



aktiv.

Nedre Barkvedvegen 120, 4100 JØRPELAND

Innholdsrik enebolig i attraktivt boligområde like ved sjøen, med fin utsikt og koselig hage.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Unni Aasheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 214/214 kvm
Tomtstr.: 513.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1401250153

Meget velholdt og oppgradert enebolig med skjermet og fin beliggenhet

Vi har nå fått for salg en kjekk enebolig i attraktivt og populært boligområde på Nedre Barkved, med rolige og barnevennlige omgivelser. Eiendommen ligger skjermet og fint like i nærheten av sjøen, med flott utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld. Det er kort vei til både skoler, barnehager, idrettsanlegg, badeplasser, bussholdeplass og sentrum, samt rikelig med turområder omtrent like utenfor døra.

Boligen inneholder 2 stuer, 3 soverom og 2 bad med mulighet for hybel i underetasjen. Man har også et stort uinnredet loft med mange muligheter for innredning og bruk. God parkering i carport og på egen tomt.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med en koselig beplantning, frodige omgivelser og flotte usjenerte oppholdsområder med lune solkroker.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Reguleringsbestemmesr	80
Reguleringsplankart	84
Kommuneplankart	86
Temakart	88
Grunnkart	90
Vegkart	91
Eiendomskart	92
Plantegning underetasje	94
Tegninger Carport.	95
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 36 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Underetasje

2. etasje

BRA-i: 83 m² Hovedetasje

3. etasje

BRA-i: 29 m² Loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 m² Terrasseareal

Carport

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 30 m² Carport inkl utvendig bod

Ikke målbare arealer

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

Loft:

GUA (gulvareal): 72 kvm

BRA (målbart areal): 29 kvm

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 43 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,35 mtr. og kjeller, målt i kjellerstue 2,13 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

513.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en meget pent opparbeidet hage som er godt utnyttet og har en koselig og frodig beplantning. Hagen er lettstelt og praktisk med gressplen, blomster og busker, samt en koselig gammel mur på nordsiden. I hagen er det flere frukttrær med både epler, plommer, pærer og moreller, samt urter og noe grønnsaker. Man har også flere herlige oppholdsområder med lune og gode solkroker, med usjenert og skjermede omgivelser.

Innkjørsel og parkering er asfaltert.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Nedre Barkved i kort avstand til sjø. Her har man rolige og barnevennlige omgivelser i et etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk, samt kort gange ned til sjøen. Fra eiendommen er det fin utsikt og man har gode solforhold fra morgen til kveld. Nedre Barkved er et populært boligområde på Jørpeland med kort vei til både friluftsområder som Nordlys badeplass og Jørpelandsholmen, samt kort gåavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, bussholdeplass og sentrum.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelsstand. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftsaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av. Er man glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke. Man har også flotte turområder rundt og til Preikstolen like i nærheten, samt toppturen Førlandsåsen som er Jørpeland's høyeste fjell. Om man trives best ved sjøen, så er mulighetene for turer langs og til sjøs også mange. Ryfylkebassenget har utallige muligheter.

Reisetiden til Stavanger gjennom Ryfast er kun 30 min og det har gjort Jørpeland til et attraktivt område å bosette seg i. Midt i den vakre Ryfylkenaturen, men med kort vei til byen.

Adkomst

Se kartskisse vedlagt salgsoppgave.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Jørpeland

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Innhold

Boligen går over 3 plan:

1.etasje: Gang, trapperom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

Kjeller: Gang, trapperom, bad, soverom, åpen kjellerstue med kjøkkenkrok og 2 boder.

Loft: Stort uinnredet loftsrom med trapp opp.

I tillegg er det en carport med utvendig bod.

Standard

Eiendommen fremstår meget velholdt og holder en god standard med fin innredning.

Det er opp gjennom årene i perioden 2006 - 2025 gjort flere oppgraderinger:

- Bad hovedetasje renoverert 2006
- Byttet glass i skyvedør 2006
- Lagt parkett og pusset opp gang 2006
- Installert varmepumpe i hovedetasje 2006
- Nye dører i gang 2007
- Ny glassdør til stue 2007
- Nytt vindu bad og ene soverom 2007
- El-kontroll med oppgraderinger i 2008 som består av økt strømkapasitet inn til hus, ny jordfeilbryter, nytt sikringsskap, montert varmepumpe i kjeller.
- Ny kjøkkenbenk 2012, samt montert ny komfyr og stekeovn
- Ny vedovn (rentbrennende) i stue i 2012
- Isolert etasjeskille mellom hovedetasje og loft 2012
- Pusset opp hovedsoverom 2012
- Ny ytterdør 2012
- Lagt nytt gulv og malt vegger og tak i stue og kjøkken 2012
- Nytt wc i kjeller 2012

- Montert vannkrane utvendig 2012
- Drenert 2 sider av boligen og lagt grunnmursplast 2013
- Bygget carport og asfaltert innkjørsel 2013
- Etablert tank og avrenning til overflatevann 2013
- Bygget ny terrasse bak carport 2014
- Ny utvidet terrasse mot sør og øst 2015
- Montert skyvedørsgarderobe og lagt nytt tak i gang 2015
- Montert nye vinduer på begge soverom i hovedetasjen 2015
- Pusset opp arbeidsrom i kjeller 2015
- Montert pipehatt, takstige og nytt beslag langs hele møte 2018
- Malt boligen utvendig 2018
- Skiftet vindusglass i stue 2020
- Ny kjellertrapp og oppgradert trapperom 2020
- Ny varmtvannsbereder 2021
- Nye vinduer i kjellerstue og soverom kjeller 2021
- Nytt manometer, inntak til hovedkran 2021
- Ny kledning mot vest, grunnet og malt 2 strøk 2022
- Gjennomgang av skadedyrkontroll (borebiller) og gjort tiltak 2022
- Malt kledning mot øst 2023
- Ny induksjonskomfyr 2023
- Nye vinduer i stue og kjøkken 2024
- Pusset opp bad i kjeller 2024
- Godkjent bruksendring av kjelleretasje 2024

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører, ytterdør tar i karm og noe råteskade i nedre kan på loftsvindu mot Vest.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer, justere ytterdør og bytte vindu med 1-lags glass og loftsvinduer.

Yttervegger

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning, benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting og stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedring av lufting /

musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørvest, slitte takrenner / nedløpesrør. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utvidet kontroll av tak ved legging av ny taktekking.

Taktekking

Det registreres stedvis noe mose på taket og taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Ildsted/Skorstein

Det ble utført tilsyn / feiing 10.09.2021 avvik på vedovn i kjellerstue. kjøkkenskap inntil skorstein.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av avvik iht. feiie / tilsynsrapport.

Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det registreres klunkelyd i avløpet ved bruk av kjøkkenvask 1 etg. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av lufting, ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er utført eltilsyn 29.10.2008, utført av lyse uten avvik.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Nordvest. (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ventil på yttervegg i soverom 1 etg. mot Nordvest.

Våtrom: Bad 1 etg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd siste.

Våtrom: Bad kjeller

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fallforhold anbefales det å fortsatt bruke badekar eller dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det registreres utette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Det registreres skade i badekar (kun estetisk)

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast og topplatt / klemplatt.

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

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedringer av drenering må og fuktsikringer.

Rom under terreng:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over

faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også tegn etter borebiller i tak.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Merker etter borebiller bør også holdes under oppsyn.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15mm. avvik i kjeller gang, målt fra ytterdør til 1 mtr. fra ytterdør mot Øst. 35 mm. avvik i kjellergang, målt fra baderomsdør til vegg mot Øst. 35 mm. avvik i kjellerstue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 45 mm. avvik i uinredet loftsrom, målt fra vegg mot Vest til 2 mtr. fra vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. og ved innredning av loft bør det legges nytt spongulv.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp:

Det registreres manglende rekkverk og håndløpere i utvendig kjellertrapp og loftstrapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Våtrom: Bad 1.etasje

Det registreres 4 mm. motfall på gulv i dusjonen, målt fra sluk til hjørne mot Nordøst. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Evt. lekkasje fra toalett eller vask vil ikke nå sluket, men vil renne ut på gangen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Ved oppgradering av bad bør det flytes tilstrekkelig fall til sluk.

Våtrom: Bad kjeller

Det er kun etablert naturlig ventilasjon på badet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

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.

Innholdet i 2 av plantekassene/pallekarmene i hagen følger ikke med i handelen og vil bli fjernet av selger før overlevering av eiendommen til kjøper. Gjelder en buskplante (Lauvbærhegg).

Hvitevarer

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

Alle hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse

Parkering

Parkering i carport og biloppstillingsplass på egen tomt. Det er montert elbil-lader i carport som følger med i handelen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold hele året, og om sommeren har man sol til kl 20:20.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Eiendommen har oppvarming gjennom vedovn og 2 varmepumper, samt varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 14 146

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 503

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 809 267

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 237 066

Formuesverdi sekundær år

2023

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 43, bruksnummer 59 i Strand kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er fyringsforbud i peisen i kjellerstuen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/43/59:

11.04.1961 - Dokumentnr: 770 - Bestemmelse om gjerde

16.12.1960 - Dokumentnr: 2726 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:43 Bnr:12

13.12.2007 - Dokumentnr: 1029604 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 770 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av underetasjen i boligen (definer hvilke bygninger eller bygningsdeler det gjelder) datert 20.08.2024. Det er også utstedt ferdigattest for carport datert 25.09.2019.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på opprinnelig bolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for

oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet felles privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, reguleringsplan 1130_77-1.

Det er regulert en endring av kjørevei, men det foreligger ingen planer p.t. om å gjennomføre dette slik det er regulert.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21.085,-. Utleggene omfatter foto, markedsføring, innhenting av opplysninger, tinglysningsgebyr sikringsobligasjon, elektroniske signeringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.08.2025



























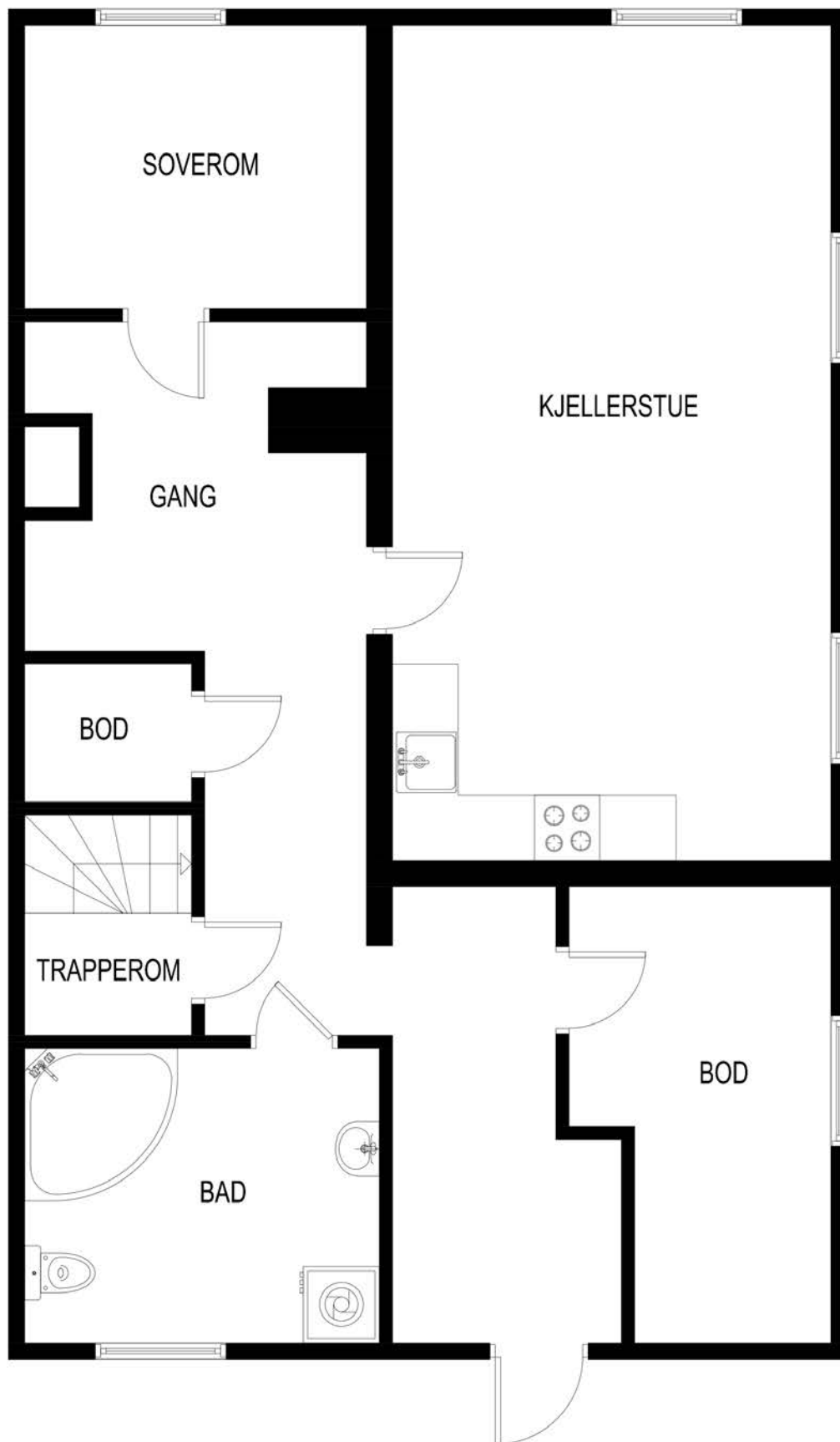












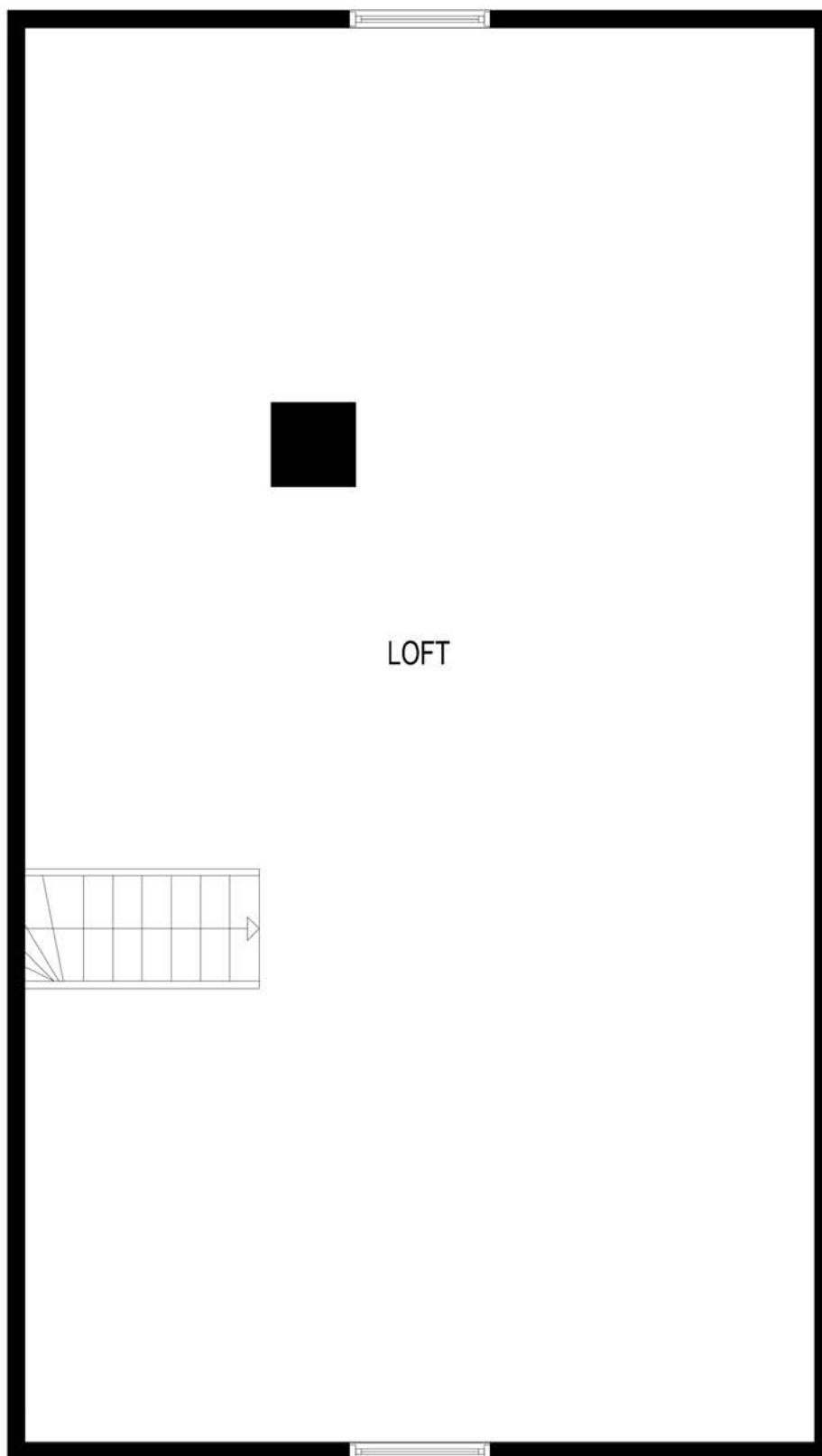
















Vedlegg

Nedre Barkvedvegen 120 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 184 m²

BRA-i: 184 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1



GNR: 43 BNR: 59

Ruben Sørtdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Nedre Barkvedvegen 120
4100 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/34314>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast og topplist / klemlist.

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

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedringer av drenering må og fuktsikring. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også tegn etter borebiller i tak.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Merker etter borebiller bør også holdes under oppsyn.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15mm. avvik i kjeller gang, målt fra ytterdør til 1 mtr. fra ytterdør mot Øst. 35 mm. avvik i kjellergang, målt fra baderomsdør til vegg mot Øst. 35 mm. avvik i kjellerstue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 45 mm. avvik i uinredet loftsrom, målt fra vegg mot Vest til 2 mtr. fra vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. og ved innredning av loft bør det legges nytt spongulv.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk og håndløpere i utvendig kjellertrapp og loftstrapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det registreres 4 mm. motfall på gulv i dusjsonen, målt fra sluk til hjørne mot Nordøst.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Evt. lekkasje fra toalett eller vask vil ikke nå sluket, men vil renne ut på gangen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Ved oppgradering av bad bør det flystes tilstrekkelig fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun etablert naturlig ventilasjon på badet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører, ytterdør tar i karm og noe råteskade i nedre kan på loftsvindu mot Vest.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer, justere ytterdør og bytte vindu med 1-lags glass og loftsvinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning, benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting og stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedring av lufting / musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørvest, slitte takrenner / nedløpesør. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utvidet kontroll av tak ved legging av ny takteking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble utført tilsyn / feiing 10.09.2021 avvik på vedovn i kjellerstue.

kjøkkenskap inntil skorstein.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av avvik iht. feiie / tilsynsrapport.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det registreres klunkelyd i avløpet ved bruk av kjøkkenvask 1 etg.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av lufting, ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er utført eltilsyn 29.10.2008, utført av lyse uten avvik.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Nordvest. (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ventil på yttervegg i soverom 1 etg. mot Nordvest.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skade i badekar (kun estetisk)

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av grunnmur ved oppgradering av drenering og rom under terreng.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og faktisk bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, men det er ferdigattest for carport.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.8.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Unni Aasheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Barkvedvegen 120, 4100 Jørpeland**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **43**

Bruksnr: **59**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Swedoor ytterdør i malt utførelse, vinduer / skyvedør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, spon og malt betong.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte tak ess plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb. og zaptec go elbillader i carport.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedovner og elektrisk gulvvarme på begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar stedvis i karm og stedvis manglende overgangslister.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport m/ bod.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2013	Carport ble bygget

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83	0	0	36
Kjeller	72	72	0	0	0
Loft	29	29	0	0	0
Totalt m²	184	184	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	72	29	43
Totalt m²	72	29	43

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	83	0	Gang, trapperom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.	
Kjeller	72	62	10	Gang, trapperom, bad, soverom og åpen kjellerstue / kjøkken.	Matbod på 2 kvm. og bod på 8 kvm.
Loft	29	0	29		Uinredet loftsrom m/ trapp.
Totalt m²	184	145	39		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport m/ bod på 30 kvm. (bod 6 kvm.)

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

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,35 mtr. og kjeller, målt i kjellerstue 2,13 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det lagt ny drenering mot Nord og Øst i 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast og topplst / klemlst.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utbedringer av drenering må og fuktsikringe. (se punkt "rom under terreng" for mer info)	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll av grunnmur ved oppgradering av drenering og rom under terreng.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

I følge tidligere eier er kjeller innredet i 2005.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også tegn etter borebiller i tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murlflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Merker etter borebiller bør også holdes under oppsyn.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong, Terrasse

Sørøst vendt balkong på 24 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via skyvedør fra stue.

Vest vendt terrasse på 12 kvm. Belagt med terrassebord bak carport.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

I følge eier er terrasse v/ carport bygget i 2014 og ny balkong mot Sørøst i 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Swedoor ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, vinduer / skyvedør med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør byttet i 2012, kjellerstue vindu 2021, kjellerbod vindu 2021, soverom kjeller 2008, bad kjeller 2002, loftsvindu 1987, soverom 1 etg. 2014, kjøkken / stuevinduer 2022 og glass i syvedør 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmen / dører, ytterdør tar i karm og noe råteskade i nedre kan på loftsvindu mot Vest.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmen, justere ytterdør og bytte vindu med 1-lags glass og loftsvinduer.	

TG-2

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er hele huset malt utvendig i 2009 og ny kledning mot Vest i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning, benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting og stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedring av lufting / musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørvest, slitte takrenner / nedløpesrør. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpesrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utvidet kontroll av tak ved legging av ny takteking.	

6.10 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det montert nytt mønebeslag og nytt pipebeslag i 2017.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
I følge eier er det montert takstige til feier i 2017.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15mm. avvik i kjeller gang, målt fra ytterdør til 1 mtr. fra ytterdør mot Øst. 35 mm. avvik i kjellergang, målt fra baderomsdør til vegg mot Øst. 35 mm. avvik i kjellerstue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 45 mm. avvik i uinredet loftsrom, målt fra vegg mot Vest til 2 mtr. fra vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. og ved innredning av loft bør det legges nytt spongulv. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
I følge eier ble det montert ny vedovn i 2012.	
Jøtul vedovn stue 1 etg. og Varde vedovn kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble utført tilsyn / feiing 10.09.2021 avvik på vedovn i kjellerstue. kjøkkenskap inntil skorstein.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utbedring av avvik iht. feiie / tilsynsrapport.	

6.14 Kjøkken: 1 etg.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra 2005 m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate / overskap v/ vask og koketopp, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap. I følge eier er det monteret Ny benkeplate, koketopp og stekeovn i 2012	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri og komfyr.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og faktisk bruk.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, men det er ferdigattest for carport.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra kjeller til 1 etg. er en åpen tretrapp. 1 etg. til loft er en lukket tretrapp og utvendig kjellertrapp er i støpt betong.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det registreres manglende rekkverk og håndløpere i utvendig kjellertrapp og loftstrapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det registreres klunkelyd i avløpet ved bruk av kjøkkenvask 1 etg. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utbedring av lufting, ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er det montert ny vannutkaster i 2012 og nytt manometer v/ hovedstoppekran i 2021.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 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
I følge eier er det byttet sikringsskap i 2008, montert fotocelle på utelys i 2009, zaptec elbillader montert i 2024 og strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er utført eltilsyn 29.10.2008, utført av lyse uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Panasonic luft til luft varmpumpe plassert i stue og Panasonic luft til luft varmpumpe plassert i kjellerstue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Panasonic luft til luft varmpumpe i stue montert i 2005. Panasonic luft til luft varmpumpe i kjellerstue montert i 2007.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Anbefaler service på varmepumpen.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.23 Ventilasjon**

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventiler via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad 1 etg. og begge kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Nordvest. (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere ventil på yttervegg i soverom 1 etg. mot Nordvest.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er badet pusset opp i 2006.	
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det registreres 4 mm. motfall på gulv i dusjsonen, målt fra sluk til hjørne mot Nordøst.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Evt. lekkasje fra toalett eller vask vil ikke nå sluket, men vil renne ut på gangen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Ved oppgradering av bad bør det flystes tilstrekkelig fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det montert nytt toalett i 2012.	
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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett, badekar og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres skade i badekar (kun estetisk)	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun etablert naturlig ventilasjon på badet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250153	
Selger 1 navn	
Unni Aasheim	
Gateadresse	
Nedre Barkvedvegen 120	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4100
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Unni Aasheim	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	6423165

Document reference: 1401250153

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

En sprekk i en flis på badet. Ingen lekkasje, råte, lukt eller sopp observert.

Initialer selger: UA

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført i henhold til gjeldende regler.

Arbeid utført av

Murerfirma - Glen Bjørlo, Rør/sanitær - RoWa AS, Elektrisk - Solland elektro, Treverk - Ryfylke trelast.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført i henhold til gjeldende regler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny drenering på oppsiden og østsiden av huset i 2013. Generelt dårlig drenering på alle hus bygget i 1963. Saltutslag flere plasser i kjelleren. Har kontinuerlig 2 avfuktere i kjelleren, og opplever ingen kjellerlukt lenger.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Danner ser litt fukt i grus under betongterrassen

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

Beskrivelse

Ny rentbrennende ovn installert i 2012 av murerfirma Glen Bjørlo. Gammel kamin i kjellerstue har fyringsforbud p.g.a manglende avstand til treverk.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En liten skjevhet i tak i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdaget stripet borrebille i 2022. Inspeksjon av Nokas skadedyr. Insektene vil dø dersom følgende anbefaling etterfølges: Gjøre fuktreducerende tiltak i kjelleren, (luftfuktighet holdes under 60% , tilsvarende 12% i treverk) bruke avfukter, bedre ventilasjon, utbedre drenering, og stoppe lekkasje fra hovedstoppekran. Alle tiltak er etterfulgt og insektene er ikke registrert i etterkant.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2008 - Nytt sikringsskap til automatsikringer. Installering av jordfeilbryter 2024 - Installert elbil ladestasjon

Arbeid utført av

Strand elektro og Solland elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Utført av Lyse i 2008
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Installert av Solland elektro i 2024
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Bytting av 3 vinduer i kjelleren er utført av en med erfaring , men er ufaglært.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Nytt mønebeslag på hele huset. Montering av pipehatt og godkjent tak-stige for feieren. Utvidelse og bygging av terrasse er utført av faglært venn.
 Arbeid utført av Idsø vaktmesterservice og Lie Blikk. Snekker - faglært venn.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Kjelleren er innredet som en egen boenhet, og kan leies ut.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Godkjent av Strand kommune 2024
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Forrige eier innredet kjelleren.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Godkjent av Strand kommune i 2024
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Rapport fra Nokas skadedyrkontroll.

Document reference: 1401250153

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250153

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Aasheim	04c05bca77a57c3da046 4932d0c6e9cbc59c09bf	28.07.2025 16:16:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250153

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN BARKVED, JØRPELAND, STRAND KOMMUN

Dato for sist endring: 11.07.2024

Bestemmelsene gjelder for endringsområdet M4 så langt de passer

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Strand kommune.

Områder for boligbebyggelse

- § 3. I områdene kan oppføres bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene kan det innredes butikker, mindre verksteder og lignende.
- § 4. Bygningsrådet kan for tomtegrupper kreve utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
- § 5. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.
- §5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%). Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdet skal det foreligge støyberegninger som viser at Miljøverndepartementes veiledende støygrenser overholdes for boliger og uteoppholdsarealer for beboerne. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene og uteoppholdsarealene.
(§ 5A vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).
- § 5B. Område B1 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). Frittstående garasje, bod samt støttmurer kan oppføres utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for området B1, men ikke nærmere enn 20 meter fra senterlinje til fylkesvei 523. Maks bebyggelse utenfor byggegrense skal ikke overstige 50 m² BYA med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter.
- § 6. For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.
- § 7. Eksisterende vegetasjon skal vernes om.
- § 8. Utkjøring fra garasje eller biloppstillingsplass skal være mest mulig oversiktlig og trafikksikker.
- § 9. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss (sikttekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

Trafikkområder

§ 10. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafiksikkerheten.

Friområder

§ 11. Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilt plan av bygningsrådet.

§ 12. Kommunen kan plassere renseanlegg innenfor friområder.

§ 13. Bygningsrådet kan etter nærmere spesifiserte retningslinjer tillate oppføring av naust i friområdet.

§ 14. Felles leikeområder skal opparbeides med sandkasser o.l.

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

§ 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 17 Ved bygging av nye boliger skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 legges til grunn. Nye eneboliger skal ha tilgang til uteareal med støynivå under 55 dB (L den). Det skal oppføres lokal støyskjerming i samsvar med rapport fra Brekke og Strand datert 19.06.2020. Støyskjerm kan være i tre eller glass, ev. kombinert med mur, og tilpasses tilhørende bolig. Støyskjermen kan plasseres utenfor byggesone. Konkret utforming og plassering av skjermingstiltak avgjøres ved prosjektering av boligene.
Nye boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side med støynivå under gul sone.
Dimensjonering av tiltak for å ivareta målsettingene for innendørs og utendørs støynivå må dokumenteres ved byggesøknad.

§ 18: Eksisterende avkjørsel fra gn 43, bn 142 mot fv. 523 kan benyttes midlertidig av beboerne på gn 43, bn 30, 142, 218, 253, 258 og 368. Avkjørselen kan benyttes frem til o_SKV i plan 1130201102, reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs rv. 13 fra Jørpeland til Tau, er bygget.

§ 19: Alle tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Stadfesta av fylkesmannen i Rogaland 21.04.1977.

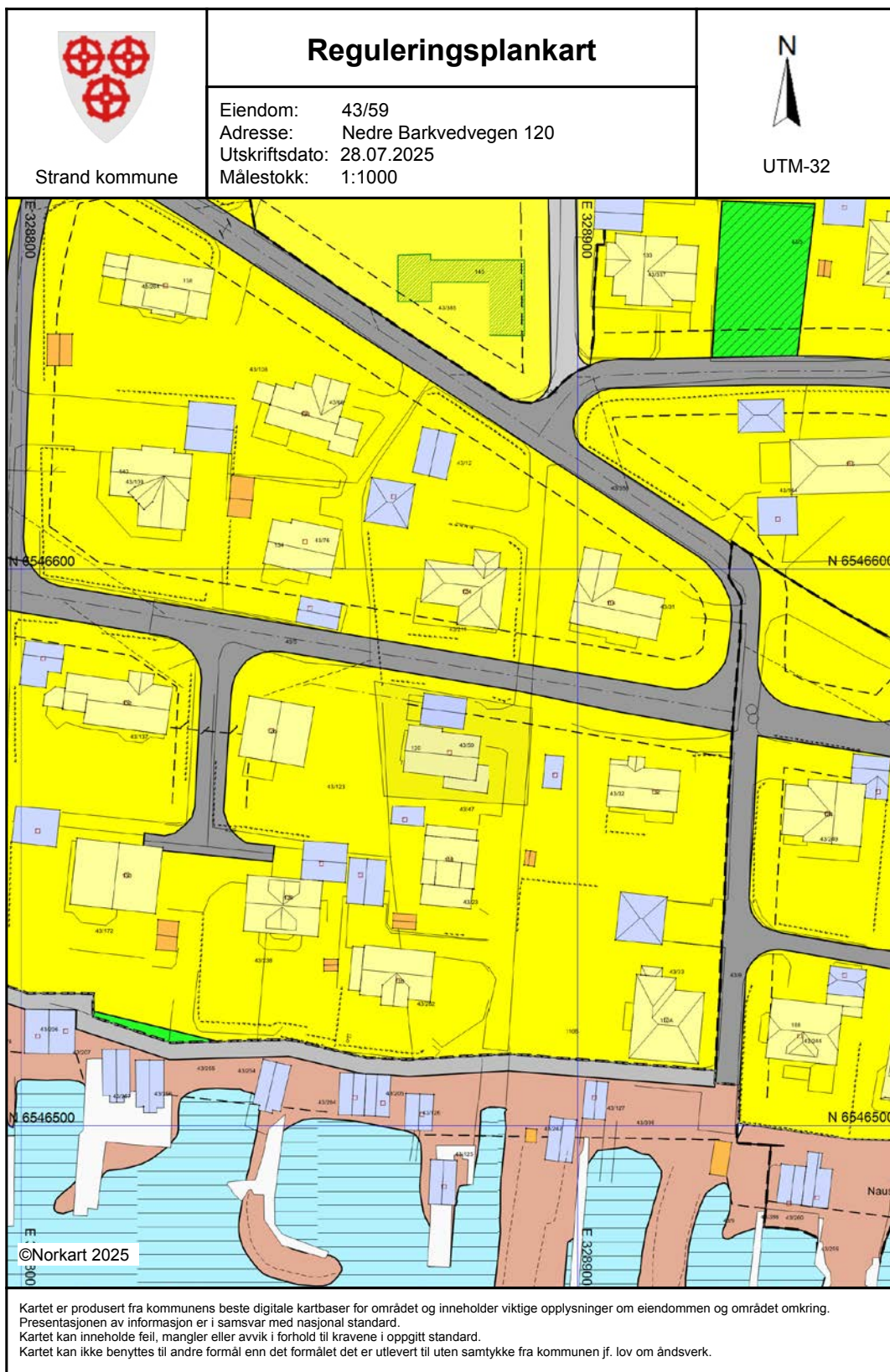
§5A vedtatt av forvaltningsutvalget 20.05.2003.

§§ 5B, 17, 18 og 19 er vedtatt av forvaltningsutvalget 21.10.2020.

Endringslogg:

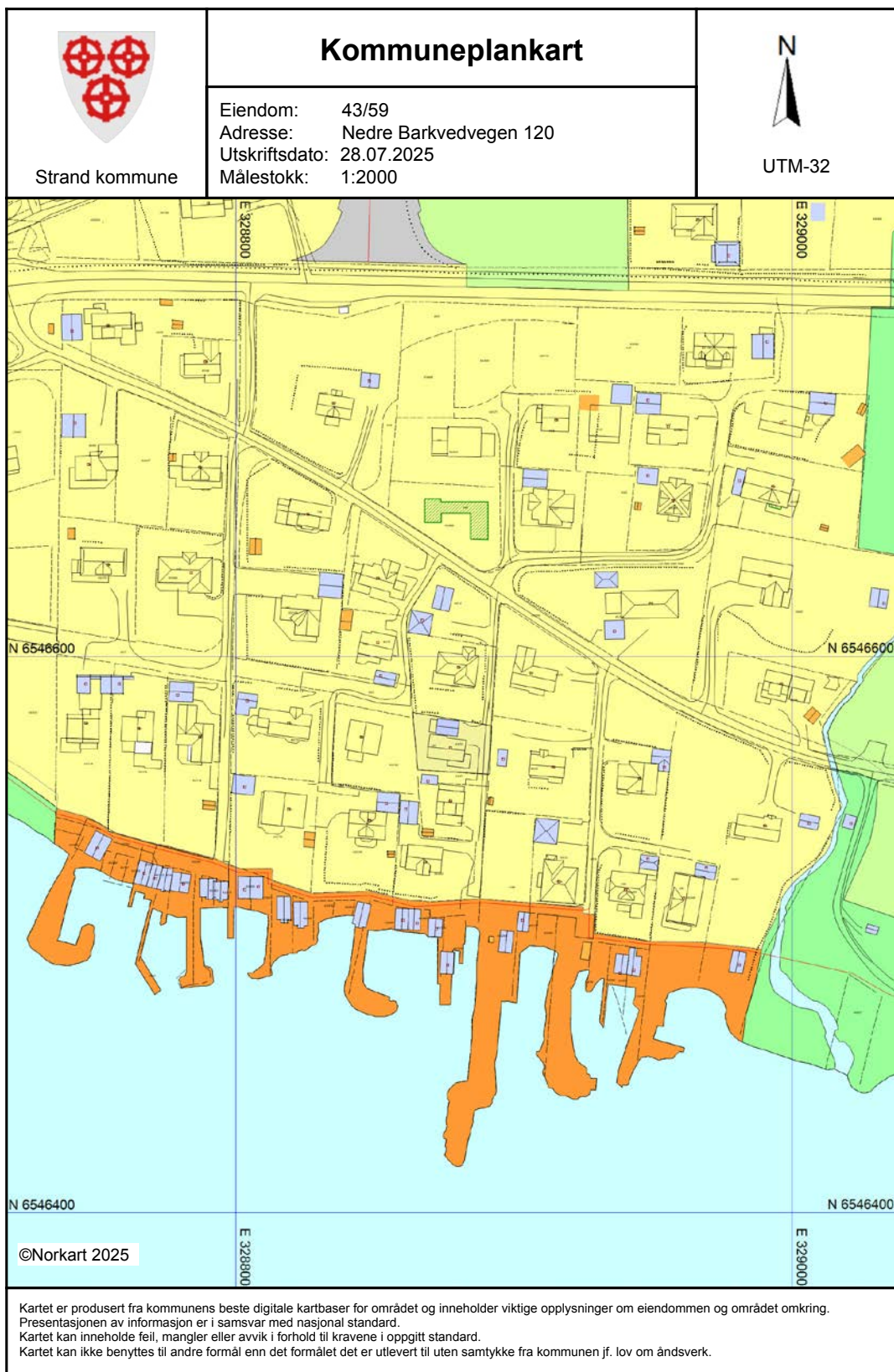
Dato	Saksnummer	Beskrivelse
20.05.2003	FVA 42/03	§5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%). Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdet skal det foreligge støyberegninger som viser at Miljøverndepartementes veiledende støygrenser overholdes for boliger og uteoppholdsarealer for beboerne. Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene og uteoppholdsarealene. (§ 5A vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).
21.10.2020	FVA 19/20	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak FVA 19/20 21.10.2024. § 5B. Tomtene på gn 43/142 og 43/258 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). (§ 5B vedtatt som reguleringsendring av FVA 21.1020 i sak 91/20). § 17 Ved bygging av nye boliger skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 legges til grunn. Nye eneboliger skal ha tilgang til uteareal med støynivå under 55 dB (L den). Det skal oppføres lokal støyskjerming i samsvar med rapport fra Brekke og Strand datert 19.06.2020. Støyskjerm kan være i tre eller glass, ev. kombinert med mur, og tilpasses tilhørende bolig. Støyskjermen kan plasseres utenfor byggesone. Konkret utforming og plassering av skjermingstiltak avgjøres ved prosjektering av boligene. Nye boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side med støynivå under gul sone. Dimensjonering av tiltak for å ivareta målsettingene for innendørs og utendørs støynivå må dokumenteres ved byggesøknad. § 18: Eksisterende avkjørsel fra gn 43, bn 142 mot fv. 523 kan benyttes midlertidig av beboerne på gn 43, bn 30, 142, 218, 253, 258 og 368. Avkjørselen kan benyttes frem til o_SKV i plan 1130201102, reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs rv. 13 fra Jørpeland til Tau, er bygget.

			§ 19: Alle tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
11.07.2024		24/1799	Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess vedtatt i sak 24/1799 11.07.2024. Før: § 5B. Tomtene på gn 43/142 og 43/258 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). (§ 5B vedtatt som reguleringsendring av FVA 21.1020 i sak 91/20). Gjeldende: § 5B. Område B1 har et tillatt bebygd areal på 30% (BYA=30%). Frittstående garasje, bod samt støttemurer kan oppføres utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for området B1, men ikke nærmere enn 20 meter fra senterlinje til fylkesvei 523. Maks bebyggelse utenfor byggegrense skal ikke overstige 50 m² BYA med en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter.



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning			Grunnriss/Hjelpelinje
Bygning, Boligbygg			Flaggstang
Bygning, Boligbygg			Kai/Brygge
Bygning, Andre bygg			Kai/Brygge kant
Bygning, Andre bygg			Frittstående mur
Bygning, uten Bygningspunkt			Lodrett forstøtningsmur
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006			Slipp/Krangang
Bygninger		Adresser	
		Abc	Adresspunkttekst
		Vegsituasjon	
			Annet vegareal
			Vegdekkekanal
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006			
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål			
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift			
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			
Ledningsnett			
Reguleringsplan PBL 2008			
Kyst			
Innsjøer og vassdrag			
Eiendomsinformasjon			
Abc Gårds- og bruksnummer			
Annen naturinformasjon			
Bygningsmessige anlegg			



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Bygninger

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

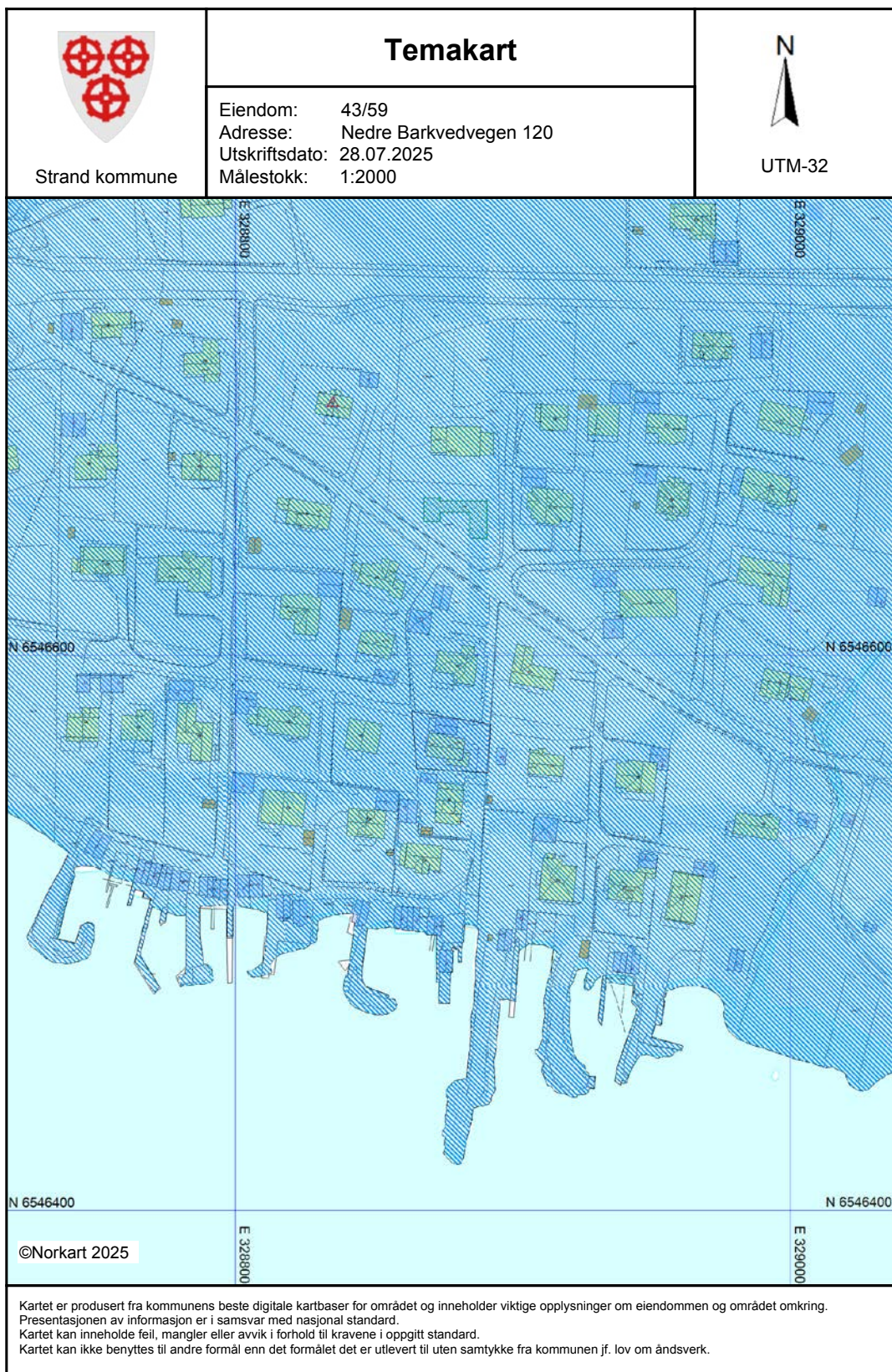
-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

TraktorvegSti

 Sti



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Ledningsnett

-  Kumlukk

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Groft

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Grunnriss/Hjelpelinje
-  Flaggstang
-  Flytebrygge
-  Kai/Brygge
-  Kai/Brygge kant
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Slipp/Krangang

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

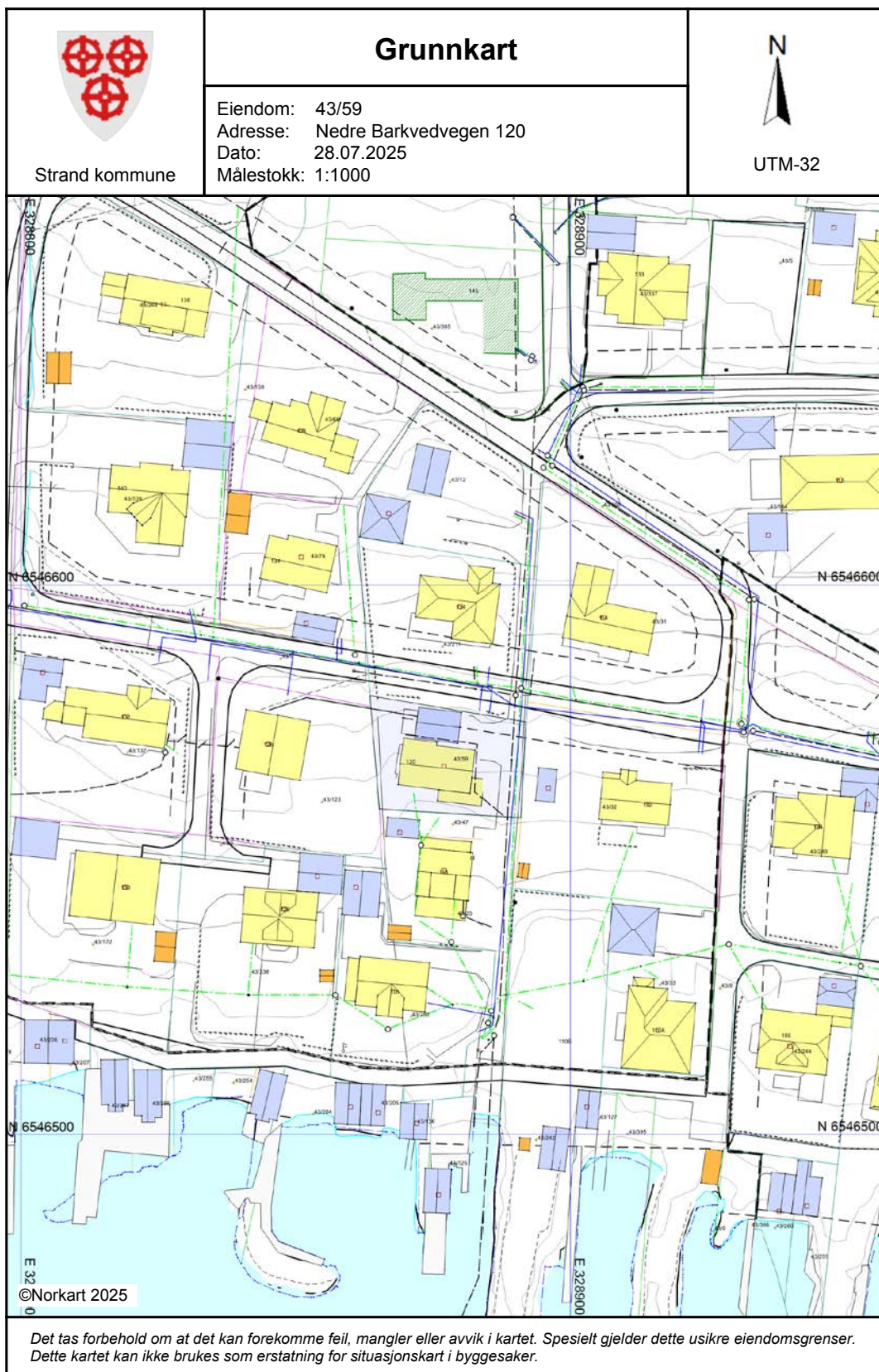
-  Faresone grænse
-  Faresone grænse

Adresser

-  Abc Adressepunkttekst

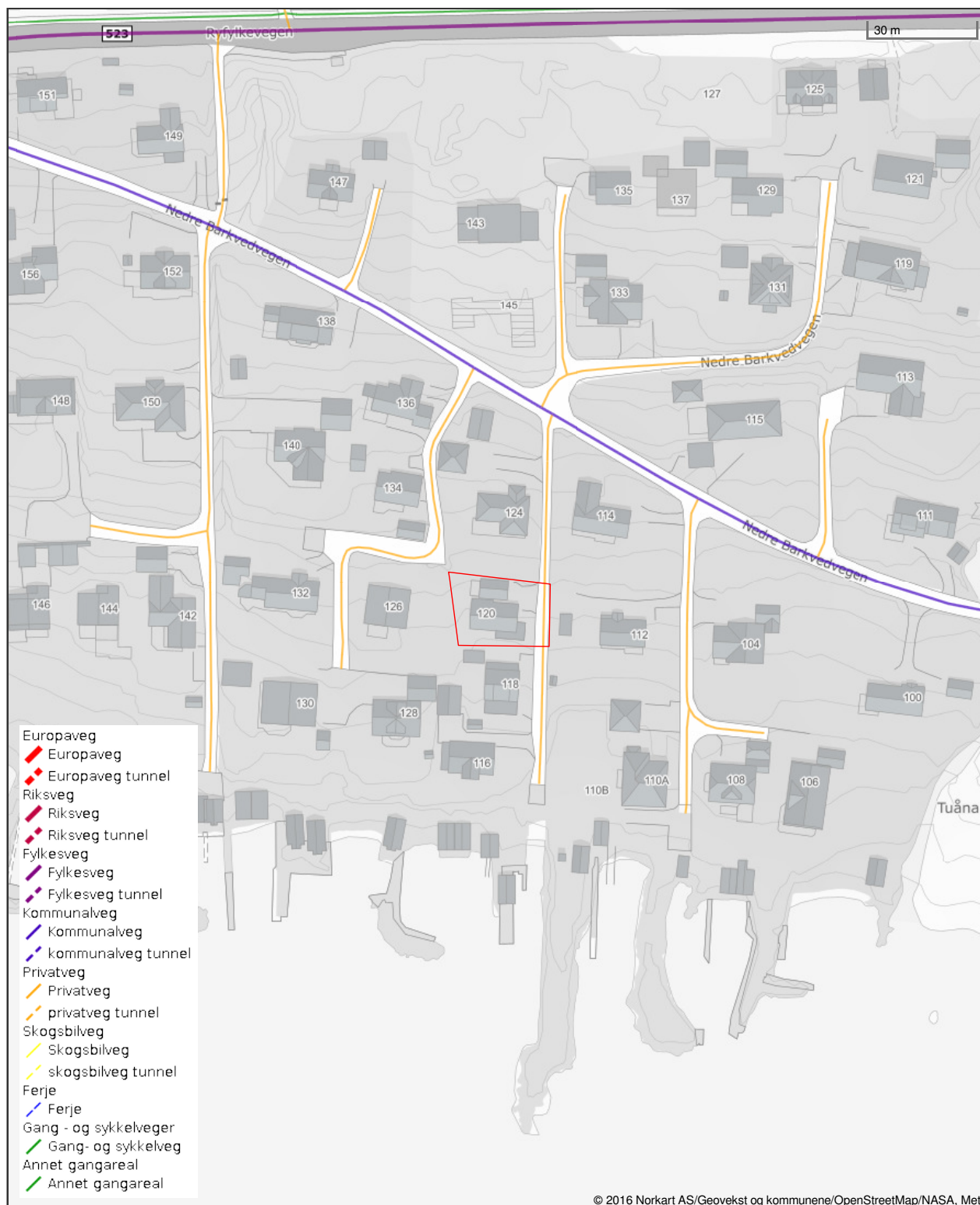
Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant





Vegstatuskart for eiendom 1130 - 43/59//



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 - 43/59//



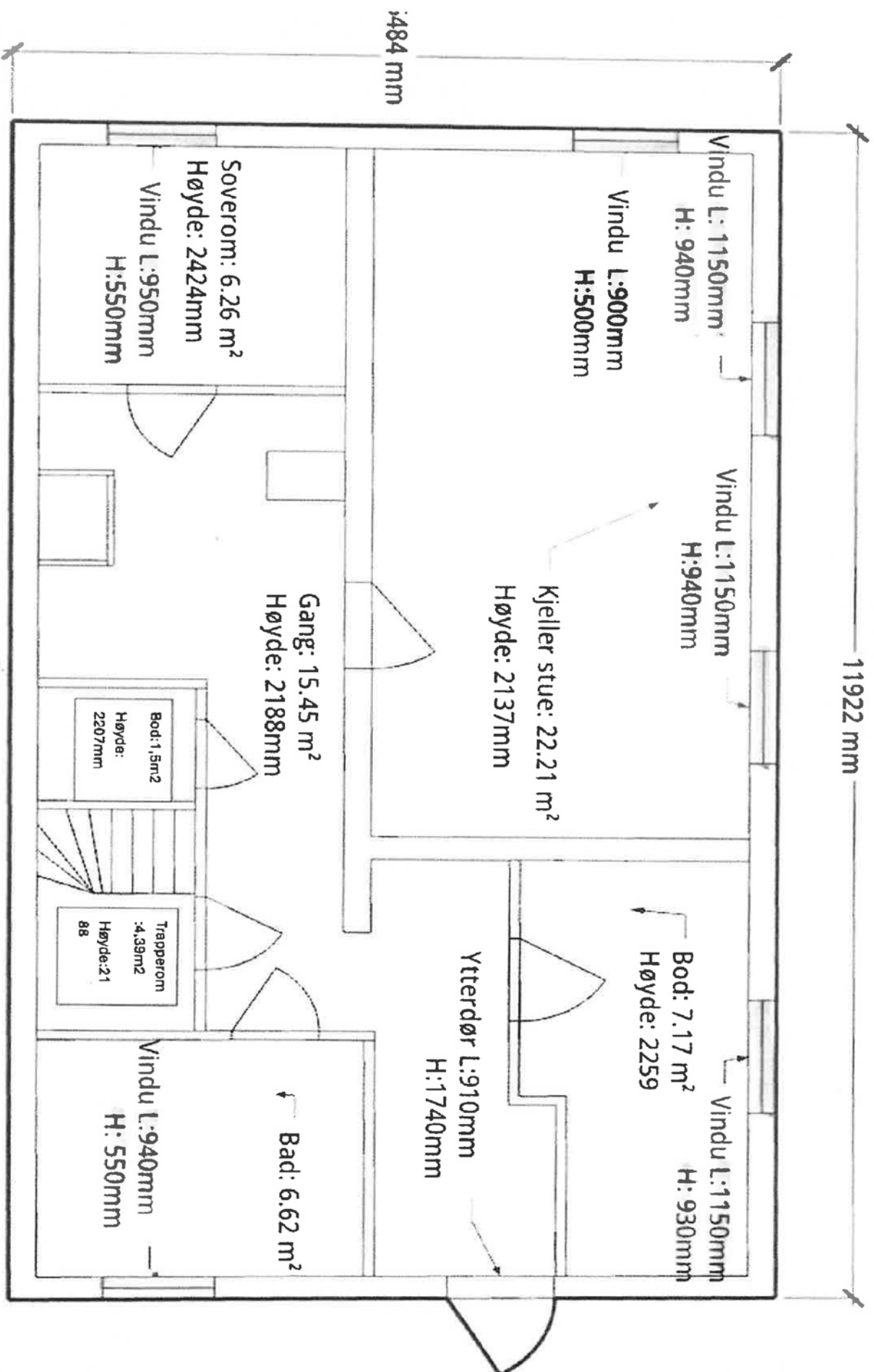
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

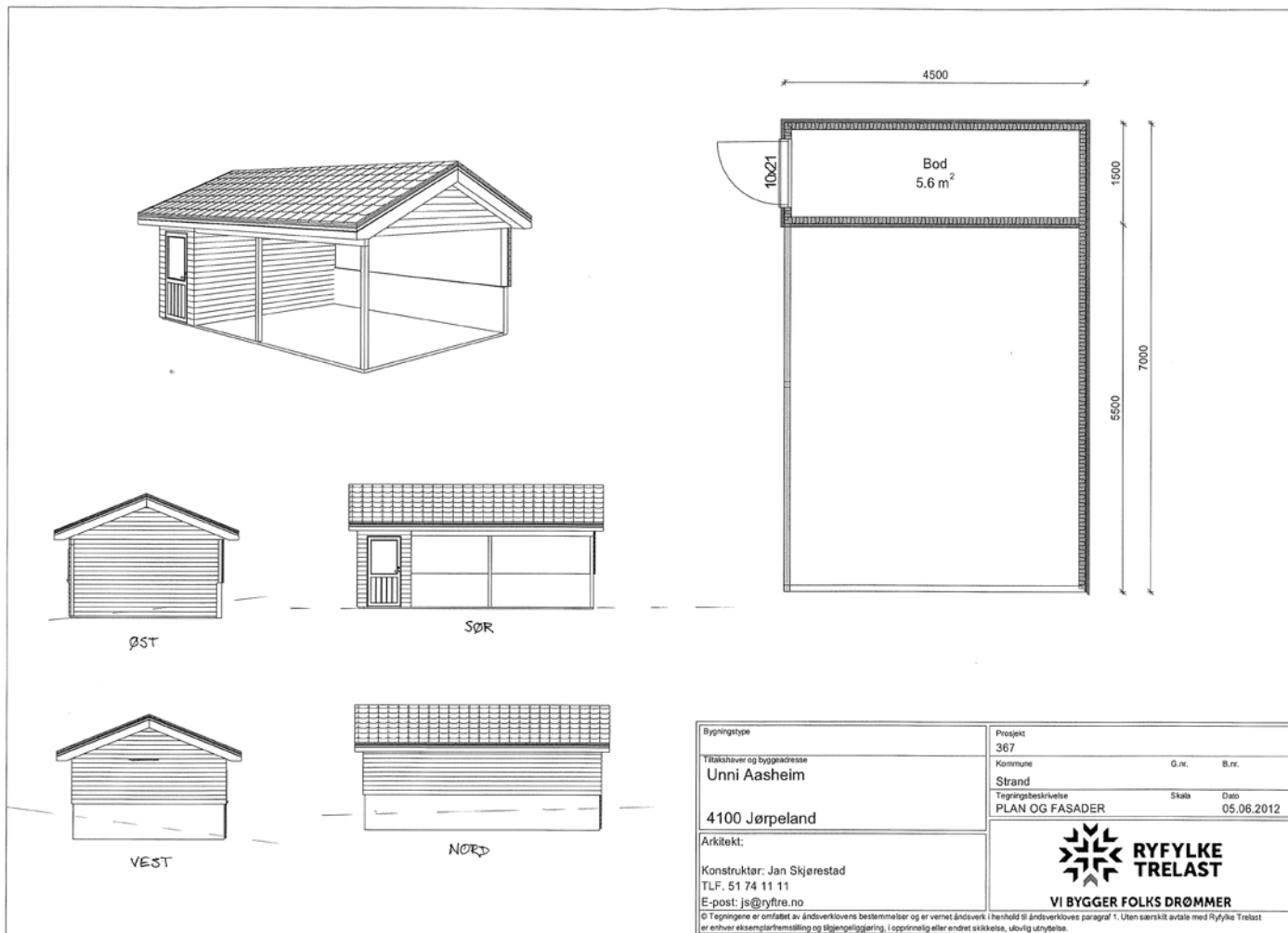
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr 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 uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	513,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546567,88	Øst	328878,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546575,07	328891,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,79	
2	6546573,65	328891,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,42	
3	6546557,62	328890,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,05	
4	6546559,22	328865,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,78	
5	6546577,87	328863,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,72	
6	6546579,83	328863,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,96	





Bygningstype		Prosjekt	
Tilakshaver og byggeadresse		367	
Unni Aasheim		Kommune	G.nr. B.nr.
4100 Jørpeland		Strand	
Arkitekt:		Tegningsbeskrivelse	Skala Dato
Konstruktør: Jan Skjærestad		PLAN OG FASADER	
TLF. 51 74 11 11		 RYFYLKE TRELAST VI BYGGER FOLKS DRØMMER	
E-post: js@ryfylke.no			
© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Ryfylke Trelast er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret utformning, ulovlig utnyttelse.			

Nedre Barkvedvegen 120

Nabolaget Barkve - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Barkved Linje 100	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 27.9 km
Stavanger Sola	40 min

Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	11 min 0.8 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 741 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Strand videregående skole 400 elever	11 min 9.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	31 min 27.9 km

«Sentralt, men likevel ikke i et svært byggefelt. Nydelig utsikt. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

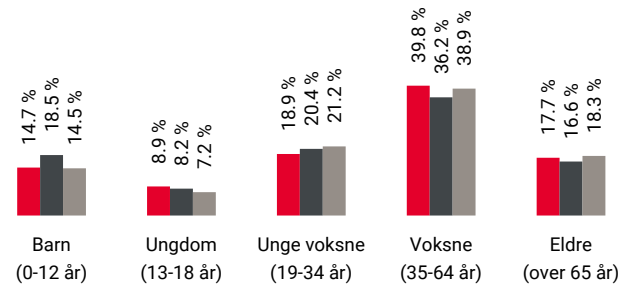
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barkve	864	389
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Kulturhage (1-5 år) 138 barn	12 min 0.9 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	20 min 1.5 km
Kiwi Jørpeland PostNord	21 min 1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



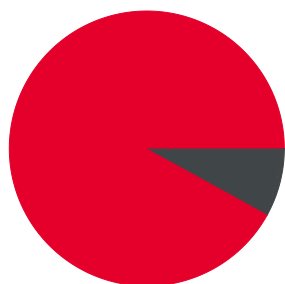
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Klippen Sandvolleyballbane	12 min	
	Sandvolleyball	0.9 km	
	Skolebakken	13 min	
	Ballspill	1 km	
	Akilles Treningssenter	24 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	6 min	

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

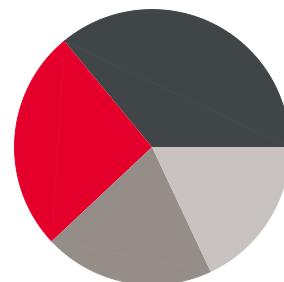
20 min



Apotek 1 Strand

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

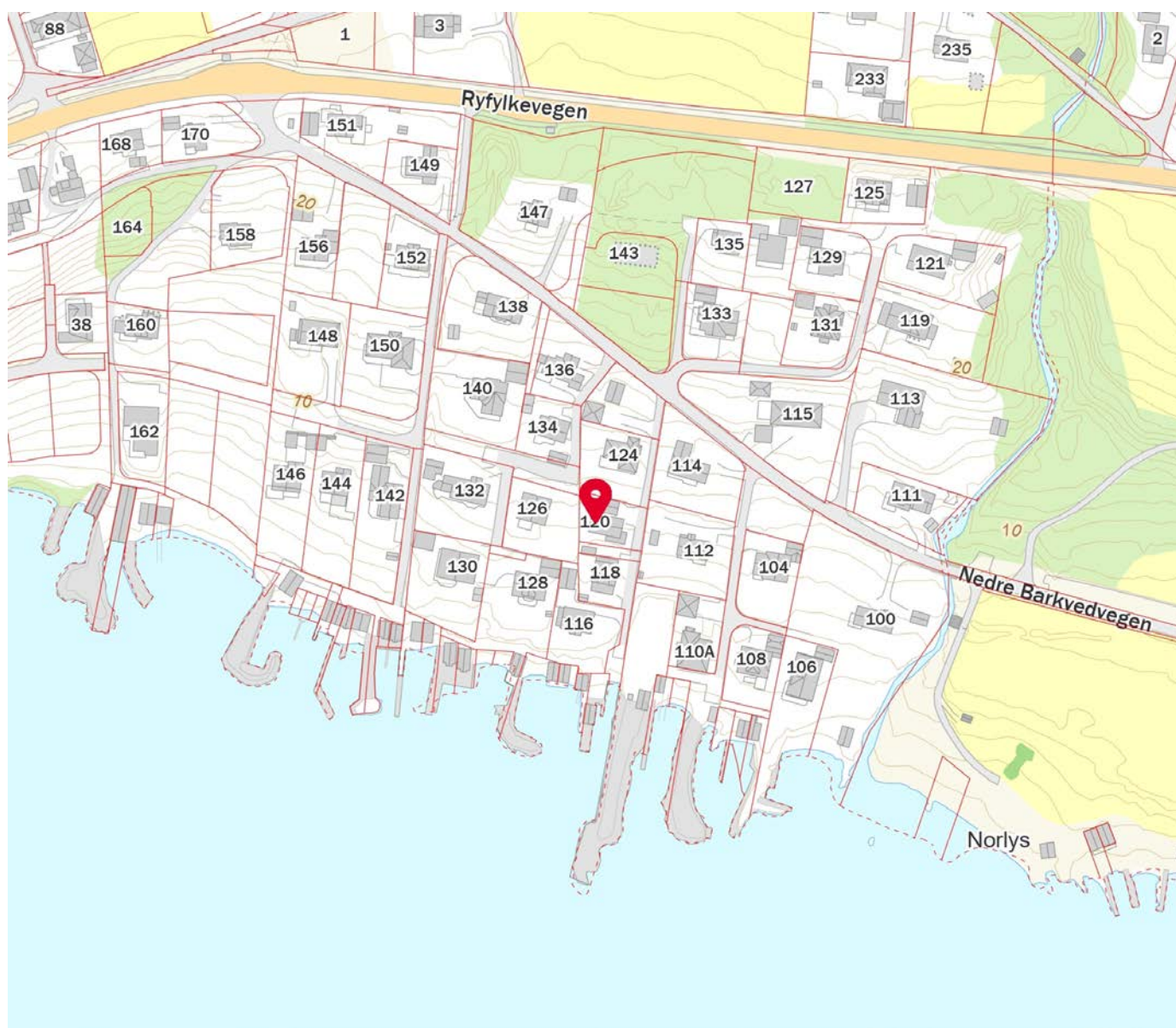
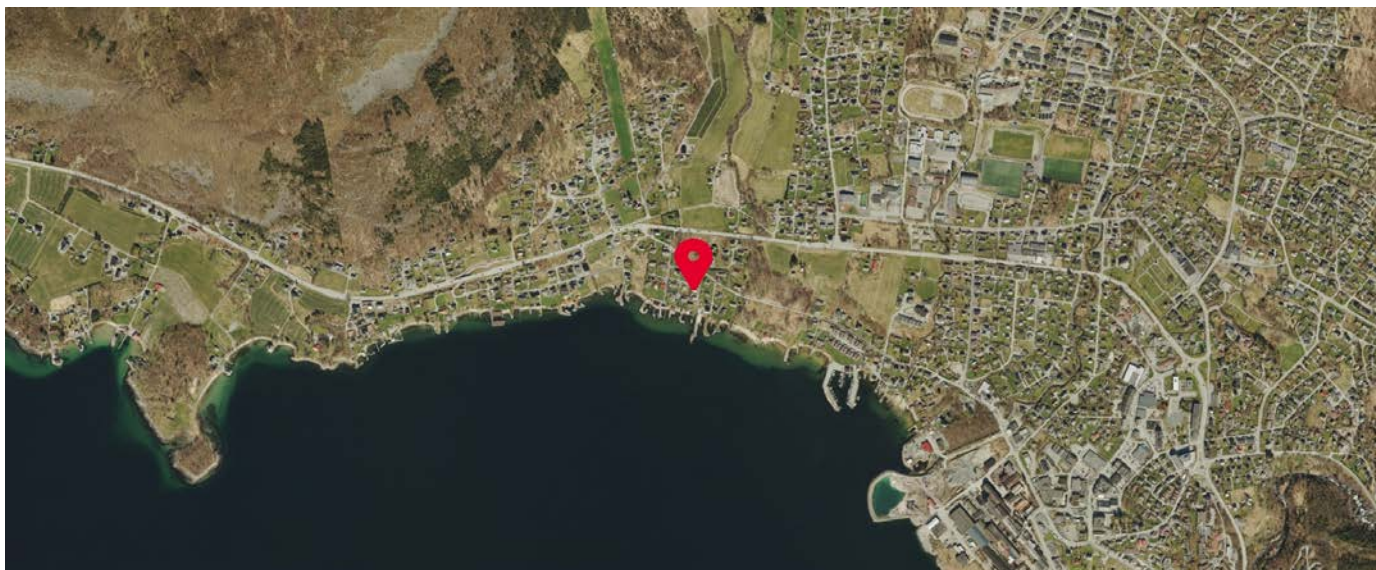
43%

■ Barkve
■ Jørpeland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Nedre Barkvedvegen 120
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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