

aktiv.



Førlandsringen 22, 4104 JØRPELAND

Romslig og innholdsrik enebolig med meget pent opparbeidet hage i barnevennlig og sentralt område. Garasje.



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Laila Vetrhus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 195/223 kvm
Tomtstr.: 934.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1401260047

Velholdt og koselig boligeiendom med romslig og kjekk hage i barnevennlige omgivelser

Vi har nå fått for salg en meget kjekk og velholdt eiendom i Førlandsringen, med stor enebolig og innbydende hage. Boligen er innholdsrik og passer ypperlig for barnefamilier, med god boltreplass både inne og ute. Hagen er frodig og fin med rikelig med beplantning, og flere kjekke oppholdsområder rundt hele boligen. Eiendommen ligger skjermet og lunt, med gode solforhold og kort gange til det meste. Det er få skritt til bussholdeplass, og kort gange til både skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum.

Boligen er godt vedlikeholdt og holder en normalt god standard, med jevnlige moderniseringer. I tillegg er det en garasje med carport, og et stort loft over garasjen med mange muligheter.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	72
Egenerklæring	99
Tegninger	105
Reguleringsbestemmelser	112
Reguleringsplankart	114
Kommuneplankart	116
Temakart	118
Grunnkart	120
Vegstatuskart	121
Eiendomskart	122
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 223 kvm

TBA: 57 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 kvm Stue m/ trapp, gang, bad, vaskerom, 2 boder, 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 10 kvm Hobbyrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Takhøyde målt i kjeller bod under inngangsparti BRA-e 1,34 mtr. kjeller målt i stue 2,01 mtr. og stue 1 etg. 2,42 mtr.

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

Aralet i kjeller bod under inngangsparti BRA-e er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir

GUA (Gulvareal).

Garasje

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).

Utover ovennevnte areal er det etablet carport på 15 kvm.

Takhøyde målt i carport 2,33 mtr. garasje 2,34 mtr. og på loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

934,8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er nokså flat og meget pent opparbeidet med en frodig hage, gressplen, busker, trær og blomsterbed. Innkjørsel er gruslagt.

Hagen gir god boltreplass for store og små, og den er et eldorado for den som er hageglad. Man har også flere kjekke oppholdsområder rundt hele boligen, så her kan man flytte seg rundt etter vær og vind.

Det er dreneret rundt hele boligen og skiftet ut vann og avløpsledninger frem til offentlig tilkoblingspunkt.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Førlandsringen på Jørpeland, et veletablert og barnevennlig boligfelt med kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt kort gange til både buss og sentrum. Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftaktiviteter 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. Bading og fiske er også lett tilgjengelig med både sjø, elv og vann i kort avstand fra boligen.

Eiendommen ligger lunt og skjermet med gode solforhold fra morgen til kveld.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bekkevegen barnehage - 6 min gange

Førland barnehage - 9 min gange

Jørpeland barnehage - 12 min gange

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Kfiskolen - Jørpeland (1-10 kl.) - 20 min gange

Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) - 17 min gange

Se vedlagt naboblagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode busst forbinder i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLOG

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i plast.

Veggkonstruksjon: Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldloft med tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg. mot Øst. Kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres tegn etter borebiller, museloft, fuktmerker i sutaksplater og rundt pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registreres fuktighet rundt pipe.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere fuktmerker, om det er mus / borebiller, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

I følge eier har det ikke vært mus så lenge de har bodd i boligen.

Vinduer: Malte trevindu med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Soveromsvindu kjeller mot Sør fra 2018, soverom 1 etg. mot Øst 2014. soverom 1 etg. mot Sør fra 2010 og vindu på toalettrom 2018.

Dører: Ytterdør i malt utførelse m/ kodelås, balkongdør med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2022, kjellerdør fra 2008 og balkongdør fra 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vest vendt terrasse i hagen på 30 kvm. Belagt med terrassebord, delvis overbygd med pergola.

Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: I følge eier er drenering skiftet i 2021.

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

GARASJE

Garasje på 18 kvm.

Loft m/ trapp 10 kvm. (GUA 23 kvm.)

Carport m/ trapp 15 kvm.

Takhøyde garasje 2,34 mtr. carport 2,33 mtr. og loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med støtplate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1 og 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med malt betong og panel.

Himling er belagt med panel.

Elektrisk garasjeport og zaptec go elbillader.

Det registreres knust glass på loft og noe mose på taket, anbefaler jevnlig vedlikehold og bytte knust glass.

TG2

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiktning av taktekking pga. alder.

Nedløp og beslag

Det registreres defekte klammer på nedløpsrør mot Vest, ellers TG-2 pga. alder.

Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20-30 år.

Konsekvens/tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utsiktning av taktekking.

Veggkonstruksjon

Det registrer svertesopp, stedvis slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetting og lite lufting mellom veggkonstruksjon / kledning.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å utbedre musetting / lufting mellom veggkonstruksjon / kledning, vask og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Dører

Det registreres stedvis slittasje i balkongdør og manglende beslag under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere beslag under kjellerdør og overflatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og avskalling av betong under

balkong.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å pusse betong, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

Overflater

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert avvik 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik i kjeller gang v/ bad, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedring av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

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

Rom Under Terreng

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til

underlaget.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Kjeller - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin er montert utenfor vaskerommet, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å flytte alle vanninstallasjoner til vaskerommet, slik at evt. lekkasjevann vil renne i sluk.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Vurdere oppgradering av kjøkkenet.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det registreres utett rørgjennomføring under vask og glipper i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask og fikse glipper i våtromsplater.

Vannledninger

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Sør, kjellerstue, soverom kjeller mot Sør, kjeller gang, kjeller bod mot Vest, luftespalte i vindu på kjøkken er tettet og ventiler på soverom 1 etg. mot Øst er malt igjen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere ventiler i yttervegger for å bedre ventilasjon i boligen.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspløst m/ klemlist, eller fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fremskaffe dokumentasjon på utført dreneringsarbeid.

TG3

Vinduer

Det registreres punkterte / råteskader i kjellervinduer og kamapp stue 1 etg. manglende fall på vannbord under vinduer og stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Noen av viduene er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst. Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte punkterte / råteskadet vinduer, montere vannbord under vindu med fall og overflatebehandle slitte overflater.

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

Jevnlig vurdere utskiftning av vinduer pga. alder.

Kjeller - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3): 5 mm. motfall, målt fra dør til sluk dusj / 10 mm. motfall, målt fra dør til badekar, vegghengt toalett mangler drems-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, denne er plassert under dusjkabinett, som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, vindu er plassert i våtsone over badekar, manglende silikon / tetting under våtromsplater og manglende luftespalte under dør.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flytte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsone, drenshull på vegghengt toalett, luftespalte under dør og fjerne vinduer i våtsone.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Kaldloft med tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg. mot Øst. Kun delvis innsisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres tegn etter borebiller, museloft, fuktmerker i sutaksplater og rundt pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registreres fuktighet rundt pipe.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere fuktmerker, om det er mus / borebiller, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

I følge eier har det ikke vært mus så lenge de har bodd i boligen.

Grunnmur og fundamenter

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

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende rekkverk på nederste del i trapp, manglende håndløper i trapp og åpninger over 10 cm. i trapp.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling, rekkverk, åpninger og håndløper på innvendig trapp.

Sammenheng selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 57 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 86 kvm: Stue m/ trapp, gang, bad, vaskerom, 2 boder og 2 soverom

Garasje:

Loft:

BRA-e 10 kvm: Hobbyrom

1. Etasje:

BRA-e 18 kvm: Garasje

Standard

Boligen er oppført i 1963 og fikk et tilbygg både i 1975 og i 1982. Garasjen er bygget ca 1996, og terrassen ble utvidet enda senere. Boligen er jevnlig oppgradert og modernisert, og den holder en normalt god standard med behov for noen oppgraderinger, men her kan man fint flytte rett inn! I løpet av de siste 10-15 årene er begge badene pusset opp, det er drenert rundt boligen og skiftet alt rør-opplegg både inne og ute, montert nytt sikringskap, innredet hele kjelleren, skiftet noen vinduer og dører, utvidet terrasse, bygget hagestue, utvidet innkjørselen, samt pusset opp flere rom. Boligen fremstår lys og fin med store gode rom og masse plass til en barnefamilie.

Kjøkken:

Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum med avrenningsbrett, Oras ettgreps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er en Røroshetta kjøkkenventilator over stekesonen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad kjeller:

Badet er utført med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett, veggengt toalett og badekar.

Vaskerom kjeller:

Åpent vaskerom med panel og malt betong på vegger og panel i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereider. Rommet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med veggengt toalett og servant.

Innvendige overflater:

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

Vegger: I hovedsak belagt med tapetserte plater og panel.

Himling: I hovedsak belagt med panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Kobber og Høiax rør-rør system.
- Avløpsrør: Avløpsrør har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmesentral: Toshiba luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2026 av Ryger Elektro AS.
- Varmtvannstank: Høiax 300 liter fra 2008.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer og måler er plassert i trapp.

Anlegget er fra 1962. Strømmåler ble byttet i 2022, og det eksisterer samsvarserklæring. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer på kjøkken robotklipper og elbil lader følger med i handelen.

Lekehytte følger ikke med i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2026 a Ryger Elektro AS.

2022:

- Ytterdør
- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

2021:

- drenering skiftet

2018:

- Soveromsvindu kjeller mot Sør
- vindu på toalettrom
- balkongdør

2014:

- soverom 1 etg. mot Øst

2010:

- soverom 1 etg. mot Sør

2008:

- kjellerdør
- Varmtvannstank

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse

Parkering

Boligen har en garasje med elektrisk garasjeport og en Zaptec Go elbillader installert.

I tillegg er det etablert en carport på 15 m².

Det er god plass til flere biler i eget gårdsrom.

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har både elektrisk og vedfyrt oppvarming. Boligen har en Toshiba luft-til-luft varmepumpe i stuen, elektrisk gulvvarme i yttergang, toalettrom og bad, og vedovn i stue

Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet totalt levert energiforbruk på 41 237 kWh per år, basert på normert klima. Dette tilsvarer 234,59 kWh/m² per år.

I lokalt klima er det beregnet levert energi på 211,47 kWh/m² per år.

Fant ikke ytterligere relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Energi klassen for boligen på Førlandsringen 22, 4104 Jorpeland, er E.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 126 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Eiendomsskatt

Kr 3 063 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 965 767 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 863 066 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 98 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/47/98:

11.10.1957 - Dokumentnr: 1979 - Bestemmelse om gjerde

03.11.2021 - Dokumentnr: 1383911 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Strand Kommune

Org.nr: 964 978 751

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om rett til å parkere bil i korte perioder i innkjørsel

11.10.1957 - Dokumentnr: 1979 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:47 Bnr:71

Bestemmelse om vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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 for 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Midlertidig brukstillatelse var heller ikke så vanlig ved oppføringstidspunktet i 1962.

Både tilbygg, utvidelse av terrasse og garasje er byggesøkt og godkjent.
Det er ikke søkt om oppføring av hagestuen.

Det foreligger ikke bruksendring av underetasjen til oppholdsrom, og de er dermed ikke lovlig brukt til soverom og oppholdsrom.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er registrert som abonnent på kommunalt vann.

Eksisterende stikkledninger vil bli tilkoblet nye ledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er registrert som abonnent på kommunalt avløp.

Eksisterende stikkledninger vil bli tilkoblet nye ledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Leiteområdet (plan-ID 75-2), som er en reguleringsplan som regulerer området til boliger. 23.04.1975

Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012-2022, godkjent 12.09.2012. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til kommuneplanen for Strand kommune 2012-2022 skal reguleringsplanen for Leiteområdet (plan-ID 75-2) revideres for ytterligere fortetting kan finne sted i området.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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 viderefremme 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 for konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 for 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 advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger pr stk kr 1 200,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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







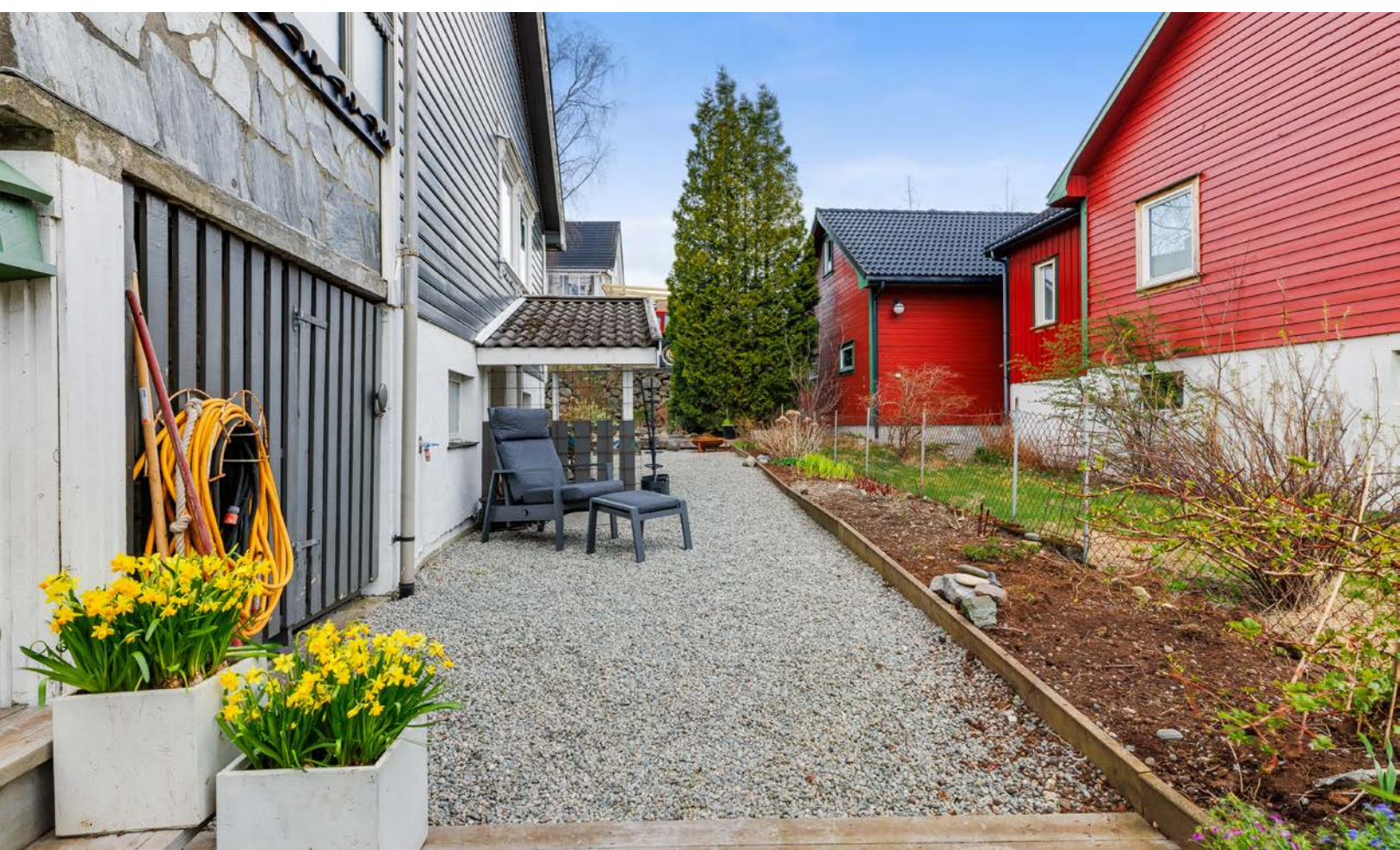


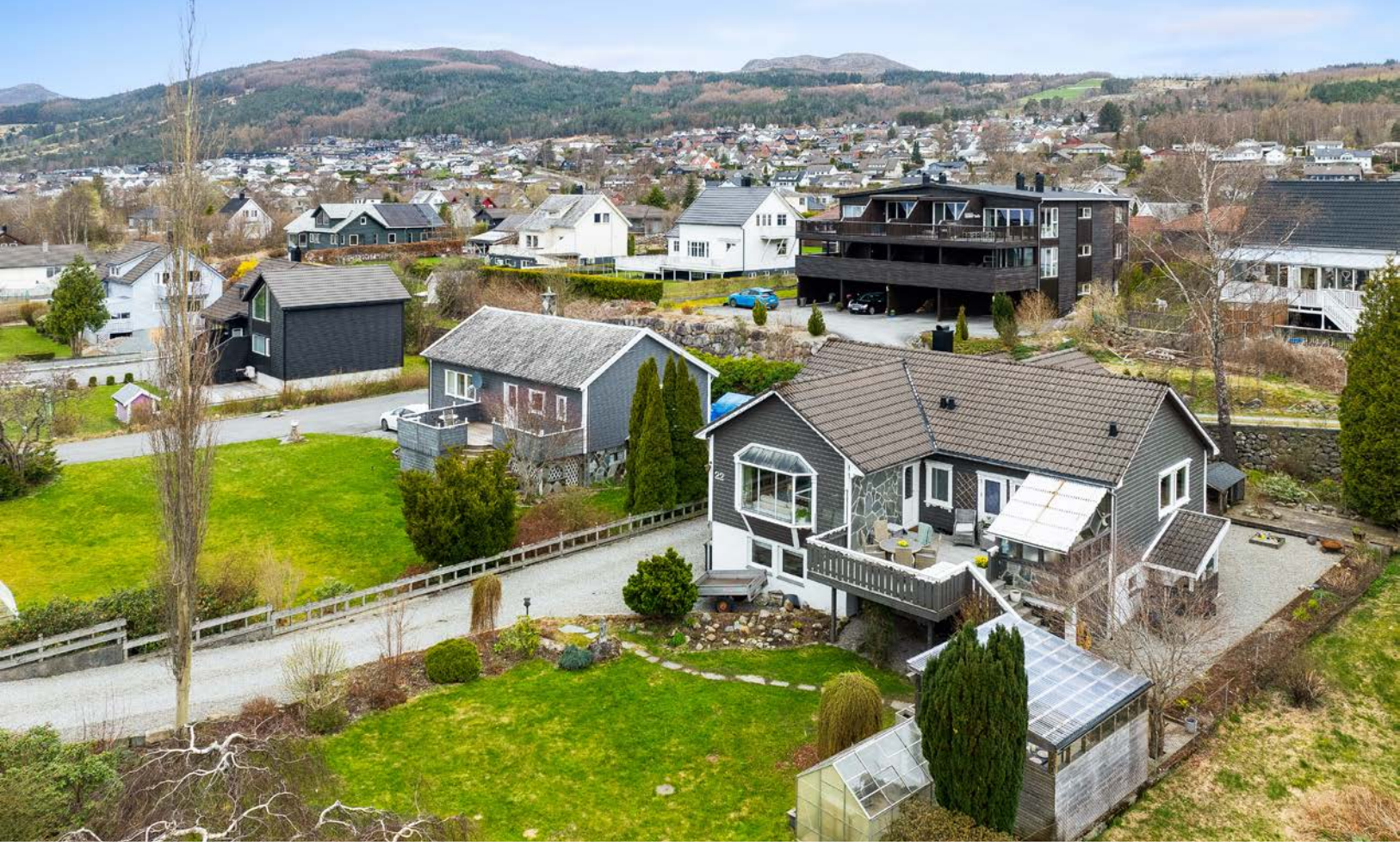














Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den







































Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den













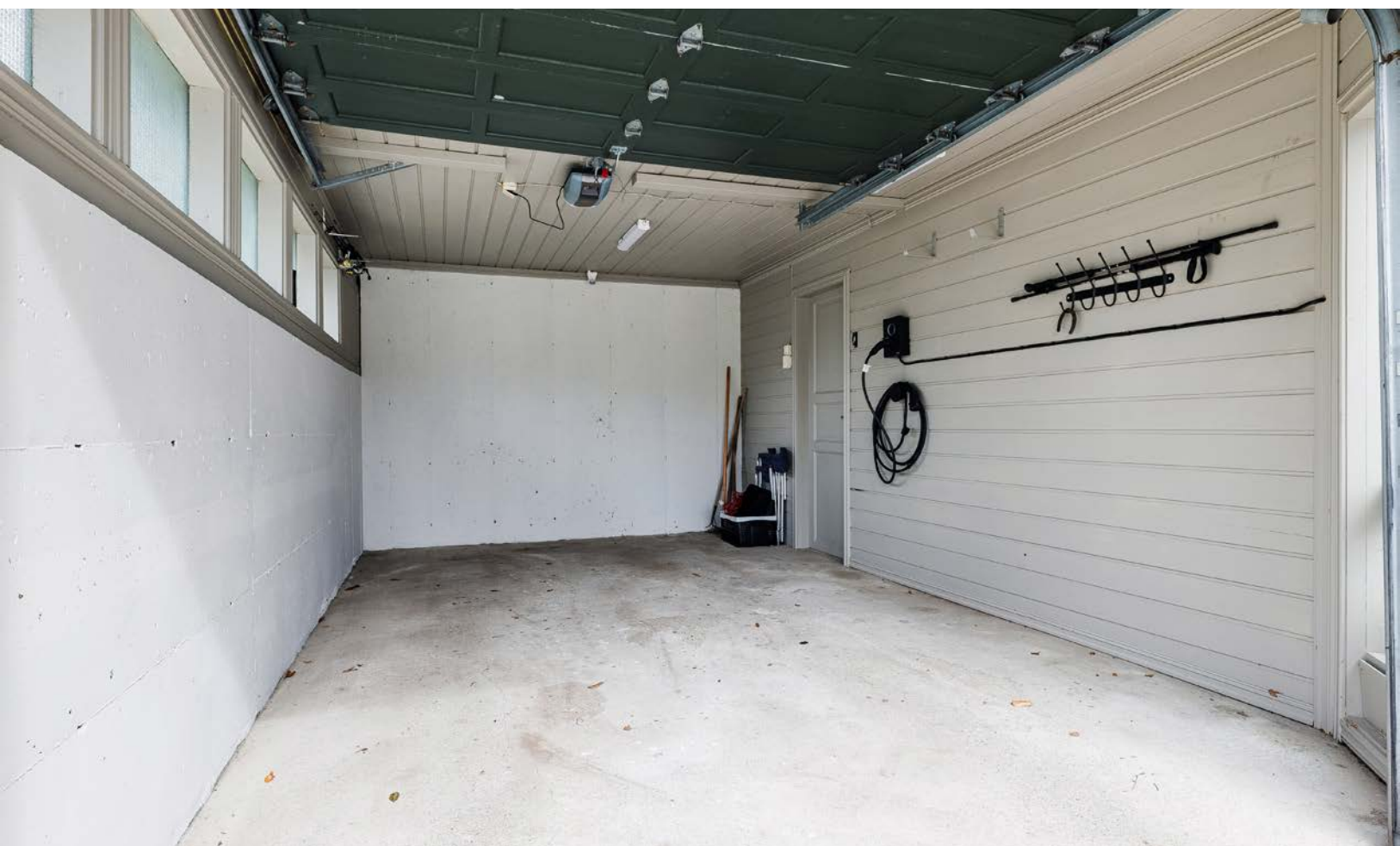




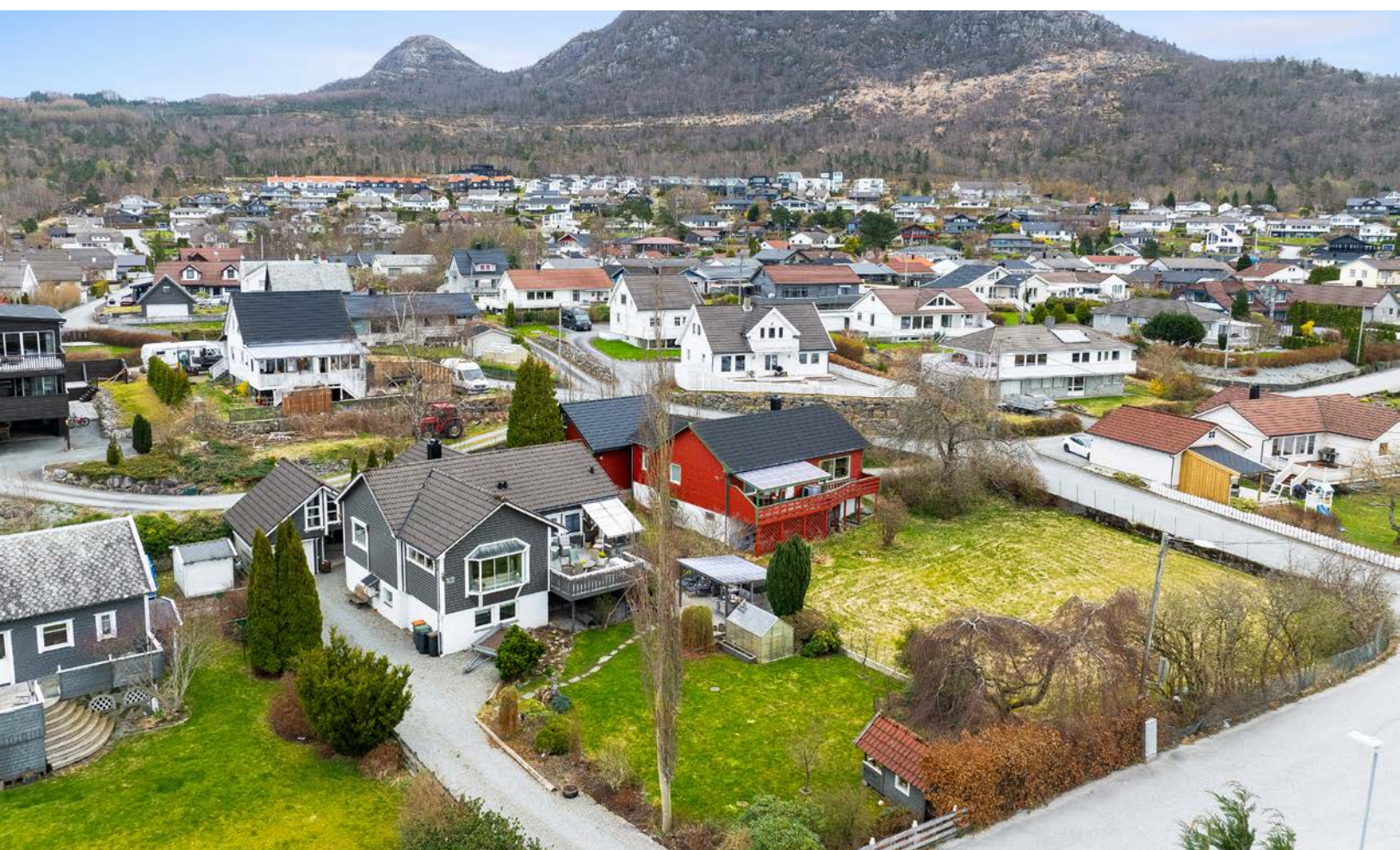



























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Førlandsringen 22 , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 47, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1055

Referansenummer: BV9497

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal




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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og manglende overgangslister. Noe oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Malte trevindu med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ kodelås, balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vest vendt terrasse i hagen på 30 kvm. Belagt med terrassebord, delvis overbygd med pergola.

Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Utvendig trapp v/ inngangsparti oppført i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og kjeller.

Profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Vaskerom

Åpent vaskerom.

Panel / malt betong på vegger og panel i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfy, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom m/ fliser på gulv, våromsplater på vegger. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og Høiax rør i rør system.

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

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax 300 ltr.

Sikringssskap med automatsikringer og måler, plassert i trapp.

Zaptec go elbillader i garasje.

Donlights på kjøkken, stue i karnapp, gang og bad.

El gulvvarme i yttergang, toalettrom og bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke samsvar med plantegning for kjeller og faktisk bruk, ikke fremlagt byggesøknad på pergola og ikke fremlagt ferdigattes.

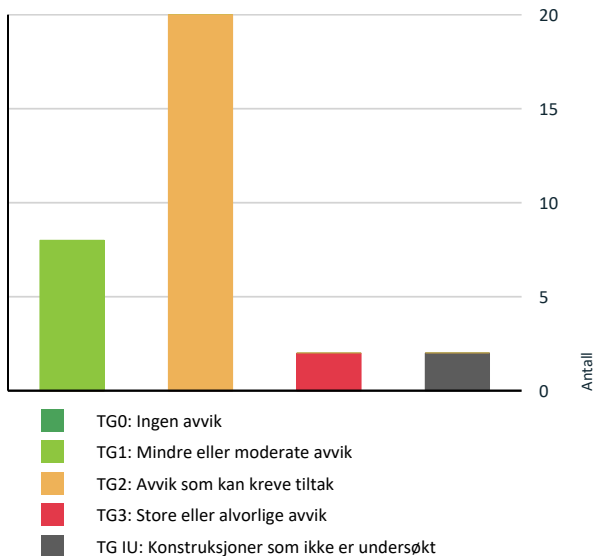
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

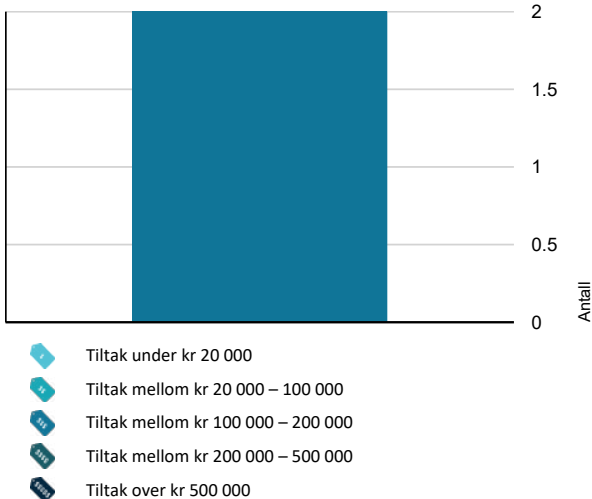
Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres punkterte / råteskader i kjellervinduer og karnapp stue 1 etg. manglende fall på vannbord under vinduer og stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Noen av viduene er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). 5 mm. motfall, målt fra dør til sluk dusj / 10 mm. motfall, målt fra dør til badekar, vegghengt toalett mangler drems-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, denne er plassert under dusjkabinett, som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, vindu er plassert i våtsone over badekar, manglende silikon / tetting under våtromsplater og manglende luftespalte under dør.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det registrerer svertesopp, stedvis slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetting og lite lufting mellom veggkonstruksjon / kledning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i balkongdør og manglende beslag under kjellerdør.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og avskalling av betong under balkong.

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.

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

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik i kjeller gang v/ bad, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

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

Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Sør, kjellerstue, soverom kjeller mot Sør, kjeller gang, kjeller bod mot Vest, luftespalte i vindu på kjøkken er tettet og ventiler på soverom 1 etg. mot Øst er malt igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist, eller fremlagt dokumentasjon.

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utett rørgjenomføring under vask og glipper i våtromsplater.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin er montert utenfor vaskerommet, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende rekkverk på nederste del i trapp, manglende håndløper i trapp og åpninger over 10 cm. i trapp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1962

Kommentar

I følge eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av takteking pga. alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registrer svertesopp, stedvis slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetetting og lite lufting mellom veggkonstruksjon / kledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å utbedre musetetting / lufting mellom veggkonstruksjon / kledning, vask og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

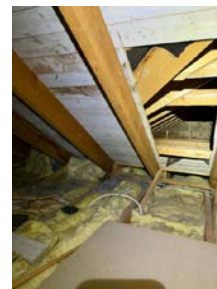
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg. mot Øst. Kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres tegn etter borebiller, museloft, fuktmerker i sutaksplater og rundt pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registreres fuktighet rundt pipe.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere fuktmerker, om det er mus / borebiller, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

I følge eier har det ikke vært mus så lenge de har bodd i boligen.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Soveromsvindu kjeller mot Sør fra 2018, soverom 1 etg. mot Øst 2014. soverom 1 etg. mot Sør fra 2010 og vindu på toalettrom 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres punkterte / råteskader i kjellervinduer og karnapp stue 1 etg. manglende fall på vannbord under vinduer og stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Noen av viduene er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte punkterte / råteskadet vinduer, montere vannbord under vindu med fall og overfatebehandle slitte overflater.

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

Jevnlig vurdere utskiftning av vinduer pga. alder

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ kodelås, balkongdør med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2022, kjellerdør fra 2008 og balkongdør fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i balkongdør og manglende beslag under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere beslag under kjellerdør og overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest vendt terrasse i hagen på 30 kvm. Belagt med terrassebord, delvis overbygd med pergola.

Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og avskalling av betong under balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å pusse betong, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp v/ inngangsparti oppført i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik i kjellergang v/ bad, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjvheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). 5 mm. motfall, målt fra dør til sluk dusj / 10 mm. motfall, målt fra dør til badekar, vegghengt toalett mangler drems-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, denne er plassert under dusjkabinett, som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, vindu er plassert i våtsone over badekar, manglende silikon / tetting under våtromsplater og manglende luftespalte under dør.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsone, dremskull på veggengt toalett, luftespalte under dør og fjerne vinduer i våtsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Åpent vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel / malt betong på vegger og panel i tak.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin er montert utenfor vaskerommet, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å flytte alle vanninstallasjoner til vaskerommet, slik at evt. lekkasjevann vil renne i sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

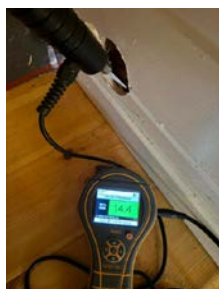
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandeblender, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere oppgradering av kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv, våromsplater på vegger. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett rørgjennomføring under vask og glipper i våtromsplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask og fikse glipper i våtromsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber og Høiax rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Sør, kjellerstue, soverom kjeller mot Sør, kjeller gang , kjeller bod mot Vest, luftespalte i vindu på kjøkken er tettet og ventiler på soverom 1 etg. mot Øst er malt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere ventiler i yttervegger for å bedre ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2026 a Ryger Elektro AS.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax 300 ltr.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og måler, plassert i trapp.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1962 Nybygg

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er drenering skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist, eller fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fremskaffe dokumentasjon på utført dreneringsarbeid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende rekkverk på nederste del i trapp, manglende håndløper i trapp og åpninger over 10 cm. i trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Anbefaler å få utført radonmåling, rekkverk, åpninger og håndløper på innvendig trapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

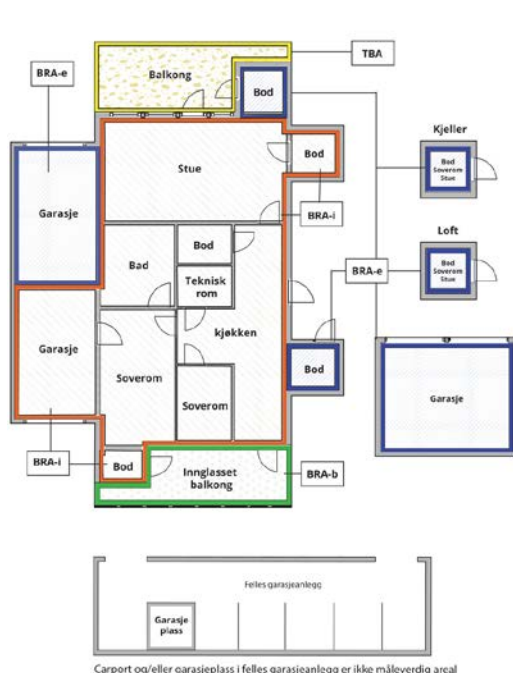
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	109			109	57		109
Kjeller	86			86		9	95
SUM	195				57	9	204
SUM BRA	195						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller	Stue m/ trapp, gang, bad, vaskerom, 2 boder, 2 soverom		

Kommentar

Takhøyde målt i kjeller bod under inngangsparti BRA-e 1,34 mtr. kjeller målt i stue 2,01 mtr. og stue 1 etg. 2,42 mtr.

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

Arealet i kjeller bod under inngangsparti BRA-e er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke samsvar med plantegning for kjeller og faktisk bruk, ikke fremlagt byggesøknad på pergola og ikke fremlagt ferdigattes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		10		10		13	23
1 Etasje		18		18			18
SUM		28				13	41
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Hobbyrom
1 Etasje			Garasje

Kommentar

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).

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 15 kvm.

Takhøyde målt i carport 2,33 mtr. garasje 2,34 mtr. og på loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke framlagt ferdigattest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Laila Vetrhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	98		0	934.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Førlandsringen 22

Hjemmelshaver

Vetrhus Laila, Aasheim Petter

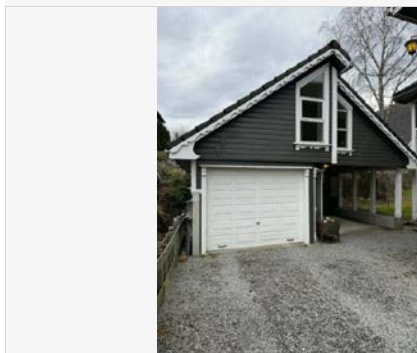
Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Strand kommune

Beskrivelse

Garasje på 18 kvm.

Loft m/ trapp 10 kvm. (GUA 23 kvm.)

Carport m/ trapp 15 kvm.

Takhøyde garasje 2,34 mtr. carport 2,33 mtr. og loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1 og 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med malt betong og panel.

Himling er belagt med panel.

Elektrisk garasjeport og zaptec go elbillader.

Det registreres knust glass på loft og noe moste på taket, anbefaler jevnlig vedlikehold og bytte knust glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Laila Vettrhus

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Førlandsringen 22

4104 Jørpeland

1130-47/98/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



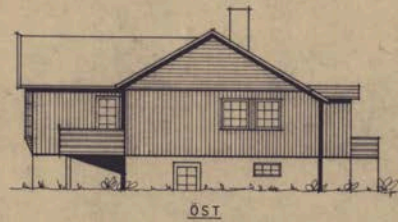
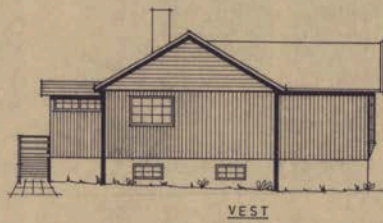
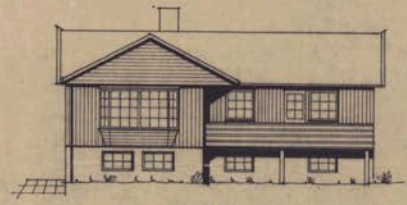
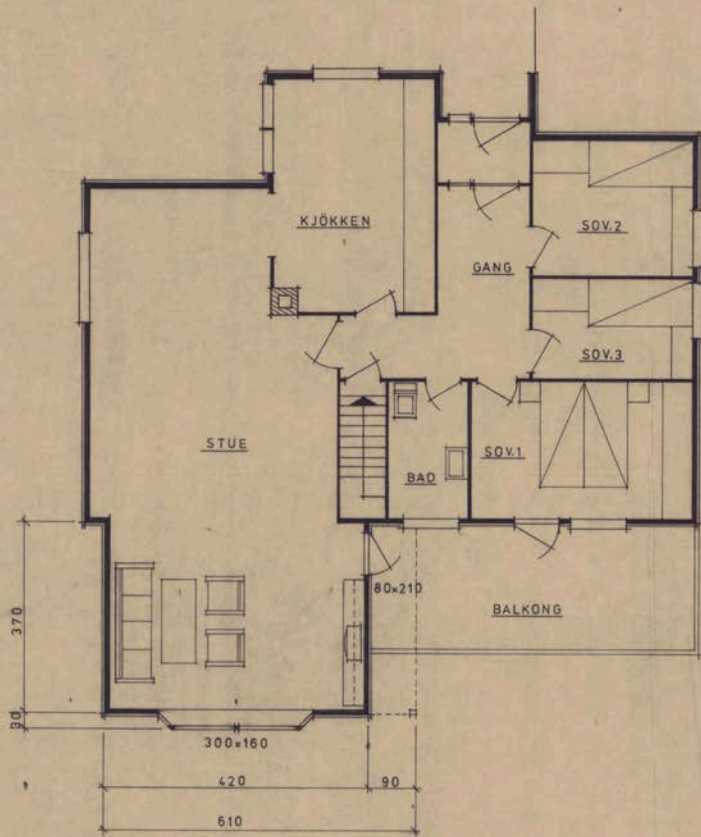
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



TILBYGG TILNEBOLIG	MÅLSTOKK 1:50	1:100
BYGGHERRE <i>Egil P. Larsen</i>		
		KG. 4-5-81

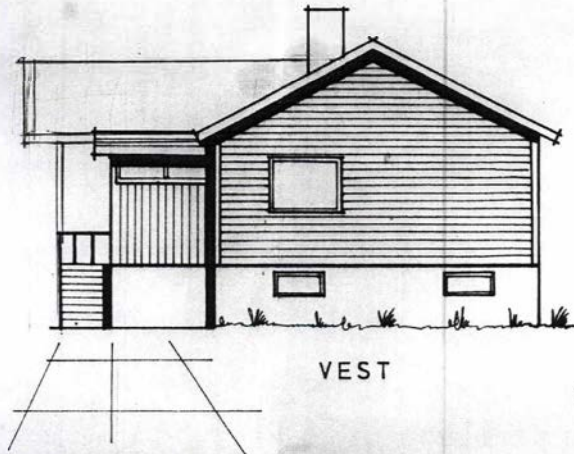
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



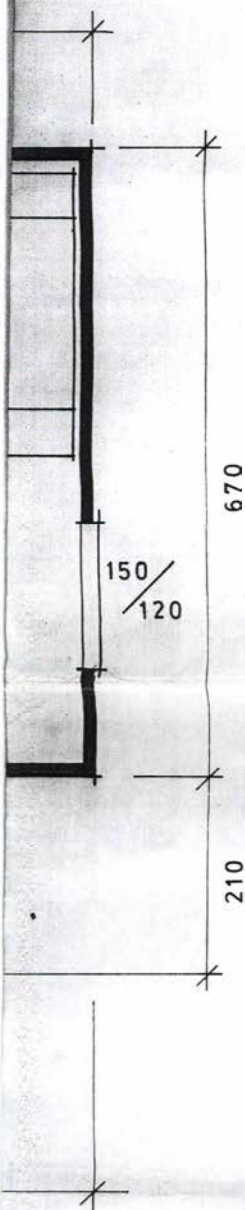
NORD



ÖST

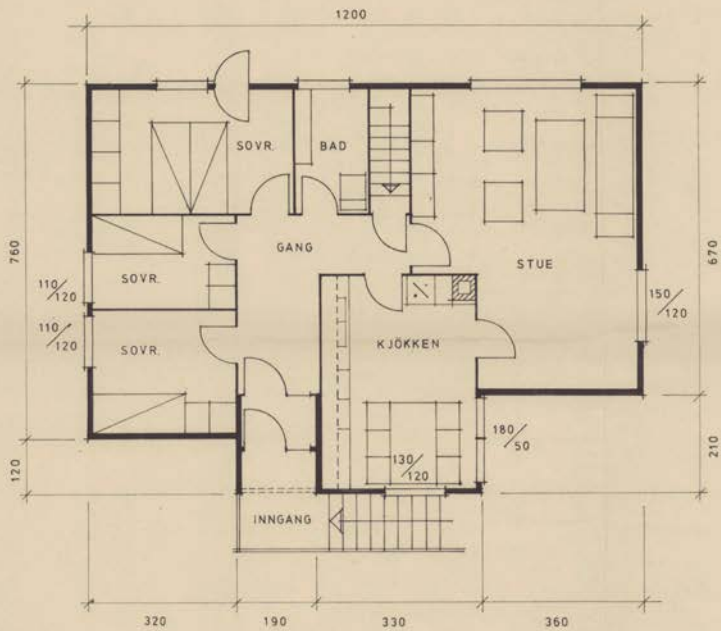


VEST



STRAND BYGNINGSRÅD
 Sak. 348175-212
 Godkjent 9/10-75

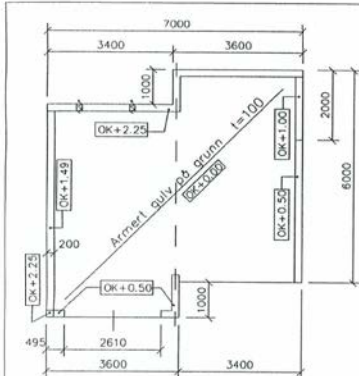
<i>Eudring Lakovbygg</i>		STRAND KOMMUNE - 95	
Dato 6-9-75	Konstr. tegnet K.G.	Tracé	Målestokk 1:50 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
TILBYGG TIL ENEBOLIG BYGGHERRE EGIL PEDERSEN			Erstatning for: _____ Erstattet av: _____
Henvisning:		Beregning:	



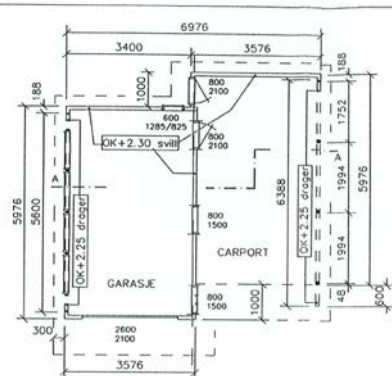
STANDARD BYGNINGSRÅD
 Selskabet for
 Guldalene 9 190-15

Plan 6-9-75	Byggherrens E.G.	Byggherrens E.G.	Byggherrens E.G.	Byggherrens E.G.	Byggherrens E.G.
TILBYGG TIL ENEBOLIG			Byggherrens E.G.		
BYGGHERRE EGIL PEDERSEN			Byggherrens E.G.		

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



PLAN GRUNNMUR

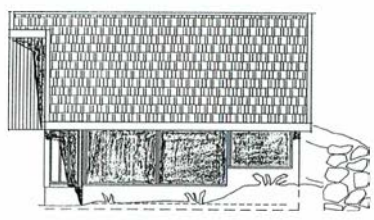


PLAN GARASJE OG CARPORT



SNITT A - A

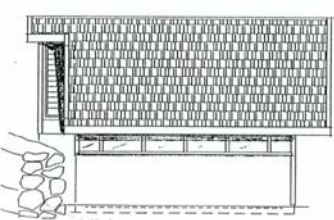
STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN
Sak 689196
Godkjent 21.10.96
Sign. *B. Lantieri*



FASADE ØST



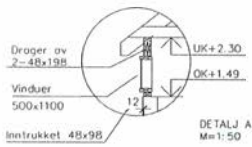
FASADE SØR



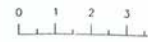
FASADE VEST



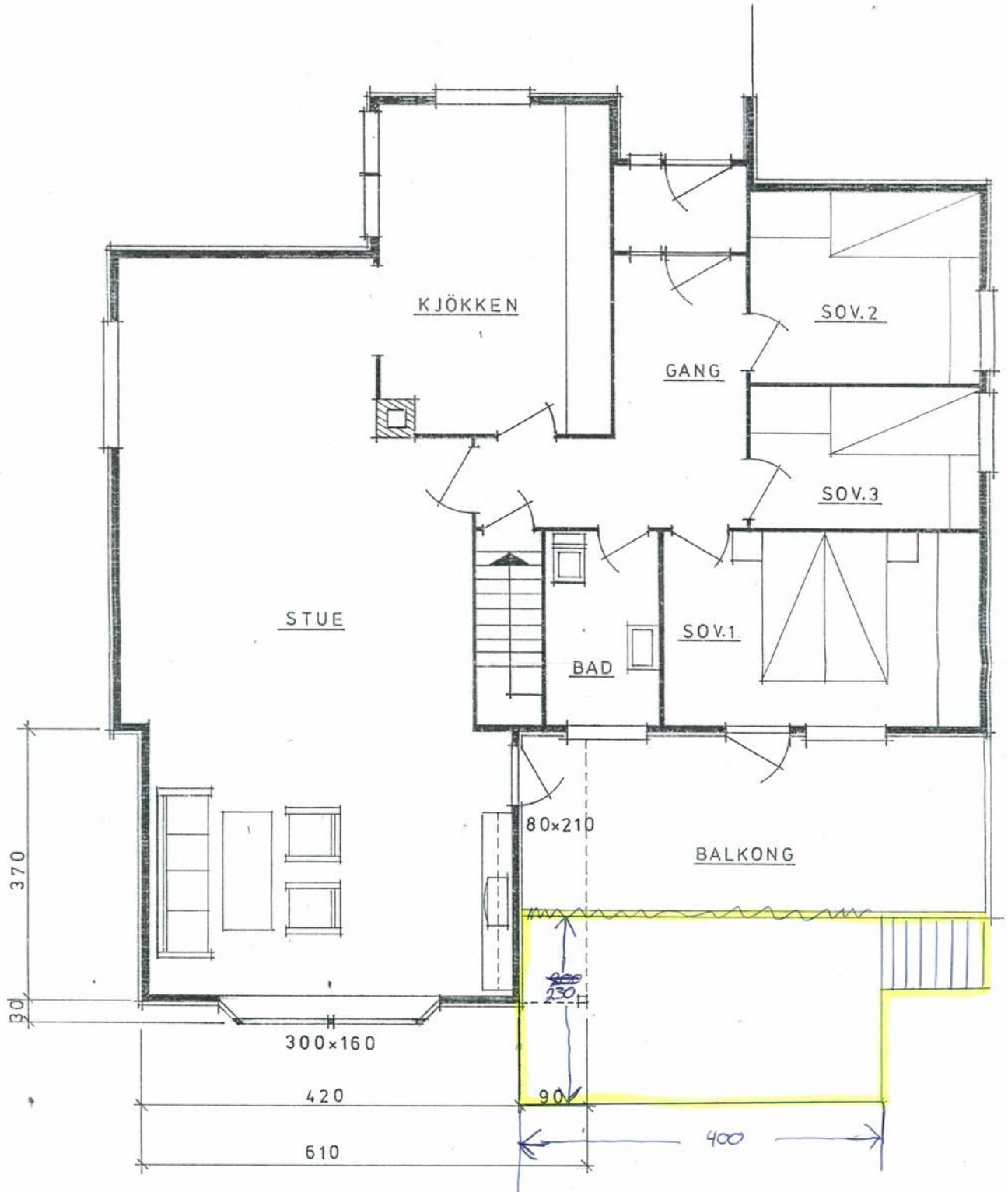
FASADE NORD



DETALJ A
M=1:50

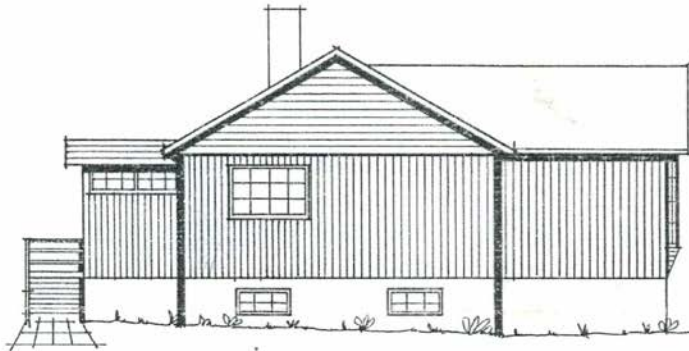


Dato 30.01.1996	Konstr./tegnet K.A.	Målestokk 1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
GARASJE og CARPORT Egil Pedersen, Jørpeland			Tegning nr:	1
Henviing:		Beregning:		





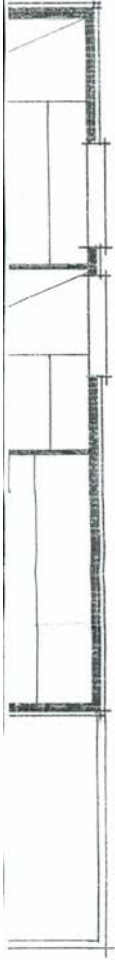
SYD



VEST



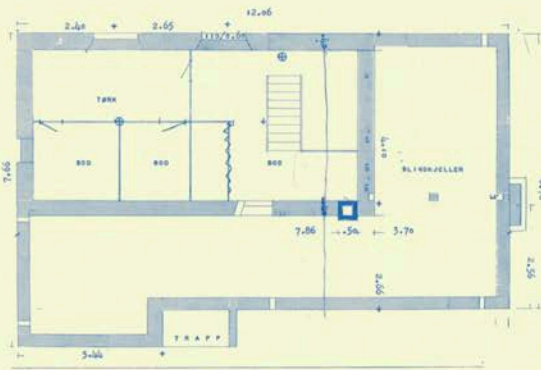
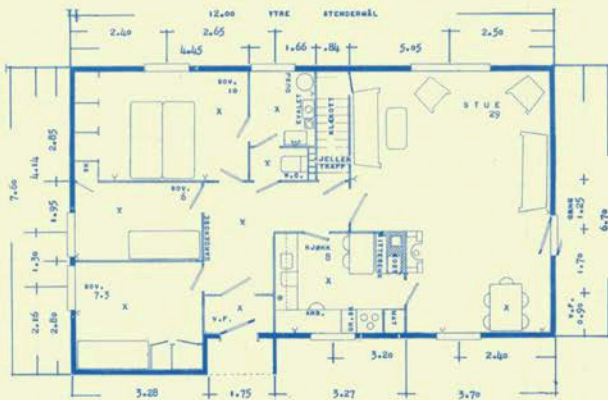
ÖST



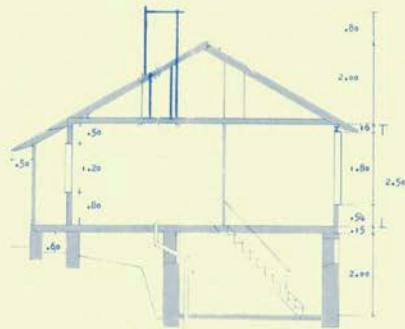
TILBYGG TILNEBOLIG	MÅLESTOKK 1:50	1:100
BYGGHERRE <i>Egil Pettersen</i>		
	KB. 4-5-81	



10
871
8
83



3.0
3.2
0.22



10/2/21

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LEITEOMRÅDET, JØRPELAND

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

Generelt

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

- Stadfestet av fylkesmannen 23. 04. 1975

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

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



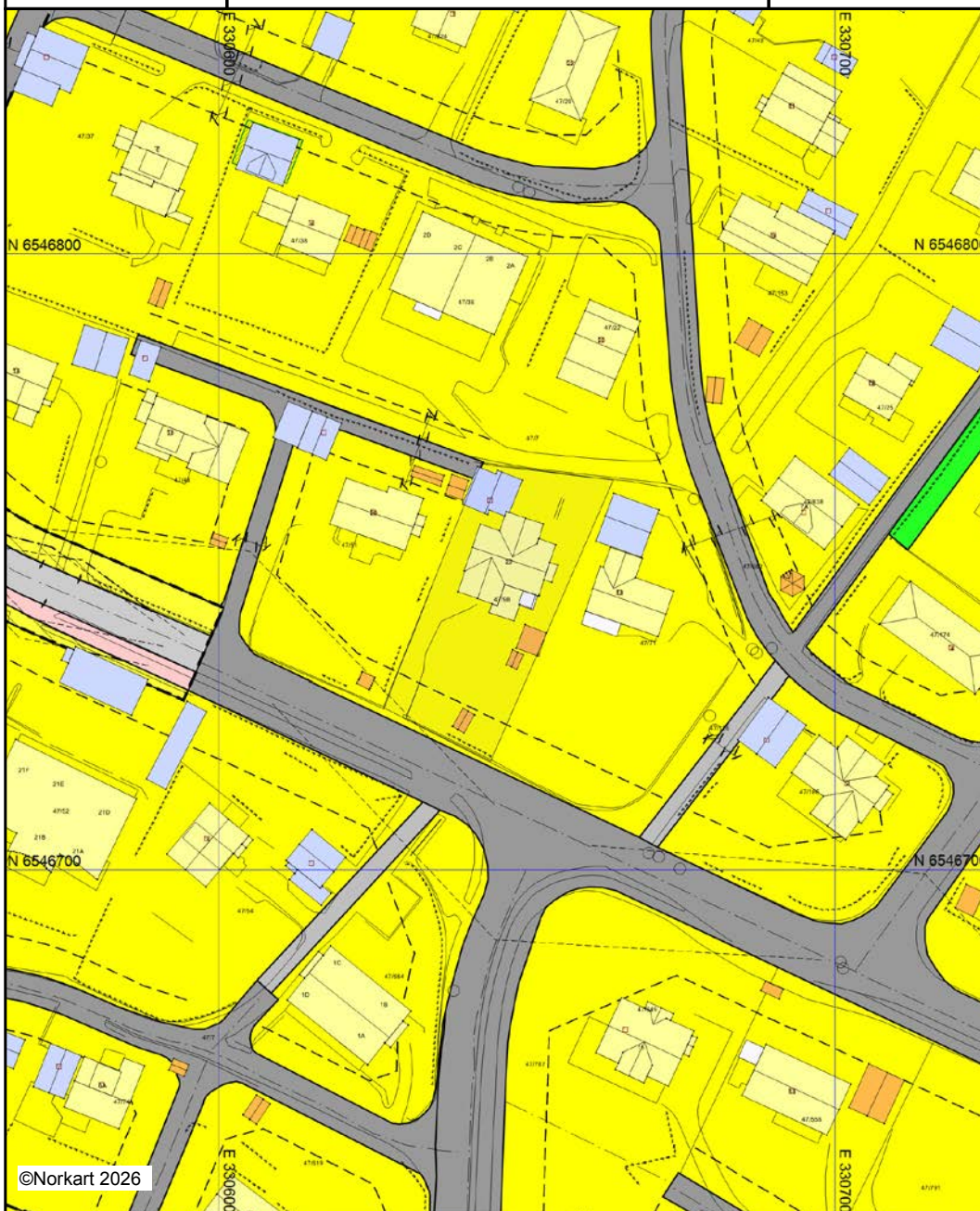
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/98
Adresse: Førlandsringen 22
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Sikringsone - Frisikt

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Grav- og urnelund


Ledningsnett

-  Kumlokk



Eiendomsinformasjon

-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk

Bygningsmessige anlegg

-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Abc Adresspunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



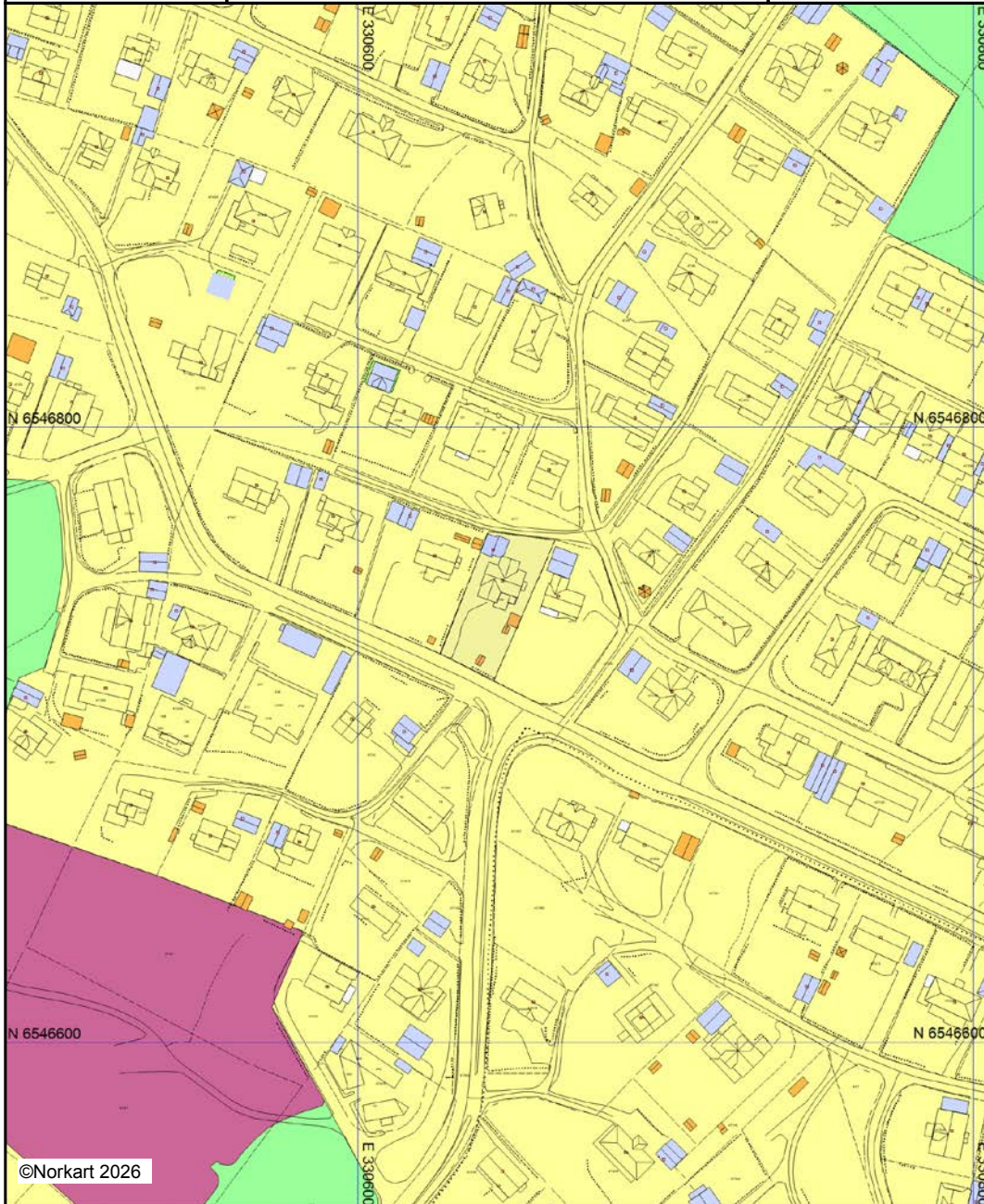
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/98
Adresse: Førlandsringen 22
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring





Matrikkel Bygning

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

TraktorvegSti

 Sti







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende



Bygninger

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




Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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


Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer



Annen naturinformasjon

-  Hekk

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant



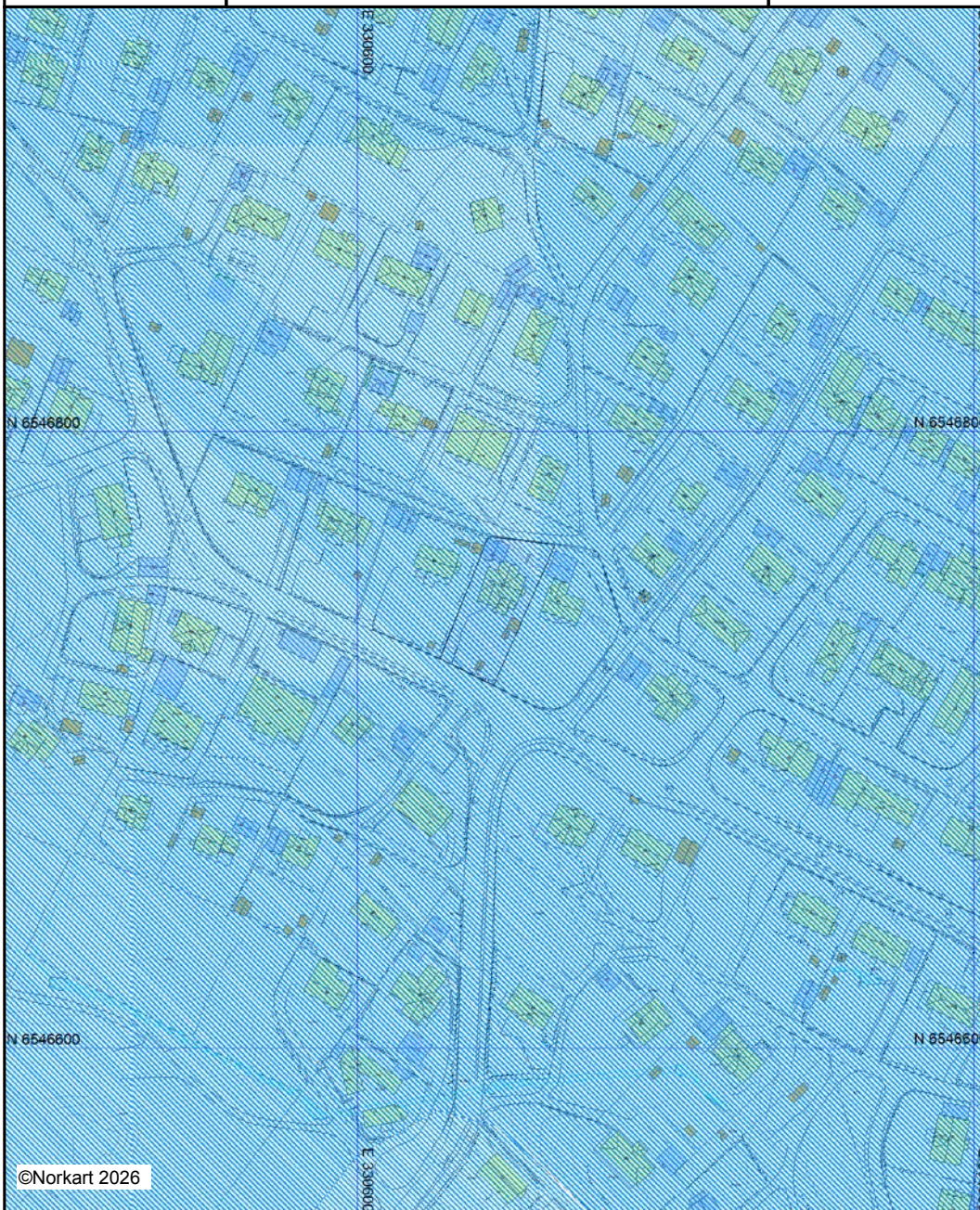
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 47/98
Adresse: Førlandsringen 22
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring


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. Bygningsendring

Ledningsnett

 Kumlokk




Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m


Innsjøer og vassdrag

 Elv/Bekk



Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

 Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur
-  Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense

Adresser

 Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant



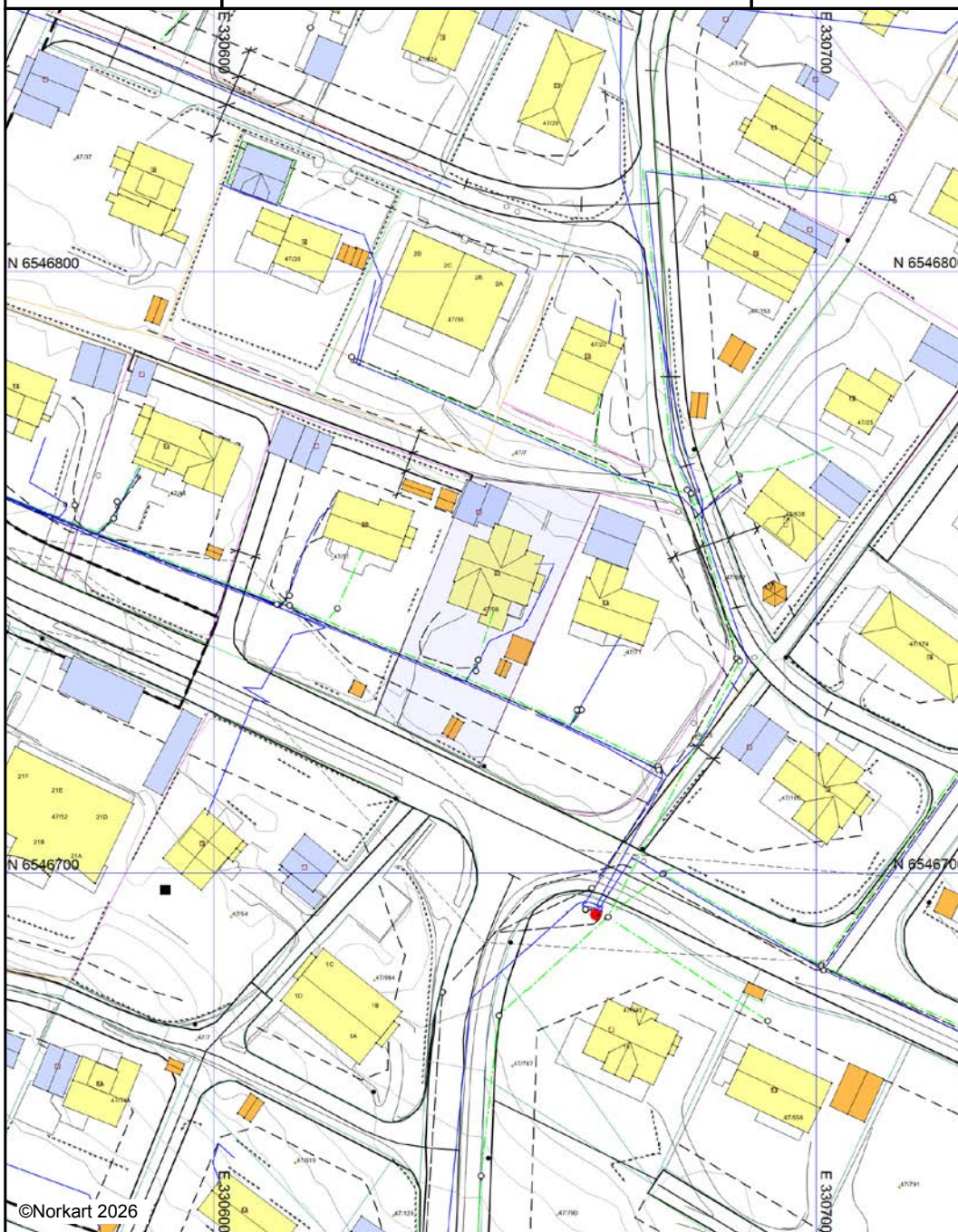
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/98
Adresse: Førlandsringen 22
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



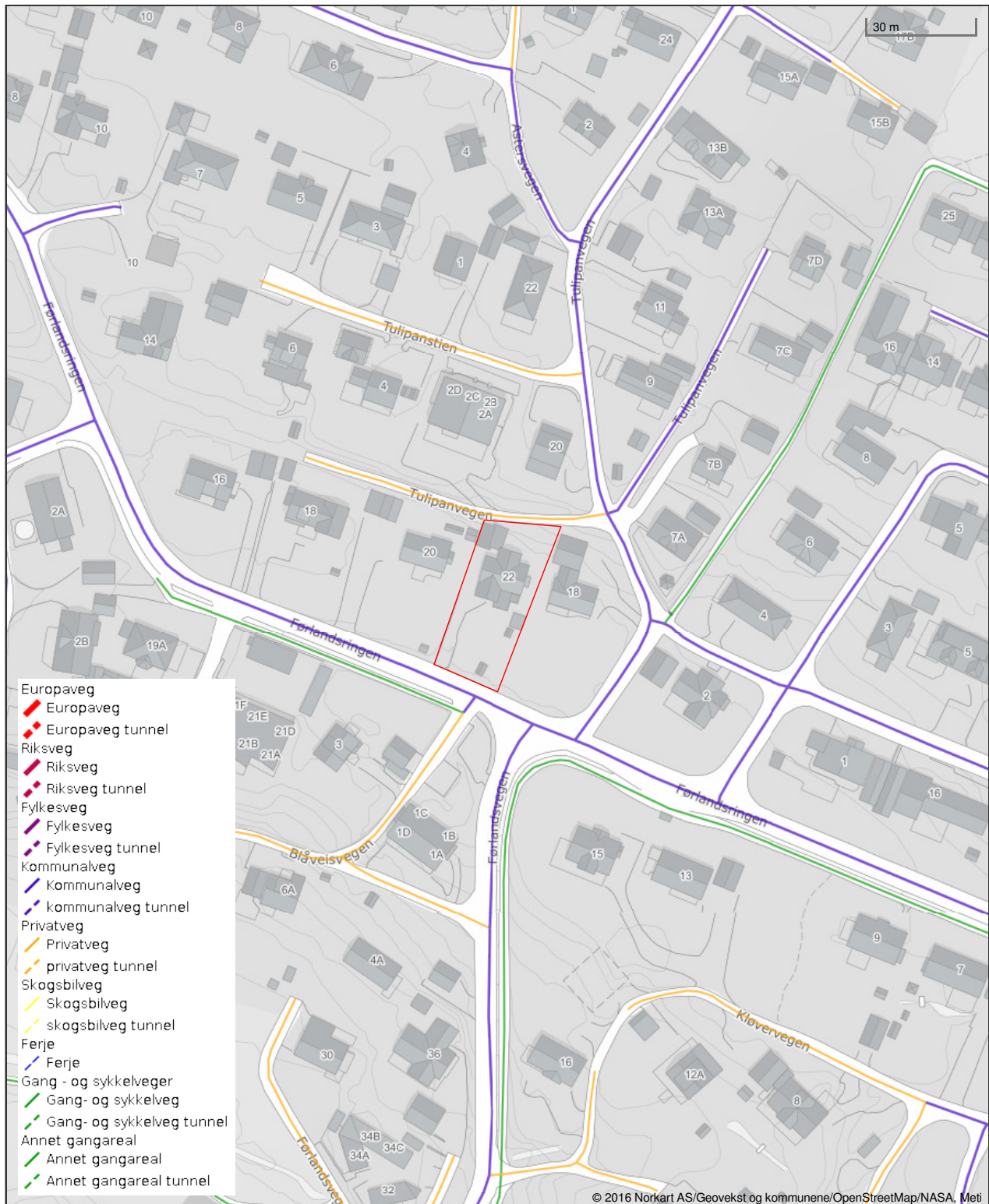
UTM-32



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



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 47/98//



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

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

Eiendomskart for eiendom 1130 - 47/98//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgromiddels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	934,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546743,43	Øst	330644,46

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546766,07	330642,57	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,82	
2	6546763,22	330664,06	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,68	
3	6546717,620117	330644,129883	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,77	
4	6546726,320068	330626,660156	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,52	

Nabolagsprofil

Førlandsringen 22 - Nabolaget Førland - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tulipanvegen Linje 100	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	39 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 692 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min 11.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	30 min 30.3 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

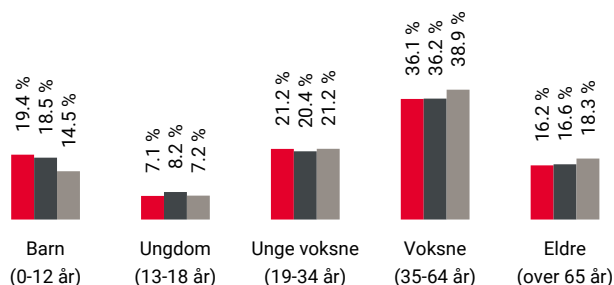
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkevegen barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Førland barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 0.8 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	10 min 0.8 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Fullshammervegen	3 min
Ballspill	0.3 km
Sørstadmarka	4 min
Ballspill	0.3 km
Fitnesspoint Jørpeland	19 min
Akilles Treningssenter	19 min

Boligmasse



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

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

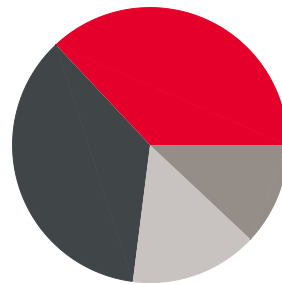
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	14 min
Vitusapotek Jørpeland	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

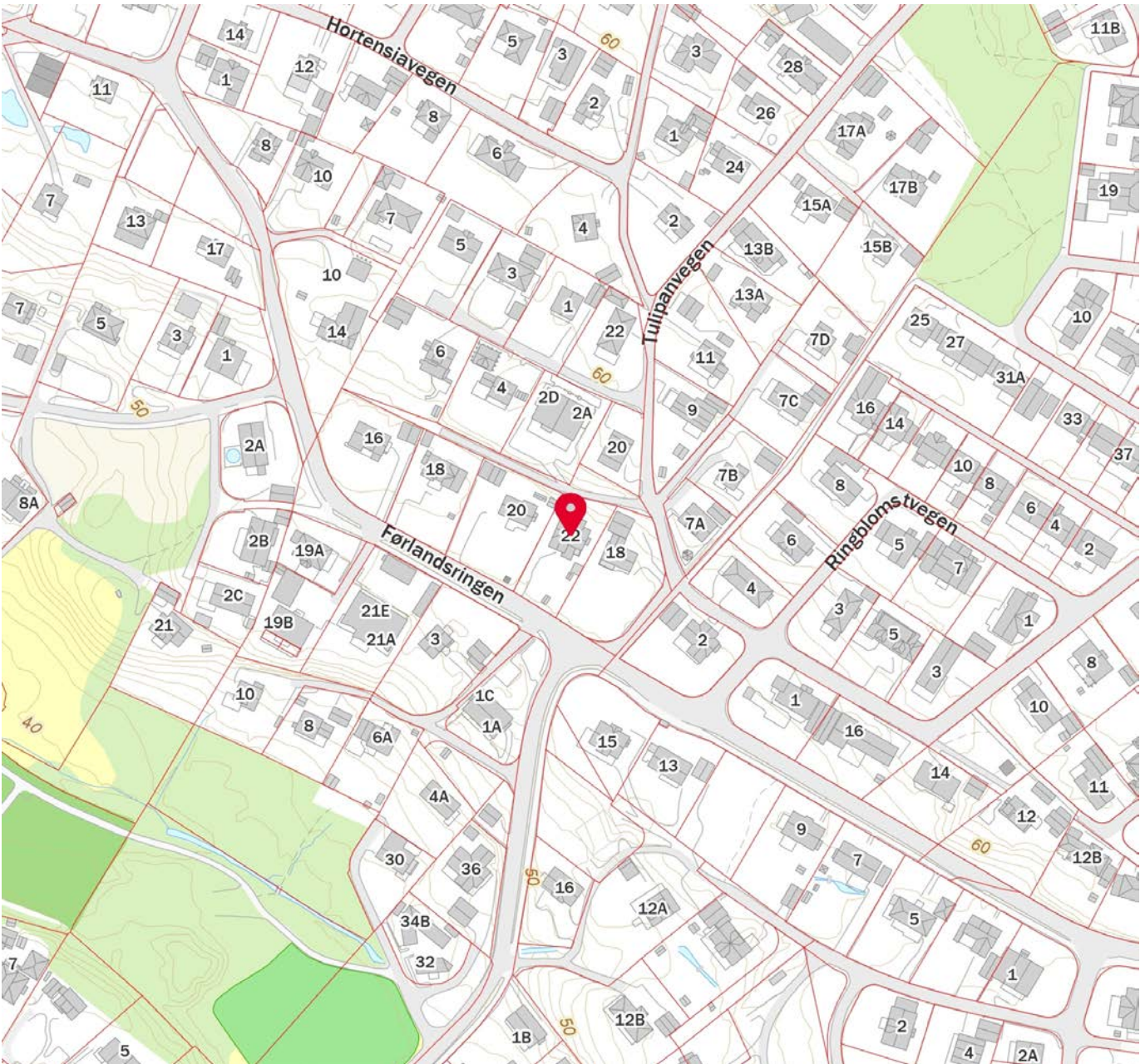
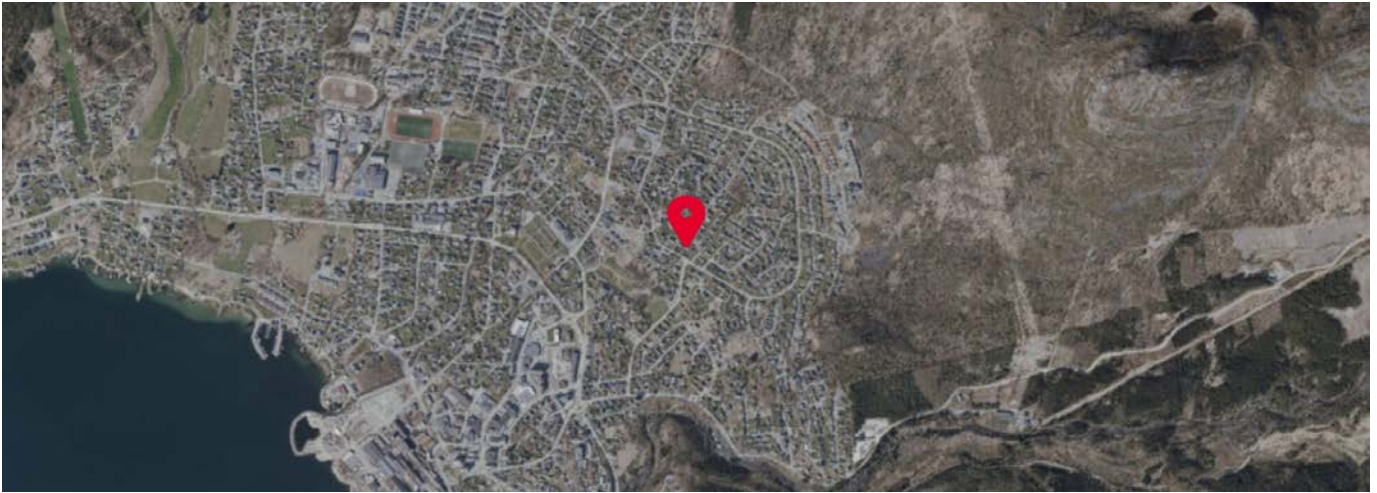
- Førland
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Førlandsringen 22
4104 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre