.



Her har man god plass til grill og flere sittegrupper som lounge og spise plass.





God boltreplass til både store og små!



Denne nydelige utsikten kan bli din!





Fra terrassen er det en praktisk trapp ned til hagen.





Stuen har flere oppholdssoner og møbleringsmuligheter





Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til stuen.





Kjøkkenet er romslig med god skap-og benkeplass.









Kjøkkenet har god plass til egen spisegruppe.



Dette er en bolig som passer ypperlig til en barnefamilie eller andre som ønsker god plass.





Hovedetasjen har 2 soverom av god størrelse.



Her har man godt med garderoberplass, samt utgang til balkong.





Soverom 2.





Baderom av god størrelse i hovedetasjen.







## Rubinvegen 8

2. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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





Fin Loftstue med flere muligheter!



Her kan man fint trekke seg litt bort fra resten av familien, eventuelt ha litt venner på besøk. Her får du enkelt plass til sofa, stuebord, tv-benk og tv.



Loftetasjen har 2 gode soverom.







Baderom fra 2010 med fliser på gulv og vegger,



Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistenne og dusjkabinett.

## Rubinvegen 8

U. Etg.

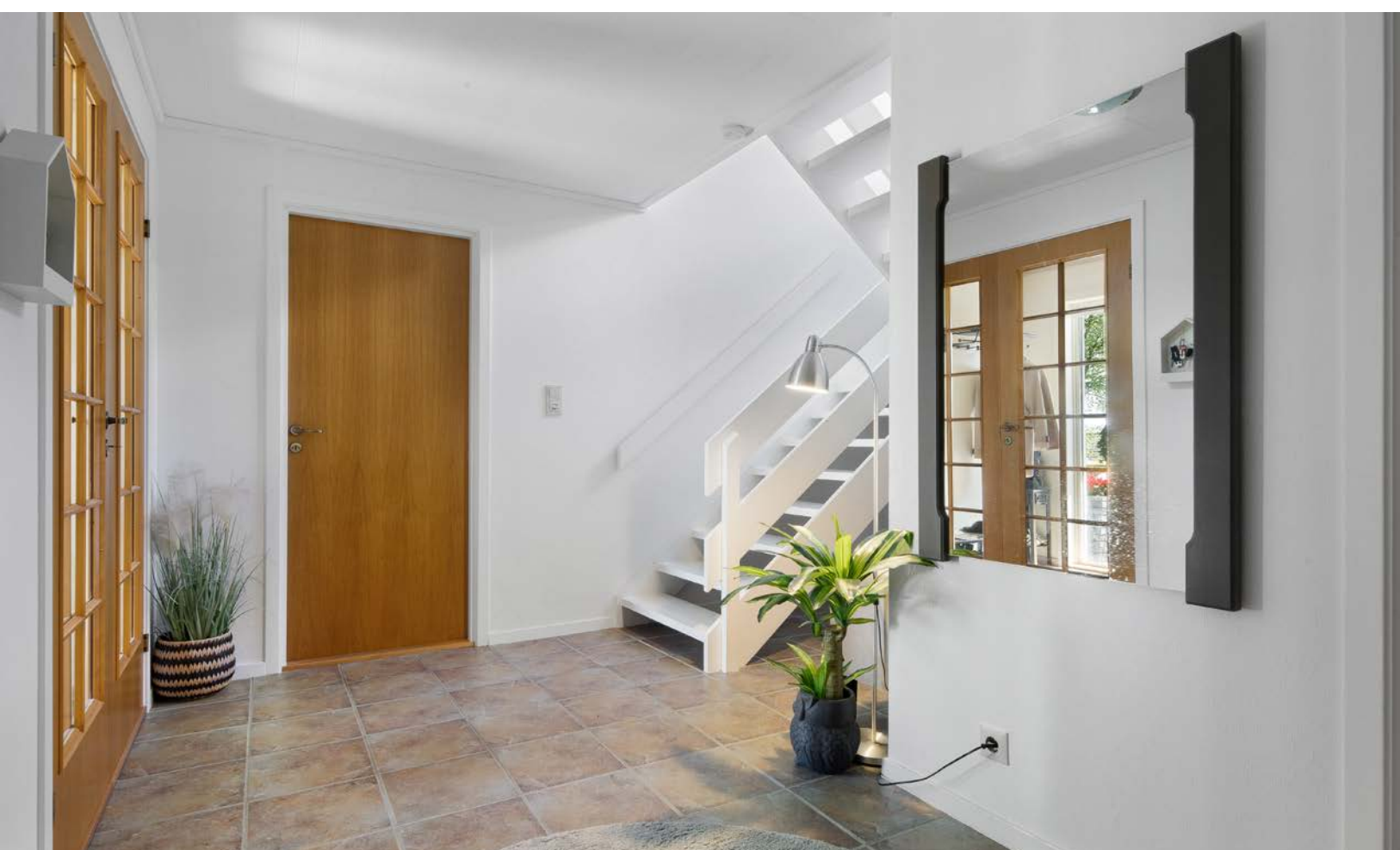


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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







Pent og velstelt inngangsparti!





Trivelig entrè som ønsker deg velkommen inn, god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.





Underetasjen har et romslig soverom. Eneboligen har totalt 5 soverom.







I denne romslige eneboligen har du et baderom i hver etasje.





Baderommet i underetasjen har fliser på gulv og vegger. Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører i glass.





Praktisk bi-inngang med god oppbevaringsplass.



Vaskekjeller med egen inngang på baksiden, i tillegg til tilgang fra innsiden av boligen.





Garasje på ca 39 kvm.







Velkommen inn!



Tomten er meget pent opparbeidet med gressplen, busker og trær.





Hele eiendommen har en meget skjermet og usjenert beliggenhet i sentralt område.









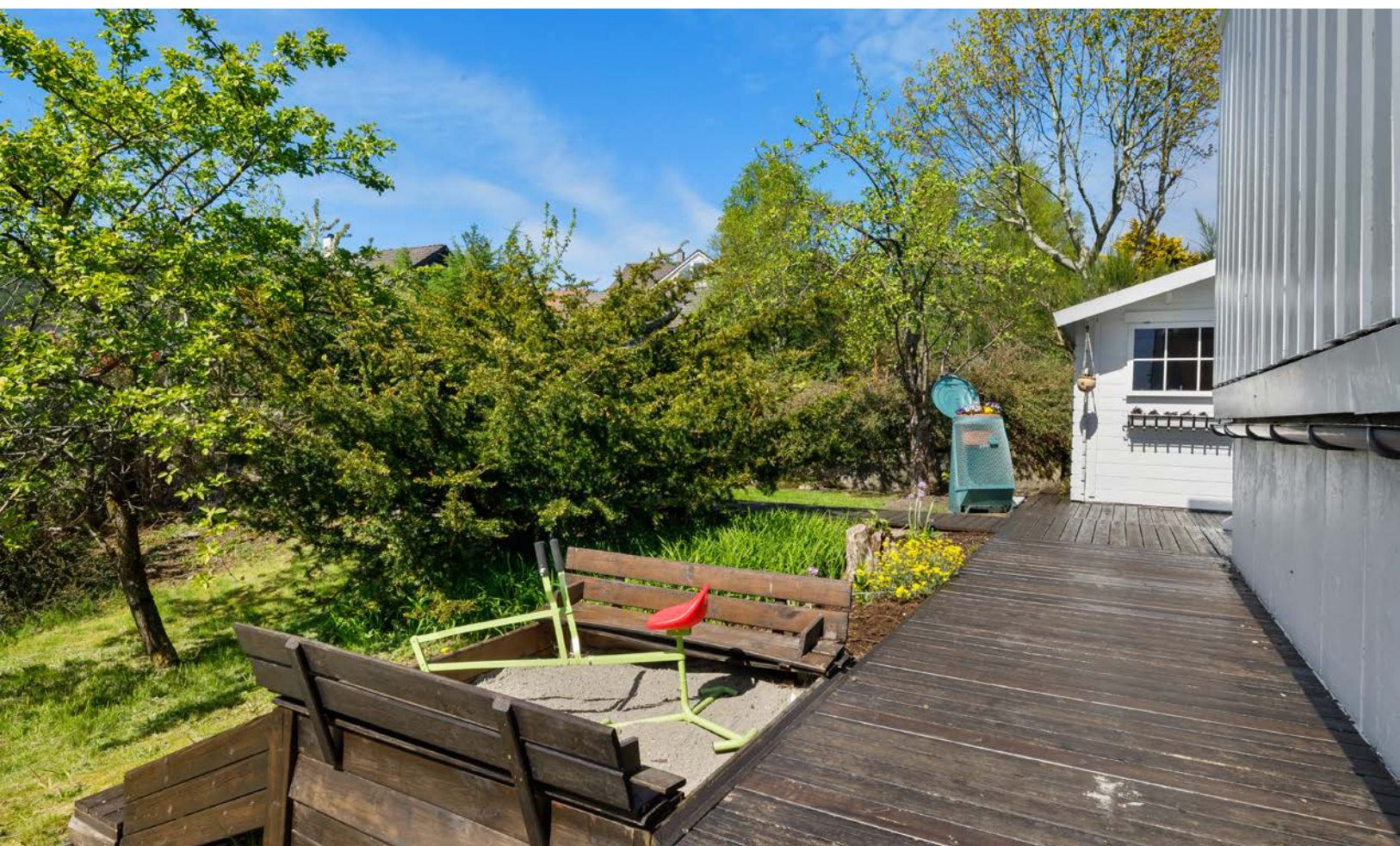




I tillegg finnes det flere frukttrær som blåplomme, pære og eple samt en rekke andre blomster som gir hagen vakre farger gjennom vår- og sommersesongen.











Det gjøres oppmerksom på at en mindre gangvei/platting, samt enkelte beplantninger, er anlagt utenfor eiendommens grense og inn på tilstøtende frområde.





Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.



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





Din nye drømmebolig venter! Velkommen til visning - Husk påmelding.



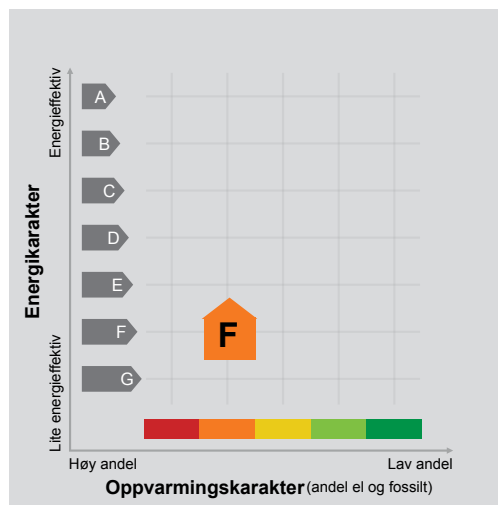
# Vedlegg



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Rubinvegen 8             |
| Postnummer        | 4104                     |
| Sted              | JØRPELAND                |
| Kommunenavn       | Strand                   |
| Gårdsnummer       | 47                       |
| Bruksnummer       | 500                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 9289275                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-114338 |
| Dato              | 03.05.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Rubinvegen 8 4104 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 326 m<sup>2</sup>

BRA-i: 326 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

20

TG-3

4

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30847>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Det registreres punktert glass i velux takvindu på bad 2 etg. balkongdør i stue, på soverom 2 etg. mot Vest vindu mot Sørvest, loftstue vindu mot Sørvest og midtre stuevindu i kanapp mot Sør.

Råteskader i vinduer på soverom mot Øst 2 etg. garasjevinduer mot Vest, balkondør på soverom, denne er det også laget hull i til ac.

Det er ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg.

Stedvis værslitte karmen og innvendig tegn etter kondens.

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

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, utbedre bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. bytte vindu / dører med punktert glass og råteskader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

##### Utstyr på tak

###### Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

###### Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

##### Våtrom: Vaskerom

###### Oppsummering

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og utette rørsjenomføringer i vegg.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av vaskerom med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

##### Våtrom: Bad 1 etg.

###### Oppsummering

TG-3 pga. Bad fra byggeår, 5 mm. motfall målt fra dør til badekar, ikke tilkonst for inspeksjon av sluk under badekar, ukjent tettesjikt, vindu plassert i våtsone, sprekker i fliser / flisefuger, utette rørgjenomføringer og stedvis svertesopp i fuger.

###### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og nye baderomsmøbler.



## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

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

Se punkt "rom under terreng" for mer info.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på dreneringen / fuktsikring.

---

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid.

---

### Rom under terreng

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Balkongen over garasje er tekket. Tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst pga. terrassebord. Det registreres vannintregning i bod u-etg. v/ garasje. Tyder på utett tekking på balkong.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebord, rekkverk og utbedre tekking på balkong over garasje.

---

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Eller TG-2 pga. alder på kledning.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

---

## Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Taktekking

#### Oppsummering

Det er registreres ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. Stedvis løse takpanner, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge nytt bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. legge løse takpanner på plass, ellers holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra balkongdør til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bi-inngang, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Det er ikke utført kontroll av høydeforskjell i bod og uinredet hobbyrom i u-etg.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Pipa er innkledd i 2 etg.

Det er utført tilsyn / feiling 13.09.2021.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin, kjøll / fryseskap.

Det registrers sedvis slittasjer i kjøkken. TG-2 pga. alder.



## Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgaderiger av kjøkken.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon i loftstue og bi-inngang. (vinduer uten luftespalte)

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg i loftstue og bi-inngang, for å bedre ventilasjon.

---

## Våtrom: Bad u etg.

### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i en gulvflis i dusjsonen (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

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

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

## Våtrom: Bad 2 etg.

### Oppsummering av overflater

Det registreres stedvis "bom" i gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring bak dusjkabinett.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring bak dusjkabinett. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drepsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesøkte tegninger

Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger i 2 etg.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse men ikke ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 m. Dette gjelder soverom i u etg. mot Nordøst der avstanden er 1,52 mtr.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.4.2025**

Rapportdato  
**4.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: John Frank Pollard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Rubinvegen 8, 4104 Jørpeland

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 47

Bruksnr: 500

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1986 - I følge Strand kommune

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med glasert takstein.

Swedoor ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, teppe, laminat, belegg og fliser.

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

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk gulvvarme på bad 2 etg. bad 1 etg. soverom mot Nordøst, gang og bad i u etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte / bruksmerker i overflater, manglende overgangslister, dør til bad 2 etg. tar i gulv, glipper og knirk i gulv.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig                    | 326        | 326                        | 0                           | 0                          | 59                              |
| Redskapsbod                 | 7          | 0                          | 7                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>333</b> | <b>326</b>                 | <b>7</b>                    | <b>0</b>                   | <b>59</b>                       |

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje                   | 146        | 146                        | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 114        | 114                        | 0                           | 0                          | 59                              |
| 2. etasje                   | 66         | 66                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>326</b> | <b>326</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>59</b>                       |



## Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje                   | 91              | 66                  | 25                                  |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>91</b>       | <b>66</b>           | <b>25</b>                           |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                             | Beskrivelse S-Rom                                         |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| U. etasje                   | 146        | 57         | 89        | Vindfang, bad, gang m/ trapp, bi-inngang, vaskerom og soverom | Garasje 39 kvm. uinnredet hobbyrom 34 kvm. og bod 16 kvm. |
| 1. etasje                   | 114        | 114        | 0         | Gang m/ trapp, bad, kjøkken, stue og 2 soverom                |                                                           |
| 2. etasje                   | 66         | 63         | 3         | Gang m/ trapp, bad, loftstue og 2 soverom                     | Bod                                                       |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>326</b> | <b>234</b> | <b>92</b> |                                                               |                                                           |

## Bygning: Redskapsbod

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA      | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Redskapsbod                 | 7        | 0                          | 7                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>7</b> | <b>0</b>                   | <b>7</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

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

Takhøyde u-etg. målt i gang 2,33. 1-etg. målt i stue 2,35 og 2-etg. målt i loftstue.

Vedlagte bilder er kopi av byggesøkte tegninger.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                   | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                           | Nei              |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                  | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                     | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                     | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                   | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                        | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>      |
| <p>Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Se punkt "rom under terreng" for mer info.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                    |                  |
| Anbefaler gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på dreneringen / fuktsikring.                                                                                                                             |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                        |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                                                                                                        | Ukjent byggegrunn      |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                | Betong                 |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                              | Ja                     |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                           | <b>TG-2</b>            |
| Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. |                        |



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid.

### 6.3 Rom under terreng



|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Type rom under terreng                                                         | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Nei             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja              |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Ja              |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                            | Nei             |

#### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                            | Balkong |
| Sørvest vendt balkong m/ trapp på 51 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.                              |         |
| Sør vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom mot Sørøst.                              |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Ja      |

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Balkongen over garasje er tekking. Tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst pga. terrassebord. Det registreres vannintregning i bod u-etg. v/ garasje. Tyder på utett tekking på balkong.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebord, rekkverk og utbedre tekking på balkong over garasje.

## 6.5 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Swedoor ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hoved ytterdør m/ glassfelt og ytterdør til bi-inngang er skiftet 2020 og midtre vindu i loftstue er skiftet i 2010.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja



#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i velux takvindu på bad 2 etg. balkongdør i stue, på soverom 2 etg. mot Vest vindu mot Sørvest, loftstue vindu mot Sørvest og midtre stuevindu i kanapp mot Sør.

Råteskader i vinduer på soverom mot Øst 2 etg. garasjevinduer mot Vest, balkongdør på soverom, denne er det også laget hull i til ac.

Det er ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg.

Stedvis værslitte karmen og innvendig tegn etter kondens.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, utbedre bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. bytte vindu / dører med punktert glass og råteskader.





Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.6 Yttervegger

| Type fasade                                                | Liggende kledning |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Nei               |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Nei               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Ja                |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei               |

| Oppsummering av yttervegger                                                                                                      | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører stedvis redusert lufting. Eller TG-2 pga. alder på kledning. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                           |      |
| Anbefaler utbedring av lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.                                                              |      |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft                                                                     | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår?                                             | Ja                                  |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?          | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                          | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei                                 |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)                                | TG-1                                |
| Loftet er i følge eier innredet for ca. 30 år siden.                          |                                     |

## 6.8 Renner og nedløp

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

## 6.9 Takkonstruksjon

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
|-----------------|--------|



|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Inspisert fra                                                                         | Fra bakken  |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                |             |
|                                                                                       | <b>TG-1</b> |

## 6.10 Takteking

|                                                                                                                                                                                                         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type teking                                                                                                                                                                                             | Takstein   |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                           | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                  | Nei        |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                        | Nei        |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                       | Ja         |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                             | Ja         |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                                                                                                                                        |            |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                             |            |
| Det er registreres ufullstendig bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. Stedvis løse takpanner, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. |            |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                           |            |
| Anbefaler å legge nytt bly beslag under velux takvindu på bad 2 etg. legge løse takpanner på plass, ellers holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.                                                   |            |

## 6.11 Utstyr på tak

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det krav til snøfanger?                                                      | Ja  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                             | Ja  |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                        | Ja  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?              | Nei |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                            |     |
| <b>TG-3</b>                                                                     |     |
| Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. |     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                   |     |
| Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.                                |     |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
| <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra balkongdør til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bi-inngang, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.</p> <p>Det er ikke utført kontroll av høydeforskjell i bod og uinredet hobbyrom i u-etg.</p> |                                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                   | Element             |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn              |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Ja                  |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                    |                     |
| TG-2                                                                                        |                     |
| <p>Pipa er innkledd i 2 etg.</p> <p>Det er utført tilsyn / feiing 13.09.2021.</p>           |                     |



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|----------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
|-------------------------------------------------------------------|----|

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

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin, kjøll / frysenskap.

Det registreres slittasjer i kjøkken. TG-2 pga. alder.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Vurdere oppgaderiger av kjøkken.

### Avtrekk

|              |          |
|--------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
|--------------|----------|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

## 6.15 Lovlighet

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger i 2 etg.

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |
|--------------------------------------------------------------|----|

Det er framlagt midlertidig brukstillatelse men ikke ferdigattest.

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
|------------------------------------------------------------------|----|

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 m. Dette gjelder soverom i u etg. mot Nordøst der avstanden er 1,52 mtr.

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## 6.16 Trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt, åpen tretrapp fra byggeår.

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
|----------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
|-----------------------------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Ja |
|-----------------------------------------|----|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
|--------------------------------|-----|

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
|---------------------------------------------------|-----|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av trapp</b> | <b>TG-2</b> |
|------------------------------|-------------|

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

## 6.17 Avløpsrør

|                |       |
|----------------|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
|----------------|-------|

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
|----------------------------------------------|-----|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
|------------------------------------------------|----|

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b> | <b>TG-2</b> |
|----------------------------------|-------------|

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

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



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6:18 Vannledninger

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

## 6:19 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.                                |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |

|                                                                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                    | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                       | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.                                                                  |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                      |             |
| Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter. |             |

## 6.20 Varmtvannsbereder

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                           |             |
| Vaskerom                                     |             |
| Fundament                                    |             |
| Plassert på gulv                             |             |
| Årstall                                      |             |
| 2019                                         |             |
| Størrelse                                    |             |
| 194 ltr.                                     |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>     | <b>TG-1</b> |

## 6.21 Ventilasjon



|                                                                                                                        |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                       | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken. |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                     | <b>TG-2</b>          |
| Det registreres manglende ventilasjon i loftstue og bi-inngang. (vinduer uten luftespalte)                             |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                          |                      |
| Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg i loftstue og bi-inngang, for å bedre ventilasjon.                        |                      |

## 6.22 Våtrom: Vaskerom



|                                                                                                                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet!                                                                    |                         |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                   | Ja                      |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                         | Nei                     |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>                                                                                     | <b>TG-3</b>             |
| TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og utette rørsjenomføringer i vegg.                                     |                         |
| <b>Anbefalte tiltak</b>                                                                                           |                         |
| Anbefaler oppgradering av vaskerom med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner. |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                        | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.23 Våtrom: Bad u etg.

### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Flislagt gulv og vegger.                                                     |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| I følge eier er badet oppgradert i ca. 2010.                                 |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?    | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                | Ja  |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                   | Ja  |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Det registreres "bom" i en gulvflis i dusjsonen (mangelfull heft mot underlag).                                                                                            |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                         |             |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. |             |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

|                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                          | <b>TG-2</b> |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                         |             |
| TG-2 pga. alder på tettesjikt.                                              |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                           |             |
| Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører i glass. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                  | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Type ventiler | Mekanisk avtrekk |
|---------------|------------------|



|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
|-----------------------------------|----|

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b> |
|------------------------------------|-------------|

#### Fuktmåling

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
|-------------------------------------------------|----|

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
|-----------------------------------------------------------|-----|

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av fukt</b> | <b>TG-1</b> |
|-----------------------------|-------------|

#### Dokumentasjon

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

### 6.24 Våtrom: Bad 1 etg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
|-------------------------------------------------|----|

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
|-----------------------------------------------------------|-----|

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av våtrom</b> | <b>TG-3</b> |
|-------------------------------|-------------|

TG-3 pga. Bad fra byggeår, 5 mm. motfall målt fra dør til badekar, ikke tilkonst for inspeksjon av sluk under badekar, ukjent tettesjikt, vindu plassert i våtsone, sprekker i fliser / flisefuger, utette rørgjennomføringer og stedvis svertesopp i fuger.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og nye baderomsmøbler.

**Utbedringskostnader** 50 000 - 150 000

### 6.25 Våtrom: Bad 2 etg.

#### Overflate

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                  |     |
| Flislagt gulv og vegger.                                                  |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja  |
| I følge eier er badet oppgradert i ca. 2010.                              |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| Det registreres stedvis "bom" i gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).                                                                                                           |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                   |             |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. |             |

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                               | <b>TG-2</b> |
| Det registreres utett rørgjennomføring bak dusjkabinett.                                         |             |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                      |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                              |             |
| Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring bak dusjkabinett. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt. |             |

#### Sanitærutstyr

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                 |     |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                      | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                       | Ja  |



|                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                          | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                       |             |
| Anbefaler å etablere drensåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner. |             |

#### Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-1</b> |

#### Dokumentasjon

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

### 6.26 Kryp kjeller

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

### 6.27 Støttemur

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

### 6.28 Toalettrom

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

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

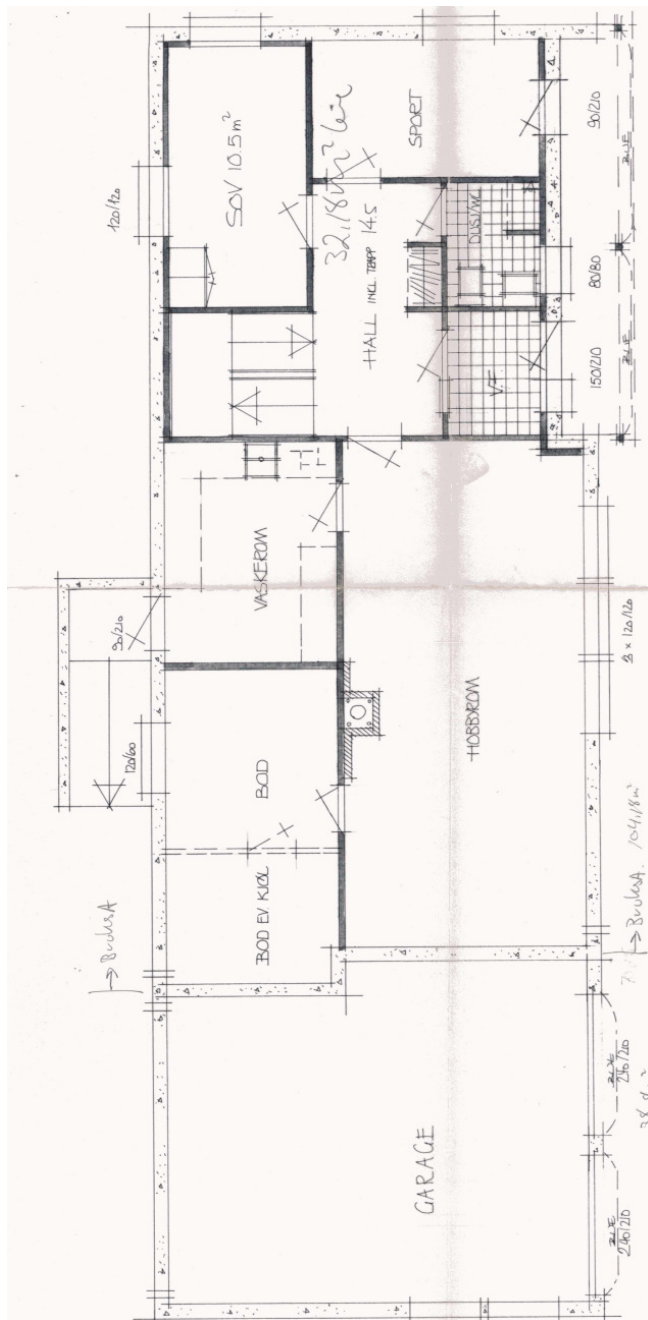
Tilgjengelighet

Ikke relevant

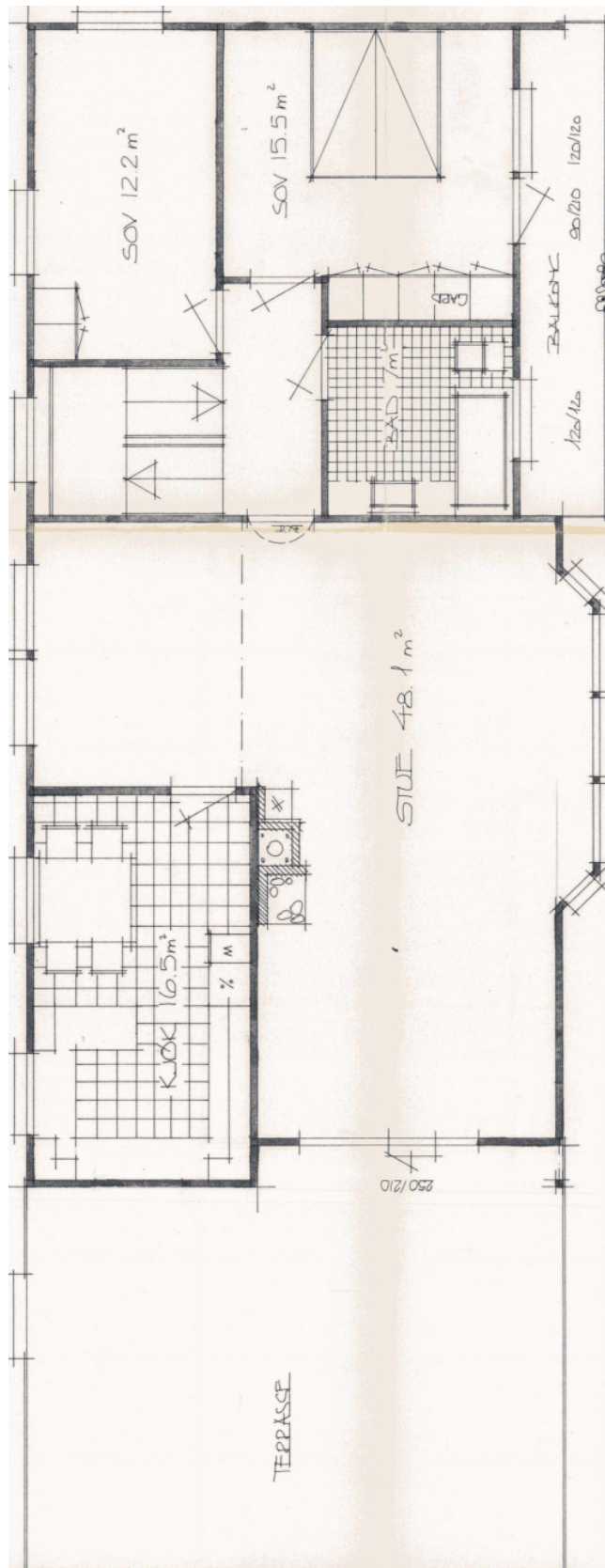
# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



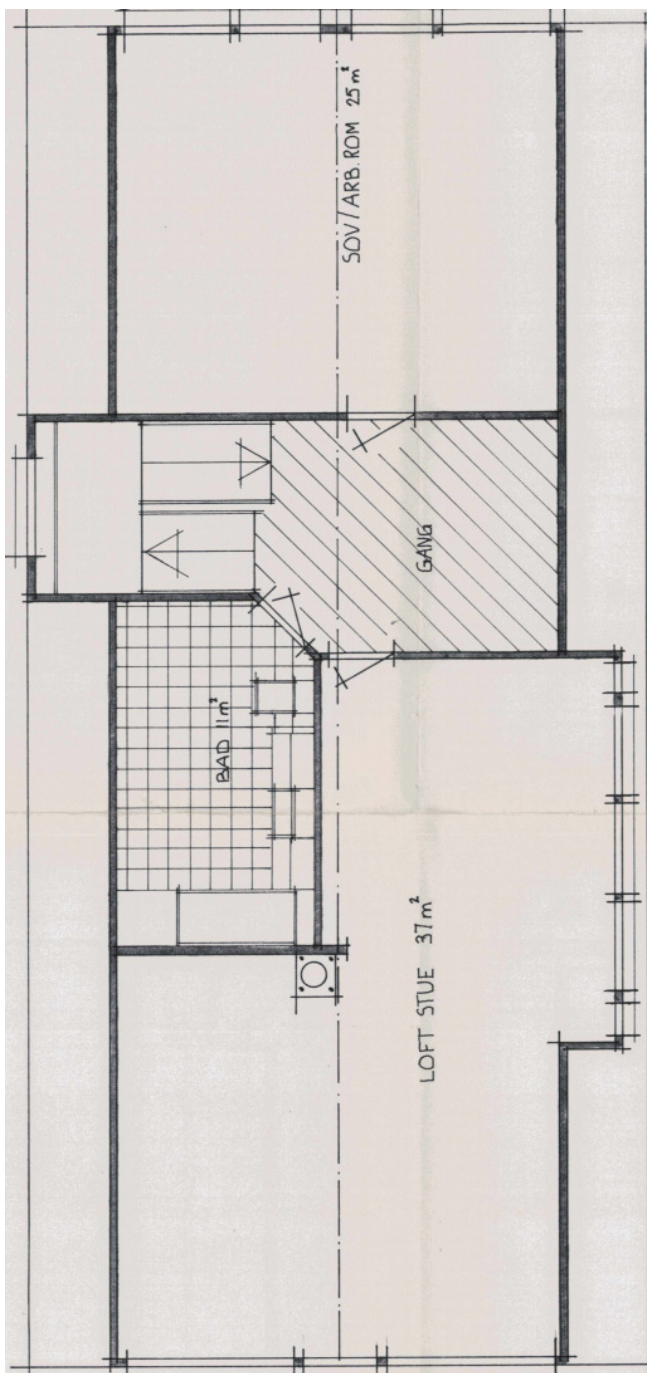
U. etasje



1. etasje



2. etasje





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Ryfylke |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1401250082       |  |

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Selger 1 navn  | Selger 2 navn      |
| Reidun Pollard | John Frank Pollard |

|              |  |
|--------------|--|
| Gateadresse  |  |
| Rubinvegen 8 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| JØRPELAND | 4104   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad i hoved etasje fra 1986, trenger fullstendig oppussing. Varmvannsbereder i kjelleren lakk ca 5 år siden, skiftet ut med ny.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flisearbeid i kjelleren, utført av faglært Flisearbeid loft etasje utført av ufaglært

Arbeid utført av

Firma eksisterer ikke lenger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyhet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeidsrom i kjelleren, fuktinnsig fra terrasse betong gulv, venstre hjørne ved tak. Litt saltutslag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ørlite sprekker i grunnmuren - tett

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Div bord skiftet ut på sør og vest siden av utvendig vegg. Mus en gang ca 20 år siden, mus tatt, hull oppdaget under terrassen ved skyvedøren. Hull tett ikke plaget siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Er selv elektriker

Arbeid utført av

Hus eier

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installasjon kontrollert av e verke ca 7 år siden.

Document reference: 1401250082



- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Loft innredet av hus eier ca 30 år siden
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar 

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250082

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

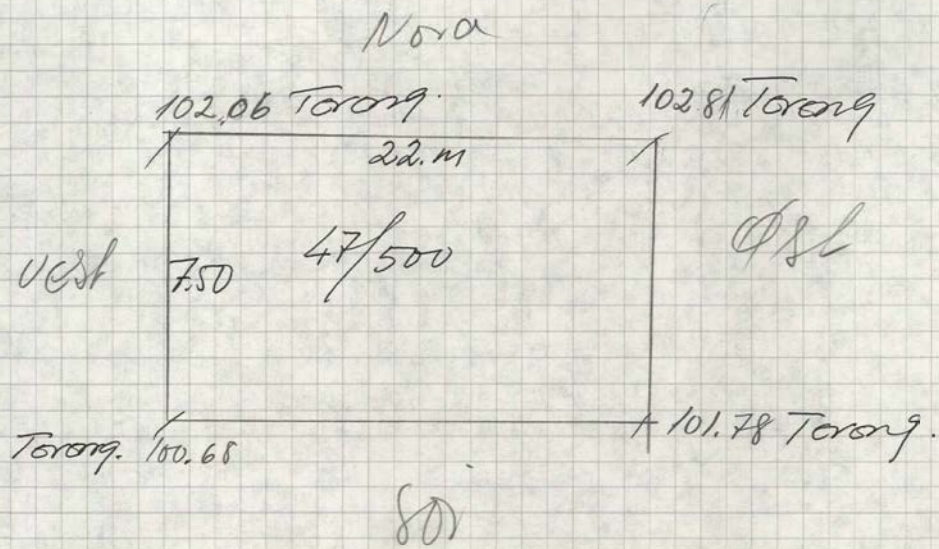
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

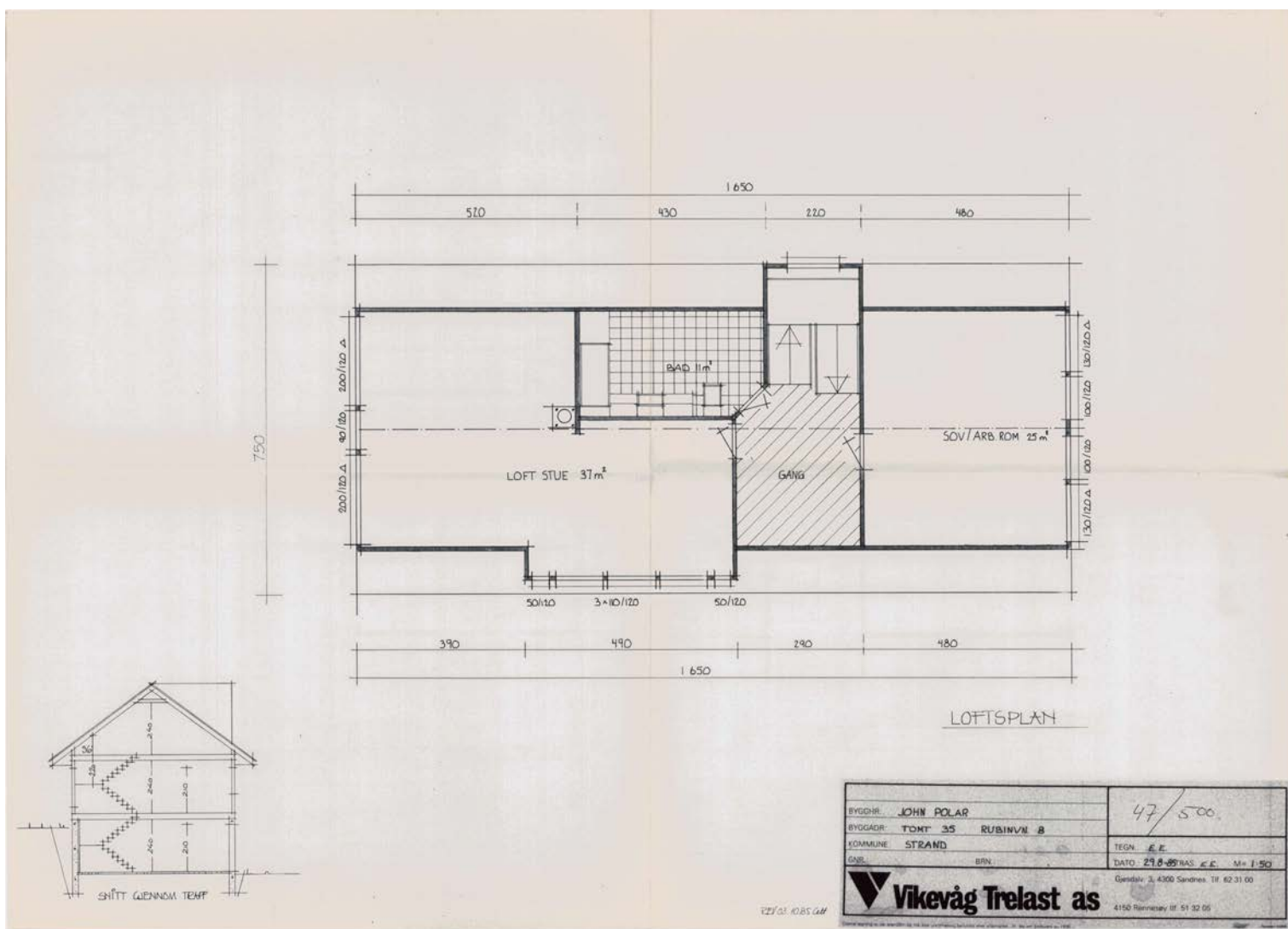
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250082

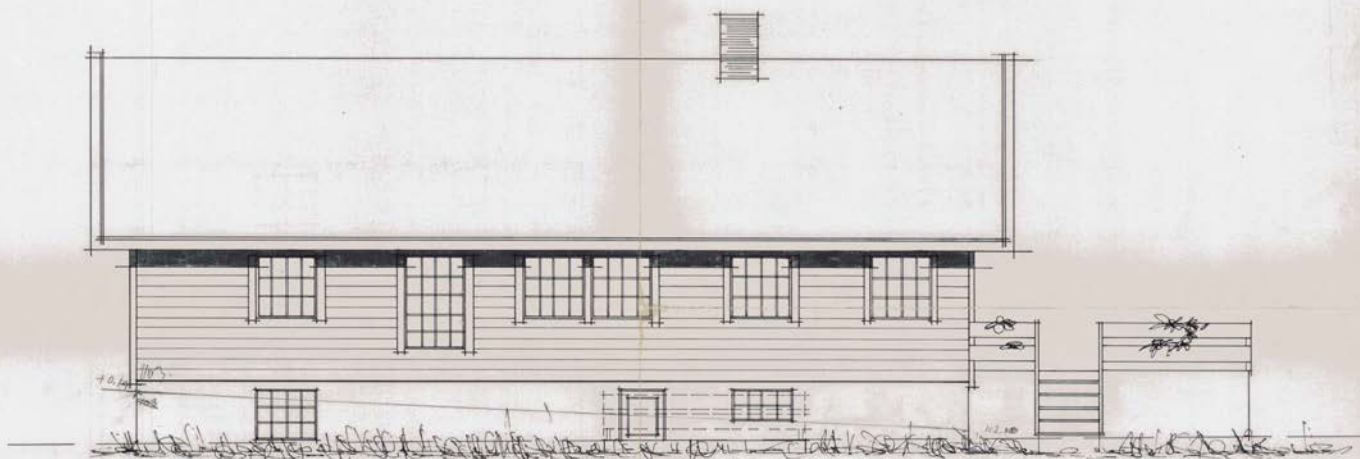


Sidel og Gar Davitte









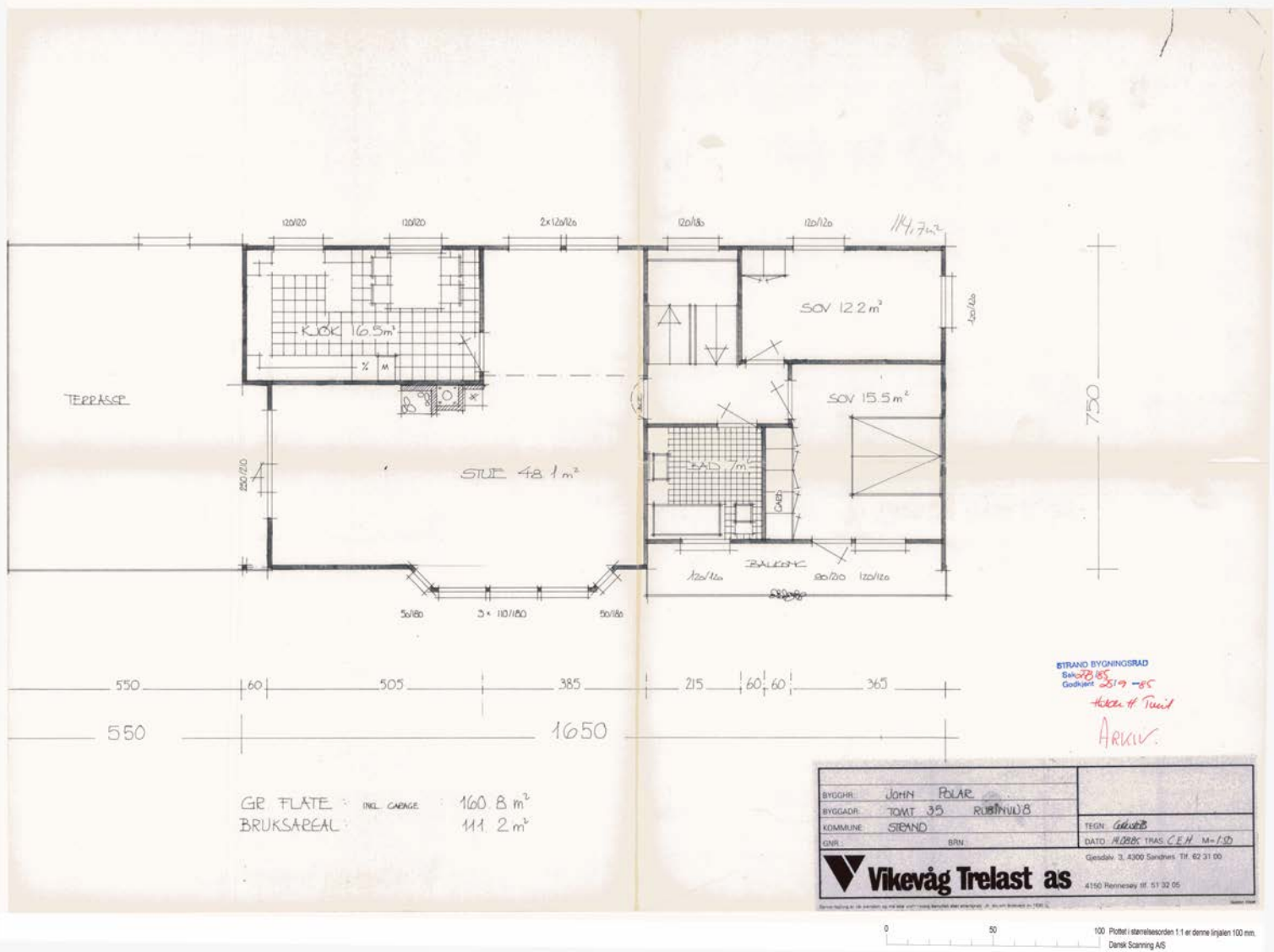
NORD

STRAND BYGNINGSRÅD  
 Eik 22.05  
 Godkjent 25.19 -65  
*ikke H. Lund*

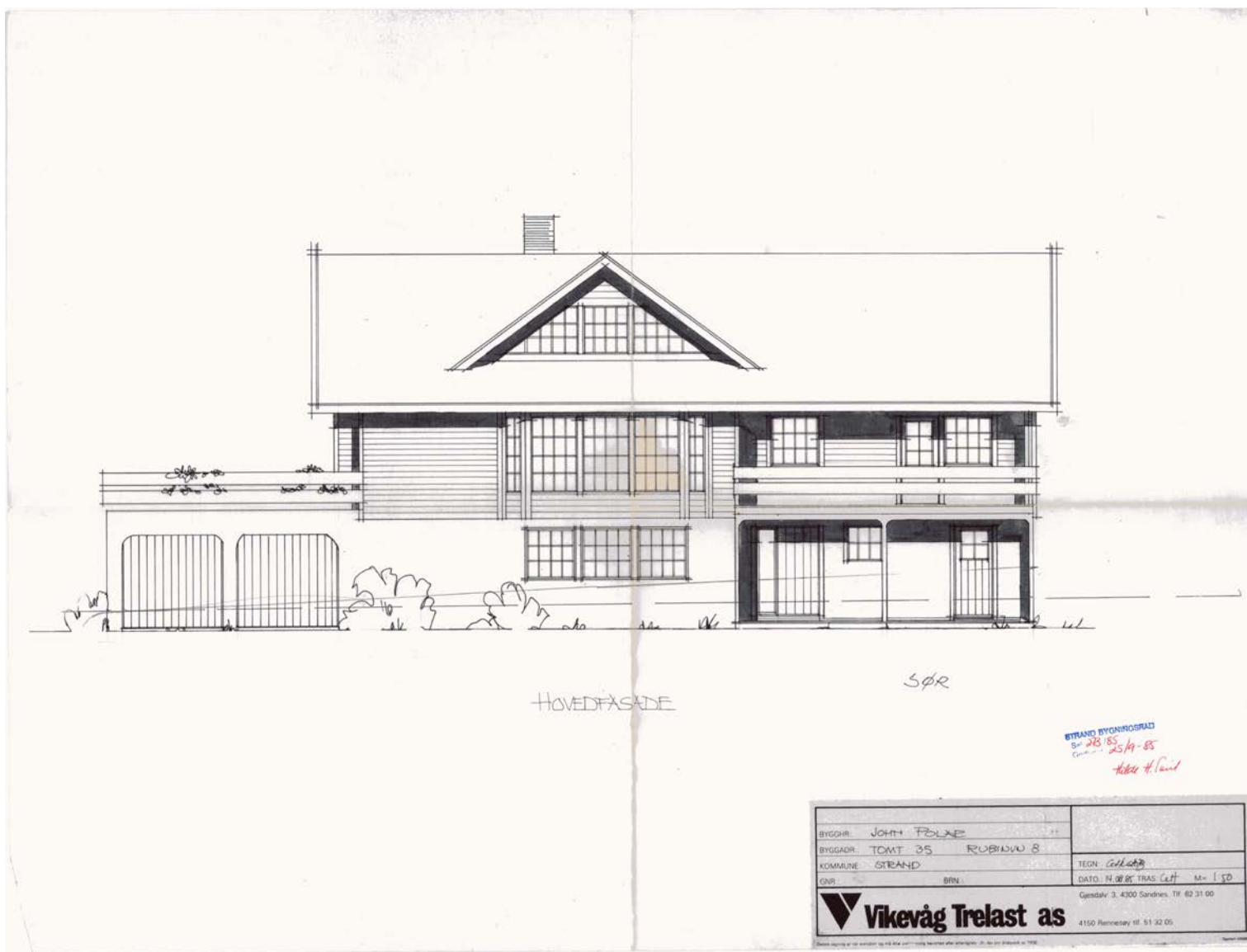
|                            |                                          |
|----------------------------|------------------------------------------|
| BYGGH: JOHN POLAR          |                                          |
| BYGGADR: TOMT 35 RUBINUM 8 |                                          |
| KOMMUNE: STRAND            | TEGN: C.E.H.                             |
| GNR. BPN.                  | DATO: 29.8.85 TRAS: E.E. M: 1-50         |
|                            | Gjeedalsv. 3, 4300 Sandness, TR 62 31 00 |
|                            | 4350/ Rinningsdalv. 8/ 5.1 32 05         |

**Vikevåg Trelast as**

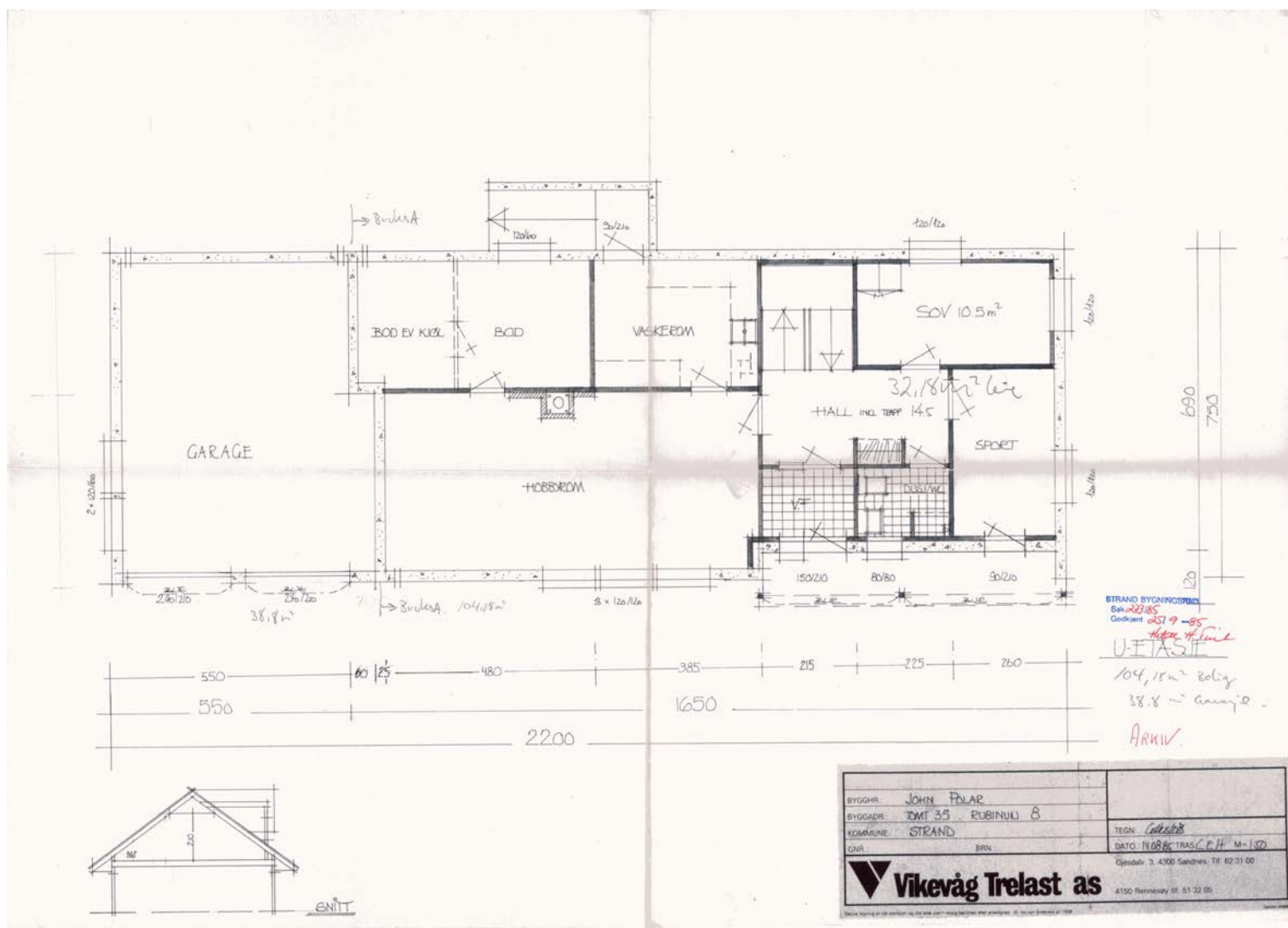
0 50 100 Pottel i stamlesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS







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



|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| BYGGH: JOHN POLAR           | TEGN: <i>John Polar</i>     |
| BYGGADR: TOMT 35 RUBINULI 8 | DATO: 1988/08/24            |
| KOMMUNE: STRAND             | 4150 Rennisholm 05 51 32 05 |
| GNR: BIRN                   |                             |

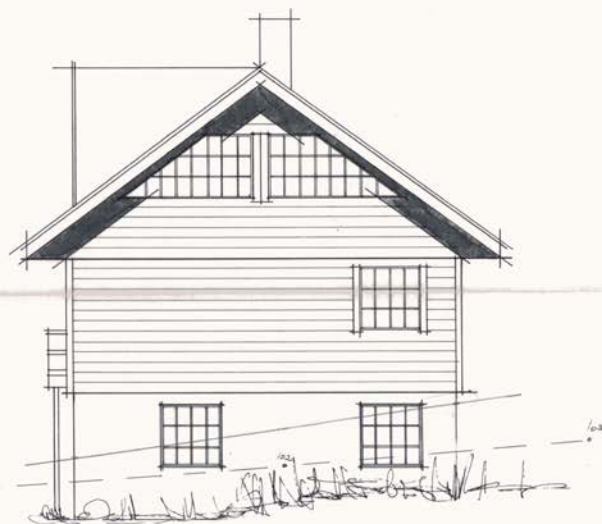
**Vikevåg Trelast as**

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





VEST



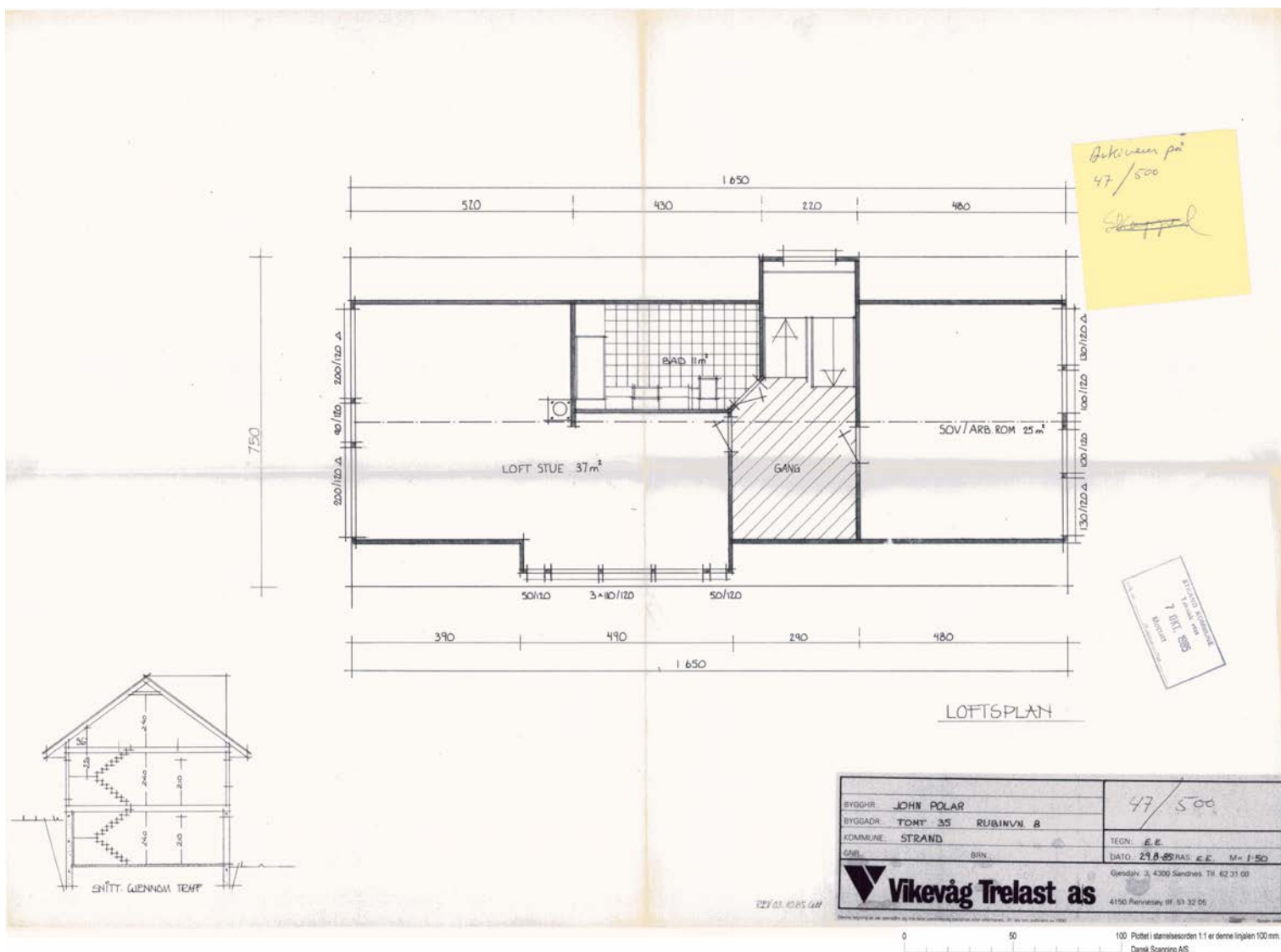
ØST

STRAND BYGNINGSRÅD  
Sak 23185  
Godkendt 25.10.85  
Hilde H. Tønnesen

|                                           |                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| BYGGER: JOHN POLAR                        |                                  |
| BYGGEDR: TOMT 35 RUBIKV. 8                |                                  |
| KOMMUNE: STRAND                           | TEGN: C.E.H.                     |
| ØMR: BTH                                  | DATO: 29.8.85 TRAS: C.E. M: 1.50 |
| Gjendeltv. 3, 4.300 Sandnes. TR: 62.31.00 |                                  |
| 4150 Rønnesøystr. 51.32.05                |                                  |

**Vikevåg Trelast as**

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







## Tegnforklaring

### Matrikkel Bygning

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

### Bygninger

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

### TraktorvegSti

-  Sti

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

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

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek

### Ledningsnett

-  Kumlokk

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse

### Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

### Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

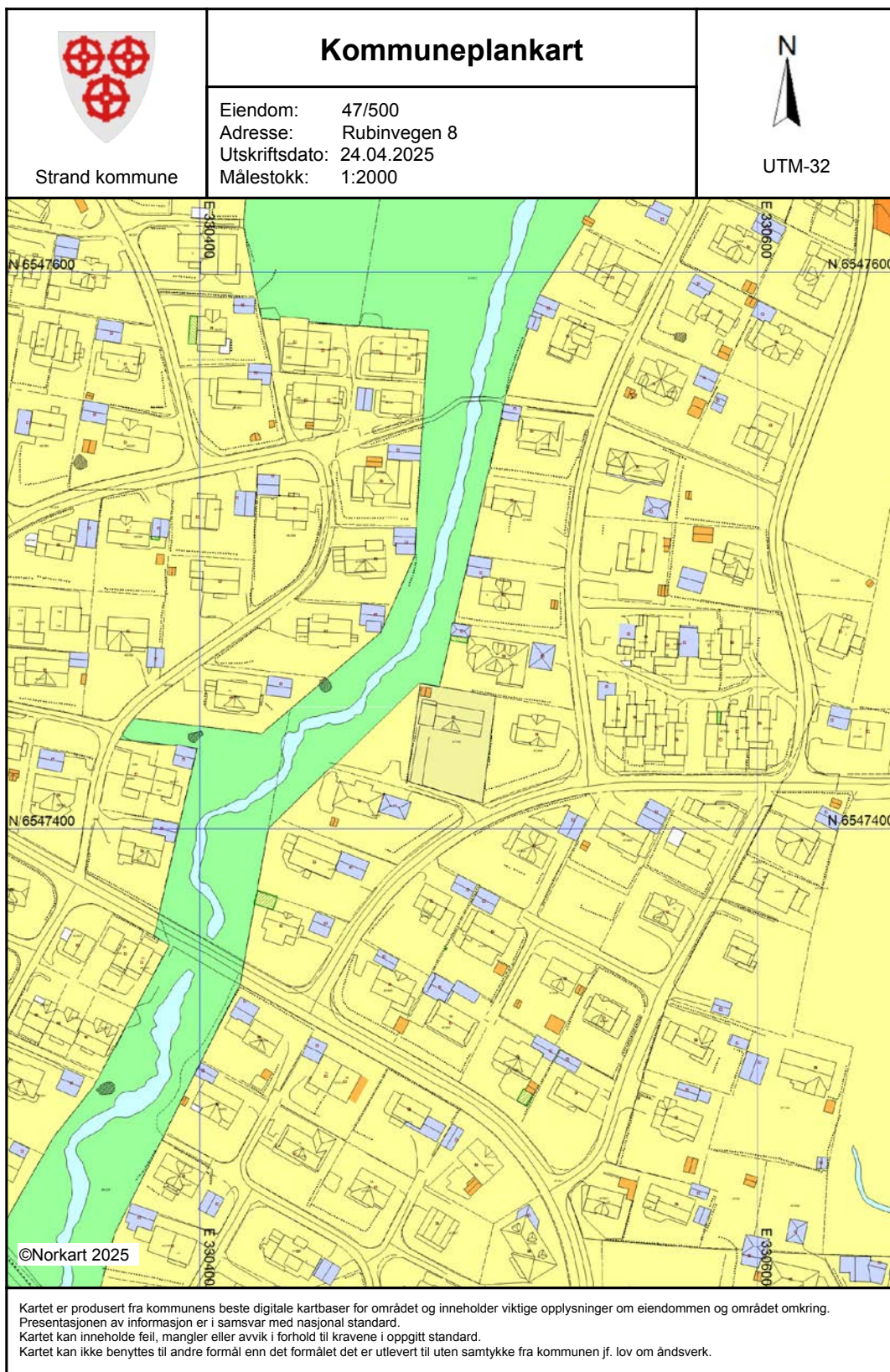
### Adresser

-  Abc Adressepunkt tekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant





## Tegnforklaring

### *Matrikkel Bygning*

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

### *TraktorvegSti*

Sti

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Bygninger*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

### *Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

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

### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Annen naturinformasjon*

-  Hekk
-  Stein

### *Adresser*

-  Adressepunkttekst

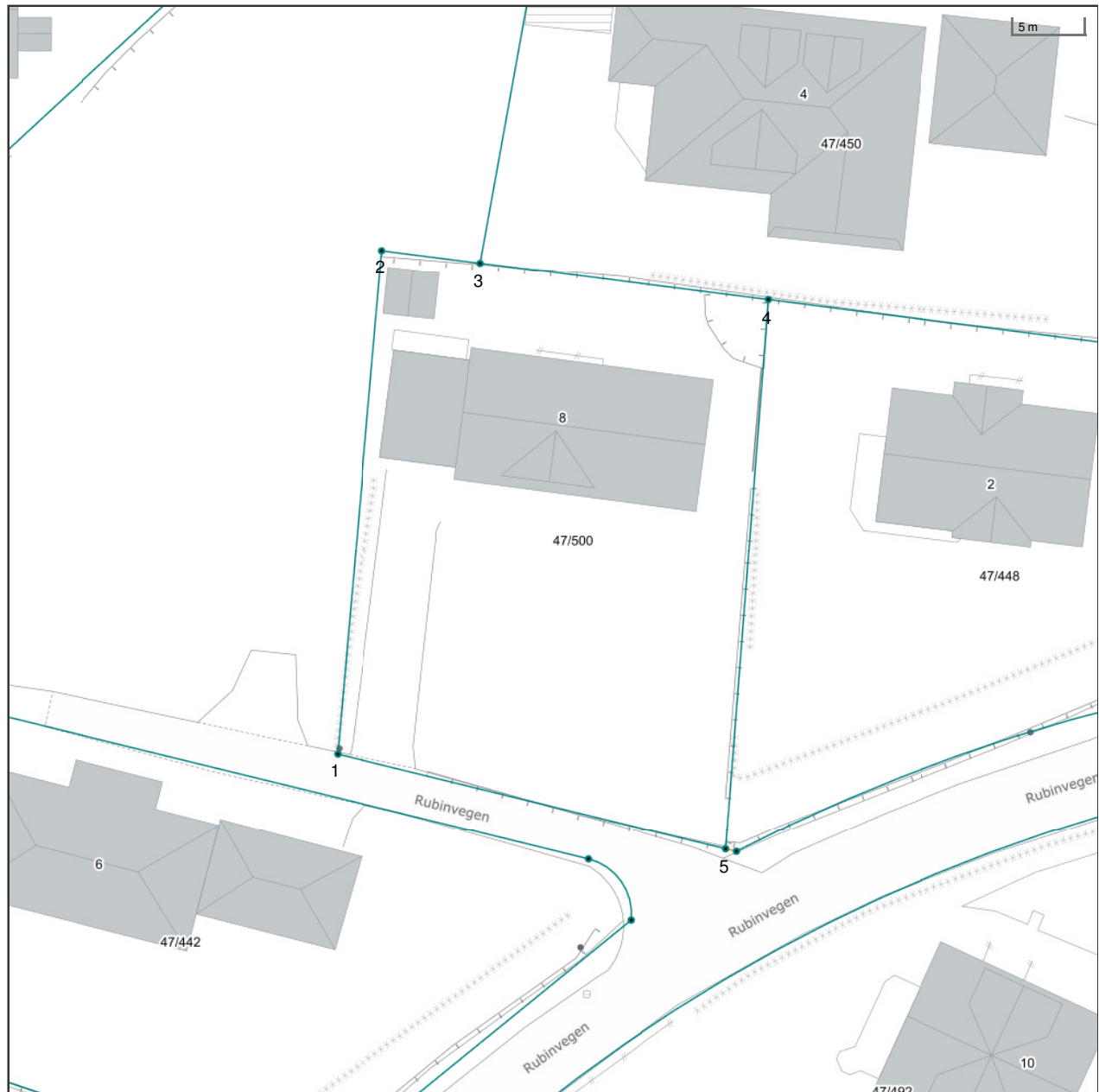
### *Vegsituasjon*

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





# Eiendomskart for eiendom 1130 - 47/500//



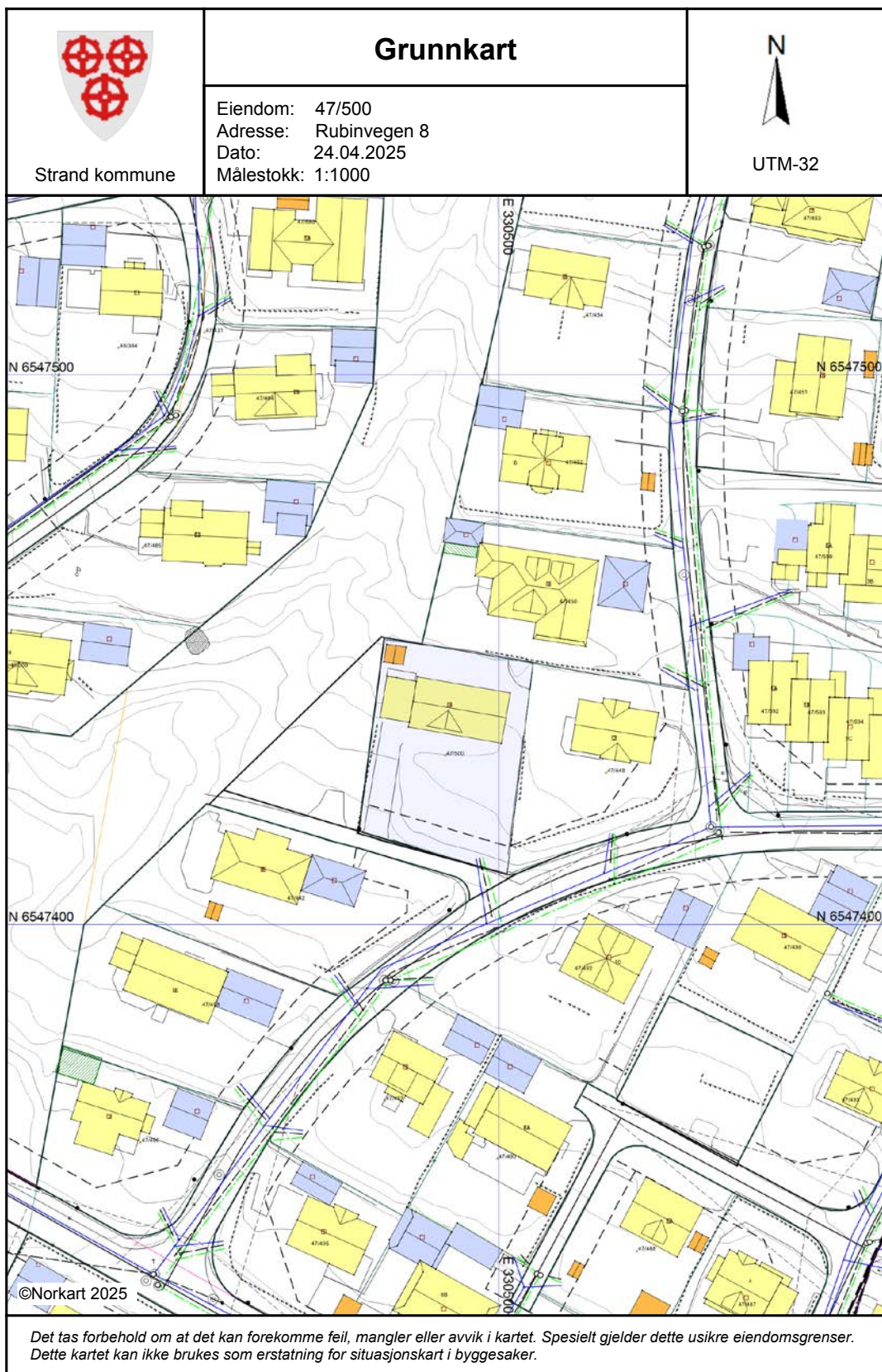
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                              |                                                   |                                |                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet  | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgre nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |  |                 |           |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--|-----------------|-----------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 1 028,20 m²     |            | Arealmerknad          |  |                 |           |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |  | Nord            | 6547430,7 | Øst              | 330490,19 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |  |                 |           | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             |  | Grensepunkttype |           | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6547417,02 | 330474,36       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Umerket (56)    |           | 28,20            |           |
| 2                    | 6547452,28 | 330479,05       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Umerket (56)    |           | 35,57            |           |
| 3                    | 6547451,09 | 330485,94       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Umerket (56)    |           | 6,99             |           |
| 4                    | 6547447,61 | 330506,14       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Umerket (56)    |           | 20,50            |           |
| 5                    | 6547409,11 | 330501,43       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Umerket (56)    |           | 38,79            |           |





# Nabolagsprofil

Rubinvegen 8 - Nabolaget Klåvsteinsbekken - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Marmorvegen<br>Linje 100 | 4 min<br>0.4 km |
| Stavanger Sola           | 39 min          |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Fjelltun skole (1-7 kl.)<br>742 elever, 36 klasser          | 16 min<br>1.4 km  |
| Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.)<br>190 elever, 11 klasser   | 21 min<br>1.9 km  |
| Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>337 elever, 18 klasser | 13 min<br>1.1 km  |
| Strand videregående skole<br>400 elever                     | 16 min<br>11.5 km |
| St. Olav videregående skole<br>790 elever, 34 klasser       | 31 min<br>30.4 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

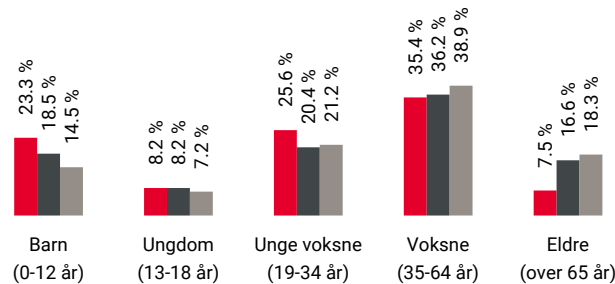
Bra 68/100



## 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

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Bekkevegen barnehage (1-5 år)<br>111 barn   | 6 min<br>0.6 km  |
| Fjeldebakkane barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Førland barnehage (1-5 år)<br>79 barn       | 13 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Kiwi Jørpeland<br>PostNord                      | 17 min<br>1.5 km |
| Coop Extra Jørpeland<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.6 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



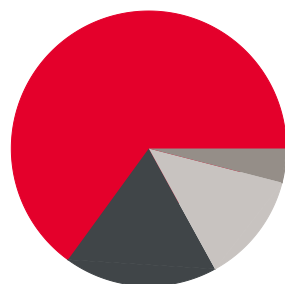
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| ⚽ Sandsteinvegen         | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                | 0.5 km |   |
| ⚽ Hellandsbanen          | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill, fotball       | 0.6 km |   |
| 🚴 Fitnesspoint Jørpeland | 6 min  | 🚗 |
| 🚴 Akilles Treningssenter | 6 min  | 🚗 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

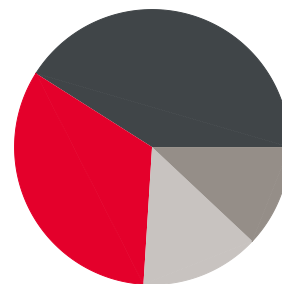
20 min 🚶



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%

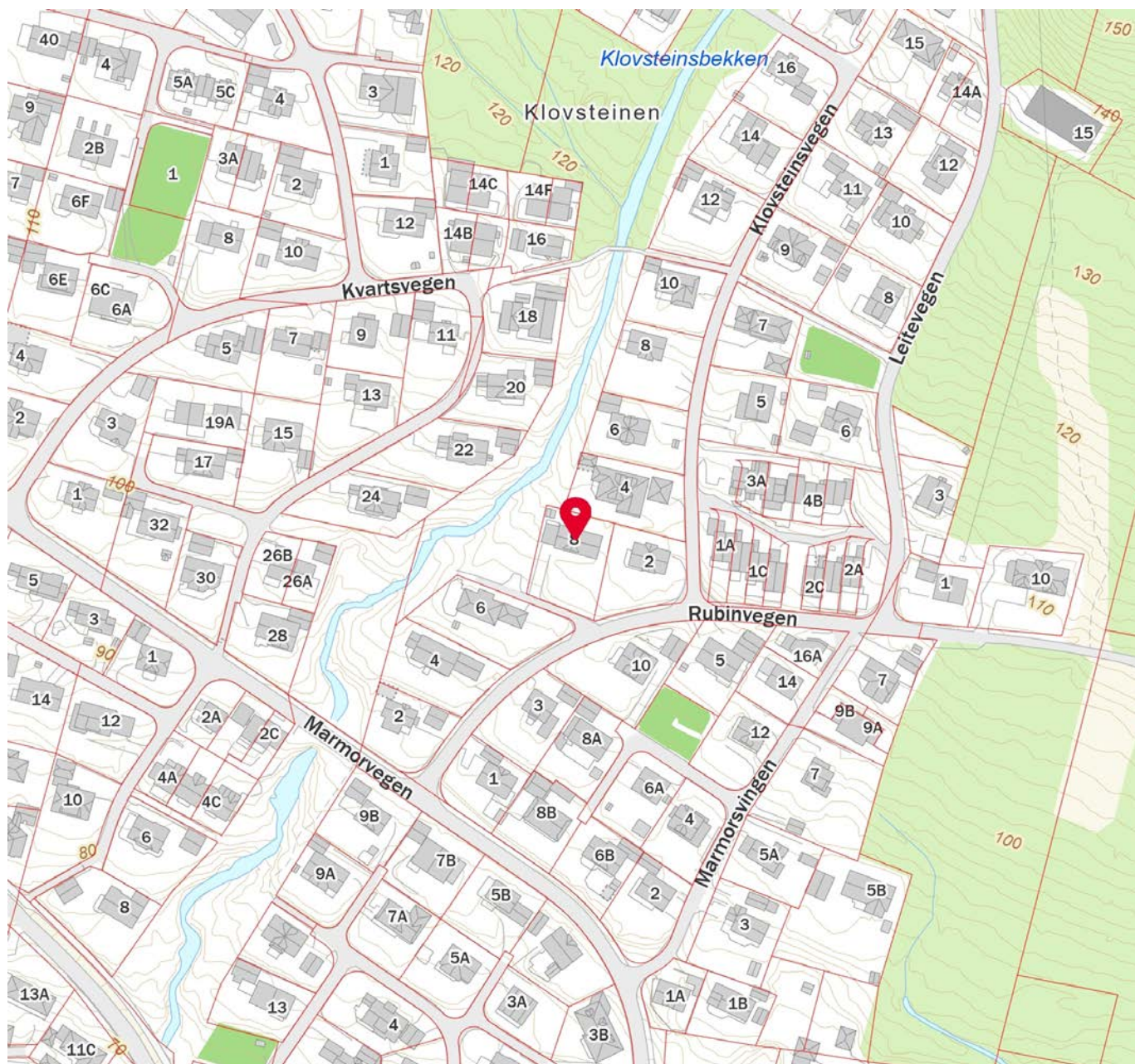
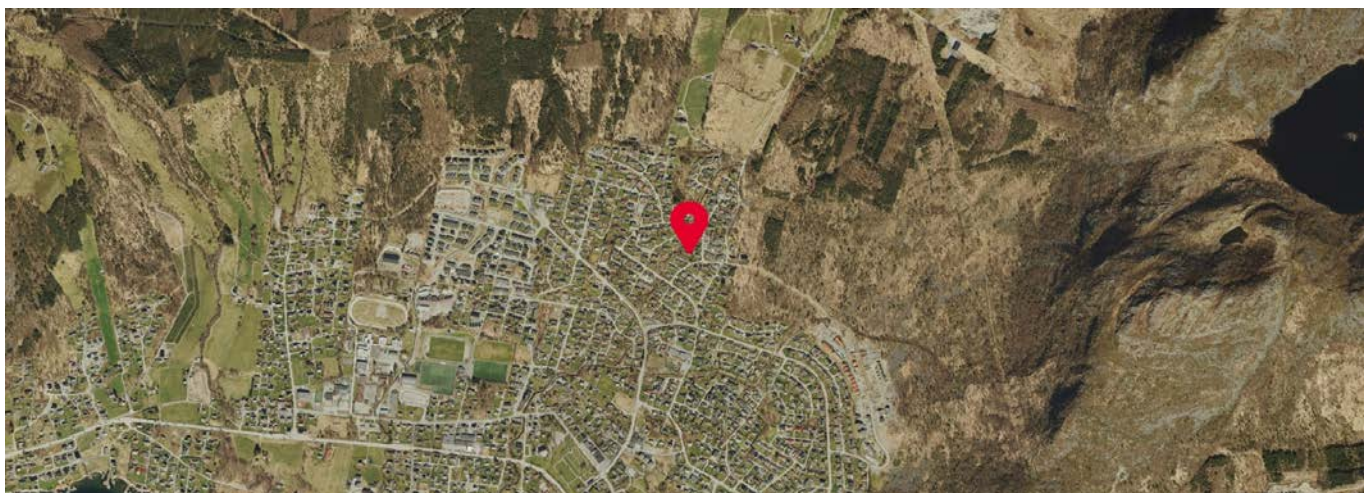
43%

Klåvsteinsbekken  
Jørpeland  
Norge

## Sivilstand

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









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Rubinvegen 8  
4104 JØRPELAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helene Jøssang

**Telefon:** 936 12 813  
**E-post:** helene.jossang@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre