

Fjellsvegen 6C, 4103 JØRPELAND

**Jørpeland - Lekker og arealeffektiv  
3-roms leilighet i 2.etasje, med  
romslig hems. Sentralt på  
Jørpeland.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272  
**E-post** helene.byberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke**  
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 242 429,-  
**Omkostn.:** Kr 64 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 597 079,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 000,-  
**Selger:** Kathrine Watland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 53/58 kvm  
**Tomtstr.:** 3262.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 91  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1401250030

## Lekker leilighet sentralt på Jørpeland.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, har gleden av å ønske dere velkommen på visning i lekker leilighet på Fjelde like utenfor Jørpeland sentrum.

Leiligheten ligger i 2 etasje og fremstår med gjennomgående god standard og inneholder: entrè, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, hems og utvendig bod. I tillegg har boligen en stor solrik terrasse med utsikt mot Stavanger.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg. Busstopp like nedenfor hvor bussen går forbi flere ganger i timen.

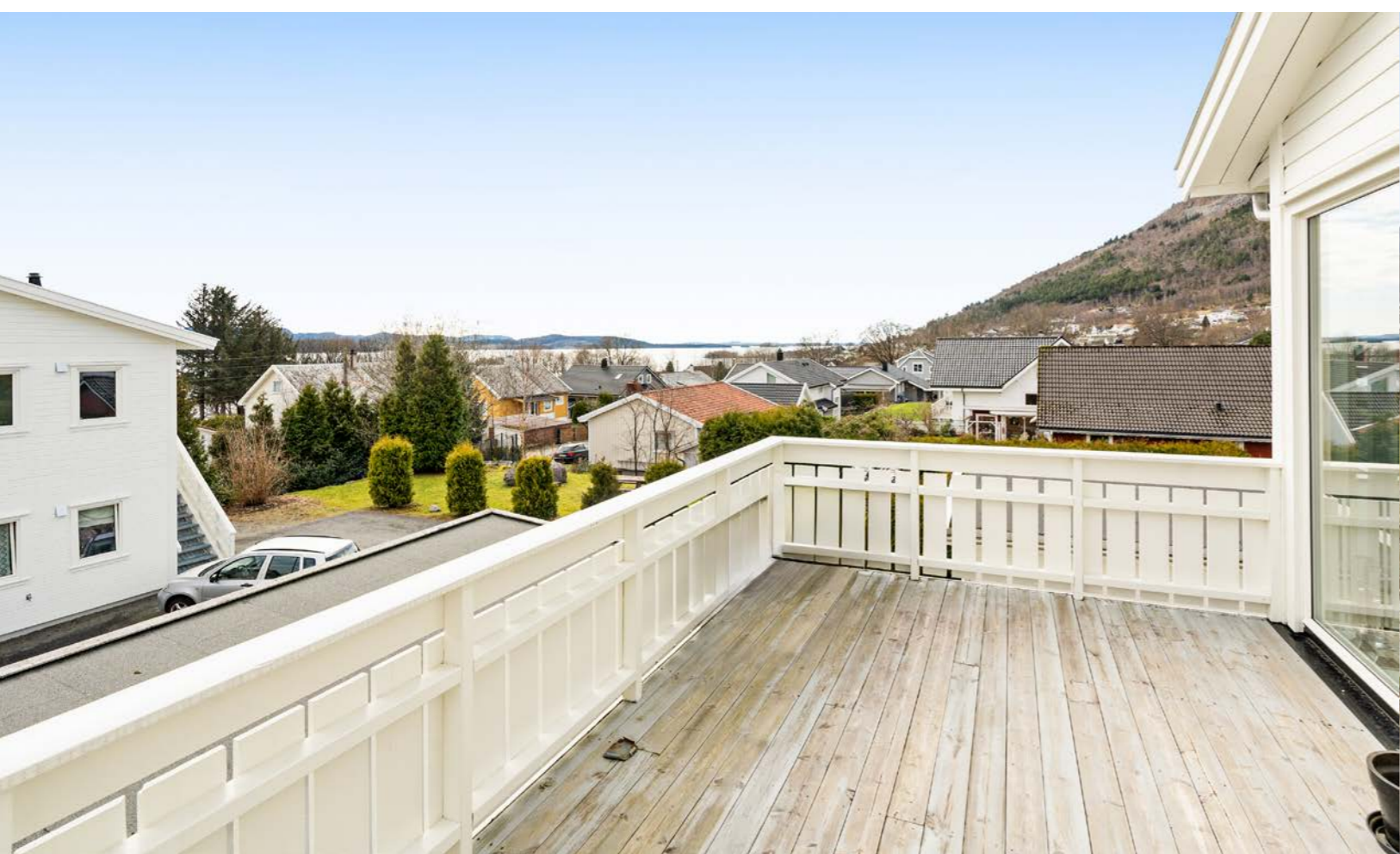
Velkommen til visning! Husk påmelding.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	6
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	43
Nabolagsprofil .....	65
Forbrukerinformasjon .....	72
Budskjema .....	73

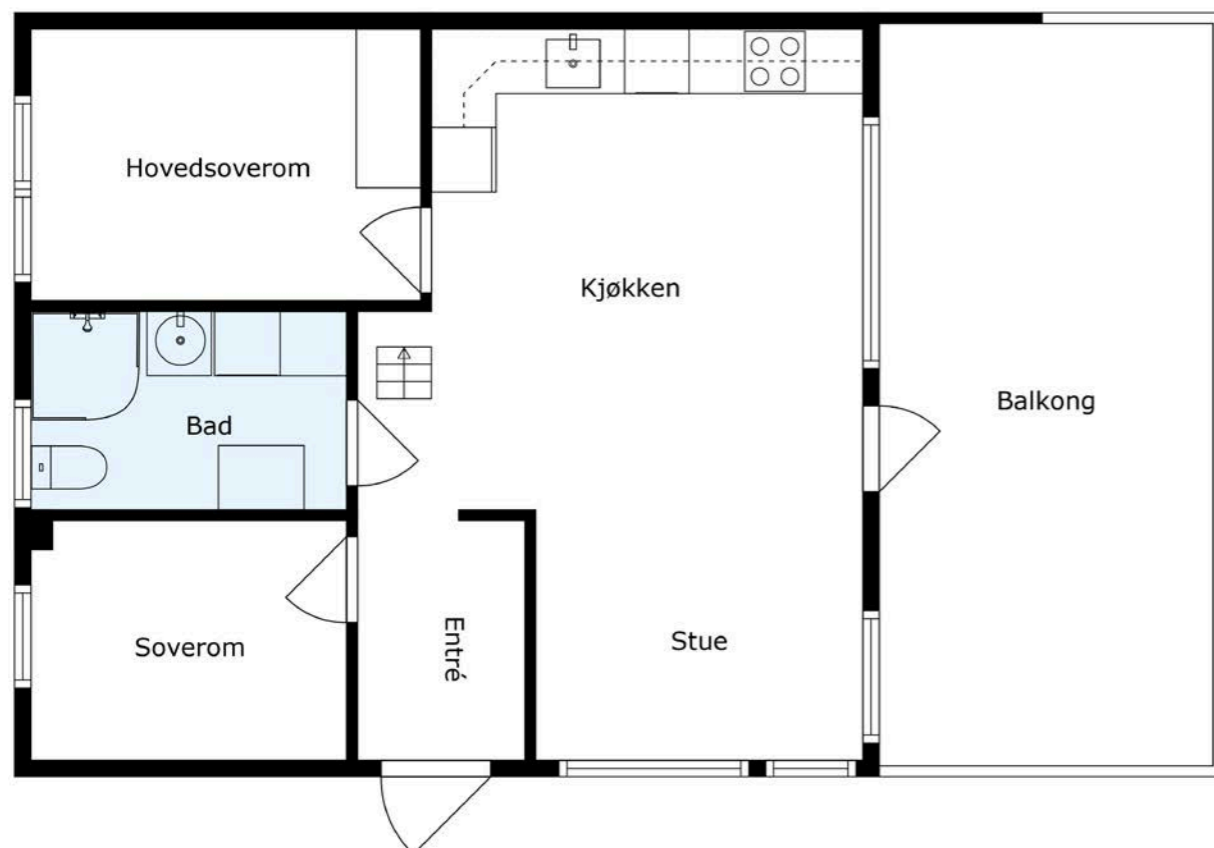






# Plantegning

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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



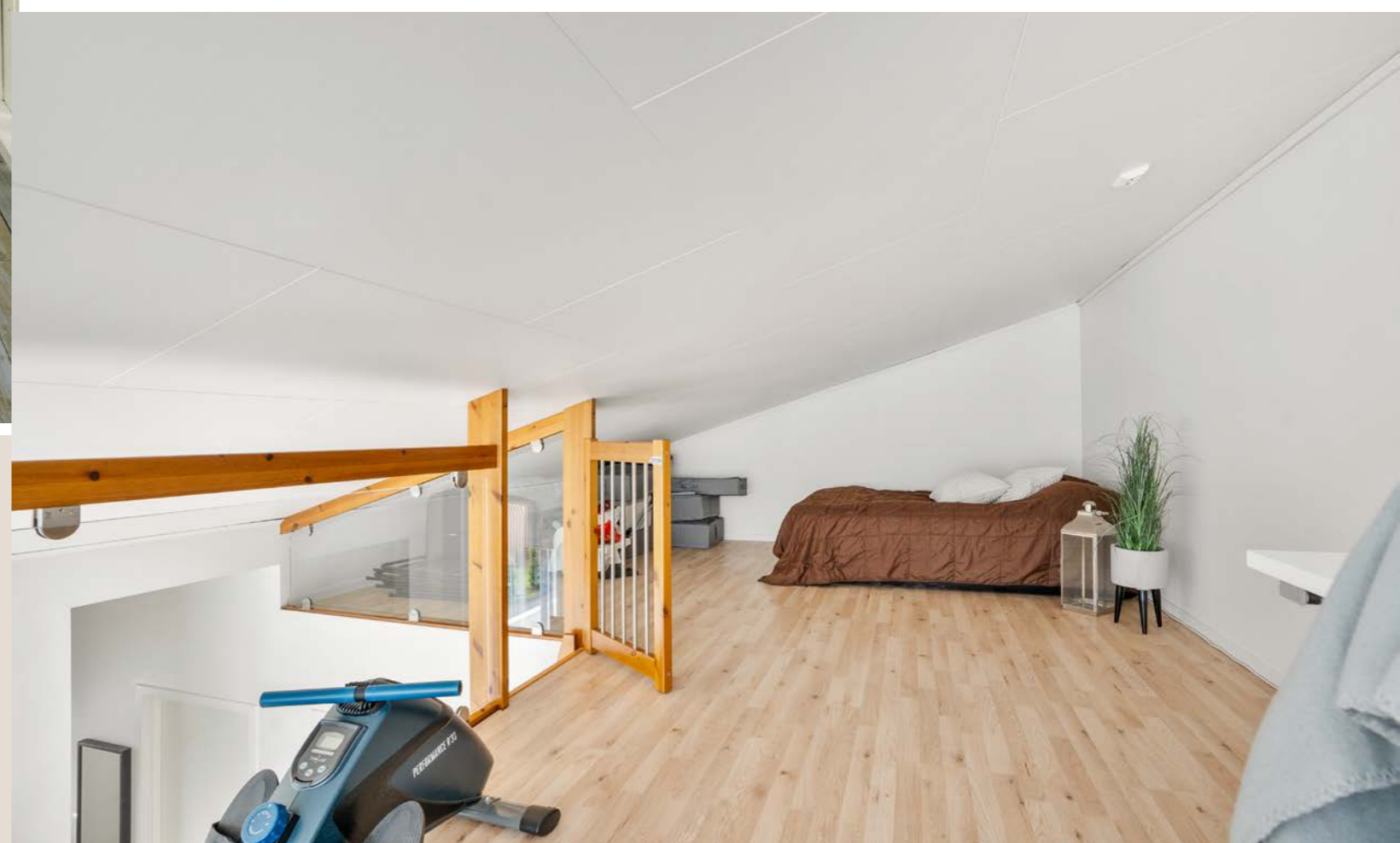








Fra stue/kjøkken har man direkte utgang til en trivelig balkong.















# 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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems inngår ikke som målbart BRA på grunn av for lav takhøyde, men er oppmålt og registrert som ALH(arealer med lav himlingshøyde).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3262.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantninger og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift

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

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i veletablert og barnevennlig område på Fjelde. Her er det gåavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og helsesenter, samt kort vei til Jørpeland sentrum og offentlig kommunikasjon. Fjellsvegen er et attraktivt og populært område både på grunn av nærhet til skoleområde men også fordi det er kort vei til flott natur og flere turområder. Rundt leilighetsbyggene er det luftig og fritt, og fra boligen er det en fin utsikt over fjord og fjell.

Reisetiden til Stavanger er blitt vesentlig kortere gjennom Ryfast, noe som gjør at Jørpeland er blitt et attraktivt området å bosette seg i.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Jørpeland.

### Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra leiligheten.

### Bygningssakkyndig

Bygg-Kontroll Sørvest AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført med vegger, etasje-skillere og takkonstruksjon i tre.

Utvendig er bygget kledd med liggende dobbel-falset kledning, og dobbelkrummet takstein som tak-tekking.

2-lags glass i vinduer og balkongdør.

Større balkong med impregnerte terrassebord, adkomst fra stue.

EL-billader er montert på bakkeplan.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Leiligheten er beliggende i 2. etasje og har følgende planløsning:

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad i tillegg til hems med gulvflate på 21kvm.

Utvendig bod.

### Standard

Leiligheten fremstår i god stand ihht. byggeår og har hatt et godt vedlikehold.

Først kommer du inn i en lys og åpen gang med plass til oppheng av klær og sko.

2 soverom, hvor hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og garderobeplass.

Bad med opplegg til vaskemaskin, med praktisk benkløsning.

Videre har leiligheten en åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater og god takhøyde som bidrar til en herlig romfølelse, med masse naturlig lys.

Hems er av god størrelse hvor det er plass til både seng, kontorløsning og oppbevaring.

Det er installert EL-bil lader ved trappetilkomsten til leiligheten. Dette er kun satt opp som en midlertidig løsning, hvor ny eier overtar ansvar for å evt. finne en ny løsning for lading gjennom sameie/styret om det skulle bli tilfelle.

Boligen fremstår i normalt god stand innvendig og utvendig. Kledning fremstår godt vedlikeholdt på befaringen. Normal slitasje på overflater som mindre riss/skjolder/skraper. finnes, men ikke noe å påpeke utover dette.

Innvendige overflater:

Innvendig er vegger i tørre rom av gips, sparklet og malt.

Laminat på gulv i tørre rom.

Tak-ess plater i taket i hele boligen.

På badet er det lagt flis på gulv, og baderomsplater



på vegg.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres en del knirk i laminaten rundt om i boligen. Ved stikkprøver er det ikke gjort avvik på planhet, men det kan allikevel være ujevnt underlag under laminaten. Knirk kan ha flere ulike årsaker, men strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Trapp: Trapp til hems:

Trappa er bratt og har ikke rekkverk. Trappa er ikke ment for høy trafikk, men er plassert midt i stue som gjør at sikkerheten rundt denne bør utbedres.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon i boligen. På soverommene er det ikke luftespalte under dør. Ventilering av rommene bør utbedres.

Våtrom:

Baderomsgulvet er flatt, og har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp membran er forskriftsmessig, så lekkasjevann vil fortsatt renne ned i sluket. Det settes TG2 pga. manglende fall, men strakstiltak anses allikevel ikke som nødvendig da lekkasjevann uansett vil renne ned i sluket før det når tilstøtende rom.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Ingen.

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

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken forutenom mikrobølgeovn medfølger i salget.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse Altibox

#### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på felles grunn.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

#### **Polisenummer**

2181759

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming ved elektrisitet.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 290 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 036

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Forbruk vann 0-100m2: kr 912

Abonnement vann: kr 3 960

Forbruk kloakk 0-100m2: kr 1 452

Abonnement kloakk: kr 2 712

Totalt pr år 2025: kr 9 036,-

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 556

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt: kr 2 556

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primær**

Kr 596 518

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 386 070

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

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



### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1/16

### Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av andel fellesgjeld, styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, byggforsikring etc.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4000

### Andel Fellesgjeld

Kr 242 429

### Fellesgjeld pr. dato

14.03.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Rørheimstunet

### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Rørheimstunet. Det består av 16 boligseksjoner på Gnr. 44 Bnr. 91 i Strand kommune på Jørpeland. Formålet er å:  
- Ivareta drift og andre saker av felles interesse for sameiet.

- Administrere bruk og vedlikehold av fellesareal.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368388665, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2025: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 14.03.2025: 3 878 875

Andel av saldo: 242 430

Første termin/første avdrag: 28.06.2024 ( siste termin 28.09.2039 )

### Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt av at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 91, seksjonsnummer 9 i Strand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/44/91/9:

04.10.1943 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1943 - Dokumentnr: 1041 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:92

Overført fra: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1949 - Dokumentnr: 1619 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1964 - Dokumentnr: 2878 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1130 Gnr:44 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2011 - Dokumentnr: 196138 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/16

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygget, datert 04.04.2011.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av leiligheten fra 2008.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, tjenesteyting og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 93-4 - Reguleringsplan for Øvre Fjelde boligområde og skole- og idrettsområdet, datert 21.10.1993.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022,



datert 08.11.2012.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320\_ - Flomfare som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspålitlige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

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

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **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**

2 290 000 (Prisantydning)

242 429 (Andel av fellesgjeld)

2 532 429 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

63 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

64 650 (Omkostninger totalt)

75 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 597 079 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 607 979 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 610 779 (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 64 650

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 2 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Helene Byberg

Eiendomsmegler

helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

#### **Ansvarlig megler**

Helene Byberg

Eiendomsmegler

helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12

4100 Jørpeland

Tlf: 517 45 500

#### **Salgsoppgavedato**

17.03.2025



# Fjellsvegen 6 C 4103 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

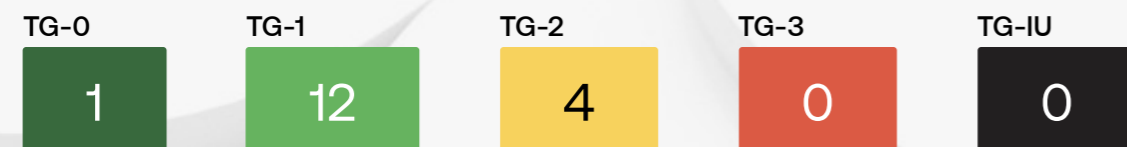
Byggeår: 2011

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28097>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres en del knirk i laminaten rundt om i boligen. Ved stikkprøver er det ikke gjort avvik på planhet, men det kan allikevel være ujevnt underlag under laminaten. Knirk kan ha flere ulike årsaker, men strakstiltak anses ikke som nødvendig.

#### Trapp: Trapp til hems

##### Oppsummering

Trappa er bratt og har ikke rekkverk. Trappa er ikke ment for høy trafikk, men er plassert midt i stue som gjør at sikkerheten rundt denne bør utbedres.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Naturlig ventilasjon i boligen. På soverommene er det ikke luftespalte under dør. Ventilering av rommene bør utbedres.

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Baderomsgulvet er flatt, og har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp membran er forskriftsmessig, så lekkasjevann vil fortsatt renne ned i sluket. Det settes TG2 pga. manglende fall, men strakstiltak anses allikevel ikke som nødvendig da lekkasjevann uansett vil renne ned i sluket før det når tilstøtende rom.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 28.2.2025  
Rapportdato: 11.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Kathrine Watland  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang  
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS  
Adresse: Sætraveien 106, 4462 HOVSHERAD  
Telefon: 45268518  
Epost: byggkontrollsv@outlook.com



Om bygningssakkyndig:  
Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:  
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

### Informasjon om boligen

Adresse: Fjellsvegen 6 C, 4103 Jørpeland  
Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 44 Bruksnr: 91 Festenr:  
Seksjonsnr: 9 Andelsnr: Leilighetsnr: 6C  
Byggeår: 2011 - lht. utstedt midlertidig brukstillatelse.  
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:  
Leilighet på 1 plan + hems, med tilhørende utvendig sportsbod på bakkeplan.  
Leiligheten ligger i 2-etasje, i en 2 etasjers 4-mannsbolig.  
Adkomst til boligen er via utvendig trapp opp til 2.etasje.

Bygningen er oppført med vegger, etasje-skillere og takkonstruksjon i tre.  
Utvendig er bygget kledd med liggende dobbel-falset kledning, og dobbelkrummet takstein som tak-tekking.  
2-lags glass i vinduer og balkongdør.  
Større balkong med impregnerte terrassebord, adkomst fra stue.  
EL-billader er montert på bakkeplan.

Innvendig er vegger i tørre rom av gips, sparklet og malt.  
Laminat på gulv i tørre rom.  
Tak-ess plater i taket i hele boligen.  
På badet er det lagt flis på gulv, og baderomsplater på vegg.  
Varmekabler i gulv på bad.  
Varmtvannsbereider og vaskemaskin er plassert på badet.

Boligen fremstår i normalt god stand innvendig og utvendig.  
Kledning fremstår godt vedlikeholdt på befaringen.  
Normal slitasje på overflater som mindre riss/skjolder/skraper. finnes, men ikke noe å påpeke utover dette.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	53	53	0	0	21
Utvendig bod	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	21
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	76	53	23
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>	<b>53</b>	<b>23</b>



#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

#### Bygning: Utvendig bod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

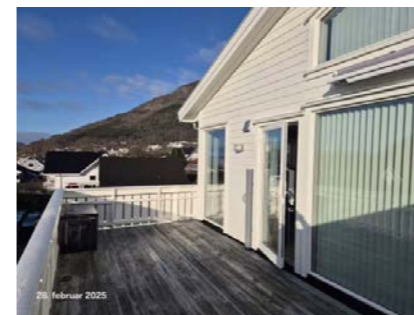
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>		

#### Kommentar til arealberegning

Hems inngår ikke som målbart BRA på grunn av for lav takhøyde, men er oppmålt og registrert som ALH(arealer med lav himlingshøyde).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde av balkongen.  
Terrassebord trenger vedlikehold.

Type	Balkong
Balkong med impregnerte terrassebord. Levegg til nabo, og rekkverk med stående plank rundt om. Adkomst til balkong fra stua, via balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Rekkverk og levegg fremstår godt vedlikeholdt. Terrassebordene er noe værslitt, og vedlikehold må påregnes.	
<b>TG-1</b>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags glass i vinduer. 2-lags glass i balkongdør. Ytterdør har et rundt glassfelt, og boddør er uten glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
Vinduer og dører fremstår i god stand.	
<b>TG-1</b>	



### 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging): Takkonstruksjon

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Boligen har flatt tak som himling under hems, og skråtak/yttertak som himling på resten.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	
Himling og tak er kun inspisert fra det som kan synlig inspiseres innvendig og utvendig. Takkonstruksjon fremstår i god stand.	

### 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller av tre-bjelker. Laminat i tørre rom, og belegg på bad.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
TG-2	
Det registreres en del knirk i laminaten rundt om i boligen. Ved stikkprøver er det ikke gjort avvik på planhet, men det kan allikevel være ujevnt underlag under laminaten. Knirk kan ha flere ulike årsaker, men strakstiltak anses ikke som nødvendig.	

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	TG-1
Kjøkkenet er i god stand, men normal slitasje iht. alder finnes. Dette er kun snakk mindre bruksmerker, og generelt er kjøkkenet bra.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
TG-1	

### 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse foreligger. Det er ikke utstedt ferdigattest for bygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.7 Trapp: Trapp til hems



Beskrivelse	
Bratt trapp uten rekkverk opp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	
TG-2	
Trappa er bratt og har ikke rekkverk. Trappa er ikke ment for høy trafikk, men er plassert midt i stue som gjør at sikkerheten rundt denne bør utbedres.	





Bildet viser delvis trappa.

## 6.8 Avløpsrør

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er skjult anlegg i boligen, og avløpsrør kan ikke inspiseres på befaringen.  
Det er ikke tegn til funksjonssvikt.

## 6.9 Vannledninger

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Det er skjult anlegg i boligen, og vannrør kan ikke inspiseres.  
Det er rør-i-rør system.

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Montert el-billader, og satt opp kurs til denne.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er skjult anlegg i boligen, og ingen tegn til at det er noe galt med det elektriske.  
Anlegget er imidlertid ikke kontrollert på annet vis enn det som kan sees på befaring, målinger og grundigere undersøkelser er ikke utført.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, men antas å være ifra byggeår.

Størrelse

120 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei



<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder er plassert under innredning på badet.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Naturlig ventilasjon i boligen. På soverommene er det ikke luftespalte under dør. Ventilering av rommene bør utbedres.	

## 6.13 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Tak-ess plater i taket. Det er etablert servantskap med servant. Gulvstående WC. Dysjkabinett innerst på badet. Vaskemaskin og varmtvannsbereder under innredning på badet, plate for innredning kan enkelt fjernes/løftes opp. Elektrisk vifte som avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Baderomsgulvet er flatt, og har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp membran er forskriftsmessig, så lekkasjevann vil fortsatt renne ned i sluket. Det settes TG2 pga. manglende fall, men strakstiltak anses allikevel ikke som nødvendig da lekkasjevann uansett vil renne ned i sluket før det når tilstøtende rom.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Sluk under dysjkabinett. Kun inspisert fra ved siden av kabinettet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
EI-vifte i vegg for avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Ingen fukt registrert ved måling i vegg.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250030	
Selger 1 navn	
Kathrine Watland	
Gateadresse	
Fjellsvegen 6C	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4103
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje på bad før jeg kjøpte, tidligere eier har reparert.

Initialer selger: KW

1

Document reference: 1401250030



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Filer
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Lastet opp informasjonsskriv om arbeid som er utført.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

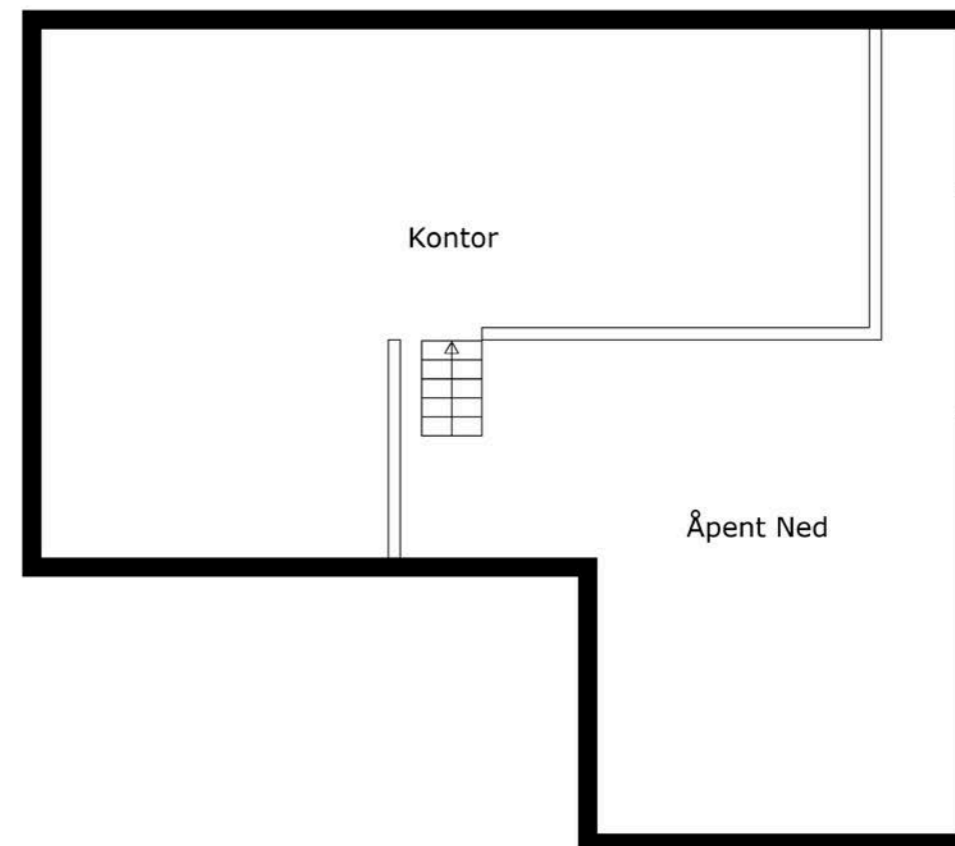
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Hems



Document reference: 1401250030



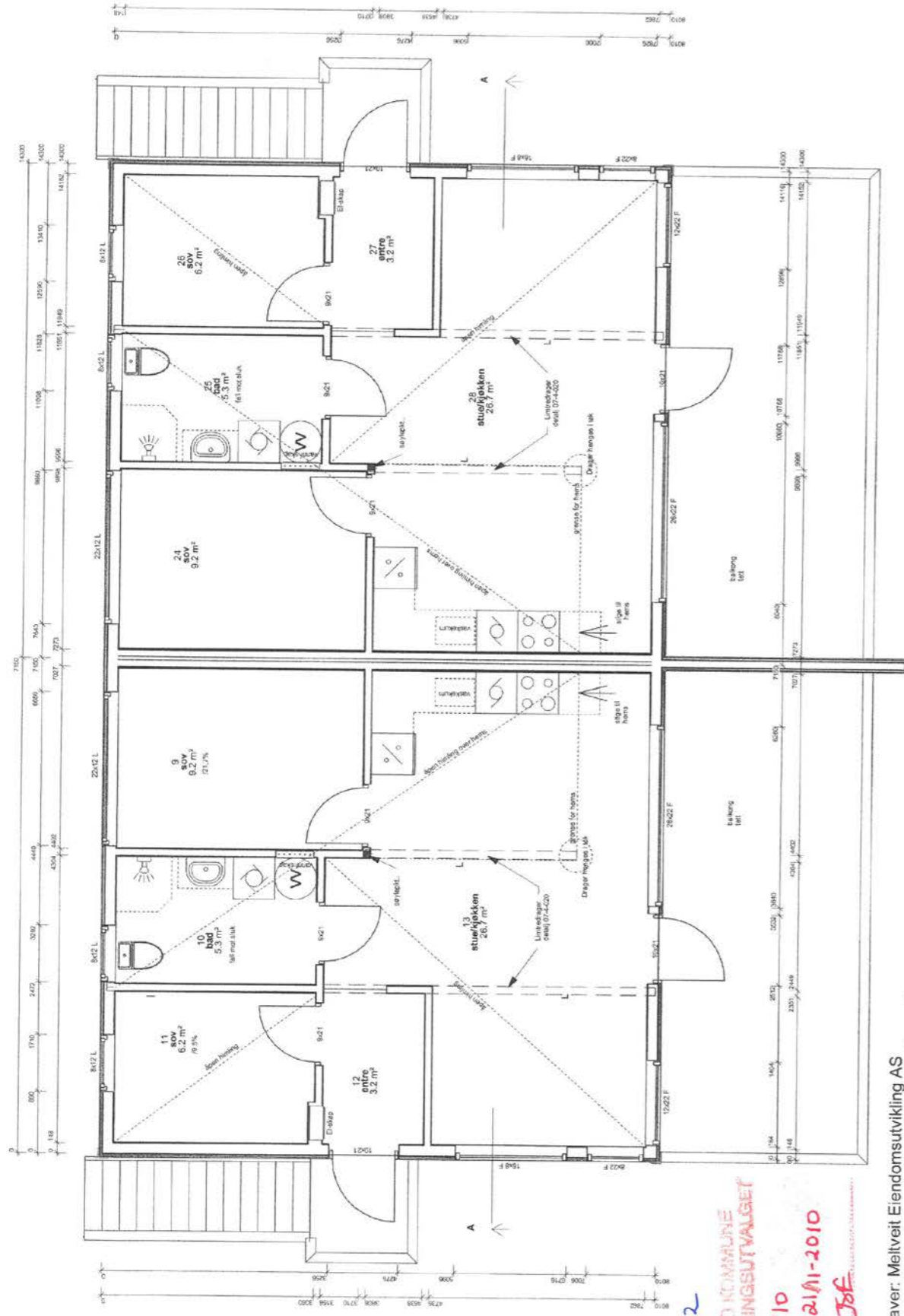
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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





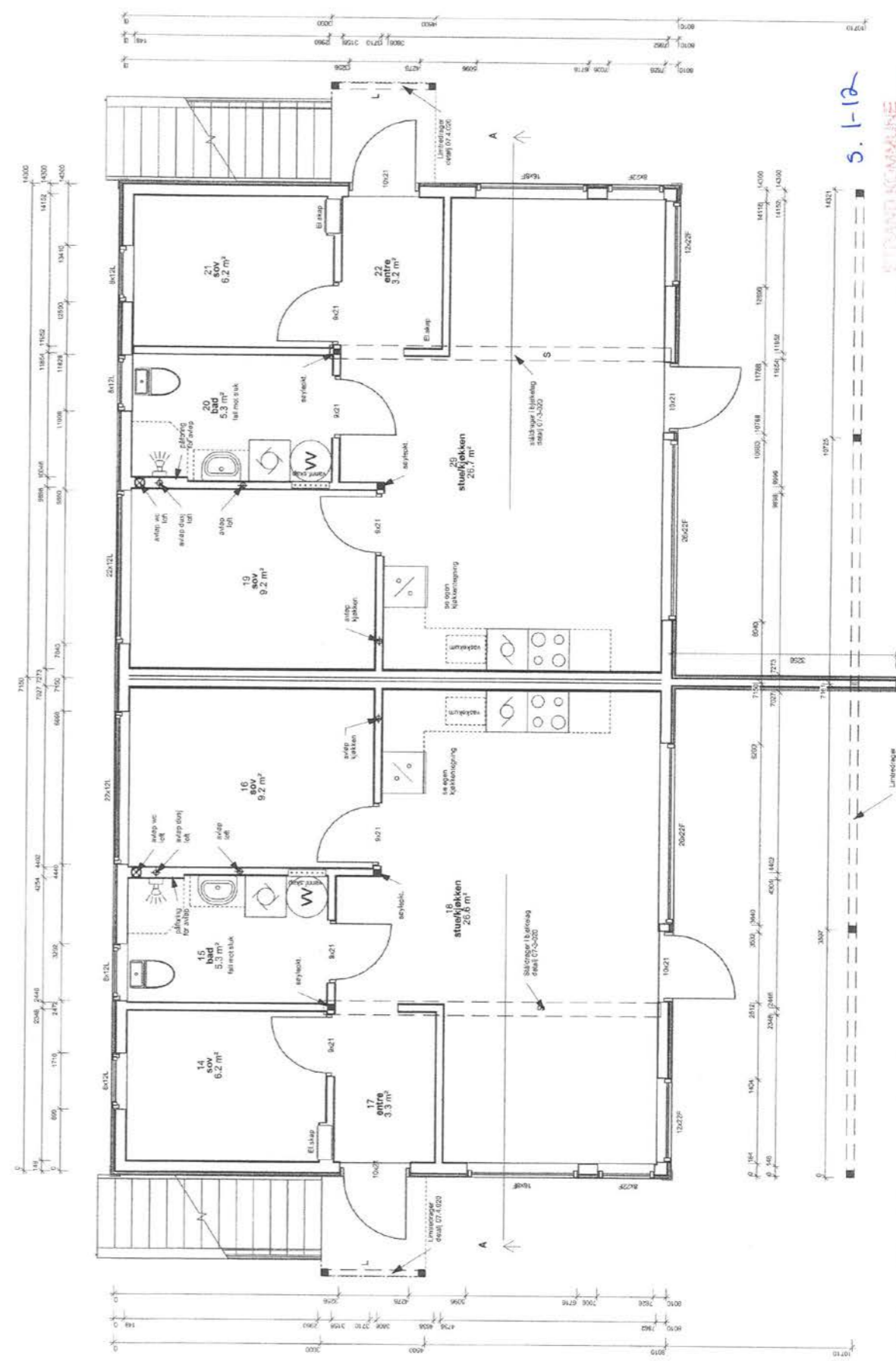




5. 1-12

STRAND KOMMUNE  
FORVALTINGSUTVALGET  
Sak 336/10  
Godkjent 21/11-2010  
Jøf

Tiltakshaver: Meltveit Eiendomsutvikling AS  
Byggeplass : Rørheimtunet, Gnr.44, Bnr.91, Strand kommune  
Arbeidstegninger: 1:50  
Plan 2.etg. a og b  
BRA pr. leilighet = 52,6m<sup>2</sup>



5. 1-12  
STRAND KOMMUNE  
FORVALTINGSUTVALGET  
Sak 336/10  
Godkjent 21/11-2010  
Jøf

Tiltakshaver: Meltveit Eiendomsutvikling AS  
Byggeplass : Rørheimtunet, Gnr.44, Bnr.91, Strand kommune  
Arbeidstegninger: 1:50  
Plan 1.etg. a og b  
BRA pr. leilighet = 52,6m<sup>2</sup>







**§ 1 Navn og formål**

Sameiets navn er Sameiet Rørheimstunet. Det består av 16 boligseksjoner på Gnr. 44 Bnr. 91 i Strand kommune på Jørpeland. Formålet er å:

- Ivareta drift og andre saker av felles interesse for sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesareal.

Årsmøtet avgjør med allminnelig flertall om saker er av felles interesse.

**§ 2 Fysisk og rettslig råderett samt sameiets panterett i den enkelte seksjon**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Enheten må ikke nyttes til unødig eller urimelig ulempe for de andre beboerne. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre unødig eller urimelig hindres i bruk som avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier rår over sin seksjon med full rettslig råderett, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameiet har, for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens § 25.

**§ 3 Årsmøtet**

Årsmøtet er sameiets øverste organ og skal innkalles skriftlig etter behov med minst åtte dagers varsel. Relevante papirer følger innkalling og sakliste. Sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, og behandler og vedtar felles saker på årsmøtet iht. sakliste, herunder evt. årsmelding, årsregnskap og valg av styre. Årsmøtet velger møteleder. Saker som ønskes behandlet må meldes til styret senest fjorten dager før møtedato.

**§ 4 Styret**

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer valgt av og blant sameierne på årsmøte, herunder særskilt valg av styreleder. Funksjonstiden er 2 år. Et medlem fungerer ett år lenger av praktiske årsaker. Styret fører referat ved årsmøter.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap etter saksbehandling og vedtak på årsmøte. Styret skal sørge for god og tilstrekkelig regnskapsførsel, samt forsvarlig forsikring av bygninger og anlegg.

**§ 5 Regnskap og årsberetning**

Styret skal avgi regnskap og eventuelt en kortfattet årsmelding etter behov innen utgangen av juni det påfølgende år og uoppfordret levere dette til sameierne og eventuell annen pliktig enhet.

**§ 6 Fellesutgifter og innvendig og utvendig vedlikehold**

Utgifter ved eiendommen, uten tilknytning til den enkelte bruksenhet, fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Hver enkelt sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Innbo- og særforsikring tegnes av hver enkelt sameier.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner samt utvendige forandringer, oppsetting av antenner, markiser, flaggstenger, varmpumper etc. må ikke skje uten at styret underrettes. Alt arbeid og reparasjon av fagmessig art eks. elektriker, rørlegger o.l. skal utføres av godkjent håndverker.

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar og omfatter alt som ikke gjelder bruksenheten.

**§ 7 Endring av vedtektene**

Årsmøtet kan endre disse vedtekter med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

**§ 8 Annet**

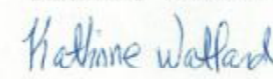
Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner nr. 65 av 16. juni 2017 med senere endringer og tilhørende forskrifter. Tvister avgjøres i overensstemmelse med norsk lov.

Nye og reviderte vedtekter er behandlet og vedtatt på årsmøte 19. september 2018.

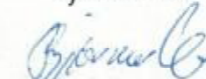
Jørpeland 19. september 2018

Styret i Sameiet Rørheimstunet

Kathrine Watland



Bjørnar Ur



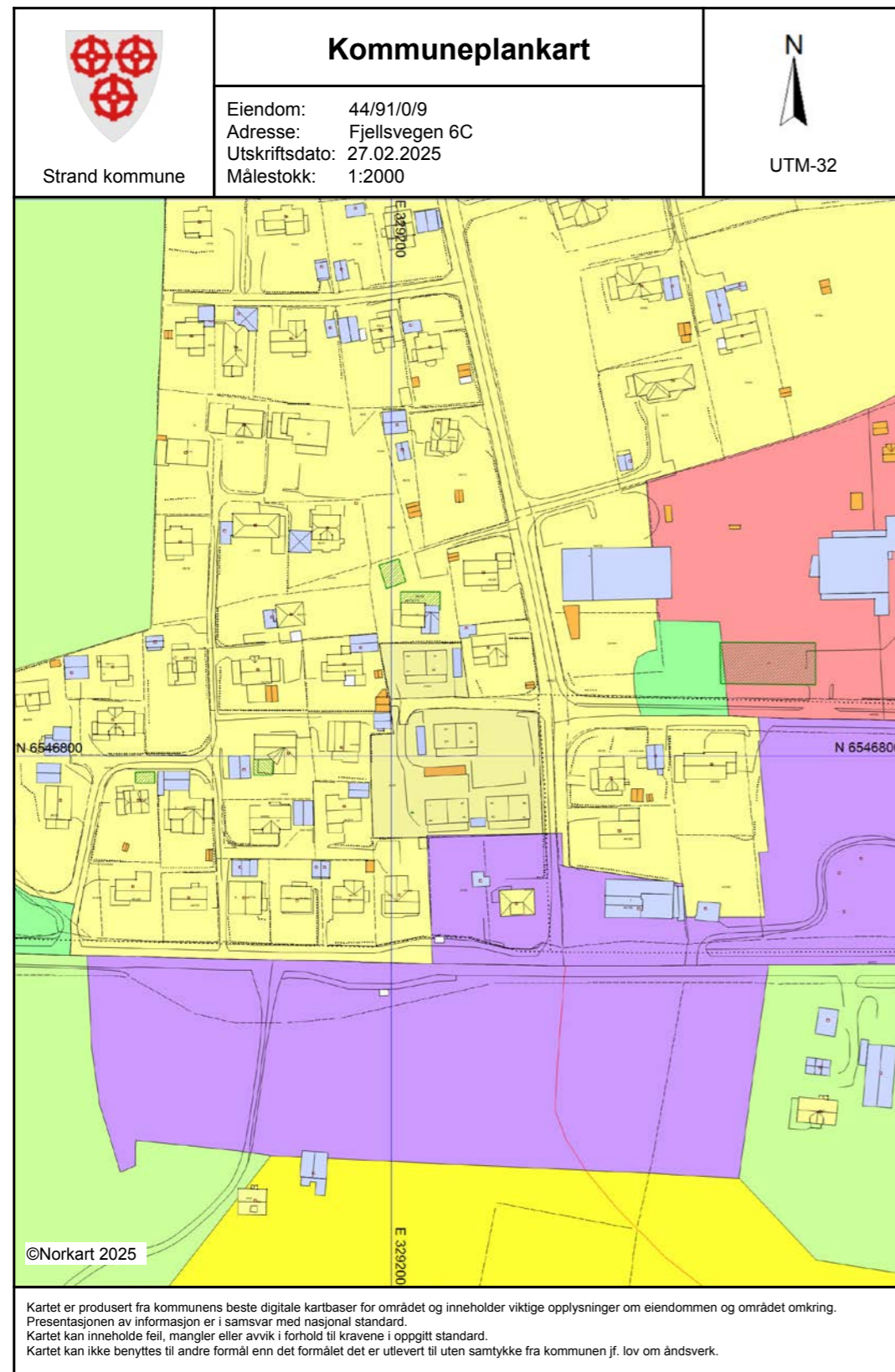
Benjamin Vervik









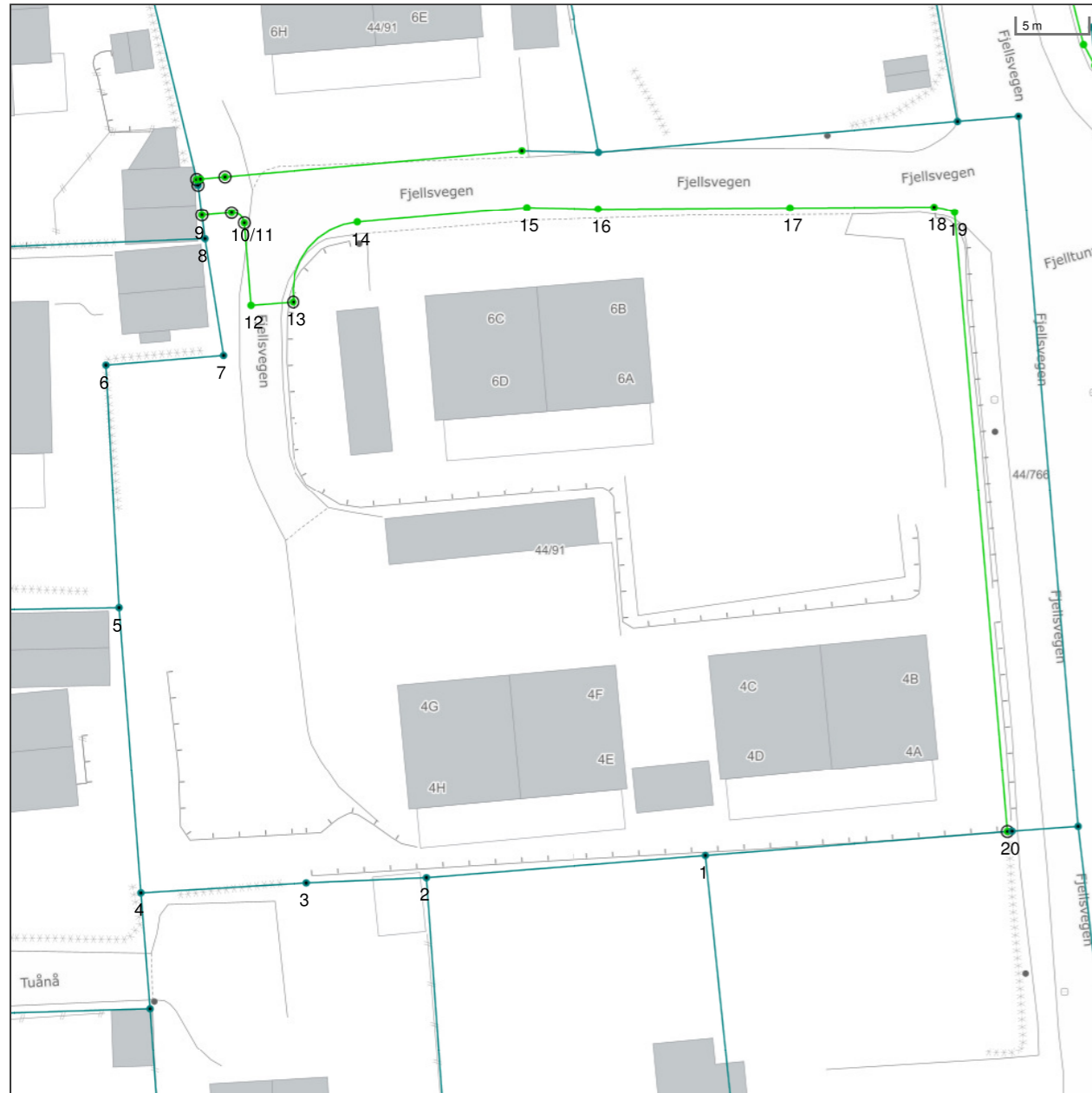




# Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/91//9



## Teig 1 av 2 (hovedteig)



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<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	2 693,30 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6546789,11 <b>Øst</b> 329198,76				
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546771,29	329233,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,36	
2	6546770,61	329213,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,70	
3	6546770,62	329205	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
4	6546770,44	329193,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,68	
5	6546790,54	329192,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,11	
6	6546807,62	329192,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,08	
7	6546807,93	329200,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
8	6546816,17	329199,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
9	6546817,85	329199,72	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,69	
10	6546817,93	329201,81	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,09	
11	6546817,16	329202,67	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,29	1,02
12	6546811,35	329202,88	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	5,81	
13	6546811,45	329205,88	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
14	6546816,87	329210,65	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	8,07	4,86
15	6546817,37	329222,59	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	11,95	
16	6546817,04	329227,64	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	5,06	
17	6546816,52	329241,1	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	13,47	
18	6546816,12	329251,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20	
19	6546815,69	329252,71	5 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	1,49	2,69
20	6546772,02	329254,49	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,71	

Teig 2 av 2



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  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpeinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

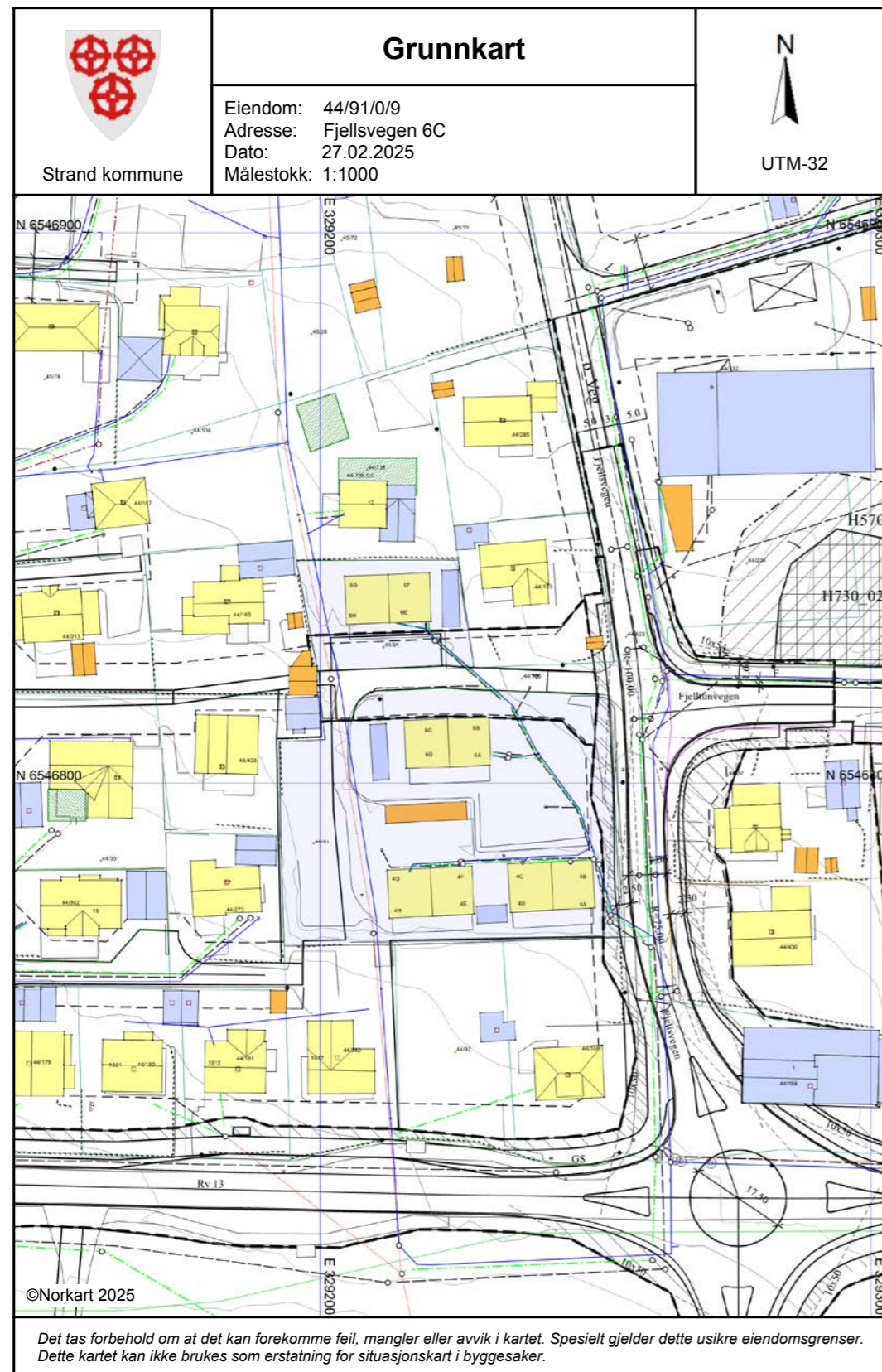
Teig 2 av 2

<b>Areal</b>	569,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546824,69	<b>Øst</b>	329211,45	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6546820,39	329199,46	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,50	
2	6546820,41	329199,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
3	6546820,48	329201,46	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,73	
4	6546821,38	329222,42	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,98	
5	6546821,03	329227,84	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	5,43	
6	6546840,64	329225,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,81	
7	6546840,51	329195,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,49	



# Nabolagsprofil

Fjellsvegen 6C - Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 52 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Fjelde Linje 100	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 🚶 28.3 km
✈ Stavanger Sola	37 min 🚶

## Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Strand videregående skole 400 elever	12 min 🚶 9.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	27 min 🚶 28.3 km

«Det er nært til sentrum, barnehager, skoler, fotballbaner m.m»

Sitat fra en lokalkjent

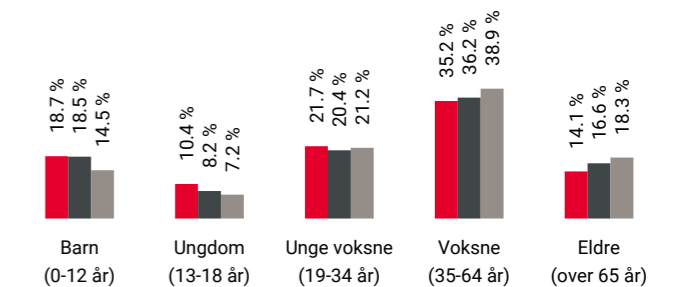


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

📐 Kvalitet på skolene  
Bra 74/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Fjelde/Resahaugen	1 470	626
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Barnas Kulturhage (1-5 år) 138 barn	3 min 🚶 0.2 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 🚶 0.5 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 🚶 1 km

## Dagligvare


Kiwi Jørpeland PostNord	19 min 🚶 1.5 km
Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.5 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

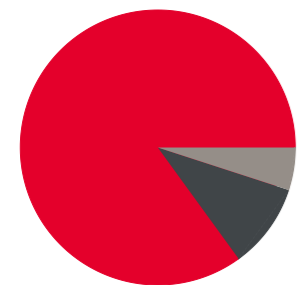
 Støynivået  
Lite støynivå 88/100




 Trafikk  
Lite trafikk 85/100

## Sport





-  Klippen Sandvolleyballbane  
Sandvolleyball 3 min  0.2 km
-  Jørpeland idrettsanlegg  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 7 min  0.5 km
-  Akilles Treningssenter 24 min 
-  Fitnesspoint Jørpeland 4 min 

## Boligmasse

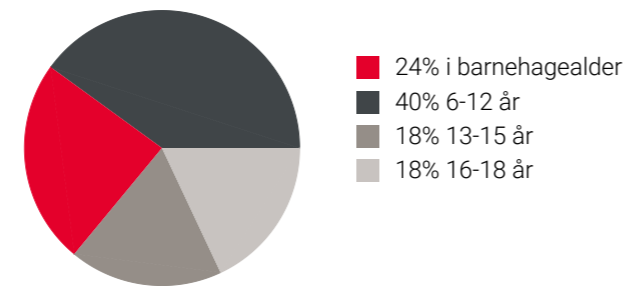


-  85% enebolig
-  10% rekkehus
-  5% annet

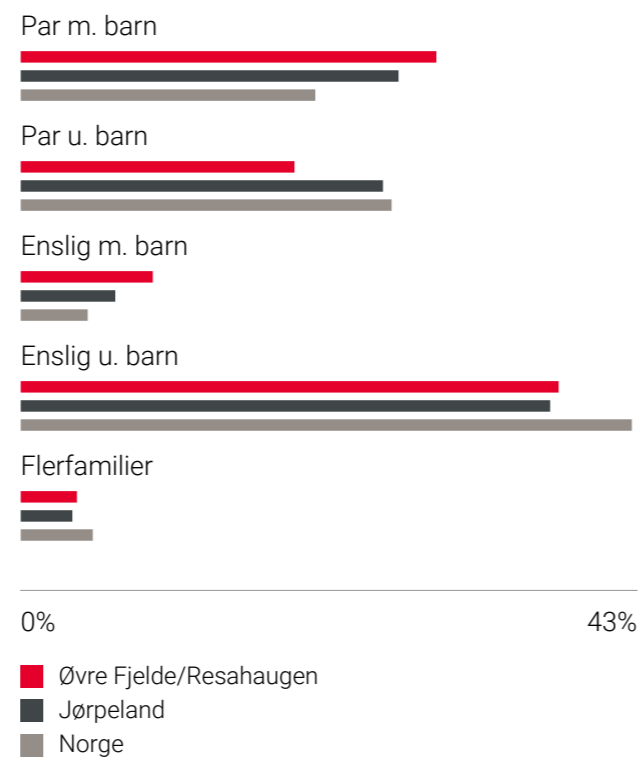
## Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter 21 min 
-  Apotek 1 Strand 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

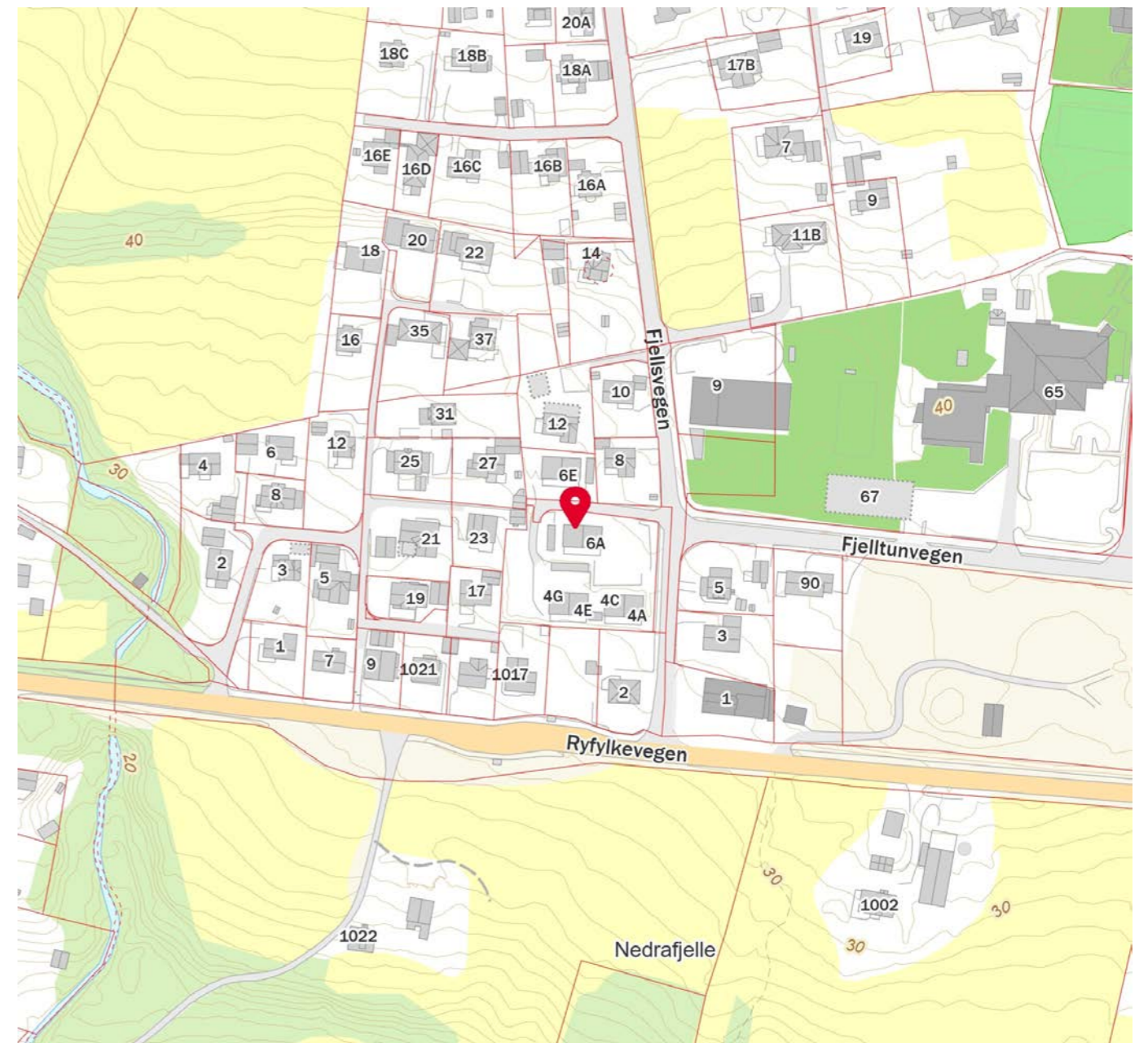


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Fjellsvegen 6C  
4103 JØRPELAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke  
**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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre