



aktiv.

Tulipanvegen 3, 4104 JØRPELAND

Jørpeland - Innholdsrik og flott familiebolig med stor hage, garasje og fin utsikt, sentralt på Førland.



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Rebecca Vermedal Norgren
Steffen Fjelde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 234/234 kvm
Tomtstr.: 767.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 175
Oppdragsnr.: 1401260003

Jørpeland - Innholdsrik og flott familiebolig med stor hage, garasje og fin utsikt, sentralt på Førland.

Vi i Aktiv eiendomsmegling v/Helene Byberg, har gleden av å presentere denne kjekke familieboligen sentralt på Førland. Nabolaget tilbyr nærhet til natur, butikker og bussholdeplass like ved.

Boligen ble bygget 1973, og fremstår med gjennomgående god standard ihht. byggeår, hvor det er gjort flere oppgraderinger fra 2009-2025, som bla. flere nye vinduer og ytterdører, innvendige overflater, malt utvendig, drenering fra 2017, oppgradert elektrisk, ny platting og utvidet parkeringen.

Boligen inneholder:

1.etg: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 2(3) soverom.
Kjeller: vindfang, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom* Hybelen er utleid for kr 7000,- pr mnd inkl strøm, tv og internet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene i kjeller er godkjent som varig opphold.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Trapperom, vindfang, gang, bad, stue / kjøkken og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 137 m² Gang, garasje, trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom

99. etasje

BRA-i: 13 m² Uinnredet kaldloft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med garasje

Garasje på 26 kvm. er inkludert i (BRA-i) for 1 etg.

Takhøyde målt i garasje 2,41 mtr. stue 1 etg. 2,40 mtr. - 2,964 mtr. og stue i kjeller 2,14 mtr.

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

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal, har heller ikke gangbart gulv, dette er ikke med i arealmålingene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

767.8 m²

Tomtebeskrivelse

Flat, lett skrånet hjørnetomt.

I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017. Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader. Det registreres fall inn mot kjellervinduer.

Beliggenhet

Tulipanvegen 3 ligger i et fredelig og etablert boligområde på Jørpeland, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sitt gode vennskap og opplevde trygghet, med en trygghetsscore på 83 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med busslinje 100 kun 2 minutters gange fra eiendommen, som tar deg til Stavanger Sola på 40 minutter. For de som foretrekker å kjøre, er egen bil det primære transportmiddelet, men området har også gode båt- og fergeforbindelser.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Fjelltun skole og Jørpeland ungdomsskole ligger begge 18 minutters gange unna, mens Kfskolen - Jørpeland er 21 minutter unna. Strand videregående skole er 16 minutter med bil, og St. Olav videregående skole ligger 31 minutter unna.

Barnehager er også lett tilgjengelige, med Førland barnehage kun 7 minutters gange fra eiendommen, Bekkevegen barnehage 8 minutter unna, og Jørpeland barnehage 12 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Bunnpris Jørpeland, som har søndagsåpent, bare 10 minutters gange unna, og Coop Extra Jørpeland med post i butikk og PostNord-tjenester 11 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som gir en score på 94 av 100 for turmuligheter. Det er også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, med Fullshammervegen og Sørstadmarka kun 3-4 minutters gange unna, hvor det er muligheter for ballspill. Fitnesspoint Jørpeland og Akilles Treningssenter er henholdsvis 19 og 20 minutter unna.

For shopping og apotekbesøk er Ryfylke Storsenter 15 minutter unna, og Vitusapotek Jørpeland 11 minutter unna. Dette gjør området ideelt for de som ønsker en kombinasjon av rolig nabolag og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager rundt om på Jørpeland.

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

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

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra byggeår 1973. Bygningen er oppført med ringmur og en stedstøpt plate på mark. Ytterveggene består av bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel. Boligen har et saltak tekket med takstein.

Eiendommen har en flat, lett skrånet hjørnetomt. Fundamenteringen består av ringmur og stedstøpt plate på mark.

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser, som begrenser muligheten for inspeksjon for sprekker eller skader.

Det er lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset. Det er registrert en klemlist/topplst på grunnmursplasten.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende og stående trekledning. Det er observert stedvis slitte og råteskadede overflater i trekledningen.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takstein. Kaldtloftet er kun inspisert fra en loftsluke på grunn av manglende gangbart gulv, og det er registrert fuktmerker i

sutaksplatene.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.

Etasjeskillene mot grunn har stedvis knirk.

Vinduer er med 2-lags glass og er fra ulike årstall. Stuevindu mot nordvest er fra 2009, kjøkkenvindu fra 2014, soveromsvinduer i første etasje mot sørvest og nordvest er fra 2019, vaskeromsvindu fra 2010, og PVC kjellervinduer er fra 2019. Ytterdører i første etasje ved gang og vaskerom er fra 2025, balkongdør til soverom er fra 2016, balkongdør i stuen er fra 2009, og ytterdøren i kjeller er fra 2018.

Eiendommen har en sørvest-vendt balkong belagt med terrassebord, med utgang fra stuen. En sørøst-vendt balkong med kjellertrapp er også belagt med terrassebord, med utgang fra gang og vaskerom i første etasje, samt vindfang i kjeller. I tillegg finnes en nordvest-vendt balkong belagt med terrassebord, med utgang fra et soverom. Den utvendige kjellertrappen er i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i takrenner mot Sørøst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte og råteskadet overflater i trekledning.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold, kjøkkenvindue er stritt og stuevindu mot Sør mangler håndtak.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i balkongdører. Pga. manglende vedlikehold, manglende beslag under ytterdører 1 etg. og ufullstendig tetting rundt ytterdør i kjeller.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, manglende terrassebord, skjevheter i søyler og skjevheter i rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater, skader i parkett spesielt på kjøkken, manglende lister og generelt ufagmessig utført arbeid på overflater / lister.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på trapper

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i terskelflis v/ dør og avskalling av maling i tak.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, tett sokkel til dusjhørne fare for at vann ikke når sluket og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

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

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er

ikke synlig membran i sluk.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende klemlist / overgangslist v/ dører.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Det registreres sprekker / slittasje i takpanel, vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende oppbrett av tettesjikt v/ dør.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke tilkomst til kontroll av slu / tettesjikt pga. dusjkabinett.

- Kjøkken - Kjeller > Stue / kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik:

Det registreres løs oppvaskemaskin, ujevnheter mellom benkeplater og ufagmessig utført arebid.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er avvik:

Det registreres utekran uten frostsikring. Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som

tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres klemlist / topplist på grunnmursplast.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Det registreres noe fall inn mot kjellervinduer.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Stians malerservice, 2017. Ufaglært arbeid: Tidligere eier, 2017.

Beskrivelse: Faglært arbeid: la gulv på vaskerom. Ufaglært arbeid: Tidligere eier har satt inn ny benkeplate og kum til vask selv.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Lie blikk, 2020

Beskrivelse: Var lekkasje med pipa, det ble en forsikring sak. Det ble fikset og taket inne ble også fikset.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Ufaglært arbeid: Byttet to ytterdører.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid, 2017

Beskrivelse: Var fukt i kjeller i år 2016. Noe fukt var registrert i vegg innfor kjellertrapp men ble behandlet og vært tørt siden.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid, 2017

Beskrivelse: Fukt i kjeller.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2017

Beskrivelse: Ny drens rundt huset men ikke på nybygg(uten kjeller) alltså ikke rundt garasje og vaskerommet oppe.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Kokaas rør, 2017

Beskrivelse: Nytt kjøkken i kjeller, satt inn rør i rør til bad oppe og kjøkken og vaskerom oppe.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Lie blikk, 2020

Beskrivelse: Lekkasje ved pipe (forsikringsak) tidligere eier

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: vest elektro, 2019. Ufaglært arbeid: tidligere eier, 2018

Beskrivelse: Faglært arbeid: satt opp stikk kontakter og lysbryter på vaskerom, kjeller, gang oppe. satt opp lampe på loft over vaskerom og lampe i garasje. ble satt opp nye kurser i sikringskap. Ufaglært arbeid: skiftet stikk kontakter og lysbrytere i stue og begge soverommene oppe.

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

Ja

Firmanavn: Tidligere eiere

Beskrivelse: Innredet kjeller til hybel og nytt vaskerom oppe.

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

Ja

Firmanavn: Tidligere eiere

Beskrivelse: Kjeller er innredet til hybel av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Hybel i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble gjort i år 2009 Verdi: 40+/-10

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Høland asfalt AS, 2025. Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Faglært arbeid: Asfaltert parkeringsplass. Ufaglært arbeid: Planert ute.

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

Ja

Beskrivelse: Vinduer til kjeller er ikke søkt om da disse er blitt noe større enn originalen.

Terrasse noe større enn original terrasse. Ikke søkt om.

Innhold

Loft:

BRA-i 13 kvm: Uinnredet kaldloft

1. Etasje:

BRA-i 137 kvm: Gang, garasje, trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA 85 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 84 kvm: Trapperom, vindfang, gang, bad, stue / kjøkken og 2 soverom

Boligens kjeller stemmer ikke overens med byggeskjema tegninger og kjøper bærer selv risikoen for eventuelt å få nødvendig godkjenning av kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos Plan og Bygningsetaten på at innredet areal i underetasje er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Standard

Boligen går over 2 plan og inneholder blant annet 4(5) soverom*, 2 stuer*, 2 bad* og 2 kjøkken.*

* Se punkt under ferdigattest om godkjent rom til varig opphold.

Kjeller er innredet som hybel og er pr tidspunkt utleid for kr 7000,- pr mnd.

Boligen ble i 2010 påbygget med garasje og vaskerom

Boligen har i tidsrommet 2016 og frem til dags dato hatt en rekke oppgraderinger.

Ny drenering ble lagt i 2017. I 2018 ble kjeller renoveret og det ble laget til hybel her.

Hele kjeller ble da fornyet foruten bad som er fra 2010 og vaskerom som er fra byggeår.

Elektrisk i kjeller ble i forbindelse med hybelen oppgradert med ny strømkabel fra Lyse

sitt strømskap og inn i boligen. Det er også trukket ny elektrisk innmat i vegger i kjeller.

Ellers er elektrisk anlegg delvis oppgradert med nye kurser i kjeller og hovedetasje.

De fleste vinduer og dører er oppgradert i senere tid.

Ny og større terrasse ble bygget i 2018 og ny platting på fremsiden av boligen er fra 2020.

Etter en lekkasje (forsikringssak) ble det lagt nytt beslag rundt pipe og himling i stuen i hovedetasje ble fornyet.

Det er montert rør i rør i boligen, med unntak av bad kjeller og kjøkken hovedetasje.

To nye ytterdører ved inngangsparti i slutten på 2025.

Laget større parkeringsplass og asfaltert gjort nylig-

De fleste av boligens overflater er fornyet i senere tid. Boligen fremstår tidsriktig og er malt i moderne farger.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum og ettgrep blandebatteri. Det er glassplate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med en Siemens kjøkkenventilator. Hvitevarer som side-by-side kjøøl/fryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum og ettgrep blandebatteri. Det er plate mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak. Rommet er utstyrt med servantskap, klosett og dusjhjørne.

Bad kjeller:

Badet har belegg på vegg og malt panel i tak. Gulvet har en høydeforskjell på ca. 10 mm fra dørterskel til slukrist. Rommet er utstyrt med servantskap, klosett og dusjkabinett.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak belagt med laminat, parkett, belegg og fliser.

Vegger: I hovedsak belagt med malte overflater, panelplater og fliser.

Himling: I hovedsak belagt med malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Kobberrør og delvis rør-i-rør-system. Vannrør er fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør er fra byggeår. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten.
- Ventilasjon: Naturlig ventilerings via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.
- Varmesentral: Fujitsu luft-til-luft-varmepumpe fra 2010 er plassert i stue.
- Varmtvannstank: OSO varmtvannstank på 198 liter fra 1997 er plassert i kjellerbod.

Innbo og løsøre

Alle kommoder på soverommene følger ikke med i handelen.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ventilasjon

2025:

- Ytterdører 1 etg. gang og vaskerom fra 2025

2019:

- soveromsvindu 1 etg. mot Sørvest fra 2019
- soveromsvindu 1 etg. mot Nordvest fra 2019
- PVC kjellervinduer fra 2019
- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.

2018:

- ytterdør i kjeller fra 2018

2017:

- I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017.

2016:

- balkongdør soverom fra 2016

2014:

- kjøkkenvindu fra 2014

2010:

- Tilbygg mot Nordvest. Garasje og vaskerom.
- vaskeromsvindu fra 2010
- Overflater vegger og himling
- Overflater Gulv
- Sluk, membran og tettesjikt
- Sanitærutstyr og innredning
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

2009:

- Stuevindu mot Nordvest fra 2009
- balkongdør i stue fra 2009

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Gode poarkeringsmuligheter i eget gårdsrom og garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 40+/-10 Bg/m3.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, Fujitsu luft til luft varmepumpe, Jøtul vedovn

Energikarakter

E

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 378

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 303,00

Abonnement vann: kr 3165,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2202,00

Abonnement kloakk: kr 2171,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3476,00

Eiendomsskatt bolig: kr 3061,00

Totalt: kr 14378,00

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. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 061

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 882 946

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 531 785

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 175 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/47/175:

12.01.1952 - Dokumentnr: 56 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1973 - Dokumentnr: 166 - Bestemmelse om gjerde
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

06.01.2026 - Dokumentnr: 14248 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

27.11.1972 - Dokumentnr: 4050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1130 Gnr:47 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.11.1973.
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg og garasje bygget i 2010.

Boligens kjeller stemmer ikke overens med byggegodkjente tegninger og kjøper bærer
selv risikoen for eventuelt å få nødvendig godkjenning av kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos Plan og Bygningsetaten på at innredet areal i
underetasje er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for
fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg
godkjenne og alle kostnader med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Er registrert som abonnent på kommunalt vann
Tilknytning avløp: Er registrert som abonnent på kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan for Leiteområdet (plan-ID 75-2). I henhold til planen skal bebyggelsen nyttes til boliger.. 23.04.1975

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

I henhold til kommuneplanen for Strand kommune 2012–2022 skal reguleringsplanen for Førland/Brautane (plan-ID 82-2) revideres før fortetting i området kan finne sted.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område med flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Helene Byberg

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.01.2026

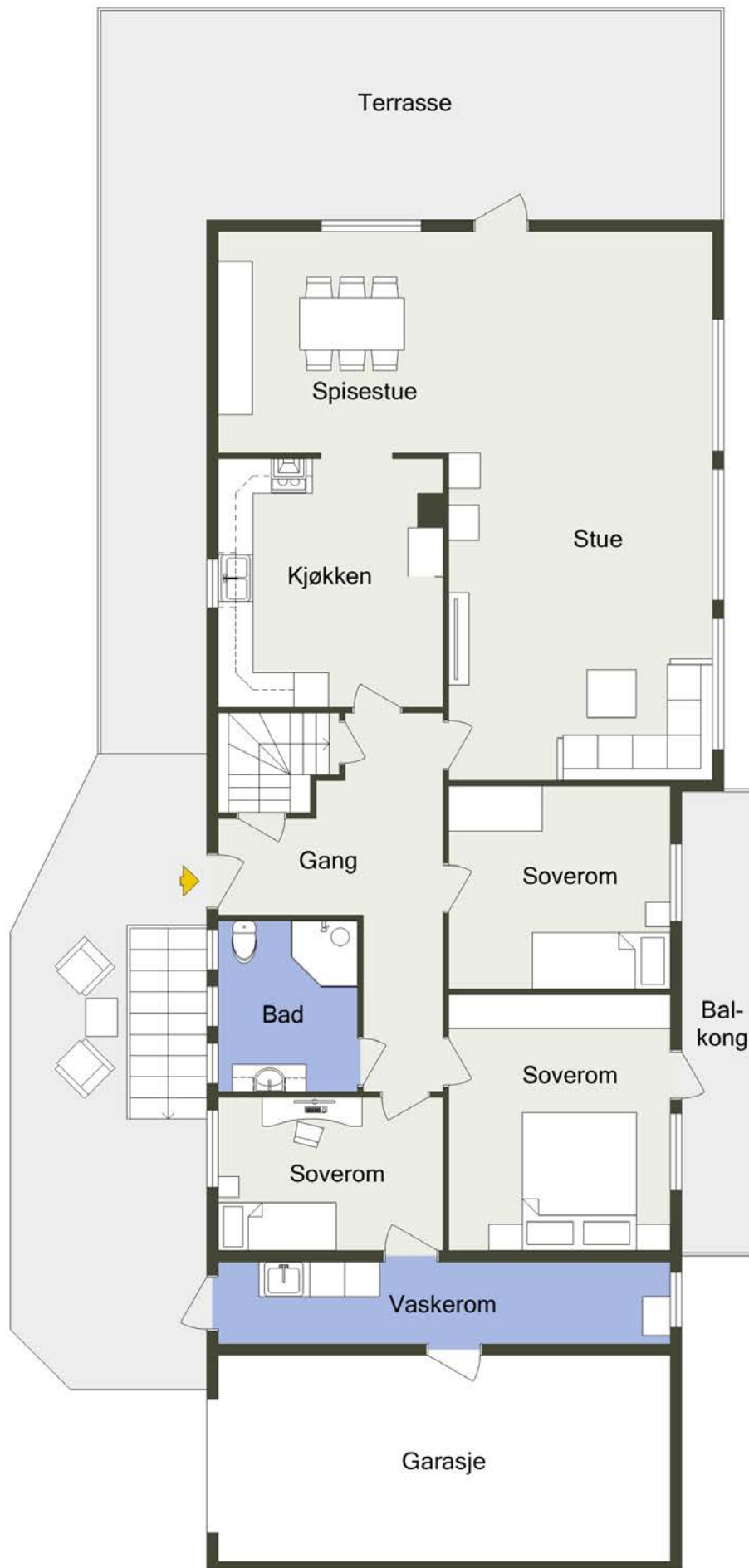


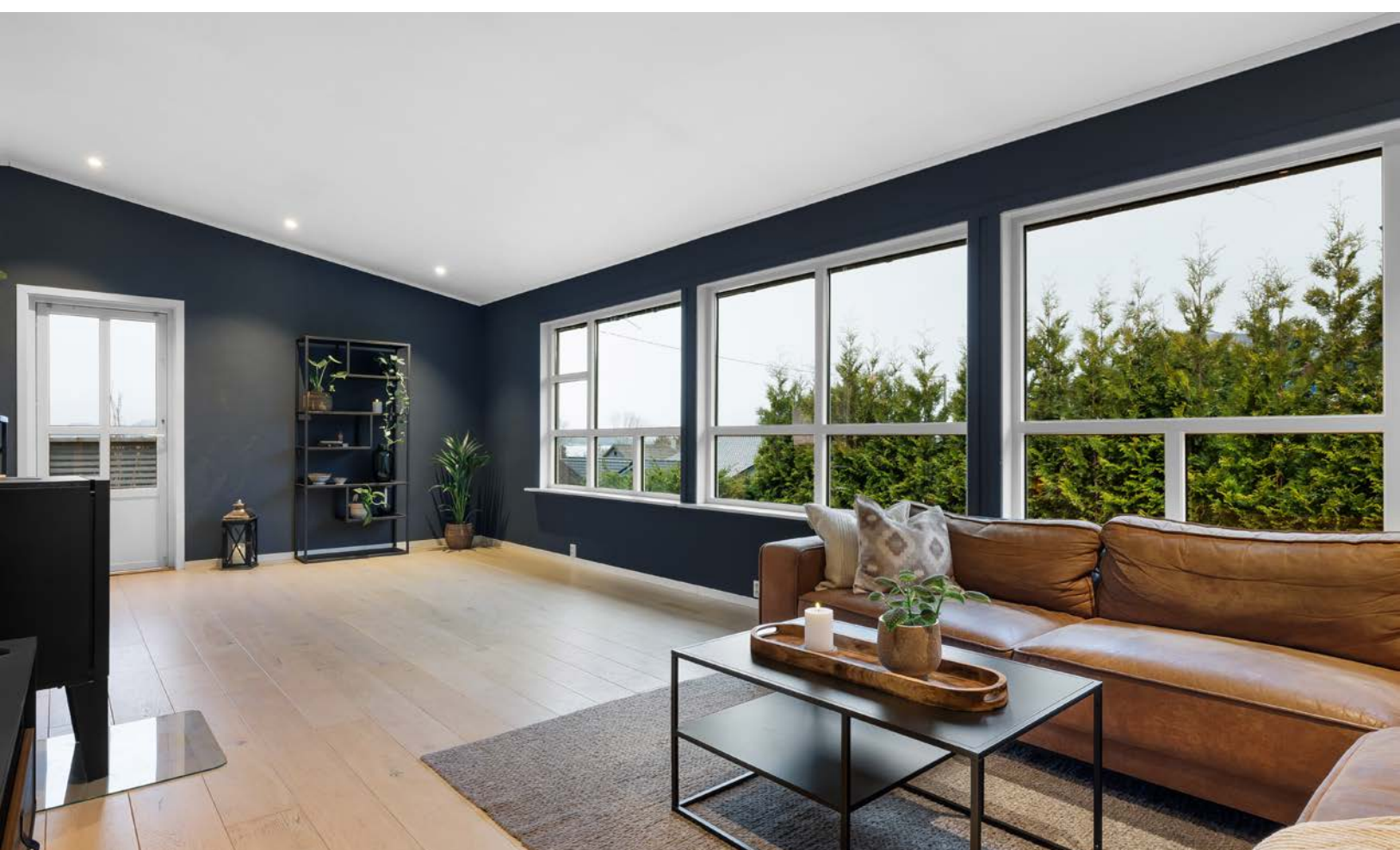


















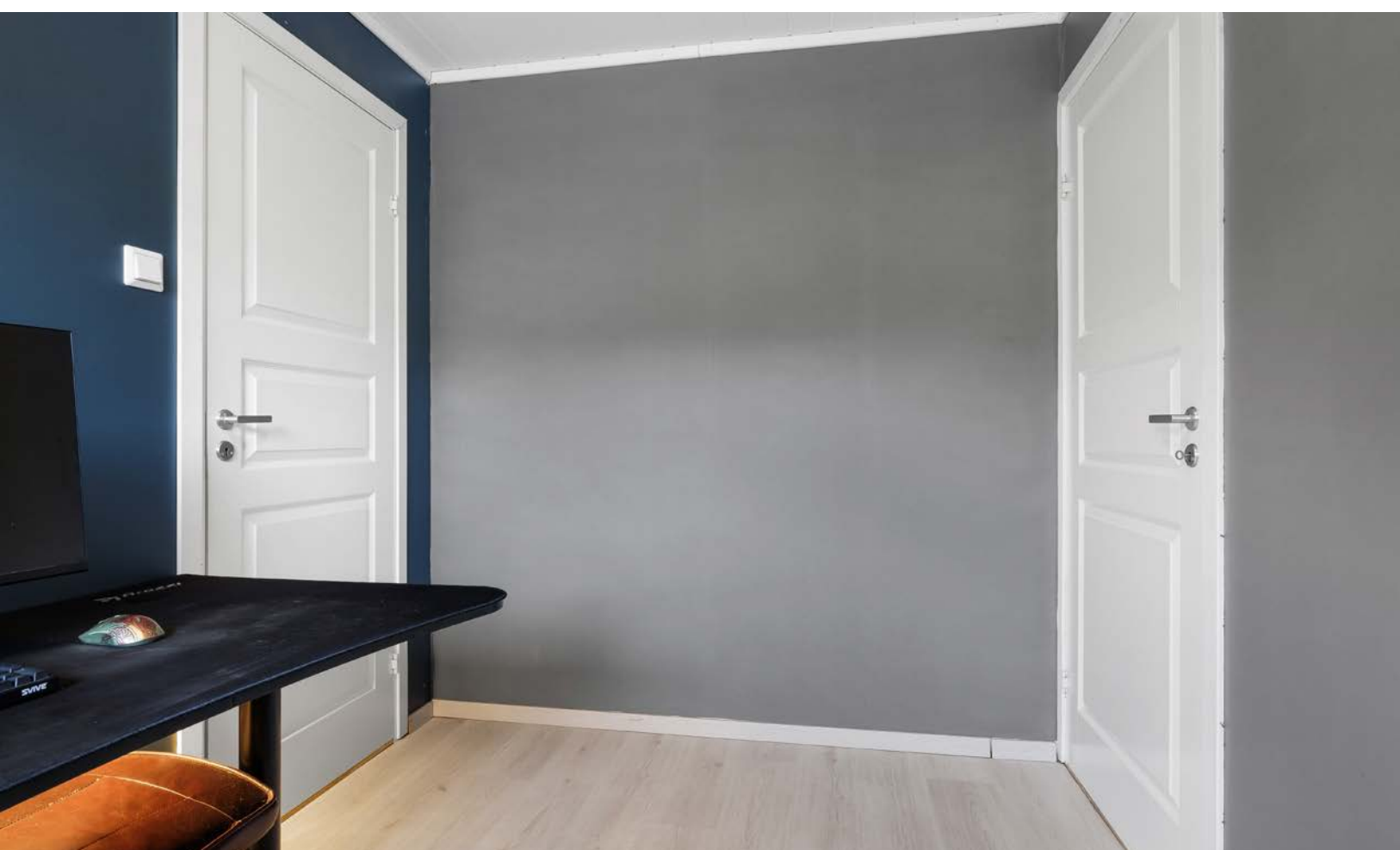










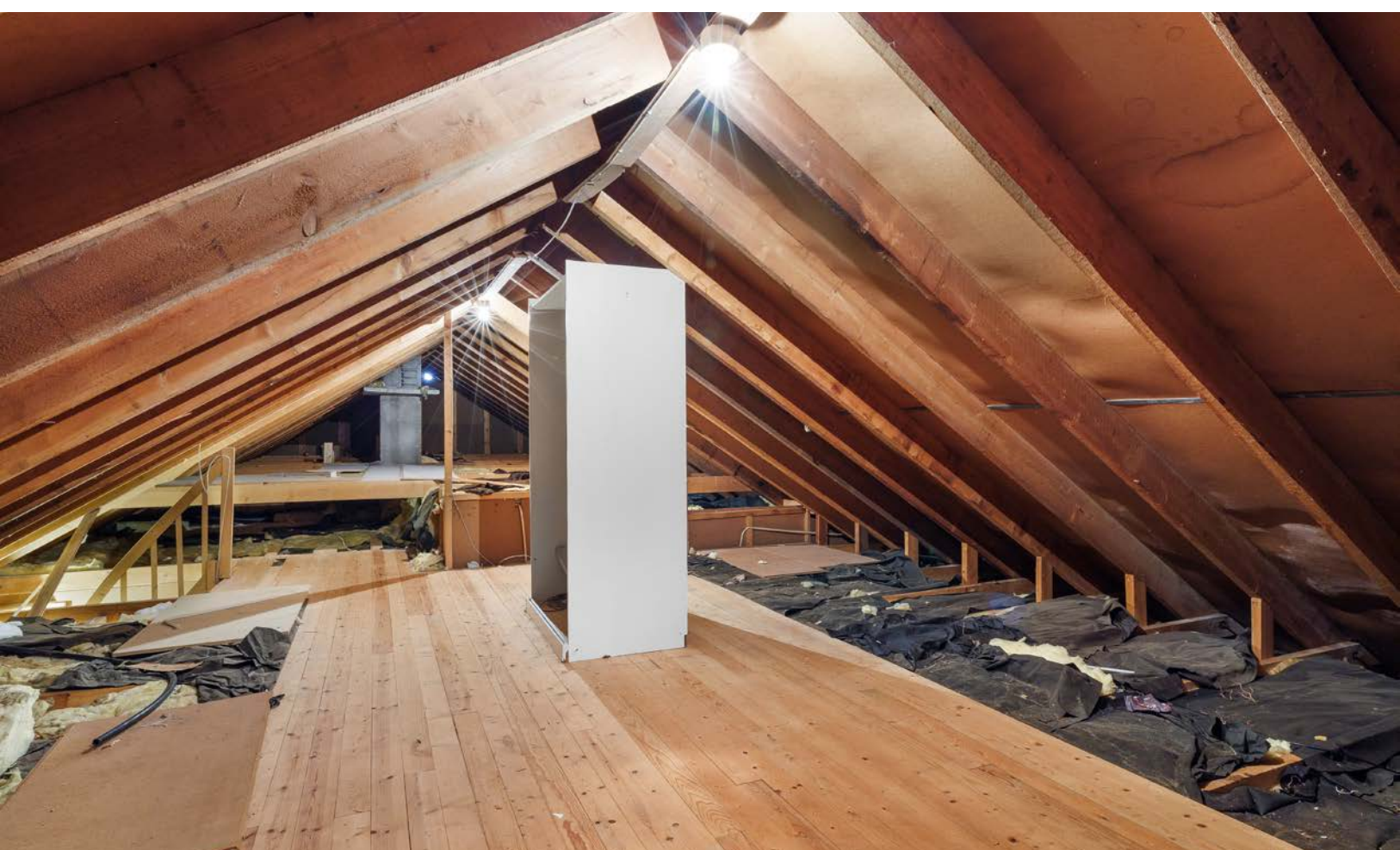


















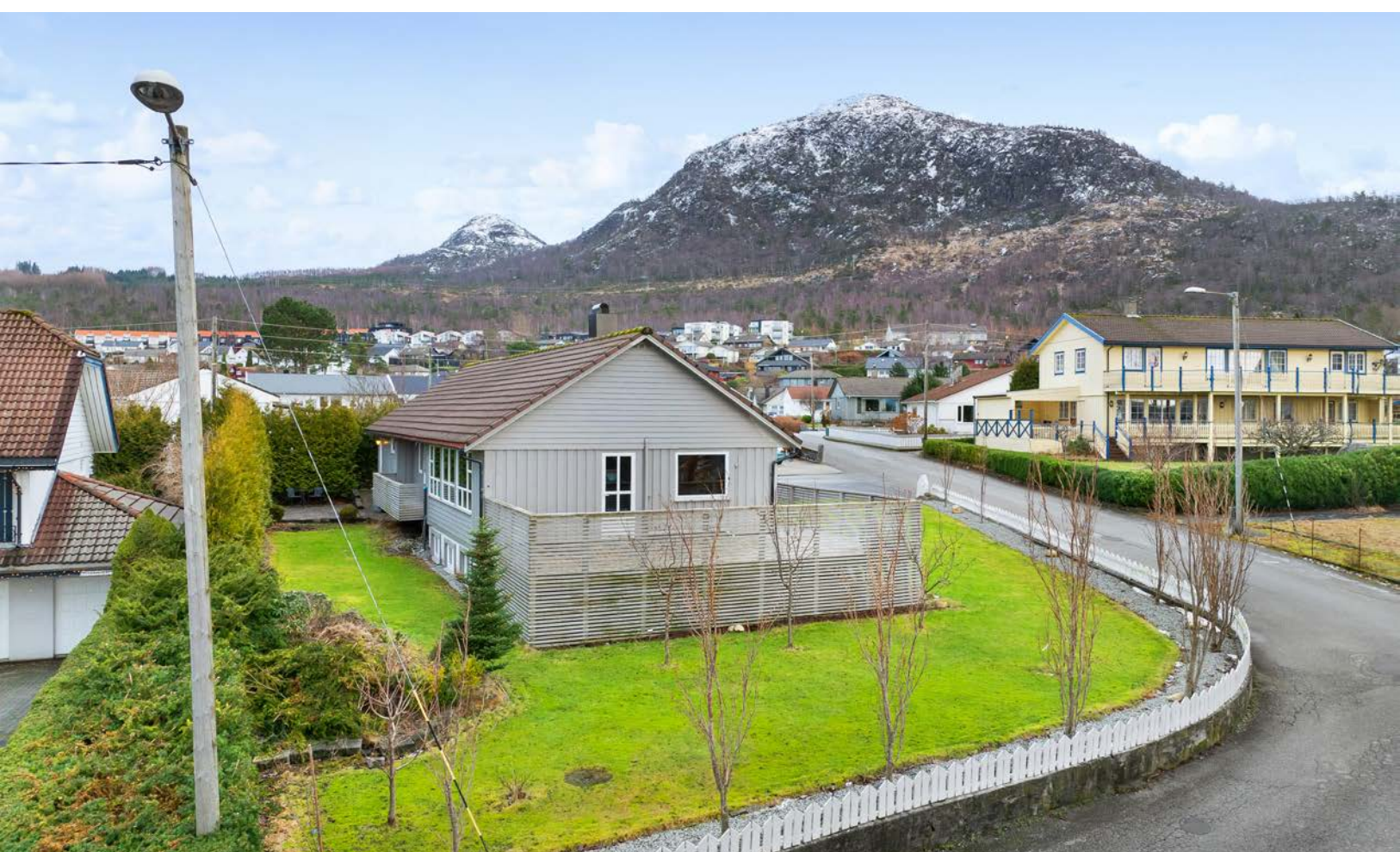




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Tulipanvegen 3 , 4104 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 47, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1023

Referansenummer: ED7149

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

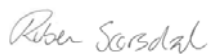
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og generelt ufagmessig utført arbeid på innvendige overflater.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Sørvest vendt balkong på 33 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Sørøst vendt balkong inkl. kjellertrapp på 44 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 1 etg. vaskerom 1 etg. og vindfang i kjeller.

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater, panel plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

Jøtul vedovn plassert i stue 1 etg.

Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.
Fliser på vegg og malt panel i tak.
Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt i gang 1 etg. uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Det er etablert vaskeromsinnredning m/ nedfelt vask og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt under vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller
Belegg på vegg og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt i kjellerbod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etg. m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, side by side kjøll / fryseskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.
Siemens kjøkkenventilator

Kjøkken kjeller m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber rør og delvis rør i rør system.

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

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO - 198 ltr. 2kW, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat, lett skrånet hjørnetomt.

I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017.

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

Det registreres fall inn mot kjellervinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

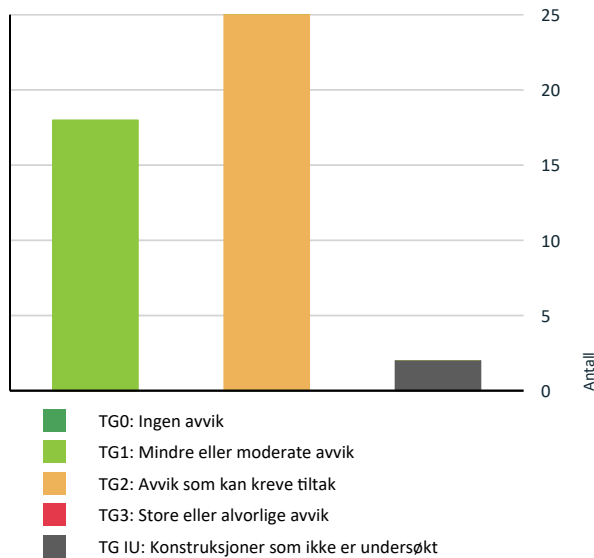
Enebolig med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det registreres stedvis mose på taket, kust mønstein v/ pipe og takstein med underlagspapp / leker har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i takrenner mot Sørøst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte og råteskadet overflater i trekledning.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmen. Pga. manglende vedlikehold, kjøkkenvindue er stritt og stuevindu mot Sør mangler håndtak.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i balkongdører. Pga. manglende vedlikehold, manglende beslag under ytterdører 1 etg. og ufullstendig tetting rundt ytterdør i kjeller.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, manglende terrassebord, skjevheter i søyler og skjevheter i rekkverk.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater, skader i parkett spesielt på kjøkken, manglende lister og generelt ufagmessig utført arbeid på overflater / lister.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på trapper

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er avvik:

Det registreres utekran uten frostsikring. Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

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

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres klemlist / topplis på grunnmursplast.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Det registreres noe fall inn mot kjellervinduer.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i tersklflis v/ dør og avskalling av maling i tak.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, tett sokkel til dusjhørne fare for at vann ikke når sluket og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke synlig membran i sluk.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende klemlist / overgangslist v/ dører.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:
Det registreres sprekker / slittasje i takpanel, vindu er plassert i våtsoner og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende oppbrett av tettesjikt v/ dør.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke tilkomst til kontroll av slu / tettesjikt pga. dusjkabinett.

! Kjøkken > Kjeller > Stue / kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er avvik:
Det registreres løs oppvaskemaskin, ujevnheter mellom benkeplater og ufagmessig utført arebid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- !** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG MED GARASJE

Byggeår

1973

Kommentar

I følge tidligere salg

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010

Tilbygg

Tilbygg mot Nordvest. Garasje og vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, bytte kust mønstein v/ pipe og vurdere utsiktning av takteking pga. alder.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i takrenner mot Sørøst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenne mot Sørøst, ellers bør en utskifting av takrenner og nedløpsrør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

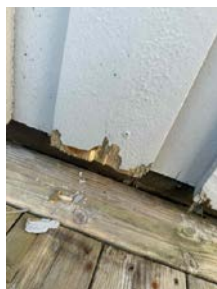
- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte og råteskadet overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutakplater.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft evt. utbedringer må vurderes deretter.

TG 2 Vinduer

Stuevindu mot Nordvest fra 2009, kjøkkenvindu fra 2014, soveromsvindu 1 etg. mot Sørvest fra 2019, soveromsvindu 1 etg. mot Nordvest fra 2019, vaskeromsvindu fra 2010 og PVC kjellervinduer fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold, kjøkkenvindue er stritt og stuevindu mot Sør mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader og vurdere utskiftning av vinduer som ikke er byttet i perioden 2009 - 2019, justere kjøkkenvindu og montere manglende håndtak i stuevindu.



TG 2 Dører

Ytterdører 1 etg. gang og vaskerom fra 2025, balkongdør soverom fra 2016, balkongdør i stue fra 2009 og ytterdør i kjeller fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i balkongdører. Pga. manglende vedlikehold, manglende beslag under ytterdører 1 etg. og ufullstendig tetting rundt ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, montere manglende beslag under ytterdører 1 etg. og tette rundt ytterdør i kjeller.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest vendt balkong på 33 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Tilstandsrapport

Sørøst vendt balkong inkl. kjellertrapp på 44 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 1 etg. vaskerom 1 etg. og vindfang i kjeller.

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, manglende terrassebord, skjevheter i søyler og skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, montere manglende terrassebord, rette opp, utbedre innfestning på rekkverk og søyler.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp i betong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater, panel plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater, skader i parkett spesielt på kjøkken, manglende lister og generelt ufagmessig utført arbeid på overflater / lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, vurdere å skifte gulv / lister og liste der det mangler.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere utbedring av knirk.

TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul vedovn plassert i stue 1 etg.

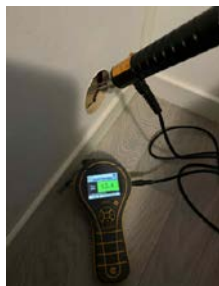
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing. Anbefaler å få dette utført. Evt. tiltak må vurderes deretter.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg. og lukket tretrapp fra 1 etg. til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på trapper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i tersklflis v/ dør og avskalling av maling i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle tak og bytte sprukken flis.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, tett sokkel til dusjhjørne fare for at vann ikke når sluket og det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

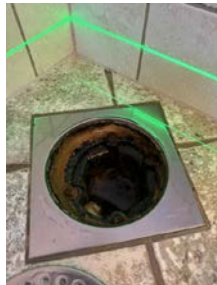
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt. Anbefaler bytte av slukløsning og tettesjikt i våtsoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang 1 etg. uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel garasje til topp slukrist.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende klemlist / overgangslist v/ dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere klemlist / overgangslist v/ dører.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ nedfelt vask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker / slittasje i takpanel, vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgraderinger av bad.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv målt fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende oppbrett av tettesjikt v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

KJELLER > BAD

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke tilkomst til kontroll av slu / tettesjikt pga. dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk / membran, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjellerbod, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, side by side kjøll / fryseskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Siemens kjøkkenventilator

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det registreres løs oppvaskemaskin, ujevnheter mellom benkeplater og ufagmessig utført arebid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedringer / oppgraderinger av kjøkken. Pga. ufagmessig utført arbeid.

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber rør og delvis rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres utekran uten frostsikring. Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere frostsikker vannutkaster. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

! TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

! TG 1 Varmesentral

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

OSO - 198 ltr. 2kW, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang kjeller.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1973 Byggeår

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Flat, lett skrånet hjørnetomt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017. Etter fuktintregning (det vises salt / kalkutslag på grunnmursoverflater i kjellerbod)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres klemlist / topplst på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere klemlist / topplst på grunnmursplast.

TG IU Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Det registreres fall inn mot kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Det registreres noe fall inn mot kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å lage til lysgrav rundt kjellervinduer og etabler fall bort fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

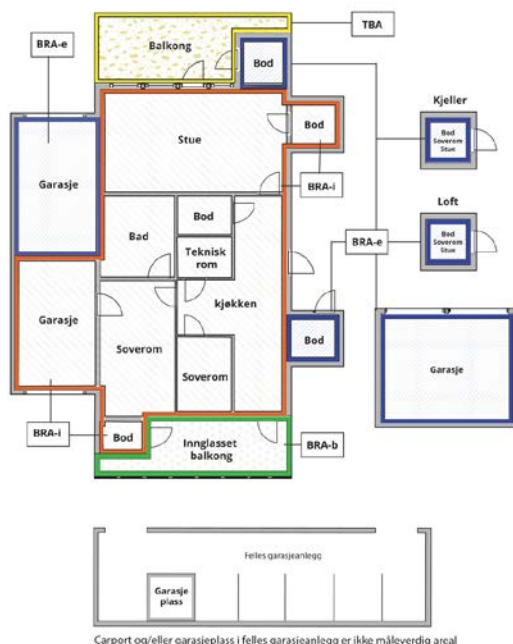
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
1 Etasje	137			137	85
Kjeller	84			84	
SUM	234				85
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet kaldloft		
1 Etasje	Gang, garasje, trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, vindfang, gang, bad, stue / kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Garasje på 26 kvm. er inkludert i (BRA-i) for 1 etg.

Takhøyde målt i garasje 2,41 mtr. stue 1 etg. 2,40 mtr. - 2,964 mtr. og stue i kjeller 2,14 mtr.

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

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal, har heller ikke gangbart gulv, dette er ikke med i arealmålingene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Ruben Sørsdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	175		0	767.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tulipanvegen 3

Hjemmelshaver

Norgren Rebecca Vermedal, Fjelde Steffen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

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

1	20.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rebecca Vermedal Norgren

Steffen Fjelde

Boligen

Tulipanvegen 3
4104 Jørpeland

1130-47/175/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Stians malerservice

Beskrivelse av arbeidet: Ia gulv på vaskerom.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har satt inn ny benkeplate og kum til vask selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Var lekkasje med pipa, det ble en forsikring sak. Det ble fikset og taket inne ble også fikset. Dette var da fra tidligere eiere og vi har ikke hatt noe problemer.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Lie blikk

Beskrivelse av arbeidet: Himlingen fornyet, nye spotter og pipebeslag montert.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet to ytterdører.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Var fukt i kjeller i år 2016.

Noe fukt var registrert i vegg innfor kjellertrapp men ble behandlet og vært tørt siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset i året 2017

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

♦ Ja

Fukt i kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset,

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Isolert vegger



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt huset men ikke på nybygg(uten kjeller) alltså ikke rundt garasje og vaskerommet oppe.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

rundt hele huset der det er kjeller. alltså ikke med garasje og vaskerom oppe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Kokaas rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i kjeller, satt inn rør i rør til bad oppe og kjøkken og vaskerom oppe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Lekkasje ved pipe (forsikringsak) tidligere eier

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Lie blikk

Beskrivelse av arbeidet: Pipebeslag montert. nytt tak i stue, samt nye lys(spot) i taket i stue

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: vest elektro

Beskrivelse av arbeidet: fagfolk satt opp stikk kontakter og lysbryter på vaskerom, kjeller, gang oppe. satt opp lampe på loft over vaskerom og lampe i garasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: vest elektro

Beskrivelse av arbeidet: ble satt opp nye kurser i sikringskap

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: skiftet stikk kontakter og lysbrytere i stue og begge soverommene oppe. (tidligere eier)

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innredet kjeller til hybel og nytt vaskerom oppe. (tidligere eiere)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller er innredet til hybel av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hybel i kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Radonmåling ble gjort i år 2009

Verdi: 40+/-10

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Høland asfalt AS

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltert
parkeringsplass

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Planert ute

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Vinduer til kjeller er ikke søkt om da disse er blitt noe større enn originalen. Terrasse noe større enn original terrasse. Ikke søkt om.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Jørpeland
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Njål Ove Lyse
Byggemelder	Vikevåg Trelastforretning & vo, v/L. Håvardstein
Ansvarshavende	Kornelius Eltervåg, Jørpeland

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

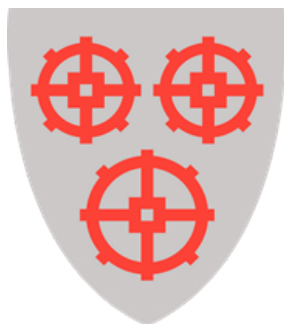
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Inngangstrapp er ikke ferdig.

Jørpeland den 9. november 1973

For kommuneingeniøren i Strand

Ansgar Høeg



Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126
JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato:
21.01.2026

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Strand kommune

Kommunenr.	1130	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	175	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tulipanvegen 3, 4104 JØRPELAND								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Januar	172193862	1651	Tilsyn/feiling	1	Stk	303	01.01.2026		25,25	303	01.01.2026	31.01.2026
Januar	172193862	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 165,00	01.01.2026		263,75	3 165,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	172193862	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 202,00	01.01.2026		183,5	2 202,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	172193862	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 171,00	01.01.2026		180,92	2 171,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	172193862	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 476,00	01.01.2026		289,67	3 476,00	01.01.2026	31.01.2026
Januar	172193862	1920	Eiendomsskatt bolig	1391600	o/oo	2,2	01.01.2026		255,08	3 061,00	01.01.2026	31.01.2026

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti

Bygninger

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Ledningsnett

-  Kumlokk

Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant



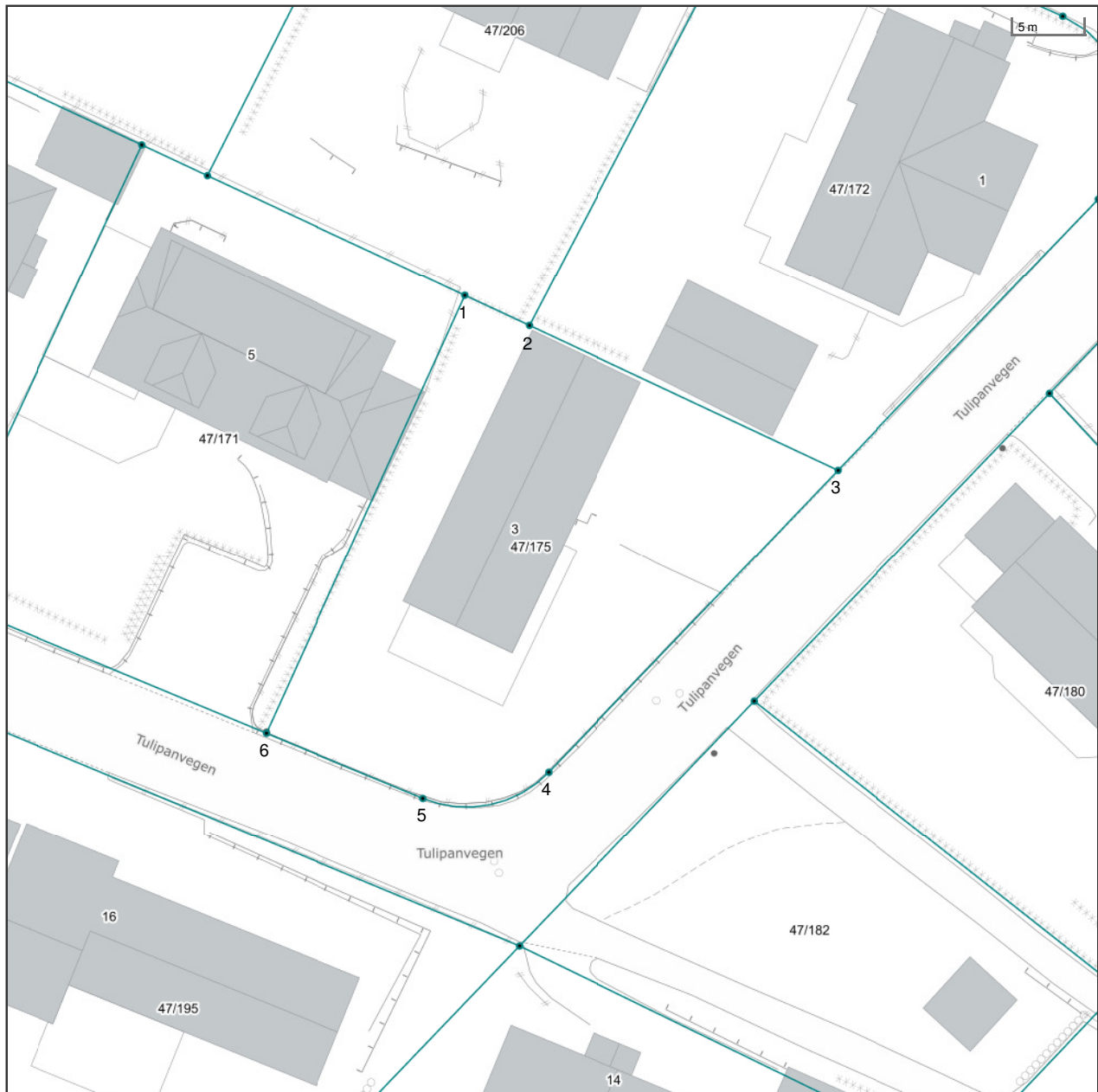
Vegstatuskart for eiendom 1130 - 47/175//



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



Eiendomskart for eiendom 1130 - 47/175//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	767,80 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546708,56	Øst	330796,83	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546726,48	330791,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,78	
2	6546724,17	330795,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
3	6546713,07	330817,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,00	
4	6546692,76	330795,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,44	
5	6546691,31	330786,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,59	7,99
6	6546696,37	330776,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,94	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LEITEOMRÅDET, JØRPELAND

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 4

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

§ 5

For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m² for 1 bil og 40 m² for 2 biler.

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

Generelt

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

- Stadfestet av fylkesmannen 23. 04. 1975

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	767.8
Etablert dato	27.11.1972	Historisk oppgitt areal	768
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper	05.09.2018			47/175
Annen forretningstype	05.09.2018			
Skylddeling	27.11.1972			47/3 (-768), 47/175 (768)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546708.56	330796.83	0	Ja	767.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELDE STEFFEN F070992*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tulipanvegen 3 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)
NORGREN REBECCA VERMEDAL F191194*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tulipanvegen 3 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tulipanvegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4104 JØRPELAND	Kirkesogn	06110102 Jørpeland
Grunnkrets	109 Førland	Tettsted	4631 Jørpeland
Valgkrets	3 Jørpeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172193862		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172193862	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	14.04.2010
3	172192467		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172193862: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tulipanvegen 3	H0101	47/175	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	29	0	29	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygningsendring 172193862-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 14.04.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	36
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	14.04.2010	22.04.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/175	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	36	0	36	0	0	0

3: Bygning 172192467: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

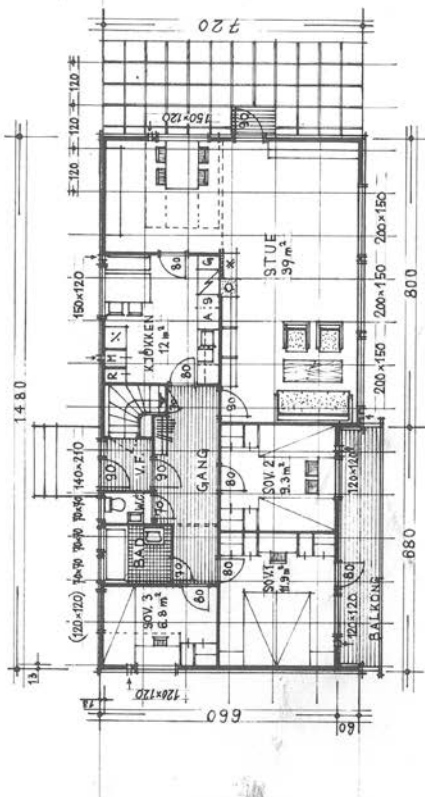
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.06.2007	

Bruksenheter

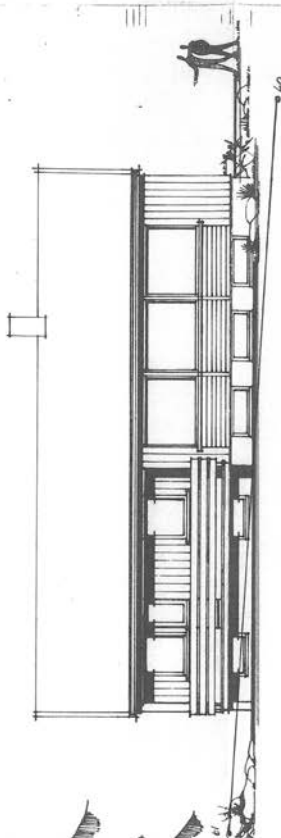
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/175	-	-	-	-	-

Etasjer

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

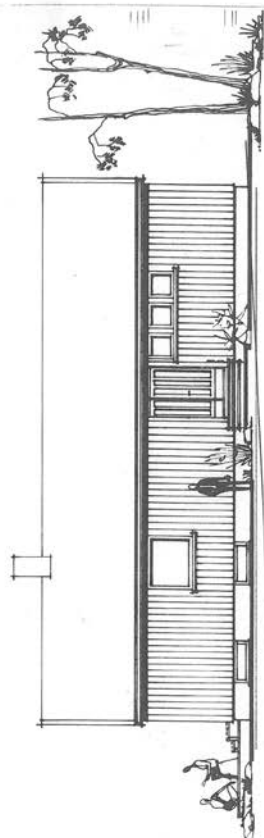


PLAN AV LETASJE : LEIEAREAL=95 m²



FASADE MOT NORD-VEST

Wæverud tøy
Prosjekt tøy



FASADE MOT SØR-ØST

STRAND BYGNINGSSTAD
Sak 23/79, 3. et.
Godkjent 11.2.73

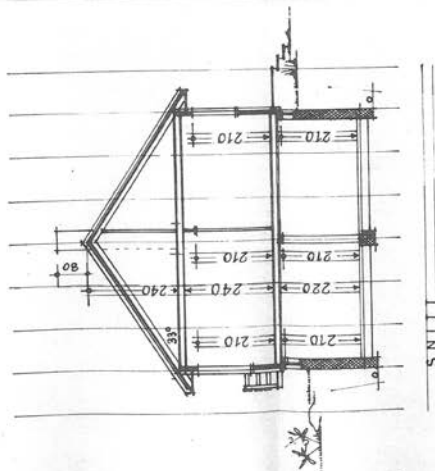
Bygghr.: Njål Ove Lyse
Sted: Jørpeland
Sak: ENE2DLQ

95-016 ÷
VARIANT A



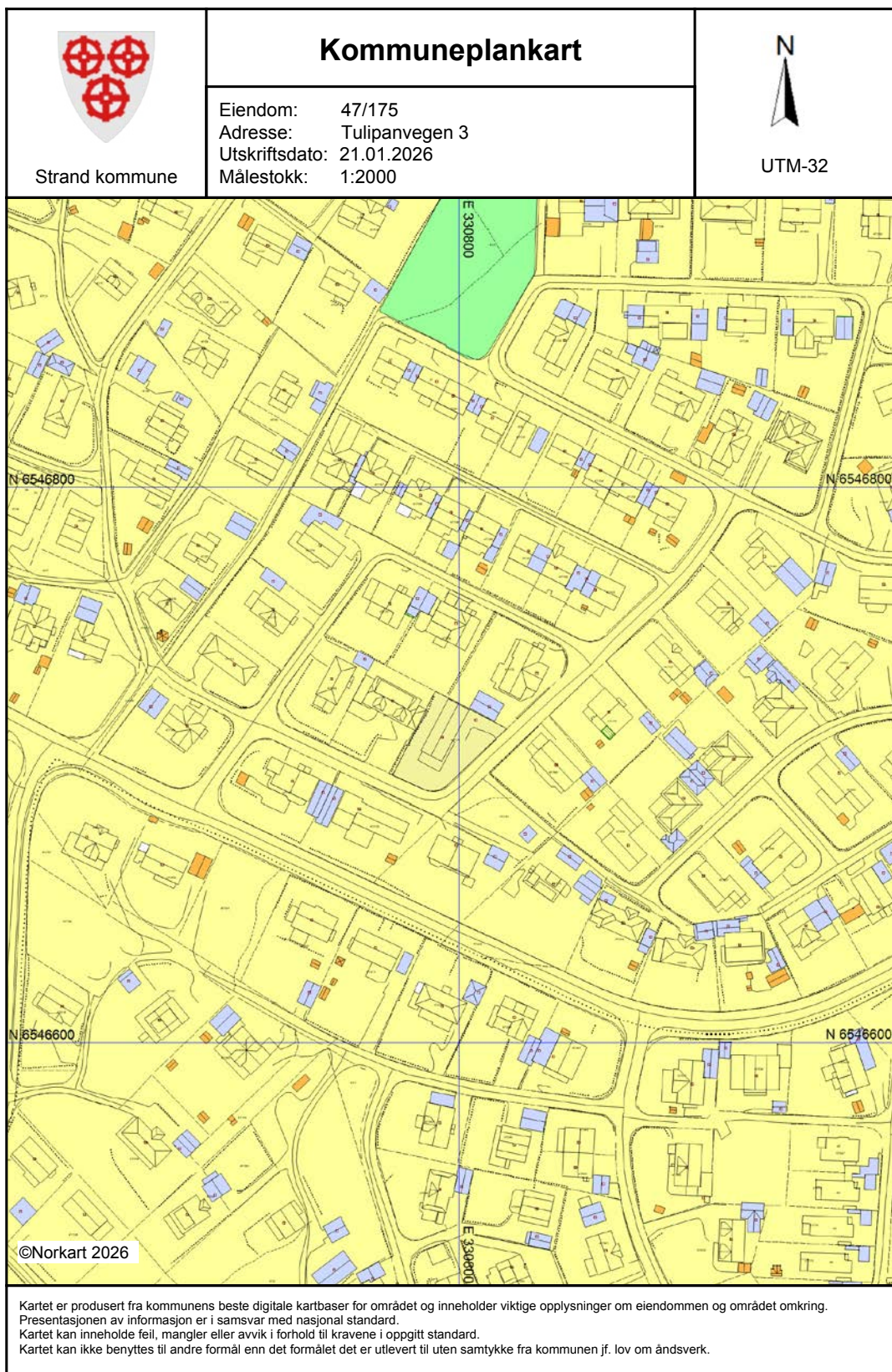
M=1:100	TEGNET 3.11.71
---------	----------------





TYPE 95-016 ÷ va

TYPE 95-016 ÷ va



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

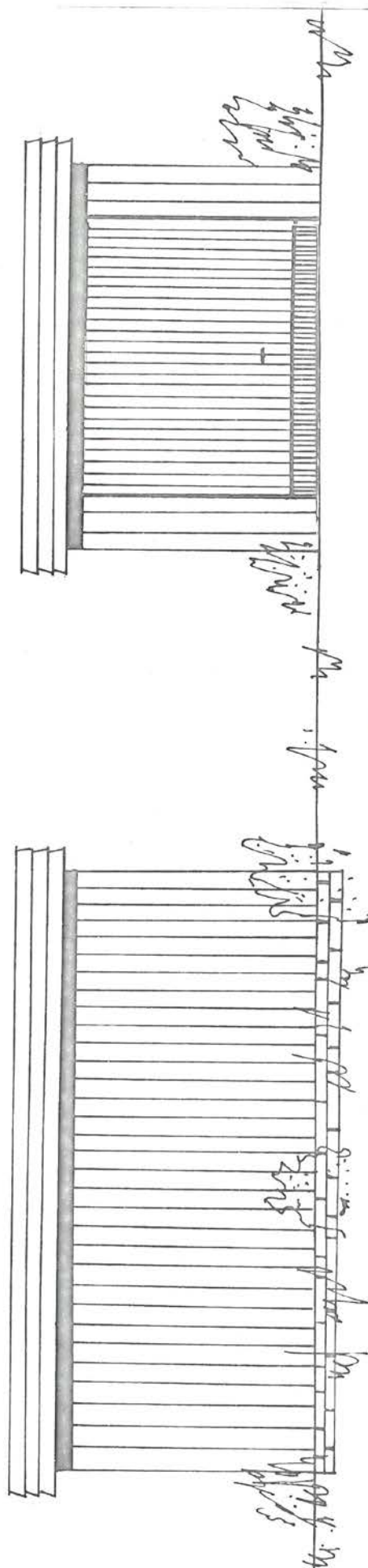
-  Hekk

Adresser

-  Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant

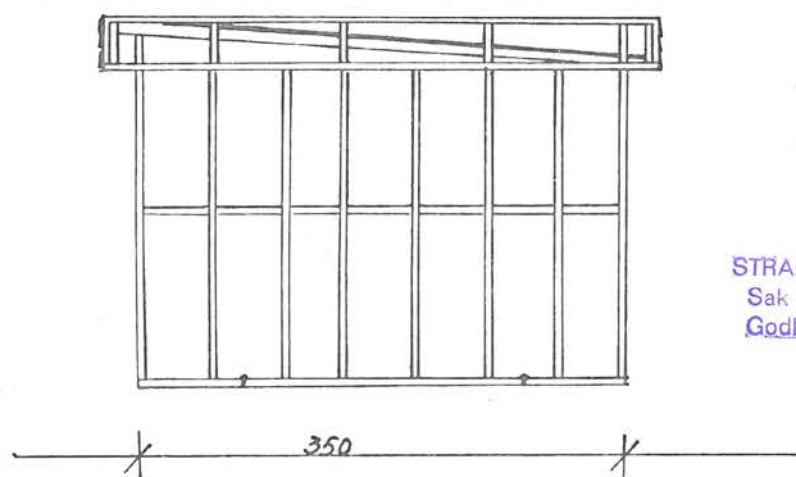
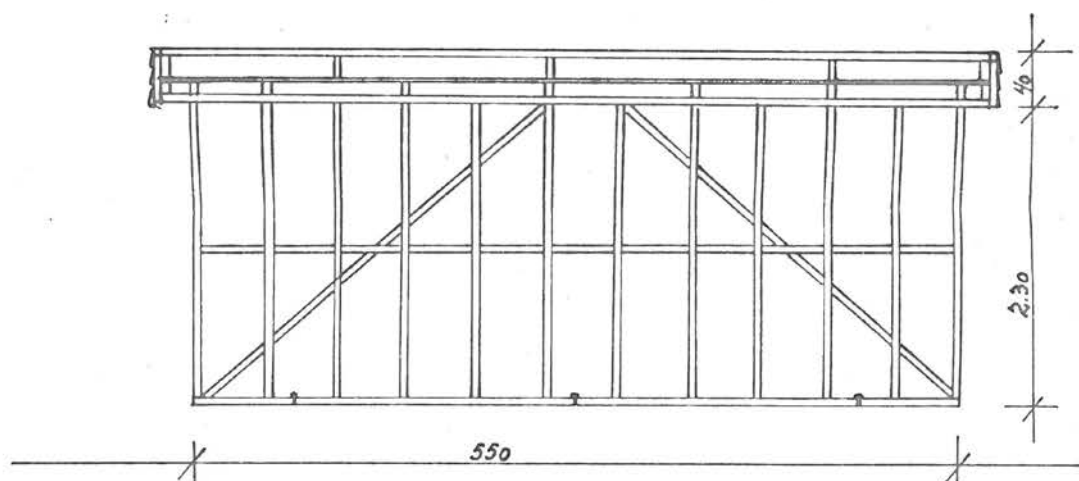
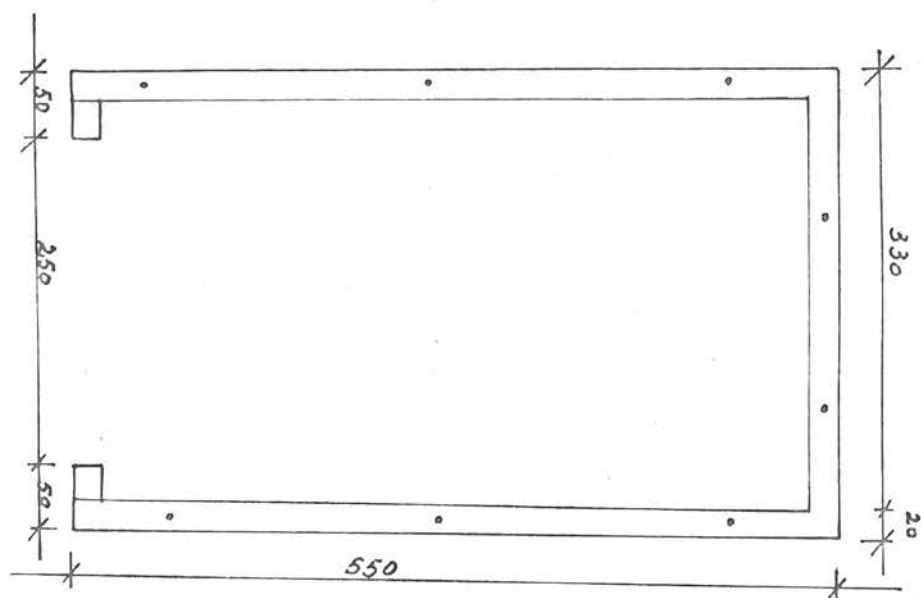


STRAND BYGNINGSRAD
 Sak 8 16. de
 Godkjent 29. 1 - 16

Vikevåg Trelastforretning & Co.
 4150 VIKENÅG

Mit Ove Lys
 Forland

M: 1:50	13
F	1



STRAND BYGNINGSRÅD
Sak 8/46 ef. 8
Godkjent 29.1.16

Njål-Ove Lyse
Førland

M:1:50

5

Nabolagsprofil

Tulipanvegen 3 - Nabolaget Førland - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tulipanvegen Linje 100	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	40 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	21 min 1.9 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Strand videregående skole 400 elever	16 min 11.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	31 min 30.5 km

«Fredelig, rolige naboer, kort vei til natur, butikker og god buss, båtforbindelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

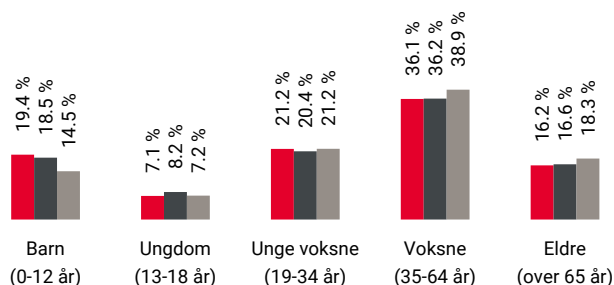
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Førland	1 911	830
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førland barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.6 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 0.7 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



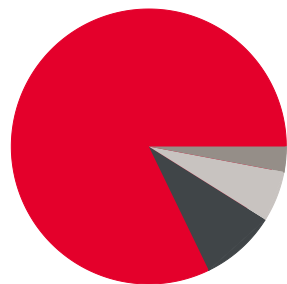
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽	Fullshammervegen	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Sørstadmarka	4 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
🚴	Fitnesspoint Jørpeland	19 min	🚶
🚴	Akilles Treningssenter	20 min	🚶

Boligmasse



83% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
6% annet

«Kjempe fint nabolag og masse fine folk. Kanon bra!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

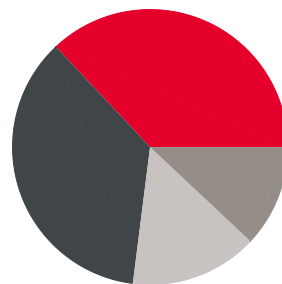
15 min 🚶



Vitusapotek Jørpeland

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
36% 6-12 år
12% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



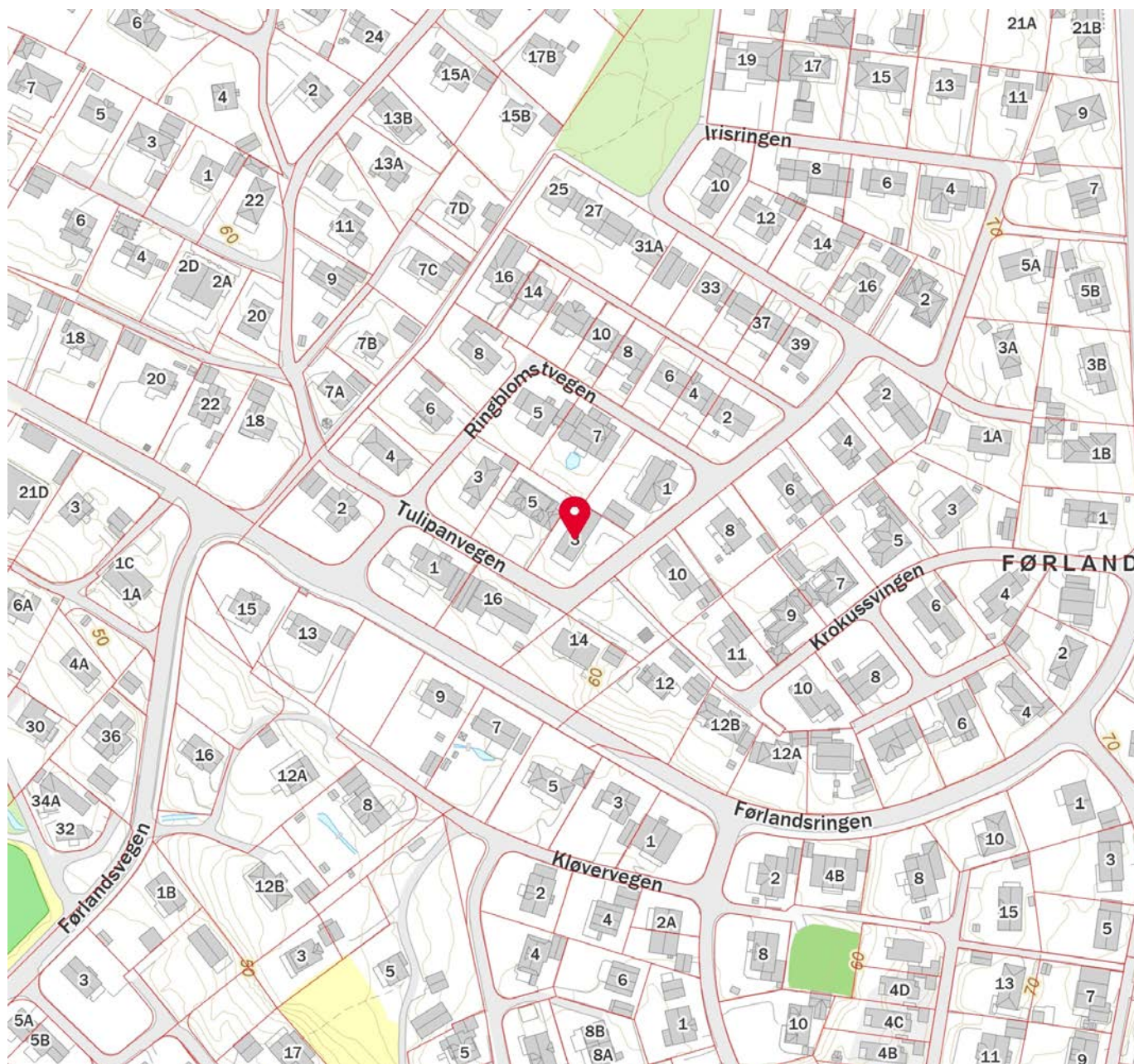
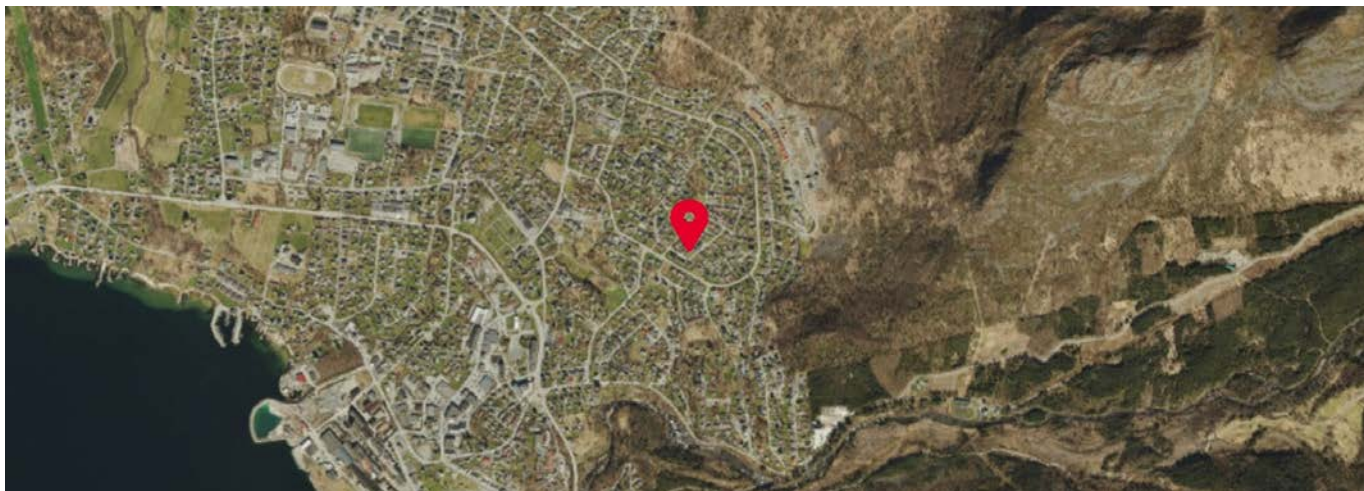
0%

43%

Førland
Jørpeland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tulipanvegen 3
4104 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre