



aktiv.

Heimlund 9, 4100 JØRPELAND

**Idyllisk sjøeiendom på ca.1,1 mål
med strandlinje like utenfor
Jørpeland sentrum. Må ses!**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Omkostn.: Kr 242 890,-
Total ink omk.: Kr 9 192 890,-
Selger: Roger Rosså Ramsvik
Anne Grethe Rosså

Ramsvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA/P-rom: 164/158 m²
Tomtstr.: 1196.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 318
Gnr. 44, bnr. 328
Oppdragsnr.: 1401230334

Familie idyll med strandlinje like utenfor sentrum!

Aktiv eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg har gleden av å presentere denne unike perlen av en eiendom like utenfor Jørpeland sentrum.

Eiendommen består av to tomter der den ene er bebyggt med enebolig, og den andre er strandlinjen like nedenfor hvor det er laget til en herlig uteplas med terrasseplattning og sandstrand. Det er også en flott bekk som sildrer forbi på eiendommen.

Boligen er opprinnelig bygget på 60-tallet, men ble betraktelig påkostet i 2012, hvor det innvendig ble revet ned til stender og bygget opp på nytt. Tak, vinduer, kledning, rør, EI og etterisolering ble også tatt da.

Boligens innhold: Kjeller: Gang, kjellerstue, 3 soverom, bod og bad.
1. Etg.: Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Nydelig familiebolig på et nydelig sted!

Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	80
Andre vedlegg	83
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 158 m²

BRA: 164 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 68 kvm

1. etasje: 96 kvm

Primærrom

Kjeller: 62 kvm Gang, kjellerstue, 3 soverom og bad.

1. etasje: 96 kvm Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Sekundærrom

Kjeller: 6 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1196.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt ved sjøkanten. Eiendommen er delt i to med to gårds- og bruksnummer.

Tomtene er pent opparbeidet med en stor og flott hage, diverse beplantninger, bed, grusete innkjørsel, denne vil bli asfaltertila kort tid. Terrasse og platting nede ved sjøen. Her kan man virkelig nyte fine dager sammen med familie og venner.

Gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 887.6 kvm (Gnr 44, bnr 318), 341.kvm (Gnr 44, bnr 328) og et oppgitt areal på 887,8 kvm (Gnr 44, bnr 318), 309 kvm (Gnr 44, bnr 318). Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man

dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral og idyllisk beliggenhet på Jørpeland rett ved sjøkanten. Det er kort gange til både sentrum, skoler, barnehage, idrettsanlegg og flere flotte turområder både langs sjø og til fjells. Heimlund er et rolig og veletablert boligområde som ligger i en skjermet gate med barnevennlige forhold og lite gjennomgangstrafikk. Fra boligen har man en helt unik utsikt mot sjø og gode solforhold fra morgen til kveld.

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

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

Adkomst

Kjør ner til Circle K fra Jørpeland sentrum og følg Nedre Barkvedvegen mot Tau. Sving deretter ned 3. avkjørsel til venstre og følg veien helt net til sjøen. Du vil da få boligen på din høyre side.

Bebyggelsen

Hovedsaklig enebolig bebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager like i nærheten bla. Barnas Kulturhage, Bikuben barnehage og Jørpeland barnehage som alle ligger innenfor ca.1 km fra boligen. Ellers er det opptil flere barnehager rundt om på Jørpeland.

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

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

som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland sentrum.. m.m

For mer info se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Strand kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser et par minutters gange fra boligen.

- Skolebakken bussholdeplass, 7 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 37 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 45 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med byggeår fra 1964.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med decra stålplater.
Vinduer med 2-lags glass.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 20.11.2023 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012. Det registreres manglende topplis på grunnmursplast. Taknedløp til terrasse overbygg er avsluttet over bakken uten utkast. Tiltak: Anbefaler å montere topplis på grunnmursplast og forlenge taknedløp v/ terrasse med utkast.

Grunnmur og fundament:

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Yttervegger:

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Kledning ligger stedvis helt inntil terrassebord.

Tiltak: Kappe kledning, slik at det er luft mellom kledning og terrassebord. Det er i dag fare for at det samler seg fuktighet på terrasse. Kledningen suger opp vann og råtner.

Renner og nedløp:

Det mangler endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.

Tiltak: Anbefaler å etablere endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.

Trapp:

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Varmesentral:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak: Anbefaler service på varmepumpen.

Våtrom: Bad 1 etg | overflater:

Vindu er plassert i våtsone. Det registreres fuktskader i vinduskarm. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Det registreres riss / sprekker i flisfuger og skjelheter i nedre del på vegg i dusjonen.

Tiltak: Anbefaler å bytte karmlist og foringer på vindu til fuktbestandig materiale. Fuge steder der det mangler fugemasse

Våtrom: Bad 1 etg | membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad 1 etg | sanitærutstyr

Den ene dusjveggen kiler seg. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tiltak: Anbefaler å etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og justere dusjdør som kiler seg.

Våtrom: Bad u etg | membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad u etg | sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tiltak: Anbefaler å etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Balkong, terrasse, platting:

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

Trapp fra stue ned til terrasse er høyere enn 50 cm. og skal sikres med rekkverk.

Tiltak: Etablere rekkverk på trapp fra stue ned til terrasse.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2012. Selger har bebodd eiendommen i 11 år og 2 måneder.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tømmer, betong, og fliser er egeninnsats, alt vann/avløp er Sig.Halvorsen og strøm Ryfylke elektriske.

Arbeid utført av: Sig.Halvorsen / Ryfylke elektriske.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Alt skiftet til nytt.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Venter på tilbakemelding på innsendt byggemelding sendt 10.11.23.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av vann og avløp ble skiftet ut 2012.

Arbeid utført av: Sig.Halvorsen.

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

Ja.

Beskrivelse: Forrige eier informerte om at de hadde hatt litt mus, Vi hadde et par mus på loftet i vårt eie, fant da ut at det var 2 hushjørner som ikke var tilstrekkelig sikret med museband.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt inntak, tavle, varmekabler og en del stikk/lys.

Arbeid utført av: Ryfylke elektriske.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja.

Beskrivelse: Tømmerarbeid, utskifting av vinduer og dører, samt inndeling og renovering innvendig er utført av eier. Faber bygg skiftet tak og gjorde en del småarbeid. Drenering utført av Reidar Eie AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasse, boder, plattinger og takoverbygg utført av eier.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse: Kjeller og hovedetasje er totalrenovert og innredet i sin fullhet.

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)?

Beskrivelse: Det vil bli asfaltert opp til enden av huset, og et felt på nedsiden av terrassen til gjesteparkering. dette er en avtale med Ryfylke trelast for kompensasjon for en drenerør som går gjennom eiendommen og ut i bekken.

Tilleggs kommentar: Søknad om bruksendring av kjeller og hovedetasje er sendt kommunen 10.11.23 og avventer tilbakemelding snart.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Underetasje: Gang, kjellerstue, 3 soverom, bad, bod.

Videre disponerer boligen to utvendige boder.

Standard

Flott enebolig med unik beliggenhet i et etablert boligområde på Jørpeland. Huset er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registrers stedvis manglende / løse gulv og taklister. Det er også stedvis manglende parkett i overgang v/dørterskler. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i tilstandsrapporten, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet

1. etasje:

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

Nydelig stue som er lys og romslig, et rom for avkobling og hygge! Gode innredningsmuligheter til sofagruppe og tv-møblement. Plass til å dele små og store opplevelser med venner eller ta frem en god bok og lytte til musikk, alene. De generøse vindusflatene i rommet gir godt med lys og en fantastisk romfølelse. I tilknytning til stuen er det en lun og effektiv peis som gir god stemning og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Det er også direkte utgang til et herlig uteområde. På terrassen og hagen er det god plass til grill og flere sittegrupper som lounge og spise plass. Her kan man nyte lange sommerdager og nyte den vakre sjøutsikten sammen med venner og familie.

Kjøkkenet ligger fint til i en åpen stue/kjøkken løsning med god skap- og benkeplass. Av hvitevarer er det stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, frysenskap og kjøleskap. Kjøkkenet er innredet slik at matlagingen forenes med sosialt samvær - Her inviteres det til en rolig kopp med morgenkaffe – eller en rask matbit til folk på farten! Ved kjøkkenet er det god plass til koselig spise plass, familiens samlingspunkt. Her nytes gode måltider!

Hovedetasjen har 2 soverom av god størrelse. Rommene har god plass til seng med tilhørende møblement. Fra et av soverommene er det også utgang til en trivelig balkong. Her kan man virkelig ha det hyggelig!

Flott og romslig badrom med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med dobbel servant m/underskap, badekar, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger. Det er godt med oppbevaringsplass i badromsmøbelet. En fin plass å starte dagen!

Underetasje:

Fin kjellerstue som er perfekt til barna eller ungdommen i hus. Her går det fint å trekke seg litt bort fra resten av familien, eventuelt ha litt venner på besøk. I kjellerstuen får du enkelt plass til sofa, stuebord, tv-benk og annet ønsket møblement. Det er aldri feil med en ekstra stue!

Baderommet er av god størrelse og fremstår som romslig og lyst. Baderommet er innredet med servantskap, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Underetasjen har 3 romslige soverom, malt i tidsriktige farger. Her har man plass til seng, tilhørende møblement og gaderobeskap. Underetasjen er totalrenovert og innredet i sin helhet.

Videre har etasjen en innvendig bod på ca. 6 kvm. Perfekt til oppbevaring!

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system. Fordelerskap er plassert på teknisk rom.
- Automatsikringer, skjult.
- Mitsubishi Electric luft til luft varmepumpe.
- 200 liter varmtvannsbereder.
- Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Vegger: Innvendige vegger er i hovedsak belagt med malte panel plater og slette platet med malte overflater.

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.

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.

Drenering Oppsummering

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012.

Det registreres manglende topplatt på grunnmursplast.

Taknedløp til terrasse overbygg er avsluttet over bakken uten utkast.

Grunnmur og fundament Oppsummering

Det registreres riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig

betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Yttervegger Oppsummering

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette

er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Kledning ligger stedvis helt inntil terrassebord.

Renner og nedløp Oppsummering

Det mangler endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.

Trapp Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Varmesentral Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Våtrom: Bad 1 etg. Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Det registreres fuktskader i vinduskarm.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger og skjevheter i nedre del på vegg i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Den ene dusjveggen kiler seg.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad u etg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Drenering Oppsummering

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012.

Det registreres manglende topplatt på grunnmursplast.

Taknedløp til terrasse overbygg er avsluttet over bakken uten utkast.

Grunnmur og fundament Oppsummering

Det registreres riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig

betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Forhold som har fått TG3.

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.

Trapp fra stue ned til terrasse er høyere enn 50 cm. og skal sikres med rekkverk.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Modernisert/Påkøst år

2012

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

God biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringselskap

Storebrand

Polisnummer

2240808

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, peis og elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 768

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Vann: kr 4 894,61

Avløp: kr 6 521,28

Eiendomsskatt: kr 3 911,04

Feiing: kr 352,50

Totalt pr år 2023: kr 15 679,43

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

Eiendomsskatt

Kr 3 911

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 633 346

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 228 004

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, renovasjon etc.

Tilbud lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

- Boliglån
- Livs- /gjeldsforsikring
- Forsikring
- Sparing

Telefon: 51 75 44 00

E-post: post@hjemmeland-sparebank.no

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 318 i Strand kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 328 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/318:

09.11.1965 - Dokumentnr: 2749 - Bestemmelse om gjerde

21.09.2001 - Dokumentnr: 5173 - Målebrev

21.09.2001 - Dokumentnr: 5173 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1965 - Dokumentnr: 2749 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:23

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:923

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:924 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:924 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:924 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:924 Snr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Dette trolig grunnet eiendommens alder. Byggeår antas å være 1964. Eiendommen står registrert som "etablert" i matrikkelen i 1964.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av boligen, datert 28.11.2023.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt godkjente reviderte byggetegninger fra kommunen, datert 27.11.2023. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, friområder, gang/sykkelveg og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 1130201505-M1 - Mindre reguleringsendring for Gnr44 Bnr 23 m fl Nedre Barkvedvegen, datert 25.09.2019.

Reguleringsplanens formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

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 tillatt å leie ut hele eller deler av egen bolig. Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer. Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

223 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 950 000,00))

242 890,- (Omkostninger totalt)

9 192 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 249 292

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 10900 ,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 39986 ,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

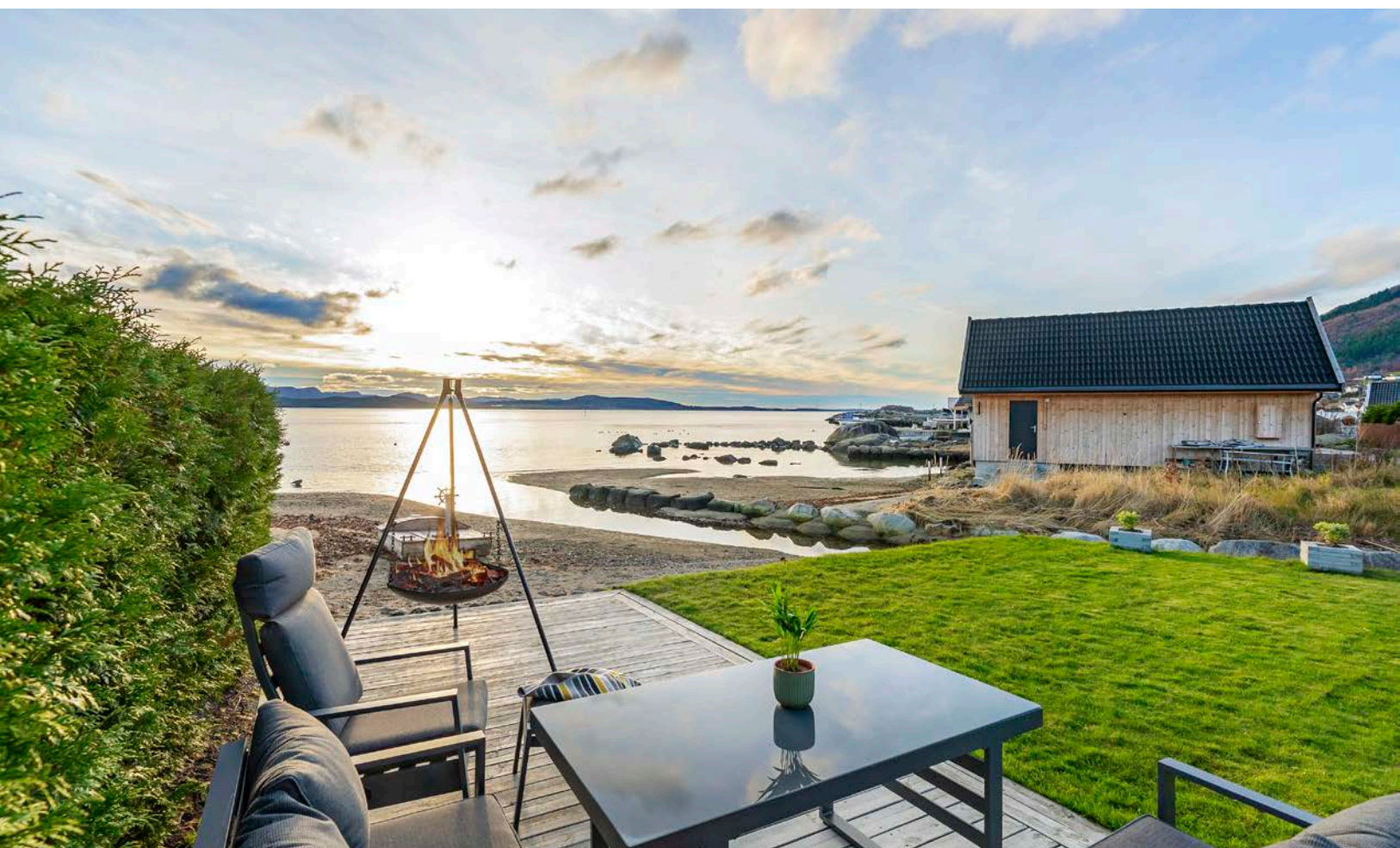
Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

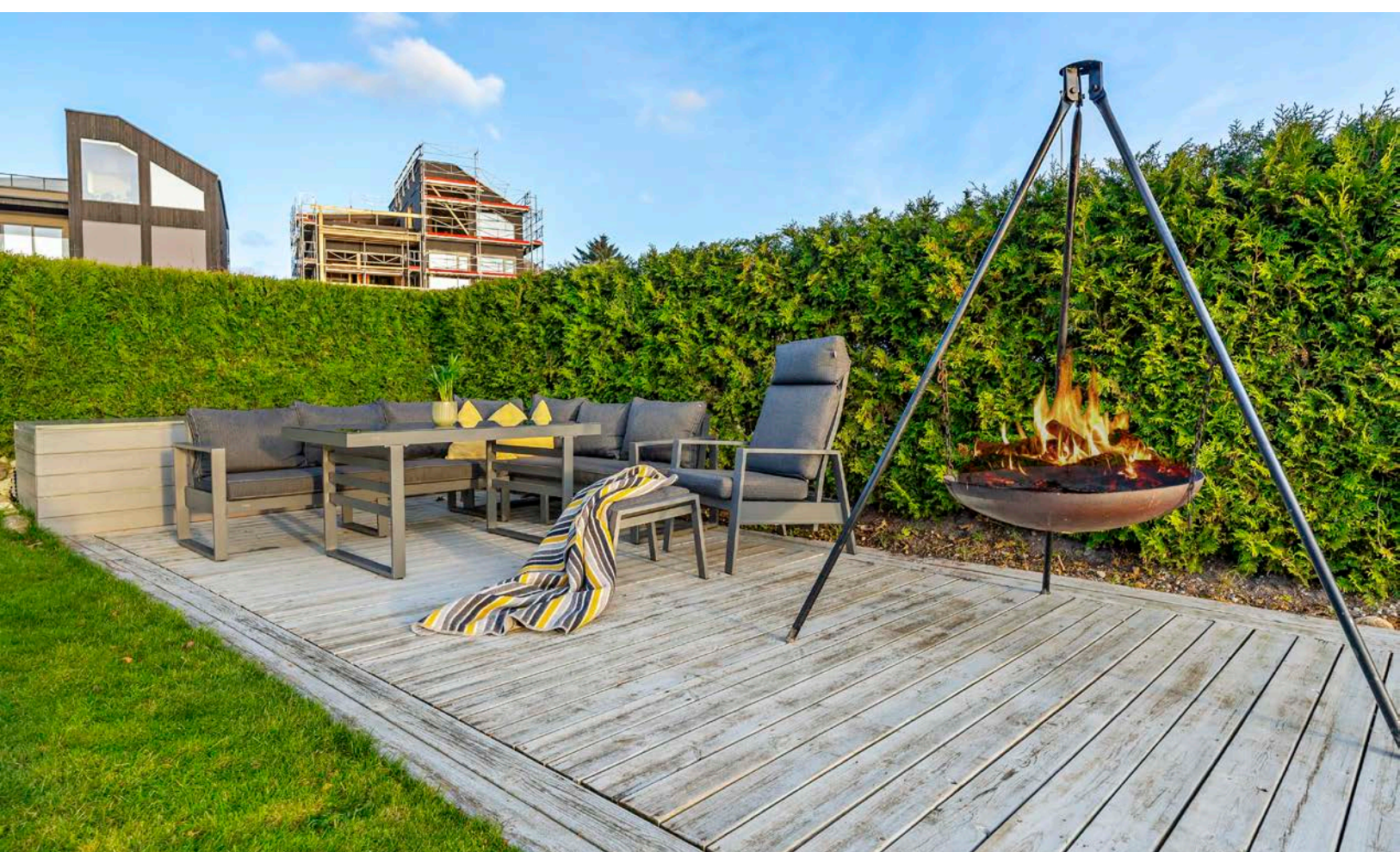
Salgsoppgavedato

01.12.2023







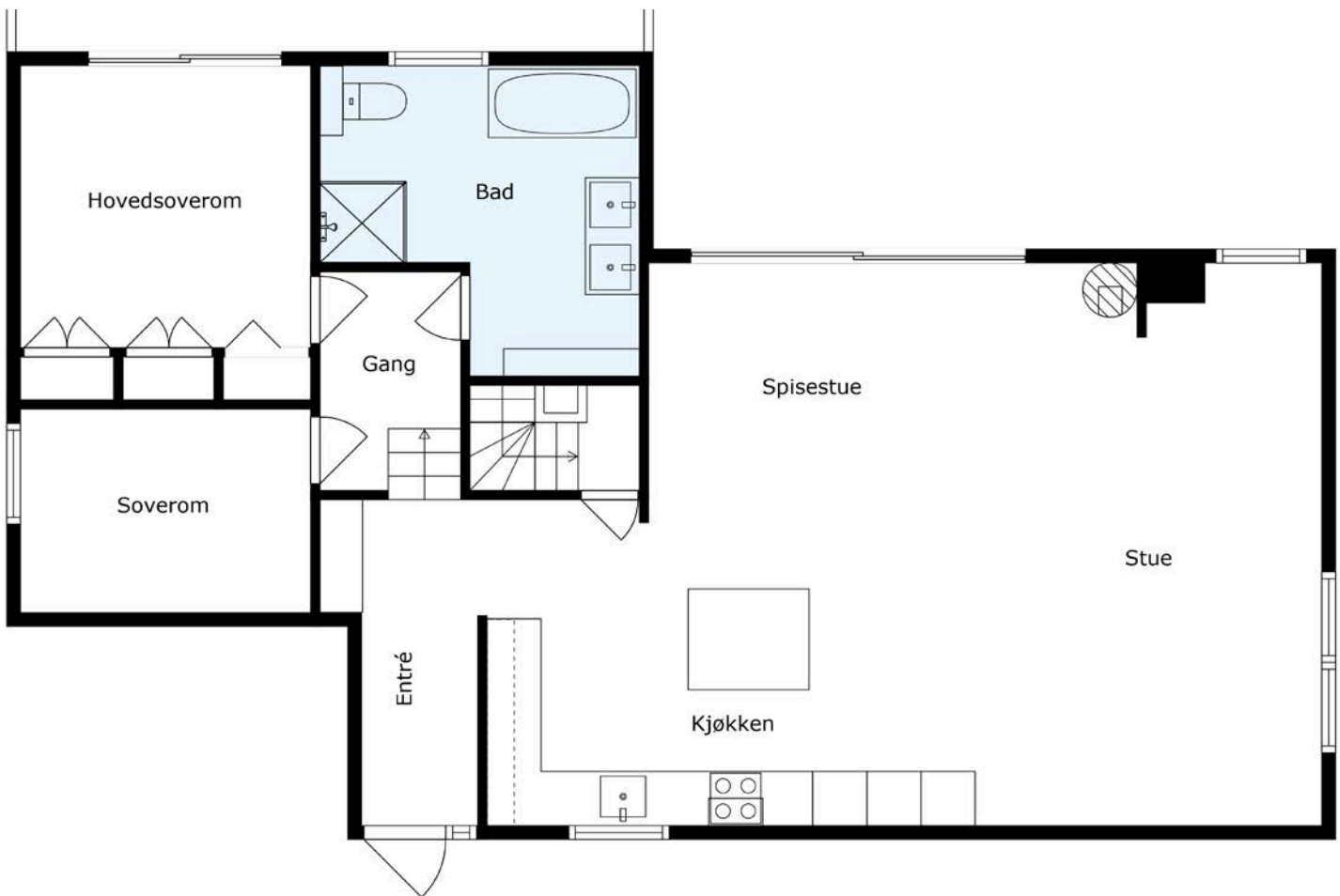




















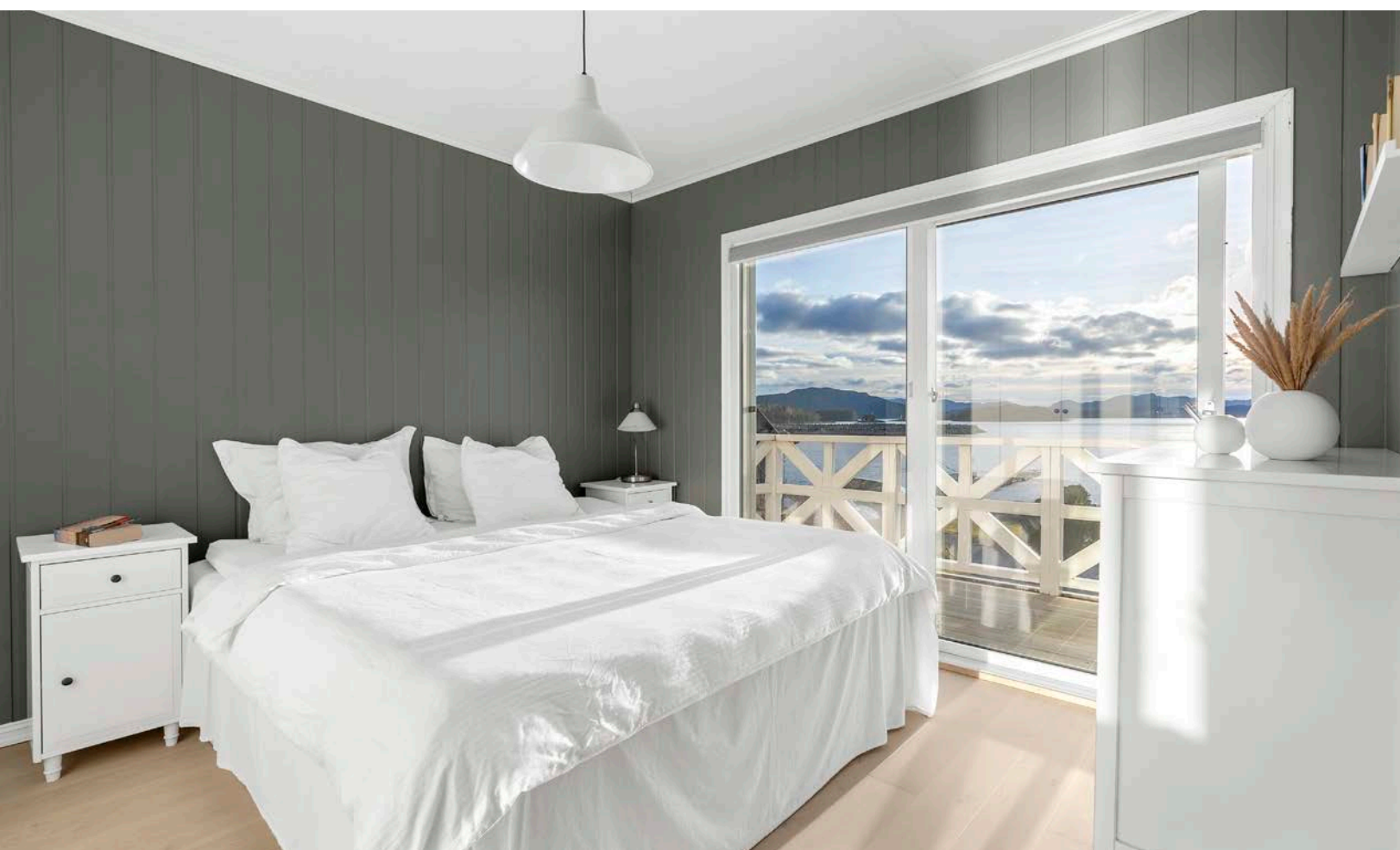




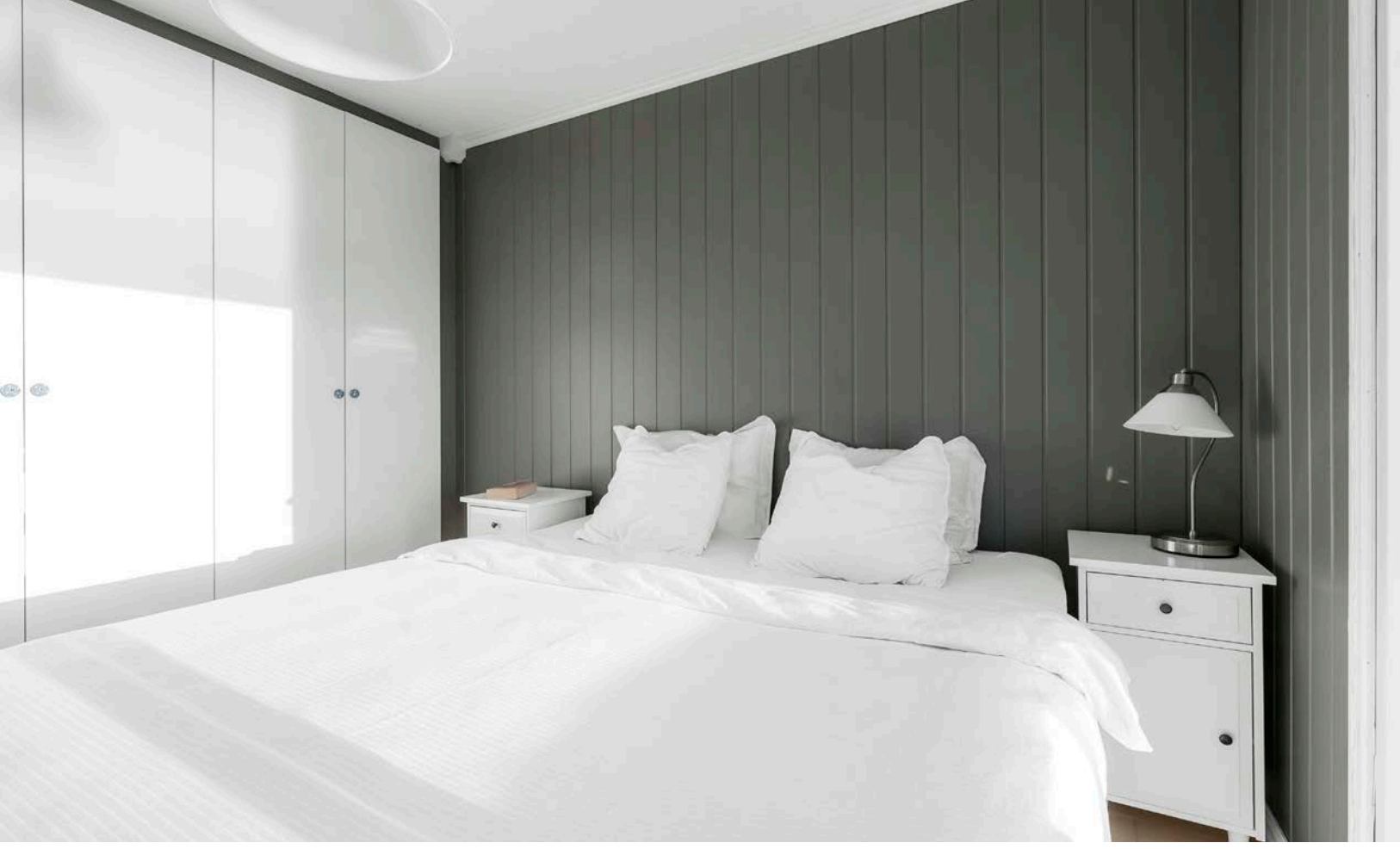


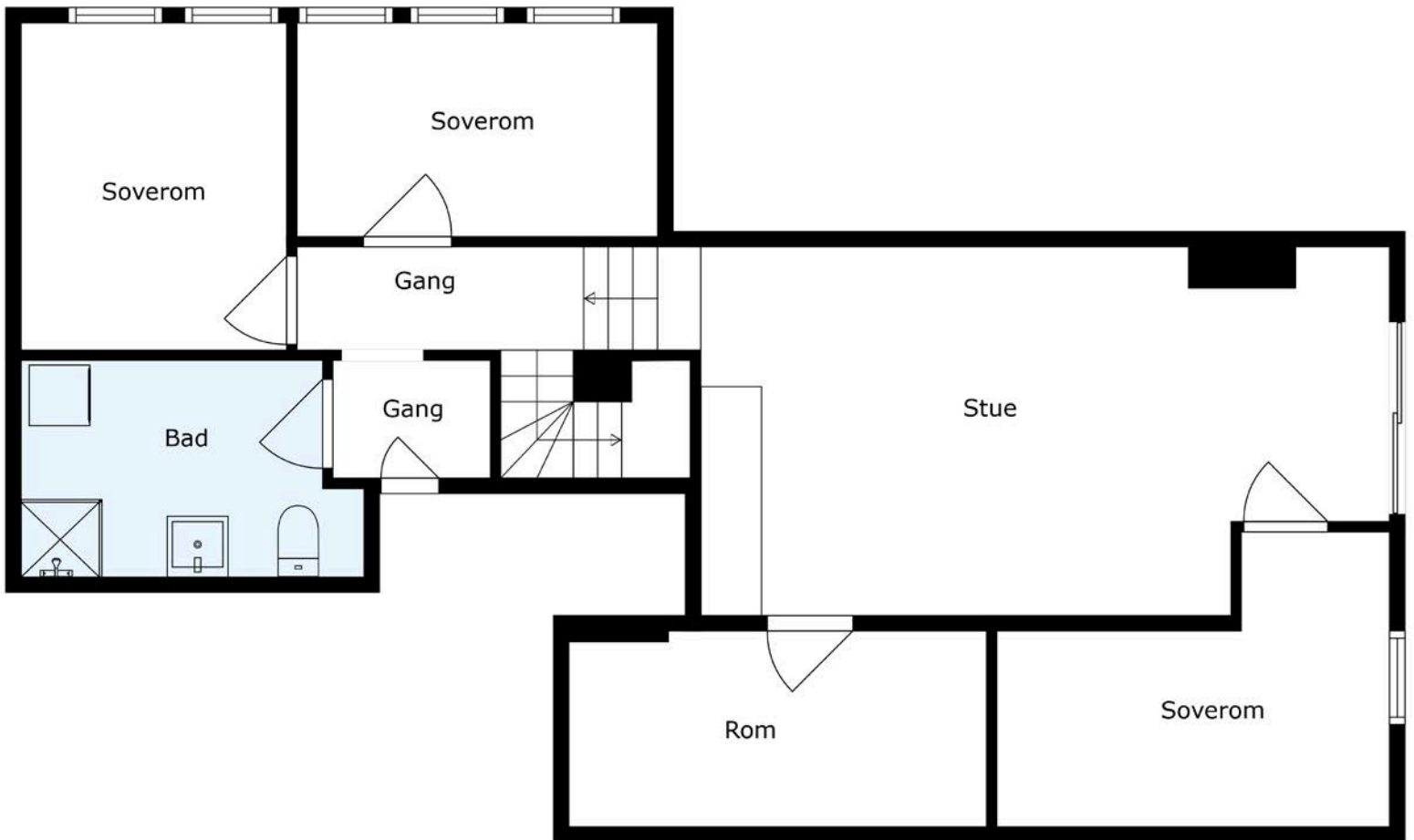


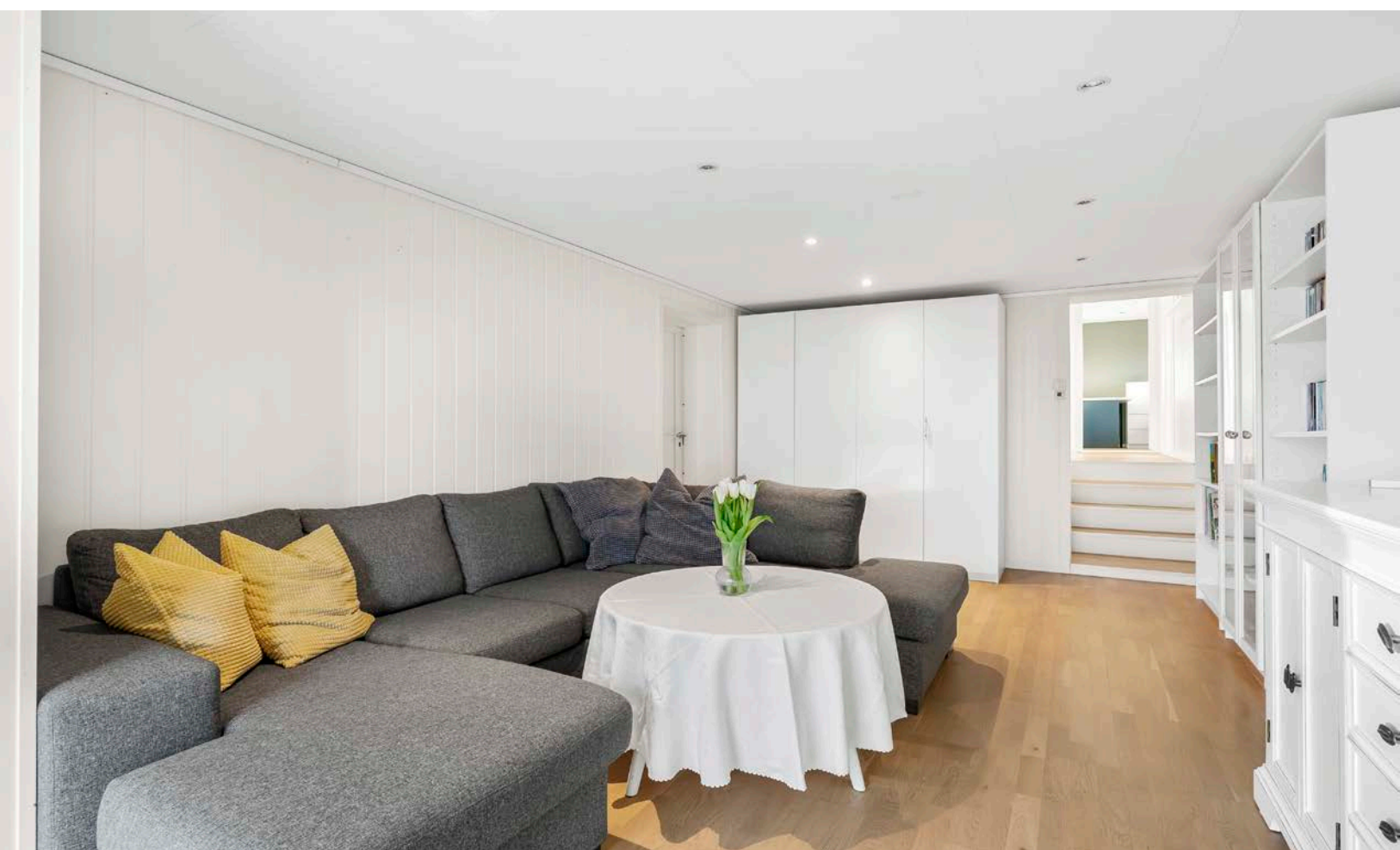


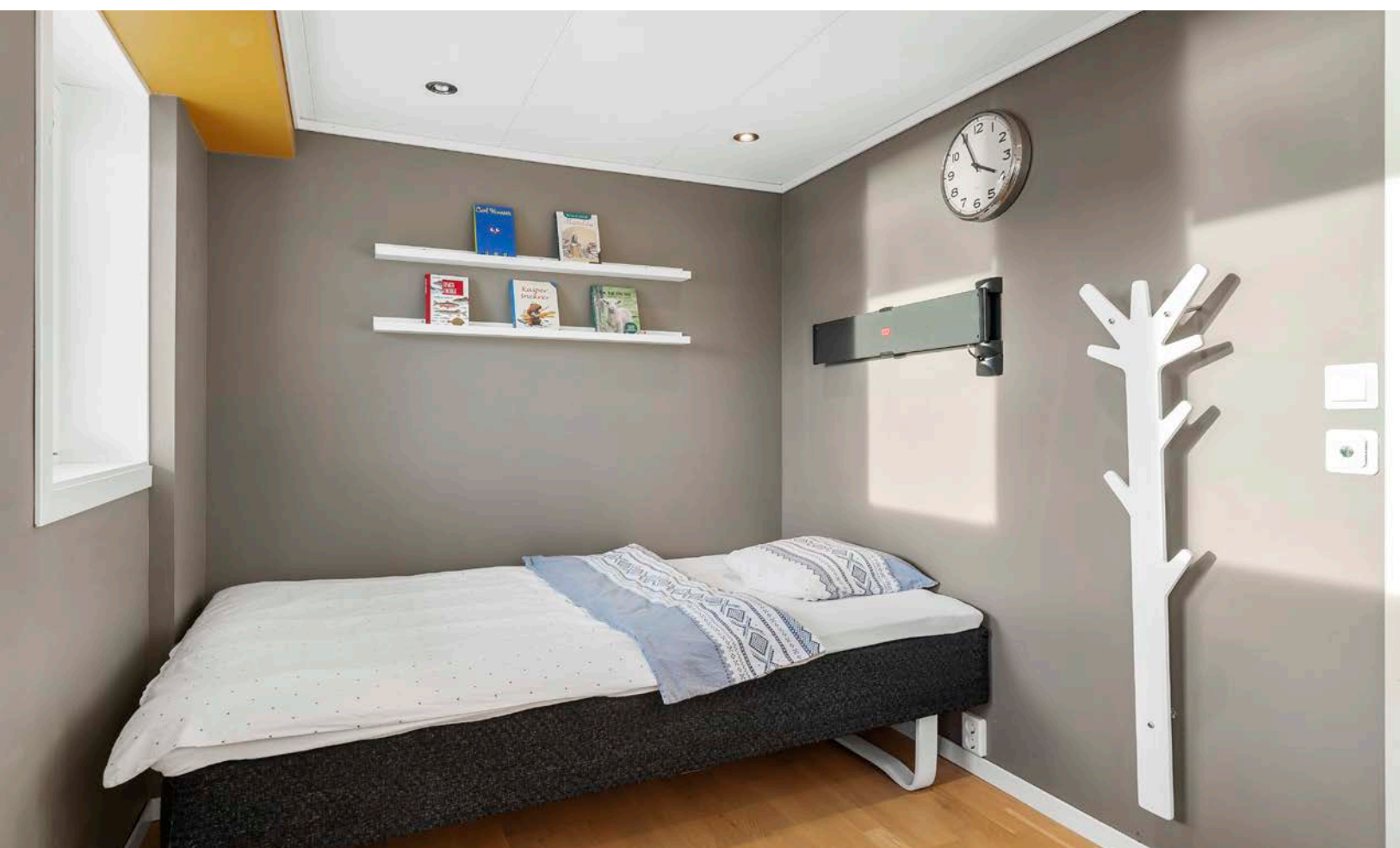




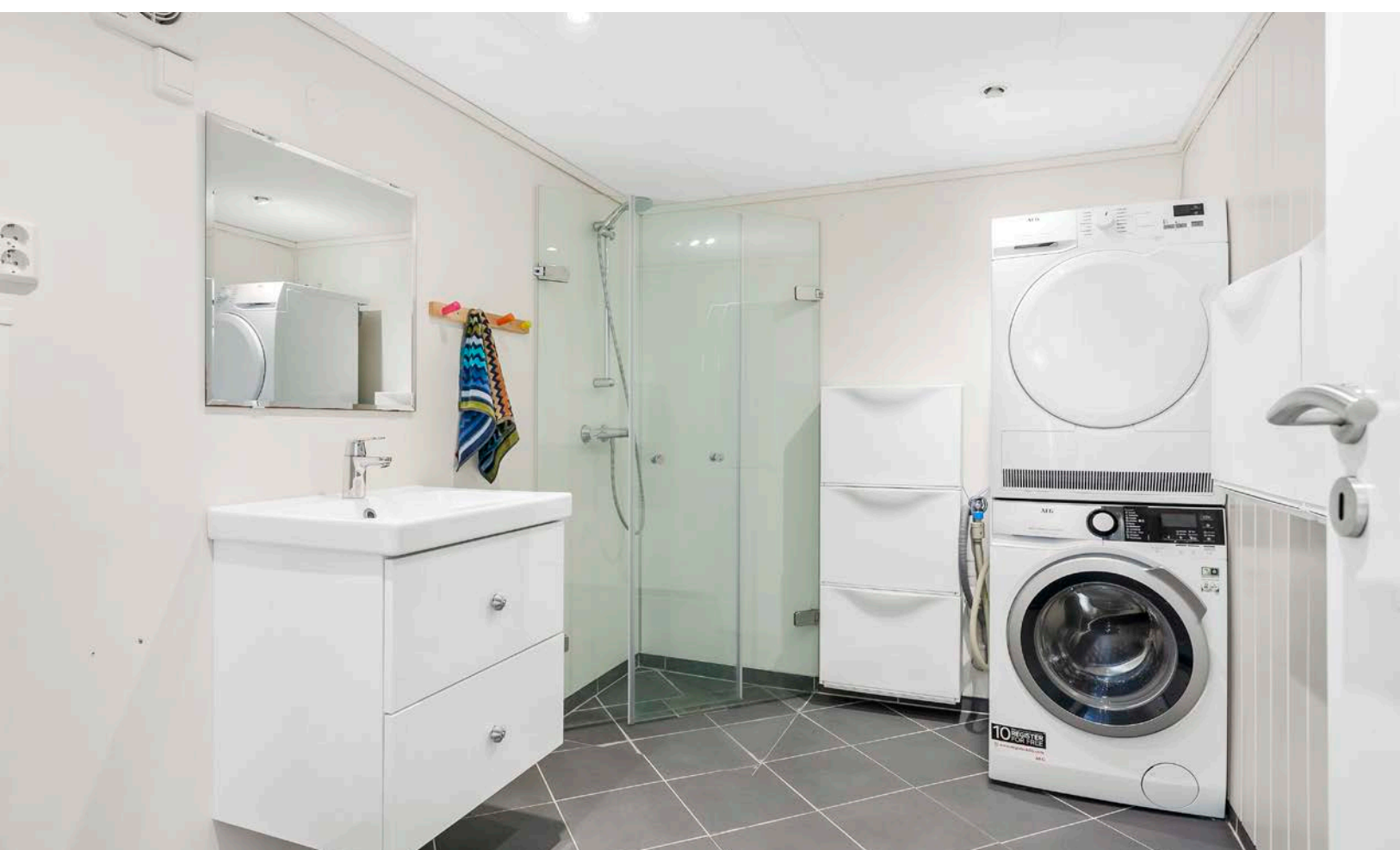








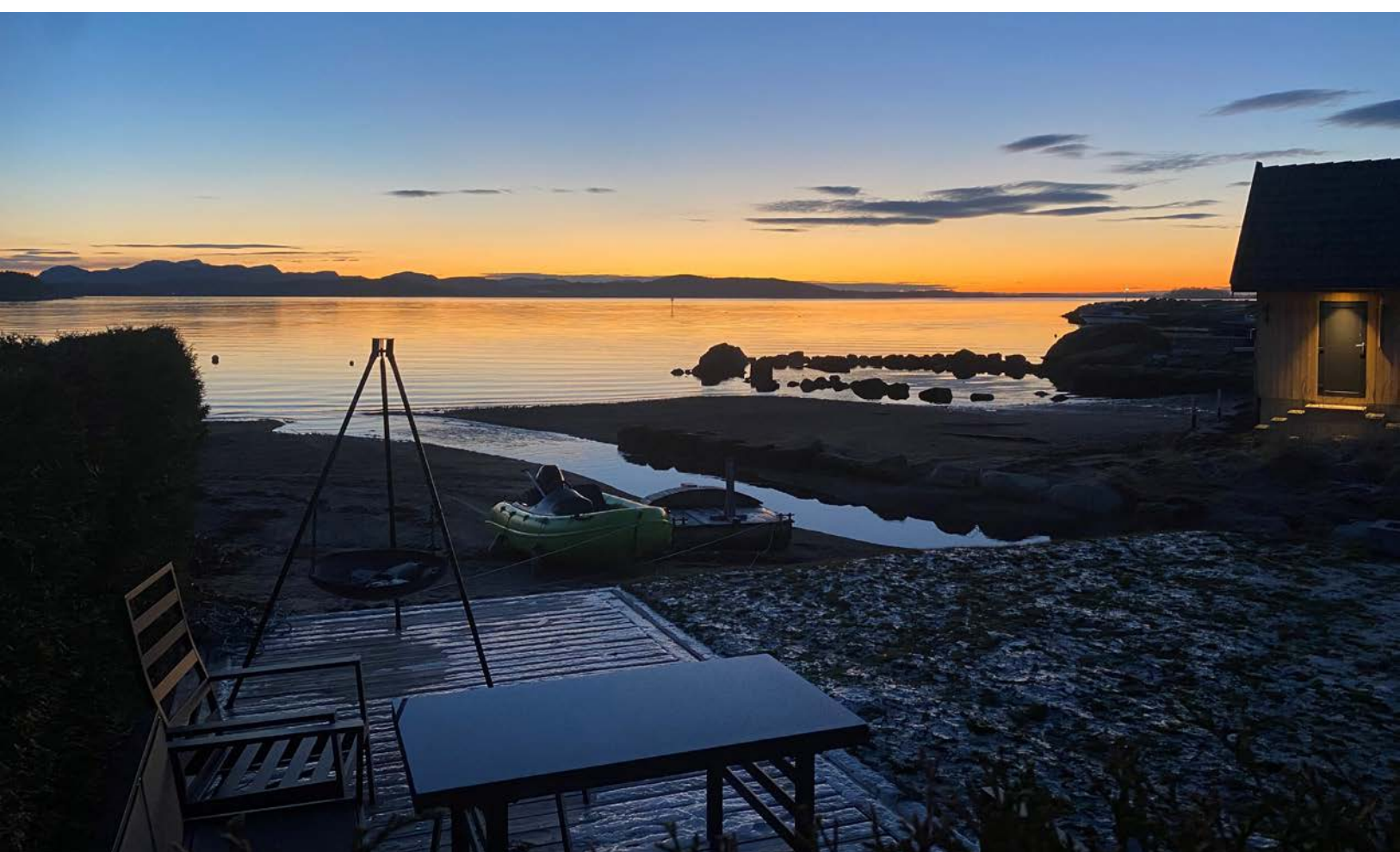














Vedlegg

Heimlund 9

4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Areal: BRA: 164 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

11

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 44 BNR: 318

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Heimlund 9
4100 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/11683>

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

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.

Trapp fra stue ned til terrasse er høyere enn 50 cm, og skal sikres med rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012.

Det registreres manglende topplatt på grunnmursplast.

Taknedløp til terrasse overbygg er avsluttet over bakken uten utkast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Yttervegger

Oppsummering

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Kledning ligger stedvis helt inntil terrassebord.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Det registreres fuktskader i vinduskarm.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger og skjevheter i nedre del på vegg i dusjonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Den ene dusjveggen kiler seg.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad u etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Eier opplyser om: Søknad om bruksendring av kjeller og hovedetasje er sendt kommunen 10.11.23 og avventer tilbakemelding snart.

Det er ikke framlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Strand kommune.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.11.2023

Rapportdato
20.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: Anne Grethe Rosså Ramsvik
Navn: Roger Rosså Ramsvik

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg
Telefon: 48422402
Dato: 20.11.2023
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygningsesakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

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: Heimlund 9, 4100 Jørpeland
Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 44 Bruksnr: 318 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1964 - I følge Stand kommune
Bolittype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med decra stålplater.
Vinduer med 2-lags glass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Innvendige vegger er i hovedsak belagt med malte panel plater og slette platet med malte overflater.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme i 1 etg. Gang og bad. U etg. 2 av soverommene, kjellerstue og bad.

Sammendrag.

Huset er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registrers stedvis manglende / løse gulv og taklister. Det er også stedvis manglende parkett i overgang v/dørterskler.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	96	96	0	Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
U. etasje	68	62	6	Gang, kjellerstue, 3 soverom og bad	Bod
Totalt	164	158	6		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det utvendige boder:

Sykkelbod: 5 kvm. uisolert, redskapsbod: 10 kvm. uisolert og bod 13 kvm. Isolerte og platet vegger.

Areal i u.etg er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Dette gjelder deler av bod og teknisk rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

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? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Eier opplyser om at drenering er skiftet i 2012.

Det registreres manglende topplister på grunnmursplast.

Taknedløp til terrasse overbygg er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere topplister på grunnmursplast og forlenge taknedløp v/terasse med utkast.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Under etasje er innredet til boligformål, teknisk rom og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i 2012 i følge eier	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i teknisk rom	

6.4 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert Sørvest vendt terrasse på 73 kvm. Deler av terrassen har takoverbygg og Sørvest vendt balkong på 9 kvm. med utgang fra soverom	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny terrasse og balkong i 2012 i følge eier.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-3
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Trapp fra stue ned til terrasse er høyere enn 50 cm. og skal sikres med rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere rekkverk på trapp fra stue ned til terrasse.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør, terrassedør og balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører ble skiftet i 2012 i følge eier	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Kledning ligger stedvis helt inntil terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kappe kledning, slik at det er luft mellom kledning og terrassebord. Det er i dag fare for at det samler seg fuktighet på terrasse. Kledningen suger opp vann og råtner.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Registrert vepsebol på loft.

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

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 2012 i følge eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det mangler endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere endelokk og nedløpsrør på bod v/hovedinngang.	

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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Takteking

Type teking	Lakkerte stålplater
Decra stålplater	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at Faber bygg skiftet taket i 2012	
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?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Kjellergulv er støpt. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit kjøkken med profilerte kjøkkenfronger og laminat benkeplate. Integrerte hvitavarer: stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, frysenskap og kjøleskap.	
Mangler waterguard.	

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
Eier opplyser om: Søknad om bruksendring av kjeller og hovedetasje er sendt kommunen 10.11.23 og avventer tilbakemelding snart.	
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
Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Strand kommune.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr 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 malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at avløp ble skiftet ut i 2012 av Sig.Halvorsen	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Eier opplyser om at stakeluke er plassert under terrasse med utvendig tilkomst.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at vannrør ble skiftet ut i 2012 av Sig.Halvorsen	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Fordelerskap er plassert på teknisk rom.</p> <p>Stoppekran er plassert utvendig v/inngangsdør. Det er ikke påvist innvendig stoppekran.</p>	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyse om nytt inntak, tavle, varmekabler og en del stikk/lys	
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2021	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi Electric luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
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

Oppsummering av varmtvansbereder**TG-1**

Høiax Titanium eco 200

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****6.23 Våtrom: Bad 1 etg.****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bade rommet er oppgradert i 2012 i følge eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

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)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Vindu er plassert i våtsone. Det registreres fuktskader i vinduskarm.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger og skjevheter i nedre del på vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å bytte karmlist og foringer på vindu til fuktbestandig materiale.

Fuge steder der det mangler fugemasse.

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? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dobbel servant m/underskap, badekar, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Den ene dusjveggen kiler seg.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og justere dusjdør som kiler seg.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.24 Våtrom: Bad u etg.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater / panelplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bade rommet er oppgradert i 2012 i følge eier.

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? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? 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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401230334	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grethe Rosså Ramsvik	Roger Rosså Ramsvik
Gateadresse	
Heimlund 9	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4100
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2240808

Document reference: 1401230334

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AGRR, RRR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tømmer,betong, og fliser er egeninnsats, alt vann/avløp er Sig.Halvorsen og strøm Ryfylke elektriske
Arbeid utført av	Sig.Halvorsen / Ryfylke elektriske

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt skiftet til nytt
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Venter på tilbakemelding på innsendt byggemelding sendt 10.11.23
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Allt av vann og avløp ble skiftet ut 2012
Arbeid utført av	Sig.Halvorsen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	forrige eier informerte om at de hadde hatt litt mus, Vi hadde et par mus på loftet i vårt eie, fant da ut at det var 2 hushjørner som ikke var tilstrekkelig sikret med museband.
-------------	--

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt inntak, tavle, varmekabler og en del stikk/lys
Arbeid utført av	Ryfylke elektriske

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

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tømmerarbeid, utskifting av vinduer og dører, samt inndeling og reovering innvendig er utført av eier. Faber bygg skiftet tak og gjorde en del småarbeid. Drenering utført av Reidar Eie AS.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse, boder, plattinger og takoverbygg utført av eier.

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

Beskrivelse

Kjeller og hovedetasje er totalrenovert og innredet i sin fullhet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Det vil bli asfaltert opp til enden av huset, og et felt på nedsiden av terrassen til gjesteparkering. dette er en avtale med Ryfylke trelast for kompensasjon for en drenerør som går gjennom eiendommen og ut i bekken.

Tilleggs kommentar

Søknad om bruksendring av kjeller og hovedetasje er sendt kommunen 10.11.23 og avventer tilbakemelding snart.

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401230334

Heimlund 9

Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skolebakken Linje 100, 121	7 min	0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	37 min	29.9 km
Stavanger Sola	45 min	

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 727 elever, 36 klasser	11 min	0.9 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 169 elever, 10 klasser	14 min	1.1 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 13 klasser	13 min	1.1 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min	11.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	37 min	30 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	15 min
--------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

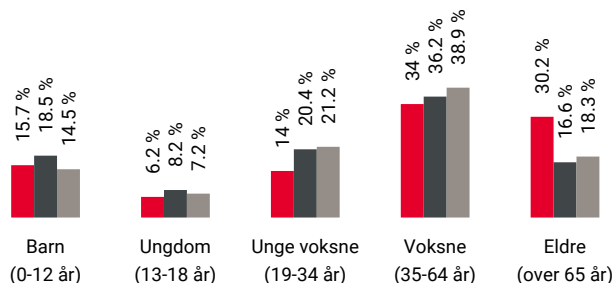
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	12 min	0.9 km
Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	13 min	1 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Jørpeland PostNord	11 min	0.9 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



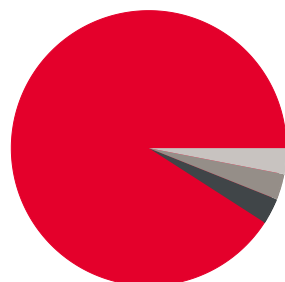
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Skolebakken	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Jørpeland idrettsanlegg	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
	Akilles Treningssenter	15 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	25 min	

Boligmasse

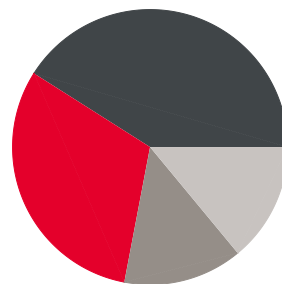


- 90% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	11 min	
	Apotek 1 Strand	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

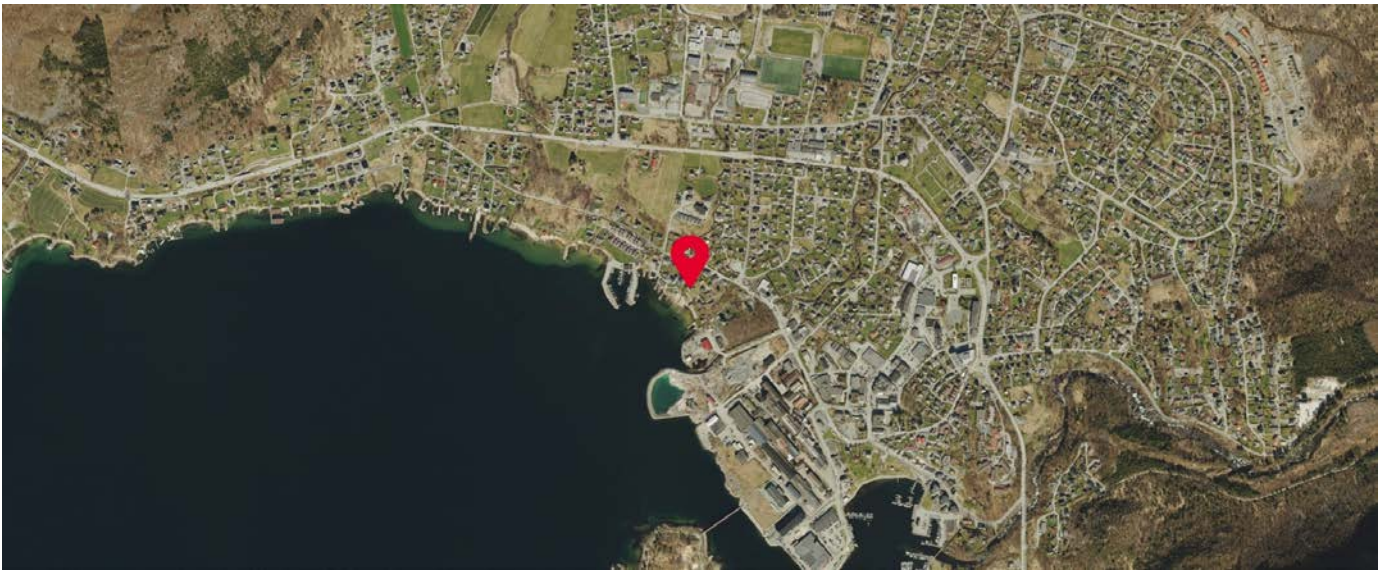
53%

- Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

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

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



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



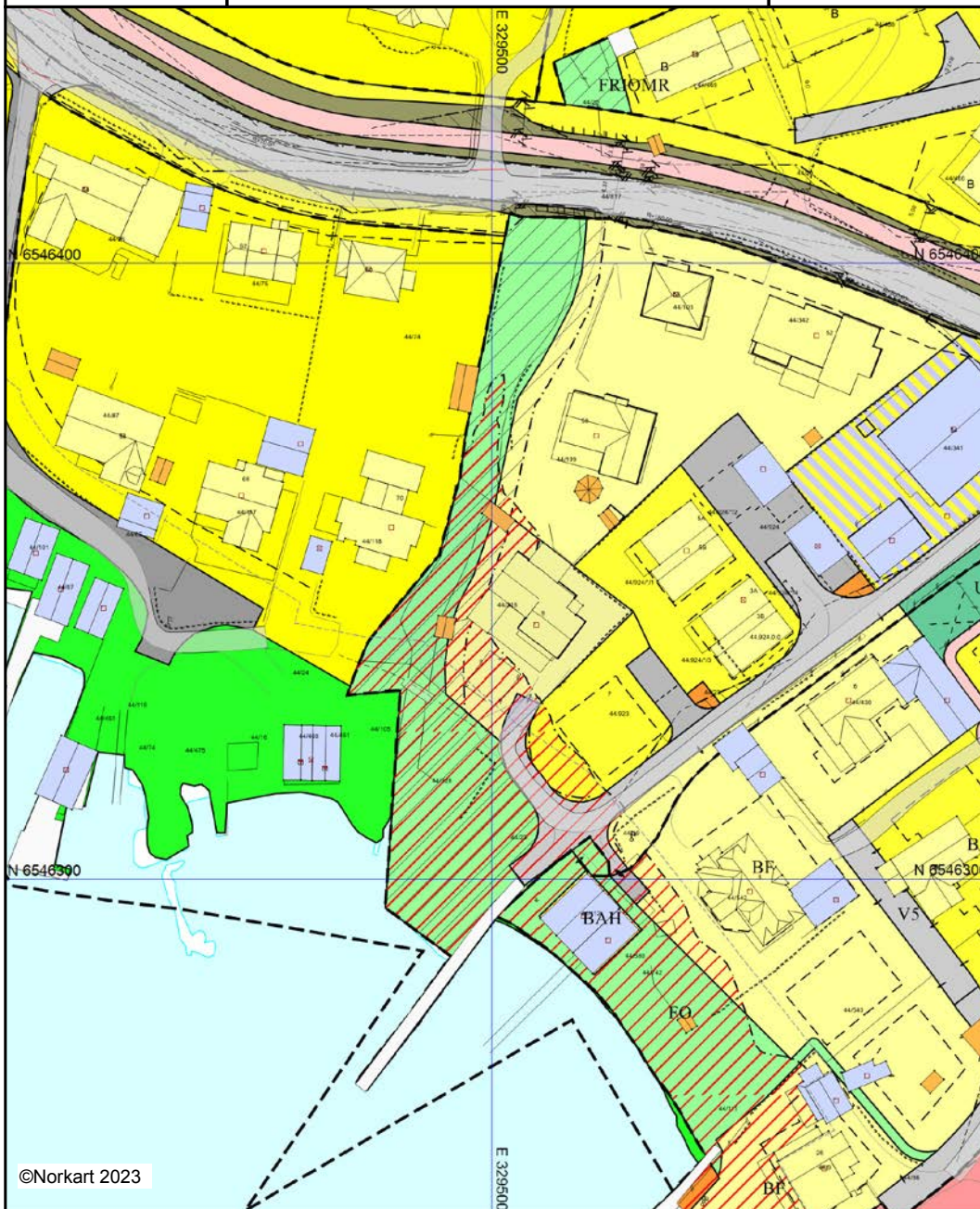
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/318
Adresse: Heimlund 9
Utskriftsdato: 13.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	Strandlinje sjø	Sti på bro	Sti
VEG	VegKjørende	<i>Matrikkel Bygning</i>	Bygning, Boligbygg
	Vegdekkkant		Bygning, Boligbygg
	VegAnnenAvgrensning		Bygning, Boligbygg
	AnnetVegarealAvgrensning		Bygning, Boligbygg
	Vegrekkeverk		Bygning, Andre bygg
	VegFiktivGrense		Bygning, Andre bygg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	Sikringsone - Frisikt		Bygning, Andre bygg
	Sikringsonegrense		Bygning, Andre bygg
	Angitthensyngrense		Bygning, Andre bygg
	Boligbebyggelse		Bygning, Igangsettingstill.
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Bygning, uten Bygningspunkt
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Tjenesteyting		Kjøreveg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Friområder
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	<i>Kyst</i>	Havflate
	Uteoppholdsareal		Kystkontur
	Lekeplass	<i>Innsjøer og vassdrag</i>	Elv/Bekk
	Bolig/forretning	<i>Bygninger</i>	Bygningsdelelinje
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med Veg		Taksprang Bunn
	Kjøreveg		Takriss
	Gang/sykkelveg		Takoverbygg
	Gangveg/gangareal/gågate		Takoverbygg kant
	Annen veggrunn - grøntareal		Trapp inntil bygg, kant
	Parkering		Veranda
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Bygningslinje
	Friområde		Taksprang
	Faresone - Flomfare		Mønelinje
	Sikringsone - Frisikt	<i>Annen naturinformasjon</i>	Hekk
	Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	Annet gjerde
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	Godkj. Nybygg		Steingjerde
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Flaggstang
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	Byggegrense		Molo
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Trapp
	Frisiktslinje		Kai/Brygge
	Planens begrensning		Kai/Brygge kant
	Formålsgrense		Frittstående mur
	Faresonegrense		Lodrett forstøtningsmur
	Regulert tomtegrense		Slipp/Krangang
	Byggegrense		Bru
	Bebyggelse som inngår i planen	<i>Eiendomsinformasjon</i>	Abc Gårds- og bruksnummer
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	<i>Adresser</i>	Abc Adressepunkt tekst
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støttemur		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
	Abc Påskrift feltnavn		
	Abc Påskrift bredde		
	Abc Påskrift radius		
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
	<i>TraktorvegSti</i>		



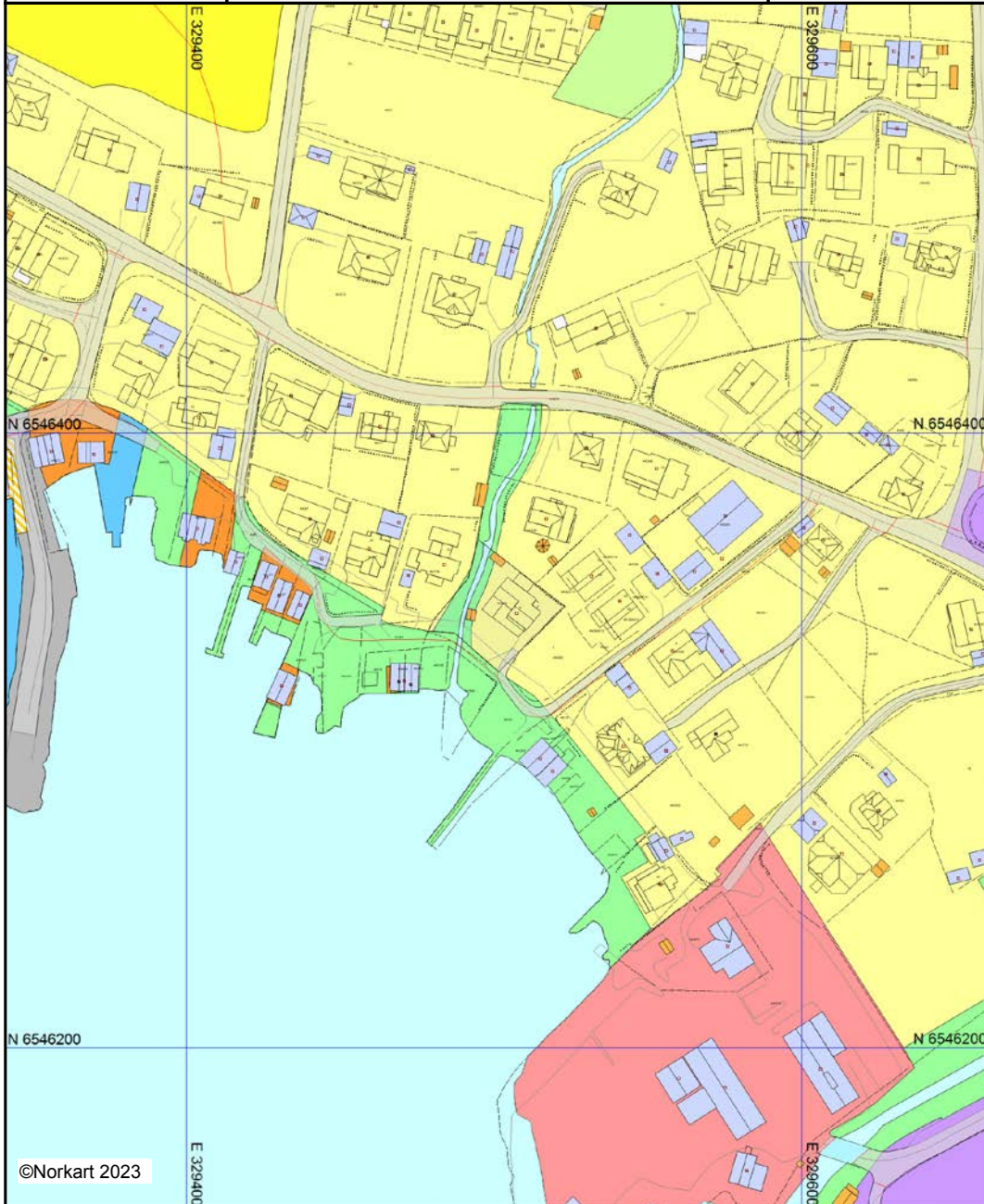
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/318
Adresse: Heimlund 9
Utskriftsdato: 13.11.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG			
	VegKjørende medium L		Mønelinje
	VegKjørende		Låvebru
	Vegdekkekant		<i>Annen naturinformasjon</i>
	VegAnnenAvgrensning		Hekk
	AnnetVegarealAvgrensning		<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Vegrekkeverk medium L		Eiendomsgrense
	Vegrekkeverk		Eiendomsteig
	VegFiktivGrense	Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>		<i>Adresser</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende	Abc	Adressepunkttekst
	Boligbebyggelse - fremtidig		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Andre typer bebyggelse - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå		
	Parkering - nåværende		
	Friområde - nåværende		
	LNFR-areal - nåværende		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren		
	Småbåthavn - nåværende		
	Strandlinje sjø		
	Strandlinje sjø		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Samleveg - framtidig		
	Samleveg - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - nåværende		
	Gangveg - framtidig		
<i>TraktorvegSti</i>			
	Sti på bro		
	Sti		
<i>Matrikkel Bygning</i>			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Igangsettingstill.		
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		



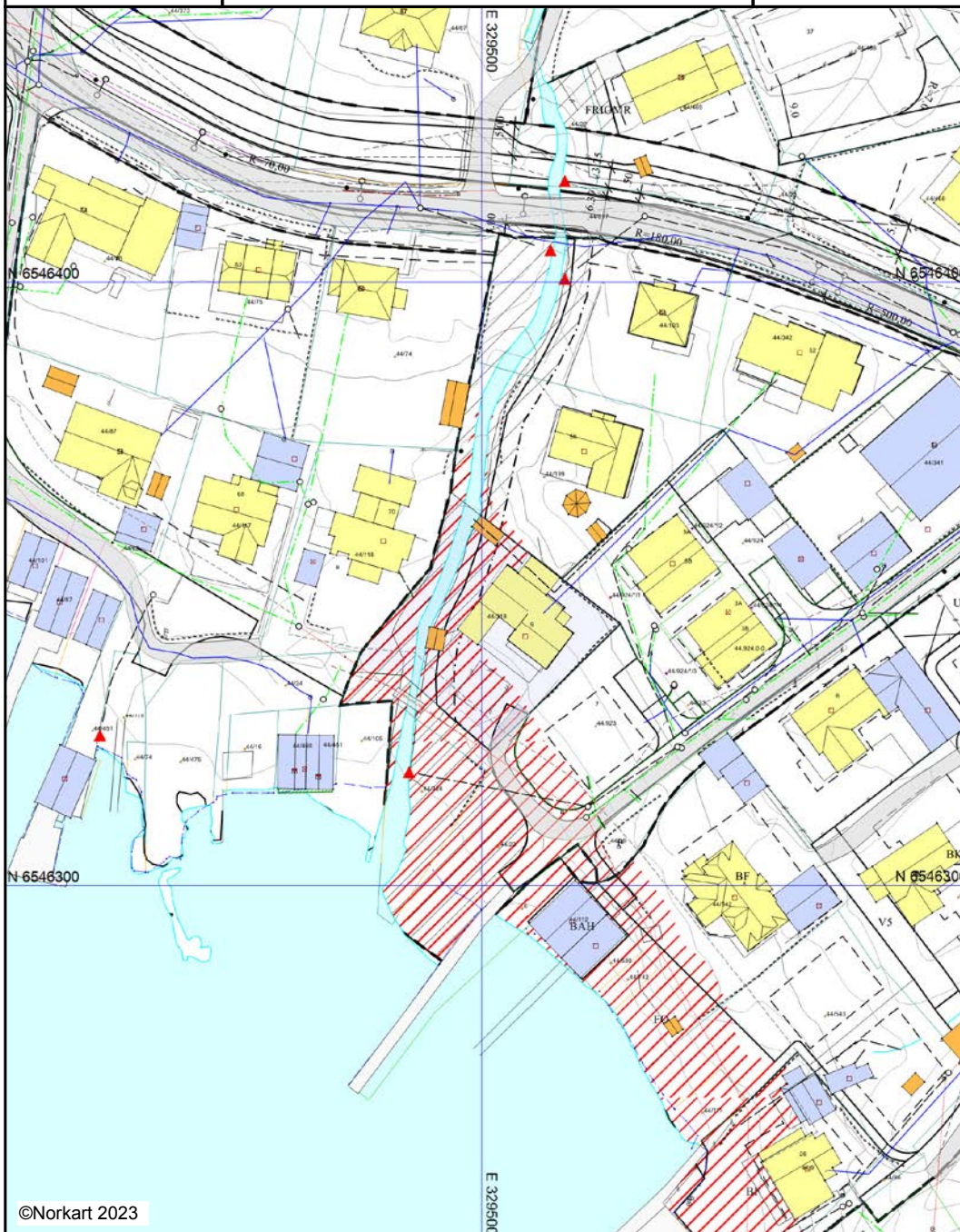
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/318
Adresse: Heimlund 9
Dato: 13.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/318//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

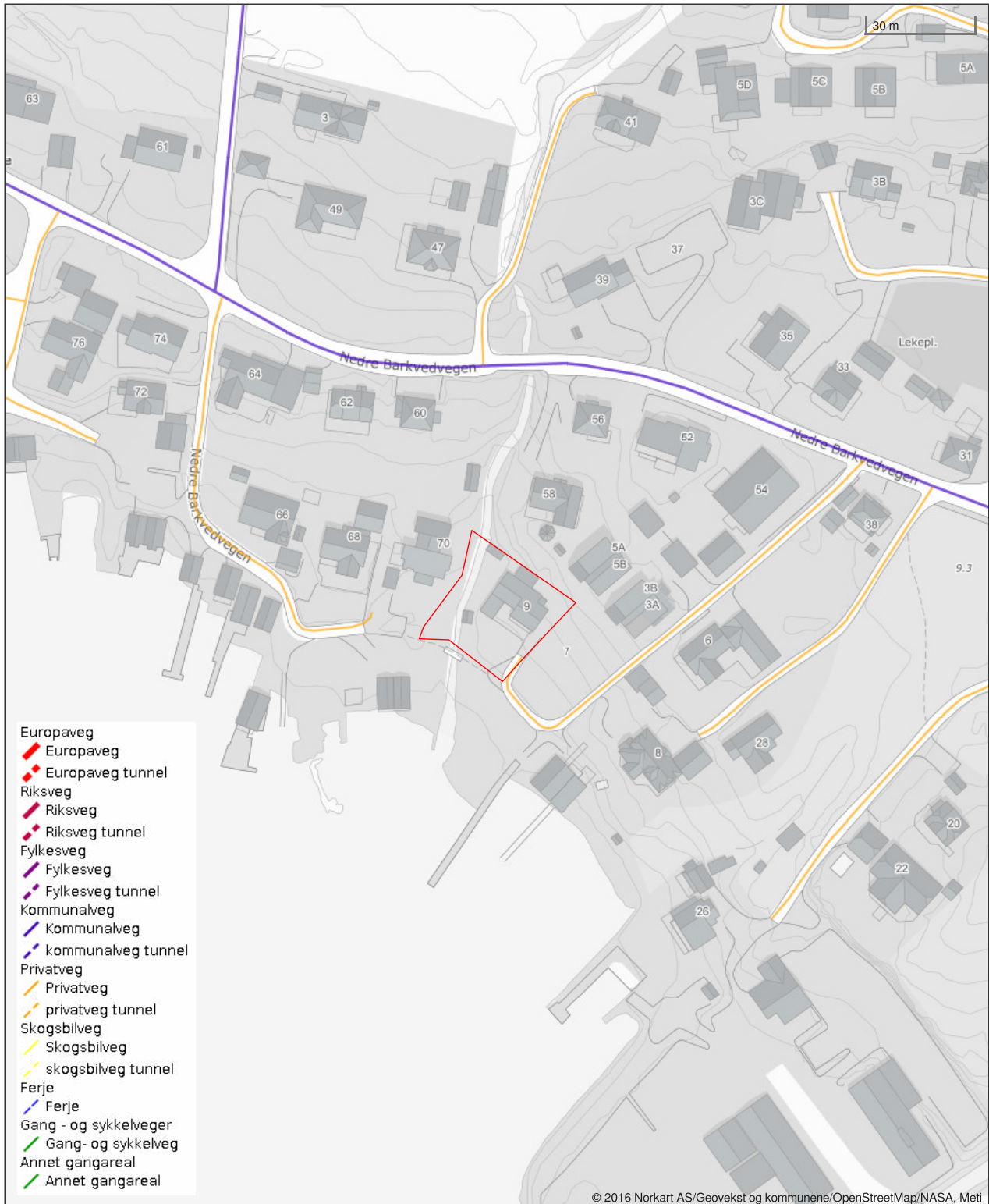
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	887,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546344,12	Øst	329500,77

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546322,27	329501,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,83	
2	6546322,92	329500,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
3	6546334,85	329487,11	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,11	
4	6546335,46	329478,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,59	
5	6546338,83	329480,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,70	
6	6546352,7	329491,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,00	
7	6546365,27	329494,85	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,00	
8	6546350,88	329513,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,41	
9	6546343,47	329523,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,21	
10	6546328,467041	329507,783203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,38	

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 44/318//



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



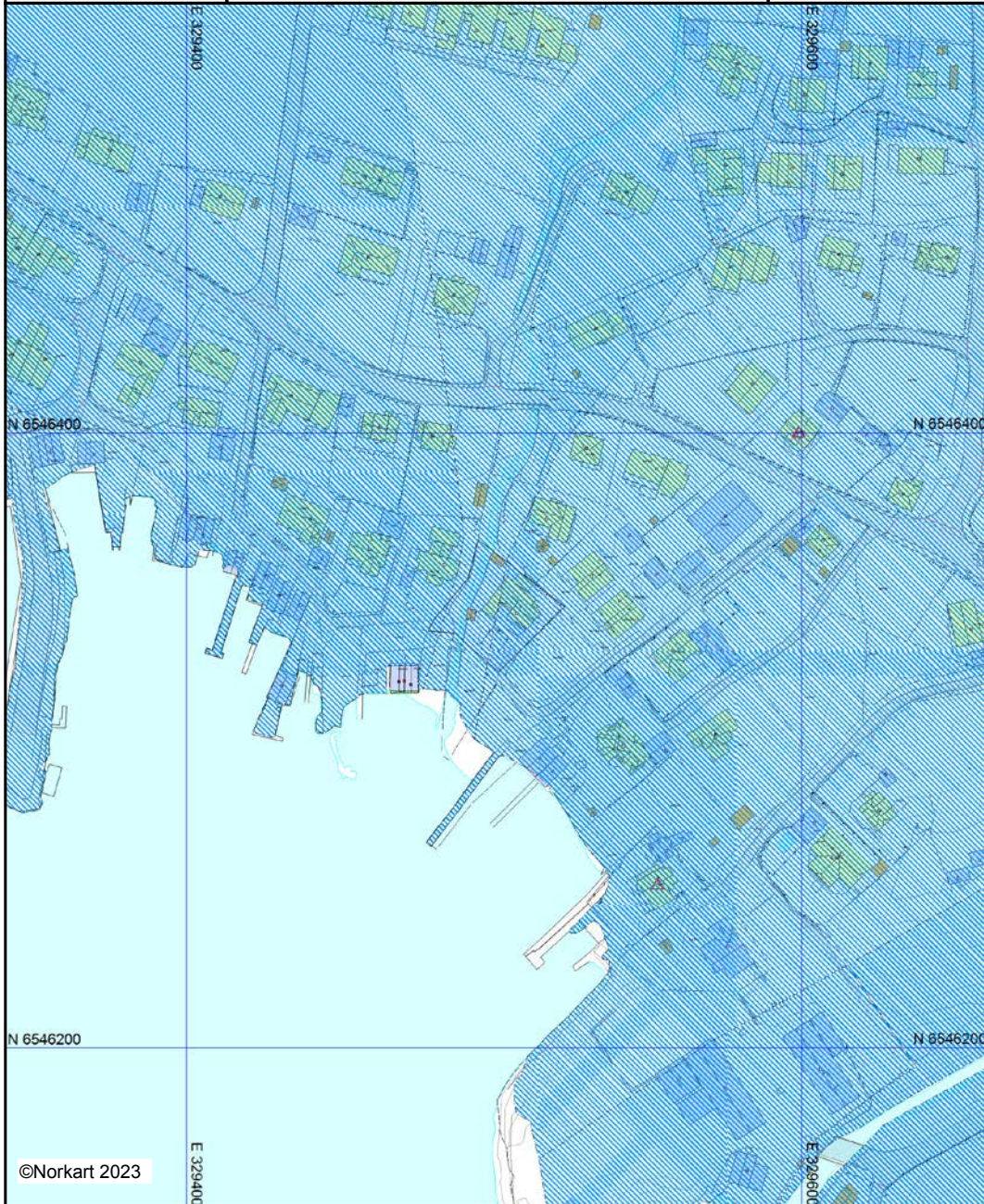
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 44/318
Adresse: Heimlund 9
Utskriftsdato: 13.11.2023
Målestokk: 1:2000






























































































































































UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG			Flytebrygge
	VegKjørende medium L		Molo
	VegKjørende		Trapp
	Vegdekkekant		Kai/Brygge
	VegAnnenAvgrensning		Kai/Brygge kant
	AnnetVegarealAvgrensning		Frittstående mur
	Vegrekkeverk medium L		Lodrett forstøtningsmur
	Vegrekkeverk		Slipp/Krangang
	VegFiktivGrense		Voll
			Bru
	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Godkj. Nybygg		Faresone - Flomfare
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>
			Faresone grense
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			
			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN 1130201505, Nedre Barkvedvegen 50, gnr 44 bnr 23, m.fl.

Godkjent av kommunestyret 27.04.2016 i sak 22/16

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (oppstillingsplass for søppelcontainere)
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjørveveg
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisikt
- Flomfare
- Hensyn grønnstruktur

§ 2.0 REKKEFØLGEKRAV

- 2.1 f_Lek1, f_KV1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK1 og BK2 kan gis.
- 2.2 f_P1 med carporter og bod, og f_OP1 skal opparbeides før brukstillatelse til BK1.
- 2.3 f_P2 med carporter og bod, og f_OP2 skal opparbeides før brukstillatelse til BK2.
- 2.4 Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være sikret gjennomført:
 - Kryssutbedring Dalavegen og rv 13
 - Utbedring av Dalavegen mellom Rv 13 og kryss Førlandsringen

- Kryssutbedring Fjellsvegen og rv 13
- Gang- og sykkelveg langs rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / rv 13
- Undergang under rv 13 ved Rådhusgata og Skulebekken

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:

- 3.1 Utomhusplan i målestokk 1:500 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjerming og andre faste innretninger.
- 3.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere offentlige veier, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Fartsregulerende tiltak skal vises i plan.
- 3.3 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

Estetikk

- 3.4 Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.
- 3.5 Material- og fargebruk skal være gjennomgående samstemte for alle boligene med tilhørende carport. Det tillates kontraster i materialer og fargebruk på delementer.

Støy

- 3.6 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF4

- 4.1 BF3 og BF4 reguleres til samme formål som i tilstøtende plan 1130201410, Heimlundtunet. Bestemmelser fra denne planen gjelder for BF3-BF4.
- 4.2 BF1 og BF2 skal være åpen med bolighus i maksimalt 2 etasjer. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv 8 og 9 m. Bebygd areal skal ikke overstige 35 % (35%-BYA). Uoverdekket parkeringsareal inngår ikke i beregningen.
- 4.3 Garasje skal ikke overstige 35 m² og tillates oppført inntil nabogrense. Ved byggemelding skal det på situasjonsplan vises avkjørsel, 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for bil per boenhet.

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2

- 4.4 Hver boenhet innen BK1 skal oppføres med tilhørende carport med 2 biloppstillingsplasser og integrert bod. Boenheter innen BK2 oppføres med felles carport med integrert bod, samt 1 biloppstillingsplass hver foran carport.
- 4.5 Det skal oppføres 4 boenheter fordelt på 2 tomannsboliger innen BK1.
- 4.6 Det skal oppføres 2 boenheter fordelt på 1 tomannsbolig innen BK2.
- 4.7 Det skal legges til rette for 1 sykkelparkering per boenhet.
- 4.8 Det tillates maksimalt 200 m² BRA per boenhet.
- 4.9 Boliger innen BK1 tillates i maksimalt 2 etasjer, boliger innen BK2 tillates i 1 etasje og sokkeletasje. Det tillates opparbeidelse av hems. Maksimal tillatt byggehøyde (MB) er avsatt i plankart.
- 4.10 Bolig innen BK2 skal ikke ligge lavere enn kote +3 over havnivå.
- 4.11 Det tillates balkong mot sørvest og nordøst. Maksimal utkraging for balkong er 2 meter fra bygningskropp og byggegrense innen formålet til boligbebyggelse.
- 4.12 Det skal etableres terrasse/hage på bakkeplan på hagesiden utenfor byggegrensen innen BK1 og BK2.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, f_OP1 og f_OP2

- 4.13 Det legges til rette for private søppelcontainere som plasseres innen f_OP1 og f_OP2 for tømming.
- 4.14 f_OP1 er felles for BK1.
- 4.15 f_OP2 er felles for BK2 og BF1.

Uteoppholdsareal, f_U1

- 4.16 f_U2 reguleres til samme formål som i tilstøtende plan 1130201410, Heimlundtunet. Bestemmelser fra denne planen gjelder for f_U2.

Lekeplass, f_L1 og f_L2

- 4.17 Lekeplass, f_L1 er felles for BK1 og BK2.
- 4.18 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for f_L1 i målestokk 1:500.
- 4.19 f_L2 reguleres til samme formål som i tilstøtende plan 1130201410, Heimlundtunet. Bestemmelser fra denne planen gjelder for f_L2.

Bolig/forretning, B/F1

- 4.20 Det tillates bolig og bakeri/konditori innen formålet B/F1.

- 4.21 Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv 8 og 9 m. Bebygd areal skal ikke overstige 40 % (40%-BYA). Uoverdekket parkeringsareal inngår ikke i beregningen.

§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Frrområde

- 5.1 Frrområdet skal være allment tilgjengelig. Det skal opparbeides sti i 2 m bredde fra f_KV1 vestover gjennom f_F1 til Gnr 44 Bnr 24.
- 5.2 o_F2 reguleres til samme formål som i tilstøtende plan 1130201410, Heimlundtunet. Bestemmelser fra denne planen gjelder for o_F2.

§ 6.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Veg

- 6.1 Det må ikke plantes busker eller trær nærmere f_KV1 enn en meter, dette gjelder også oppføring av gjerder.
- 6.2 Det skal tilrettelegges for adkomst for brannbil, samt nødvendig varetransport.

Parkeringsplasser

- 6.3 Det skal oppføres carporter som vist på plankart med plass til 2 biloppstillingsplasser og bod. Carport skal oppføres med flatt tak eller pulttak. Carport skal ellers harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

§ 7.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Frisikt

- 7.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Flomfare

- 7.2 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.

Hensyn grønnstruktur

- 7.3 Tiltak innen hensynssone grønnstruktur skal avklares med Strand kommune.

Roger Rosså Ramsvik
Heimlund 9
4100 JØRPELAND

Dato: 28.11.2023

Deres ref.:

Vår ref.: 23/2630 / 23/41987 / EIEING

MELDING OM DELEGERT VEDTAK – SAKSNR. 636/23

44/318 FERDIGATTEST - BRUKSENDRING - HEIMLUND 9 - ROGER ROSSÅ RAMSVIK

Viser til søknad mottatt 27.11.2023.

Virksomheten har fullmakt til å avgjøre slike søknader ifølge delegeringsreglementet. Vedtaket refereres i neste møte i forvaltningsutvalget.

Vedtak:

Strand kommune gir ferdigattest med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 27.11.2023.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer frem i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klagerett

Klagefristen er 3 uker fra du mottar dette brevet. Eventuell klage sendes til postmottak@strand.kommune.no eller til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
juridisk fagleder
Plan og forvaltning

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Ivar IKS Renovasjon Ryfylke Postboks 8134 4068 STAVANGER

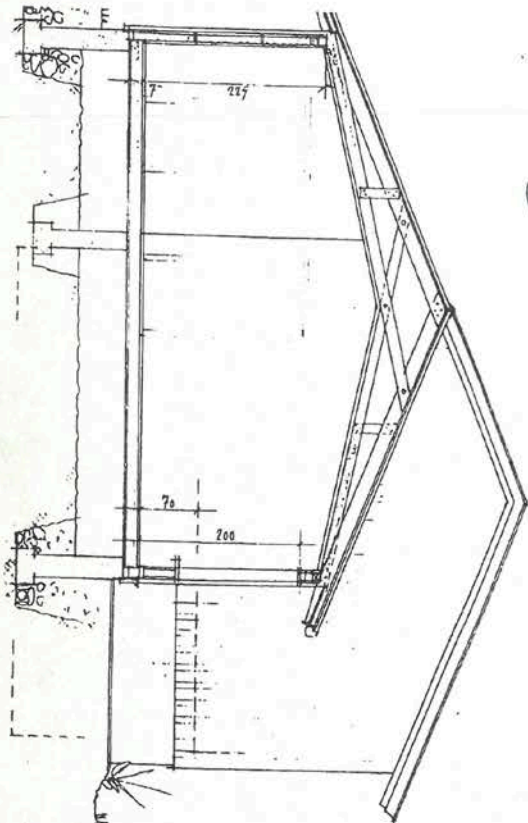
Kopi til:

Rogaland brann og redning Brannstasjonsvegen 2 4312 Sandnes
IKS

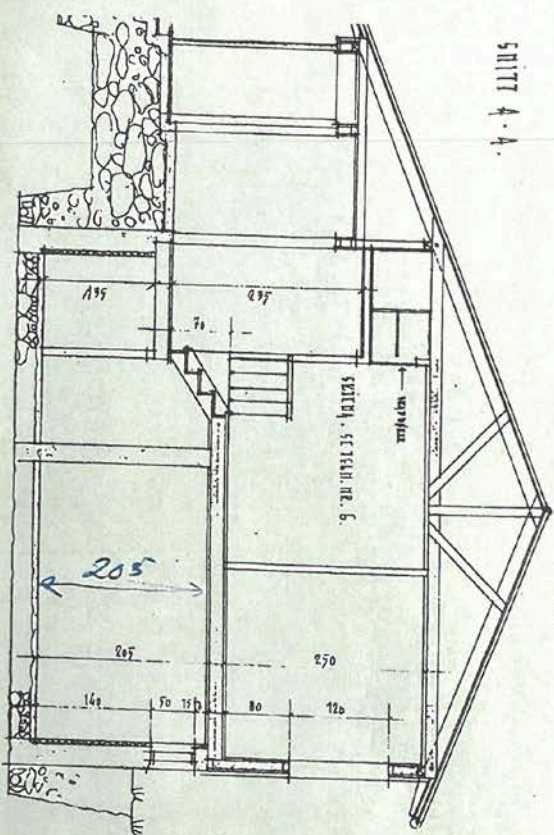
Vedlegg:

E Tegning - 1 etasje endringer
E Tegninger - kjeller endringer
E Tegning fasade
E Tegning snitt

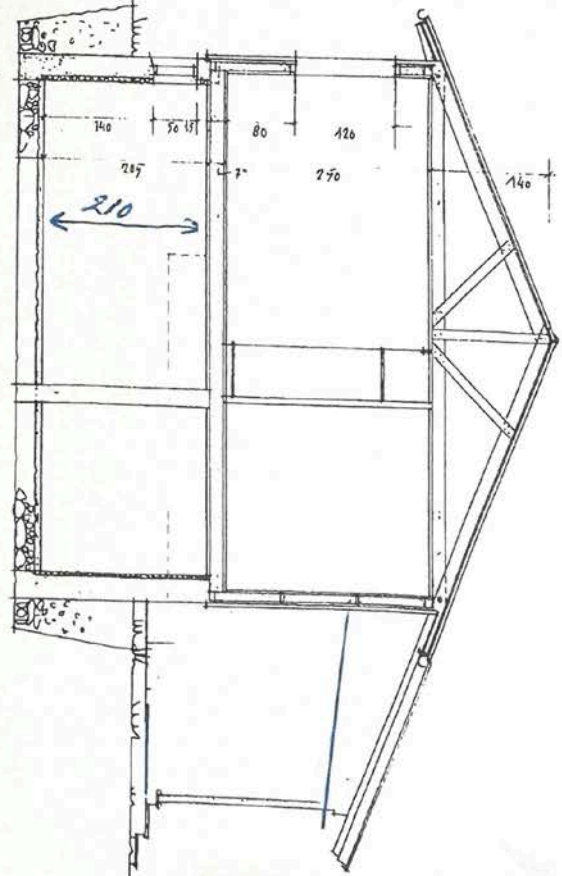
2



SNITT A-A.



SNITT C-C.



SNITT B-B.

Rev. Bygning R-16
 27.11.23
 JERPELAND BOLIGBYGGELAG A/S, THE BOARD OF DIRECTORS

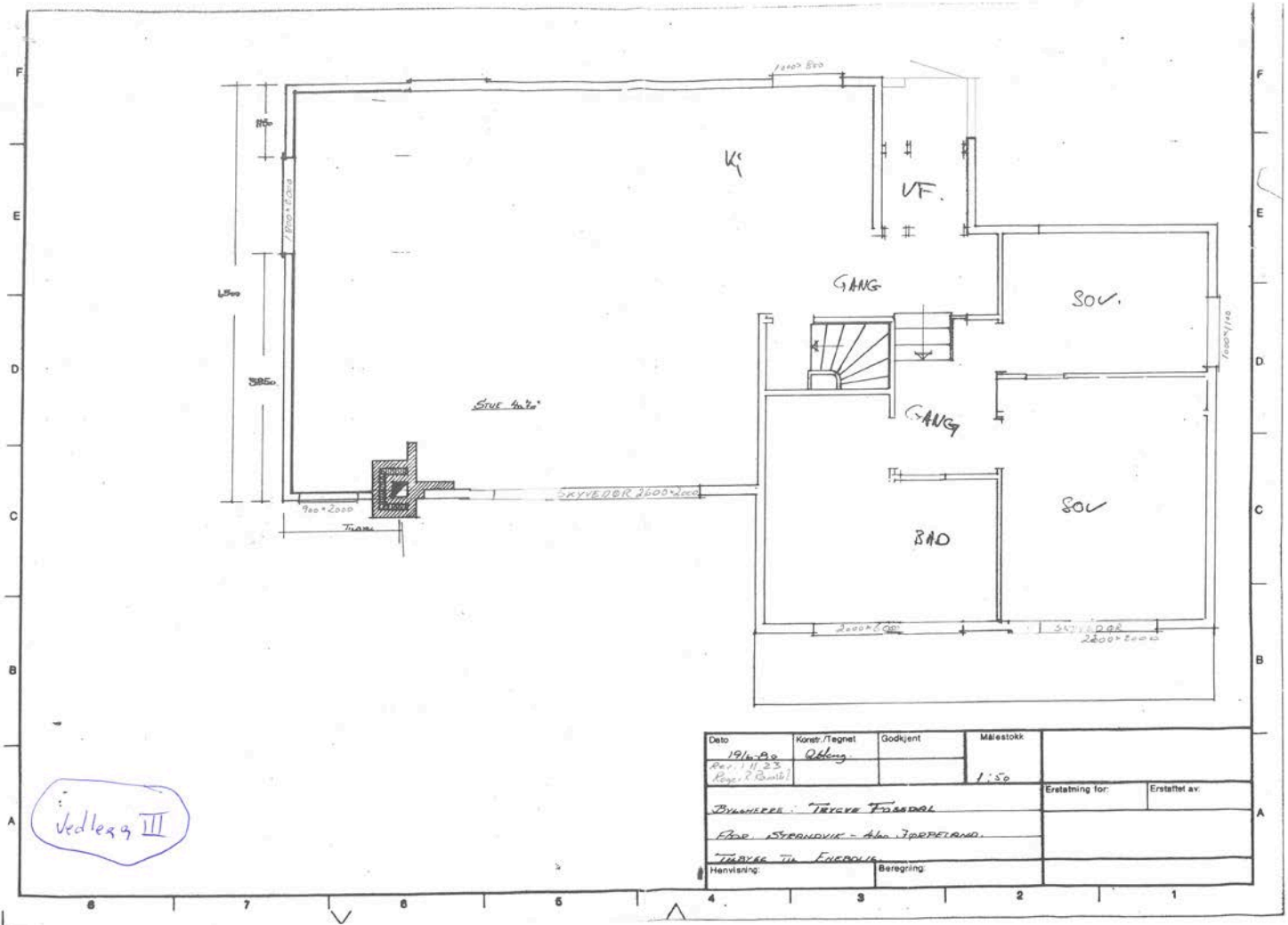
TYPE 2. +

ADRIENT

JERPELAND BOLIGBYGGELAG A/S, THE BOARD OF DIRECTORS

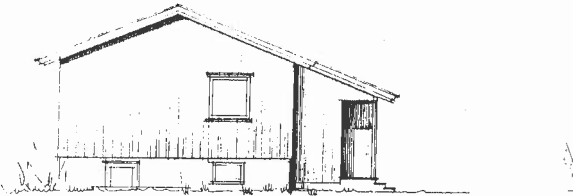
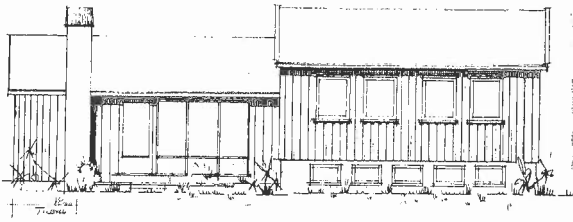
JerpeLand Bygningsselskab
 Sak 109164

TRUKKET	Bl. nr. 3.
Tegnet for	Dato 1-50
FASER OG SNITT	1141 1927-
4/5 BYGGE TILBUD - TAU.	01



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
19/11-80	Osling		1:50	Erstating for:	Erstaltet av:
Byggherre: TRIVYE FOSDAL					
Eier: SPERNOVIK - Åsm. JARRELAND					
Tilbygger: TRIVYE TIL ENDRING					
Henvisning:			Beregning:		

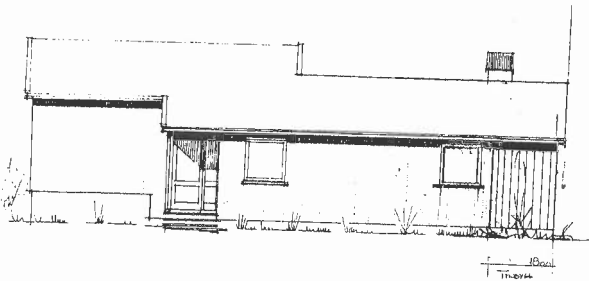
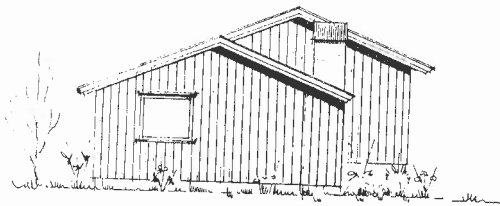
5-80



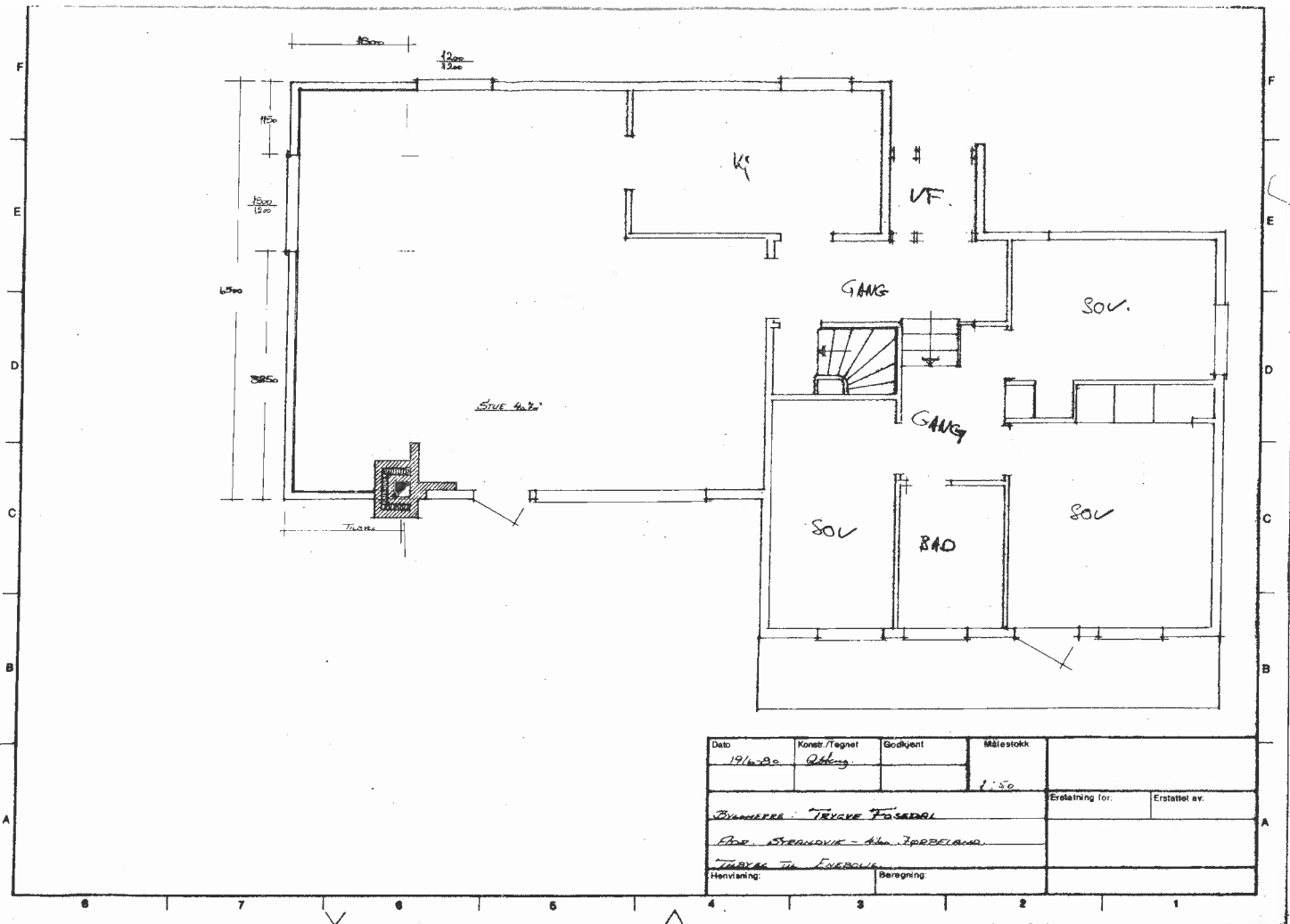
STRAND BYGNINGSFAD
Sak 108/180
Godkient 28/5-50

44/318

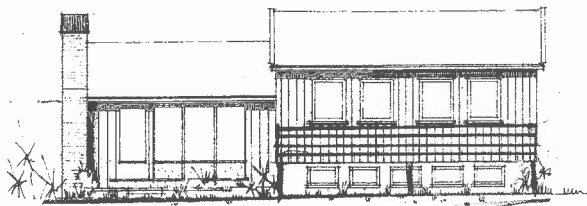
5-80



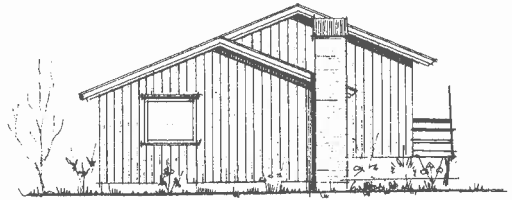
TRAVEL POSTAGE	
EXPENSES TO ENROUTE	10.14



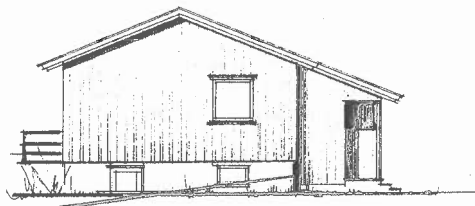
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
19/10-80	Østing		1:50	Ersattning for:	Erstattet av:
Byggherre: <u>TEVJE FOSDAL</u>					
Eier: <u>STRANDVIK - Åm, FRODELAND</u>					
Tegnet av: <u>TEVJE TH. FOSDAL</u>					
Henvisning:		Beregning:			



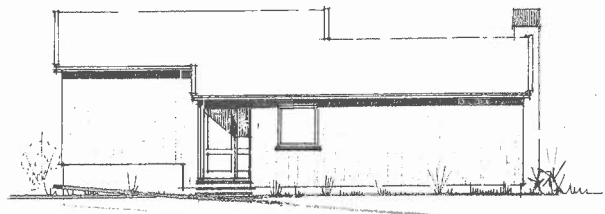
Mot. syd.



Mot. vest

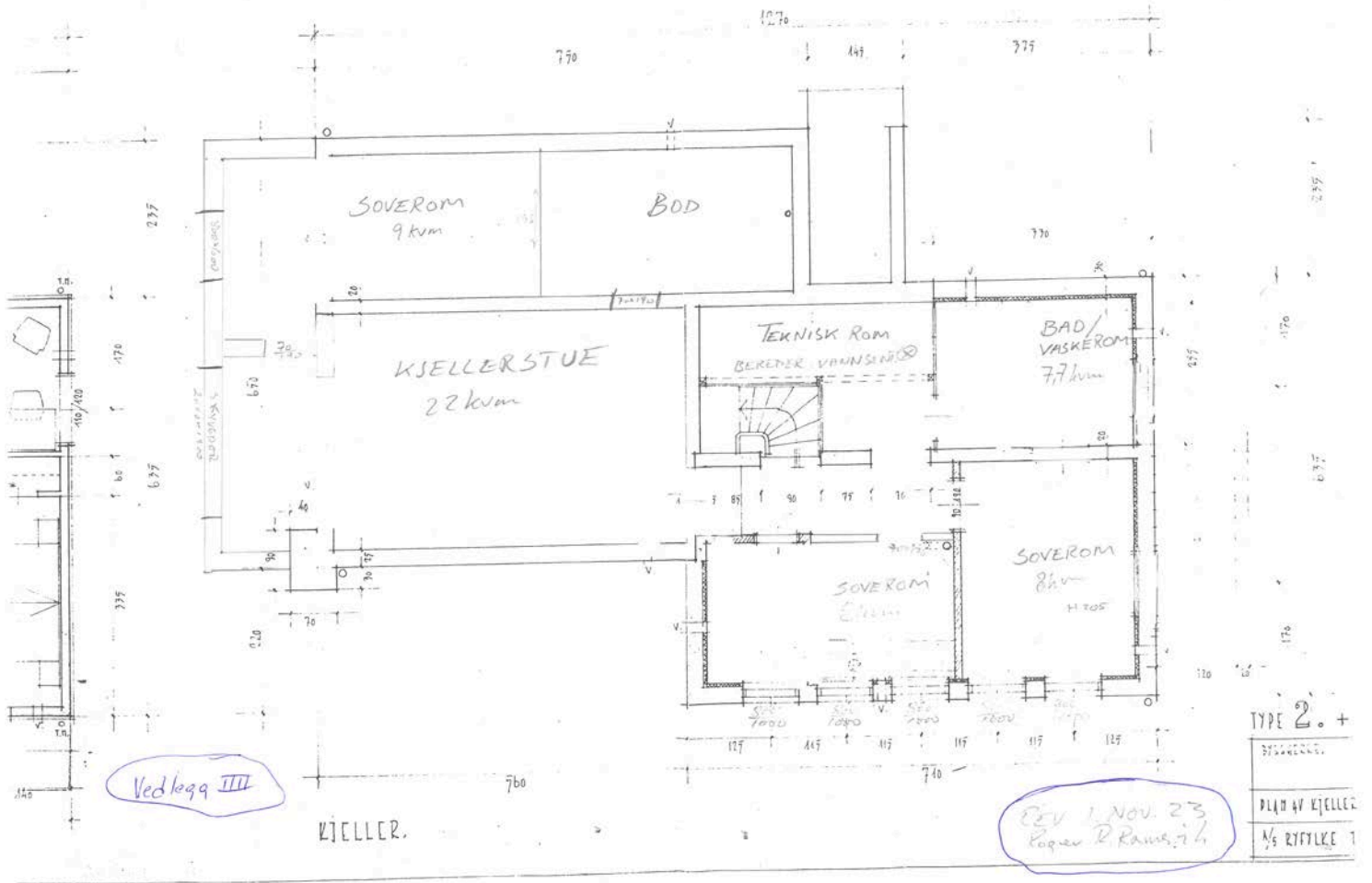


Mot. øst



Mot. nord.

Planlagt terræn.
Nåværende u



Vedlegg III

KJELLER.

23. NOV. 23
 Tegnet R. Rasmussen

TYPE 2. +
 BESKRIVELSE
 PLAN AV KJELLER
 1/5 RYTTLEGE 1

Roger Rosså Ramsvik
Heimlund 9
4100 JØRPELAND

Dato: 28.11.2023

Deres ref.:

Vår ref.: 23/2630 / 23/41945 / EIEING

MELDING OM DELEGERT VEDTAK – SAKSNR. 635/23

44/318 TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVAR - BRUKSENDRING - HEIMLUND 9 - ROGER ROSSÅ RAMSVIK

Viser til søknad mottatt 15.11.2023 og mangelbrev datert 23.11.2023. Søknaden var komplett til behandling 27.11.2023.

Virksomheten har fullmakt til å avgjøre slike søknader ifølge delegeringsreglementet. Vedtaket refereres i neste møte i forvaltningsutvalget.

Vedtak:

Strand kommune gir tillatelse til tiltak som omsøkt – jf. § 20-4 i plan- og bygningsloven.

Følgende kart og tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

- Plantegninger mottatt 15.11.2023.
- Snitt- og fasadetegninger mottatt 27.11.2023..

Denne tillatelsen er gitt i medhold av kommunelovens § 23 nr. 4 og delegasjonsreglement for Strand kommune.

Saken gjelder

Adresse Heimlund 9	Gårdsnr. 44	Bruksnr. 318	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Roger Rosså Ramsvik				
Tiltak Bruksendring			Tiltakets størrelse BYA: uendret BRA: uendret	

Søknaden gjelder bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller samt fasadeendringer – innsetting av dør og vindu mot vest og utvidelse av eksisterende vinduer mot sør. De aktuelle rommene er oppgitt som kjellerstue, soverom, bad/vaskerom og teknisk rom. Boligen er omsøkt før 1. juli 2022 og faller da inn under særskilte tiltak jf. TEK17 § 1-2, åttende ledd.

Tiltaket er ikke nabovarslet da arbeidet i liten grad berører hensynene til naboer, jf. § 21-3 annet ledd.

Kommunen kan ellers ikke se at tiltaket er i konflikt med gjeldende arealplaner eller plan- og bygningslovgivningen for øvrig, og tillatelse innvilges dermed som omsøkt.

Vi gjør oppmerksom på følgende bestemmelser og forutsetninger:

- Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
- Søknad om ferdigattest må sendes inn når arbeidet er ferdig, jfr vedlagt skjema. Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest.
- Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år.

Gebyr

Gebyret beregnes etter kommunens gebyrforskrift. Faktura ettersendes.

Type	Antall	Sats
Mindre tiltak på bebygd eiendom	1	Kr 4.894

Vi ønsker lykke til med arbeidet.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes Strand kommune.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
juridisk fagleder
Plan og forvaltning

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler
Plan og Forvaltning



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
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: Heimlund 9
4100 JØRPELAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg**Oppdragsnummer:** 1401230334**Telefon:** 906 23 272
E-post: helene.byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

01.12.2023

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