

Astersvegen 6C, 4104 JØRPELAND

**Jørpeland- Velholdt og kjekk  
enebolig innerst i blindvei med  
skjermet uteområde og gode  
solforhold. Parkering i carport.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272

**E-post** helene.byberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 075 140,-  
**Selger:** Gunnar Marthinsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 134/134 kvm  
**Tomtstr.:** 433.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 672  
**Oppdragsnr.:** 1401260060

# Flott enebolig i barnevennlige omgivelser!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, har nå fått for salg en velholdt og kjekk enebolig i Astersvegen på Jørpeland med barnevennlige omgivelser. Eiendommen ligger innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk, og passer ypperlig for barnefamilier med kort gange til både sentrum, skoler, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder.

Boligen er velholdt og holder god standard, med innbydende innredning og delikate farger.

Boligen inneholder;

1. etasje: Entrè, bad / vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og bod.

I tillegg har man carport, og utvendig bod.

Rundt boligen har man en skjermet opparbeidet hage som er solrik og lun.

Velkommen til visning - husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 134 kvm

BRA totalt: 134 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 20 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Bod

Bod er ca 5,5m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

433.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med solrik og lun hage busker og beplantning, carport og asfaltert innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Jørpeland, et veletablert og barnevennlig boligfelt med kort vei til skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt kort gange til Jørpeland sentrum. Eiendommen ligger innerst i blindgate med rolige omgivelser og ingen gjennomgangstrafikk.

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.

Området har gode kollektivforbindelser, og det tar kun ca. 30 minutter med bil til Stavanger via Ryfast-tunnelen, noe som gjør stedet ideelt for pendlere som ønsker å bo landlig, men samtidig sentralt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig hvor linje 100 går flere ganger i timen.

For familier med barn er det flere barnehager og skoler i nærheten. Bekkevegen barnehage ligger ca.5 minutter gange unna, mens Fjelltun skole (1-7 kl.) KF- Skolen (1-10 kl.) og Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 4 min med bil og ca.20 min gange fra eiendommen. Strand videregående skole ca.15 min med bil unna.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager rundt om på Jørpeland.

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

Det er opptil flere fritidsaktiviteter her i området, bla. stort utvalgt av idrettsgrener, i ny flott idrettshall som ligger like ved siden av Fjelltun skole. I forbindelse med ny idrettshall er det også satt opp flere Padl baner, som er blitt veldig populært, opptil flere utvendige fotballbaner, ballbinge, nyere skatepark og pumptrack som ligger like

utenfor Jørpeland sentrum, frisbee golf på Holmen, nye Dalen stisenter/stisykling, hvor du har 1,5 km sykkelsti for både erfarne og nybegynnere. Opptil flere badestrender som bla. Barkavika med to volleyball baner og lekeplass. Kuvika på nag, Jørpelandsholmen, Nordlys like nedenfor Jørpeland sentrum.. m.m

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

#### **Bygningssakkyndig**

Ibygg AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er fra byggeår og er utført med sveisepapp på tak med fall. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå på befaringdagen.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er utført i blank aluminium. Det er også montert sorte aluminiumsbeslag fra vindskier og ut på takflaten.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkskonstruksjon er fra byggeår og er kledd med stående trekledning, med enkelte felt av liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke forelå inspeksjonsmulighet ved befaringdagen.

Vinduer: Vinduer er fra 2010 og er av typen NorDan med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dører: Ytterdør er malt dør med glassfelt.

Dører - Terrassedør: Terrassedør er utført som malt tredør. Døren fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i 2. etasje er utført med trebjelkelag, mens gulv i 1. etasje er utført mot betongdekke/gulv på grunn. Det ble ikke registrert skjevheter utover det som anses normalt ved befaringsdagen.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted/vedovn på befaringsdagen, men det er klargjort for fremtidig montering av ildsted. Det er registrert sprekkdannelse mellom pipe og tilstøtende vegg. Forholdet fremstår som kosmetisk på befaringsdagen og kan være relatert til mindre bevegelser/setninger over tid. Det ble ikke registrert forhold som tydet på alvorlig konstruktiv svikt ved visuell kontroll.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen i området antas å bestå av morenemasser, basert på tilgjengelige kartdata og områdets topografi. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført uten kjeller og med støpt grunnmur/plate på mark. Drenering er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller forhold som indikerer mangelfull dreneringsfunksjon på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført med grunnmur av betong. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger ved befaringsdagen.

Forstøtningsmurer: Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein rundt store deler av tomten for opparbeidelse av terreng og nivåforskjeller. På baksiden av boligen er det etablert gjerde som sikring ved høydeforskjeller.

Murene og sikringene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Terrengforhold: Tomten er noe forhøyet i terrenget, men fremstår i hovedsak som flat og opparbeidet rundt boligen. Det ble ikke registrert forhold ved terrenget som ga grunnlag for spesielle bemerkninger på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløpsnett er fra byggeår og tilknyttet det offentlige.

BOD

Bod med papptekket tak og liggende bordkledning. Det er registrert fuktpåvirkning med svellinger og begynnende råteskader nederst på boddør, tilsvarende forhold som

på ytterdør til boligen.

## GARASJE

Boligen har tilhørende carport. Taktekking er utført med papptekking, og vegger er kledd med stående trekledning. Carporten fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## TG2

### Veggkonstruksjon

Det er registrert lokale råteskader nederst på deler av kledningen. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning nær terreng og værutsatte områder.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales lokal utskifting av skadet kledning samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner. Videre anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å redusere videre skadeutvikling.

### Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig oppgradering av rommet anbefales det å etablere bedre fallforhold mot sluk.

### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert begrenset fall mot sluk på deler av gulvet. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å forbedre fallforholdene mot sluk.

## TG3

### Dører

Det er registrert betydelige svellinger nederst på dørbladet som følge av fuktinntrengning. Forholdet har medført skade på døren og redusert levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utskifting av ytterdøren for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon.

## TGIU

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke forelå inspeksjonsmulighet ved befaringsdagen.

## Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert brannstige eller annen fast rømningsløsning fra 2. etasje. Forholdet kan redusere muligheten for sikker rømning ved brann.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent rømningsløsning fra 2. etasje, eksempelvis brannstige eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Litt fuktinntrengning nede på ytterdør.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk mellom vegg og pipe i 2 etasje.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ytterste lag på dør til bod har sluppet litt feste i nedre hjørnet.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Bad/vaskerom, kjøkken, stue og gang

2. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Bad, bod, gang og 3 soverom

Bod

Carport

### **Standard**

Nyere enebolig fra 2010 som er velholdt og holder en gjennomgående god standard.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum og ventilator. Hvitevarer som oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje

Bad i 2. etasje fra byggeår med flislagte gulv- og veggoverflater og gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt

servant. Himlingen har malte flater. Gulvet har begrenset fall utenfor våtsoner. Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vaskerom/toalett 1. etasje

Vaskerom/toalett i 1. etasje har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger. Rommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Gulvet fremstår tilnærmet flatt med begrenset fall mot sluk. Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

#### Innvendige overflater

Gulv: Parkett i 1. etasje og laminat i 2. etasje.

Vegger: Gips.

Himling: Gips.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør system for vannledninger fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør er utført i plastmateriale og er fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra byggeår er plassert på vaskerom/toalett i 1. etasje.

#### **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**

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox Lyse

#### **Parkering**

Parkering på egen eiendom og i carport.

#### **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 tilleggstenestene.
- 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

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med varmekabler på gulvet i vaskerom/toalett i 1. etasje og på badet i 2. etasje. Det er også klargjort for fremtidig montering av ildsted.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000

### Omkostninger kjøper

4 950 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

123 750 (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))

---

125 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 094 840 (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 11 816 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

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 bolig: kr 3326,00

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 326 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 068 792 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 275 169 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.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 672 i Strand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1130/47/672:

02.05.2026 - Dokumentnr: 478519 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

10.07.2009 - Dokumentnr: 509060 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:47 Bnr:5

26.08.2009 - Dokumentnr: 622514 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:47 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bolig i Astersvegen 6 C, datert 14.07.2010.

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

på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.07.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst eller opplyst bruksrett.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Utgifter til vedlikehold av vei deles likt mellom eiere/brukere av vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Område for boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen følger reguleringsplan Leiteområdet (plan-ID 75-2). Planen regulerer området til boliger med tilhørende anlegg.. 23.04.1975

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

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

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flomfare, slik det er vist i kommuneplanens temakart.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 0, -. 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**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

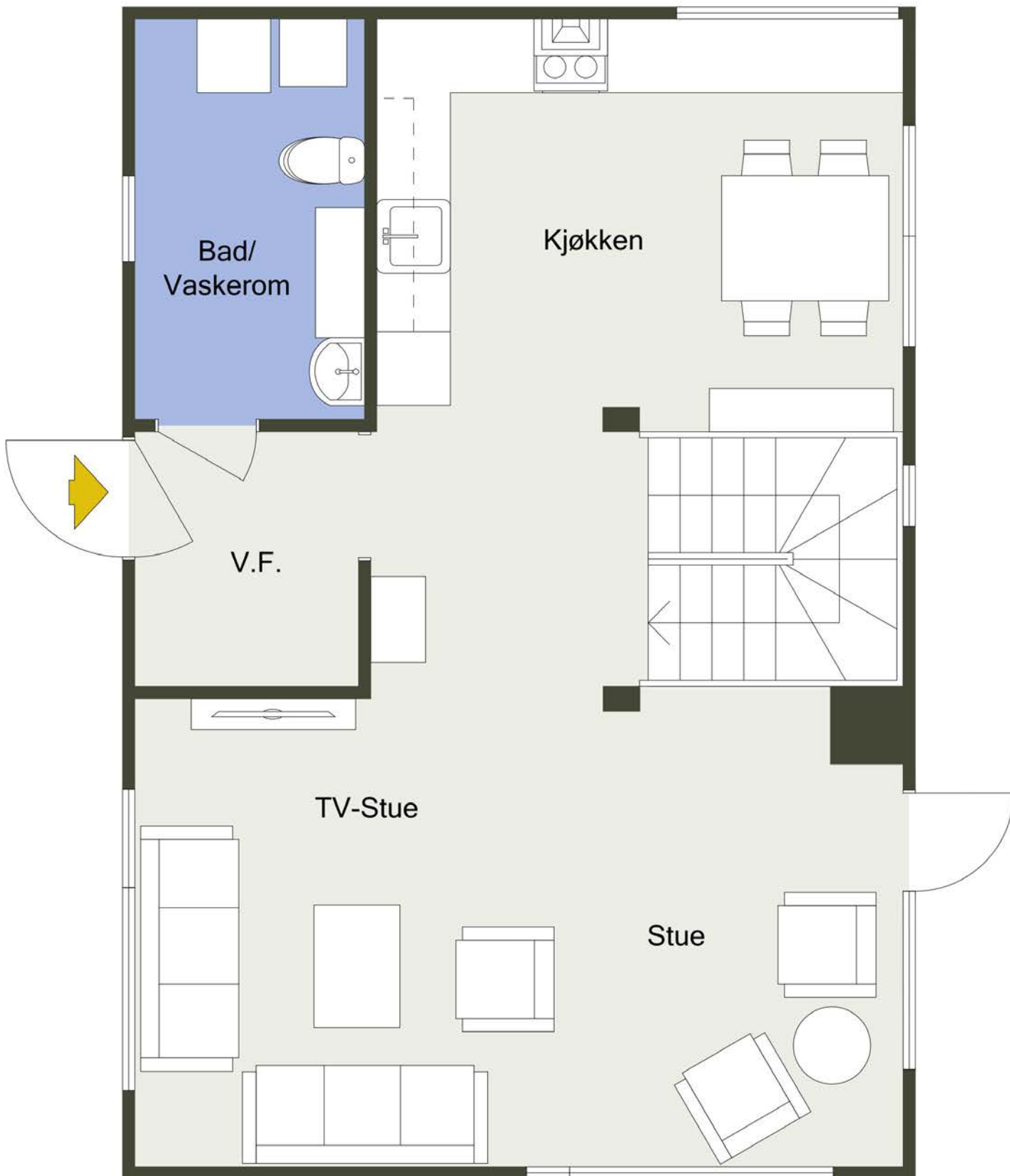
12.05.2026









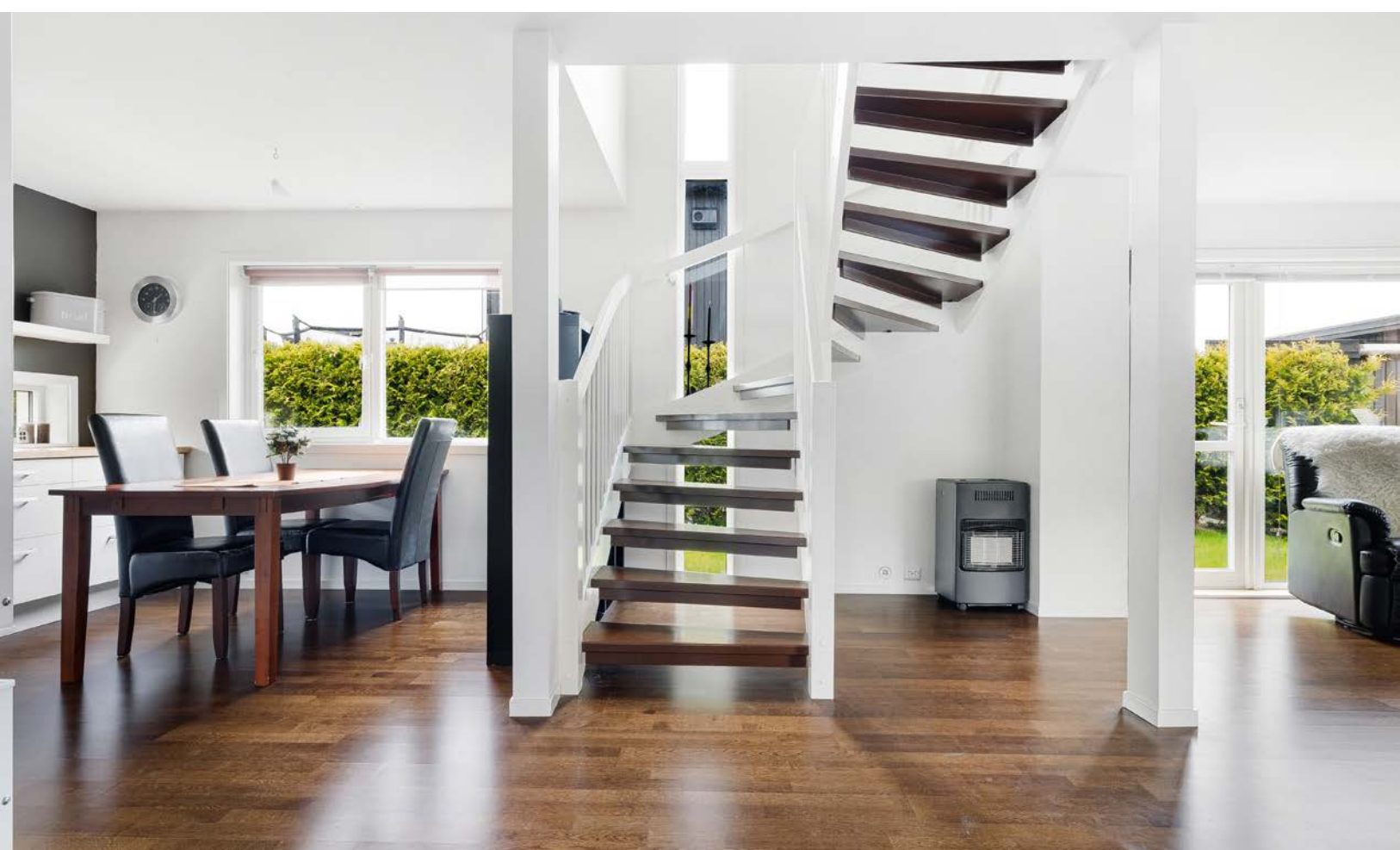


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den



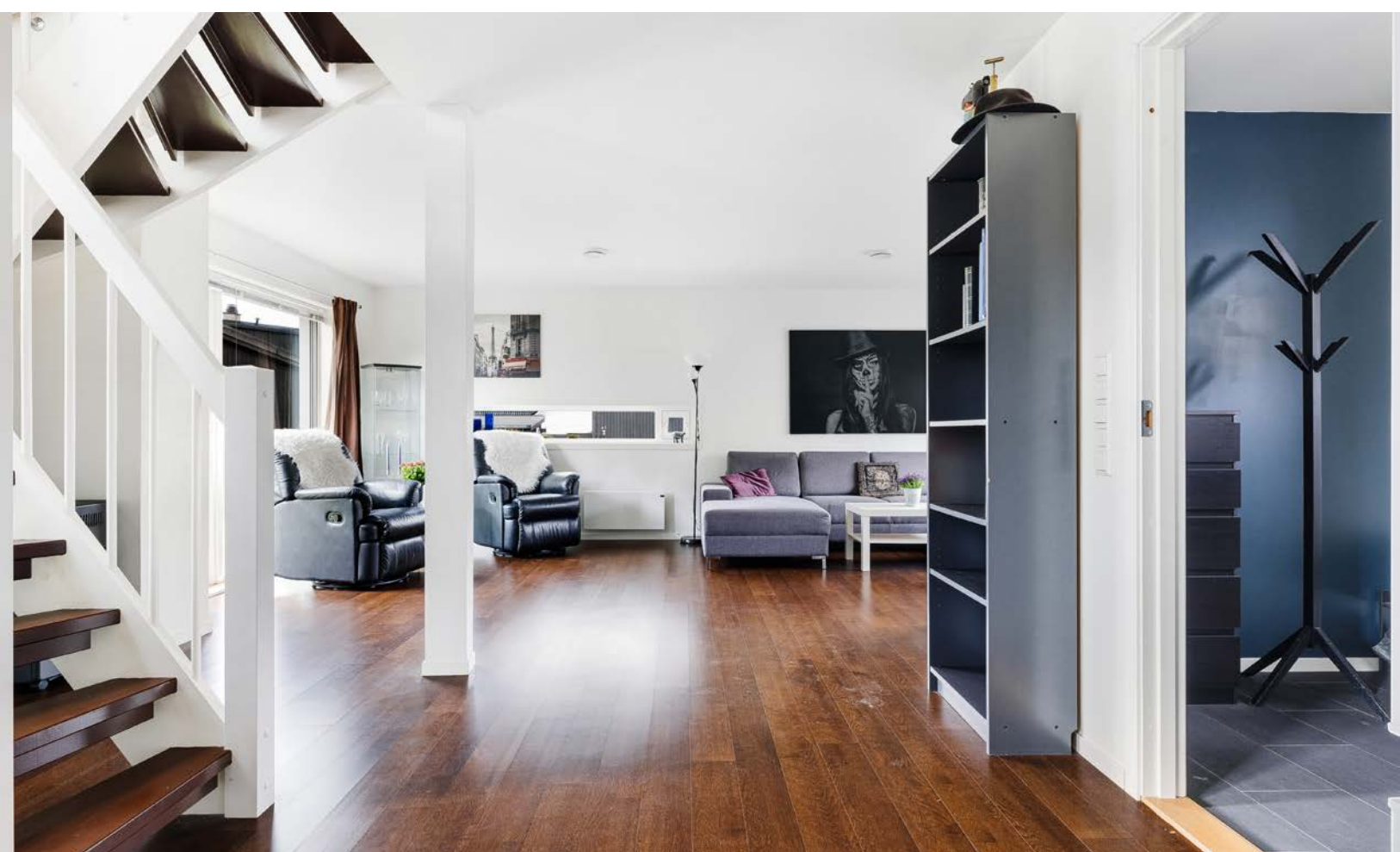






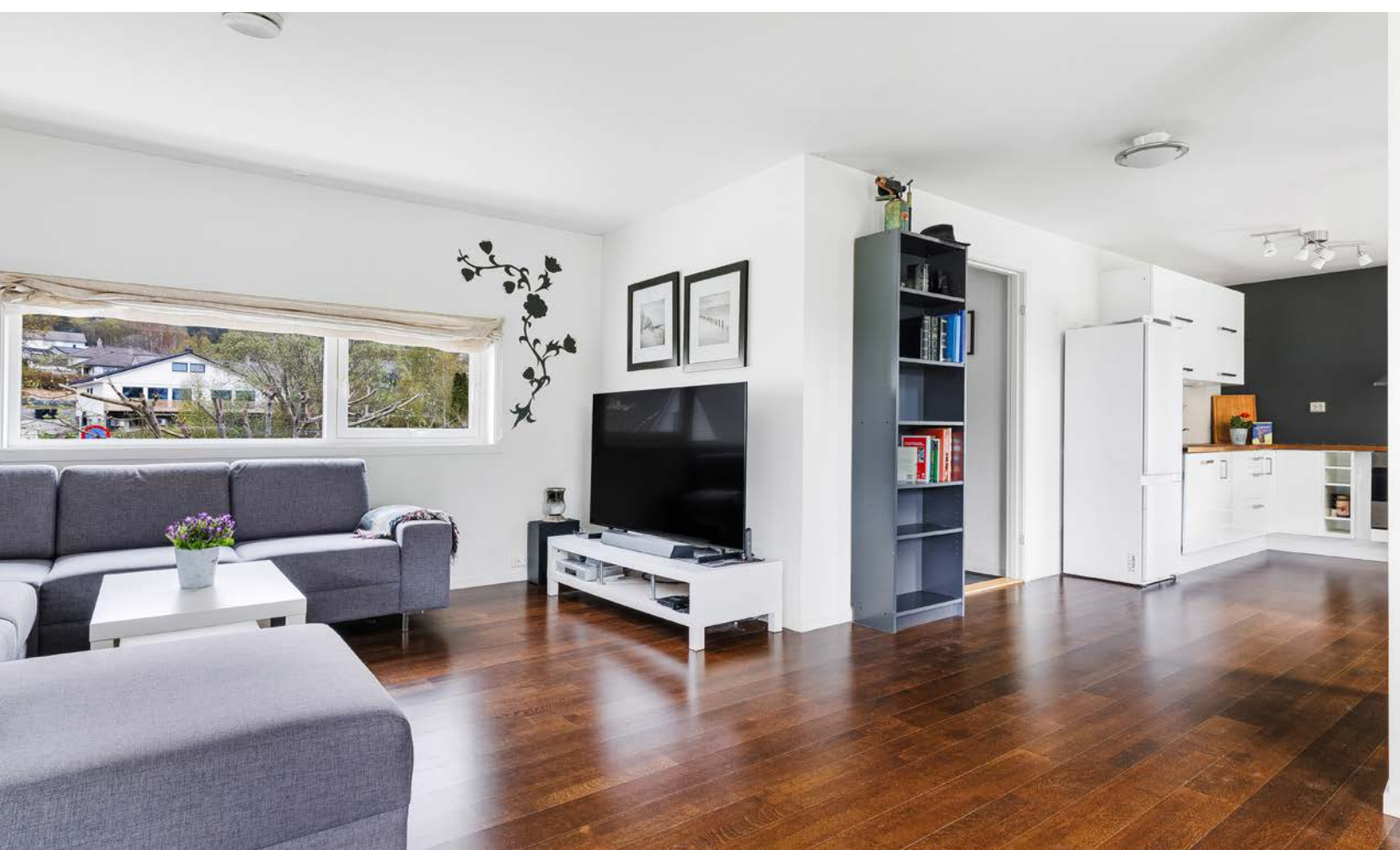




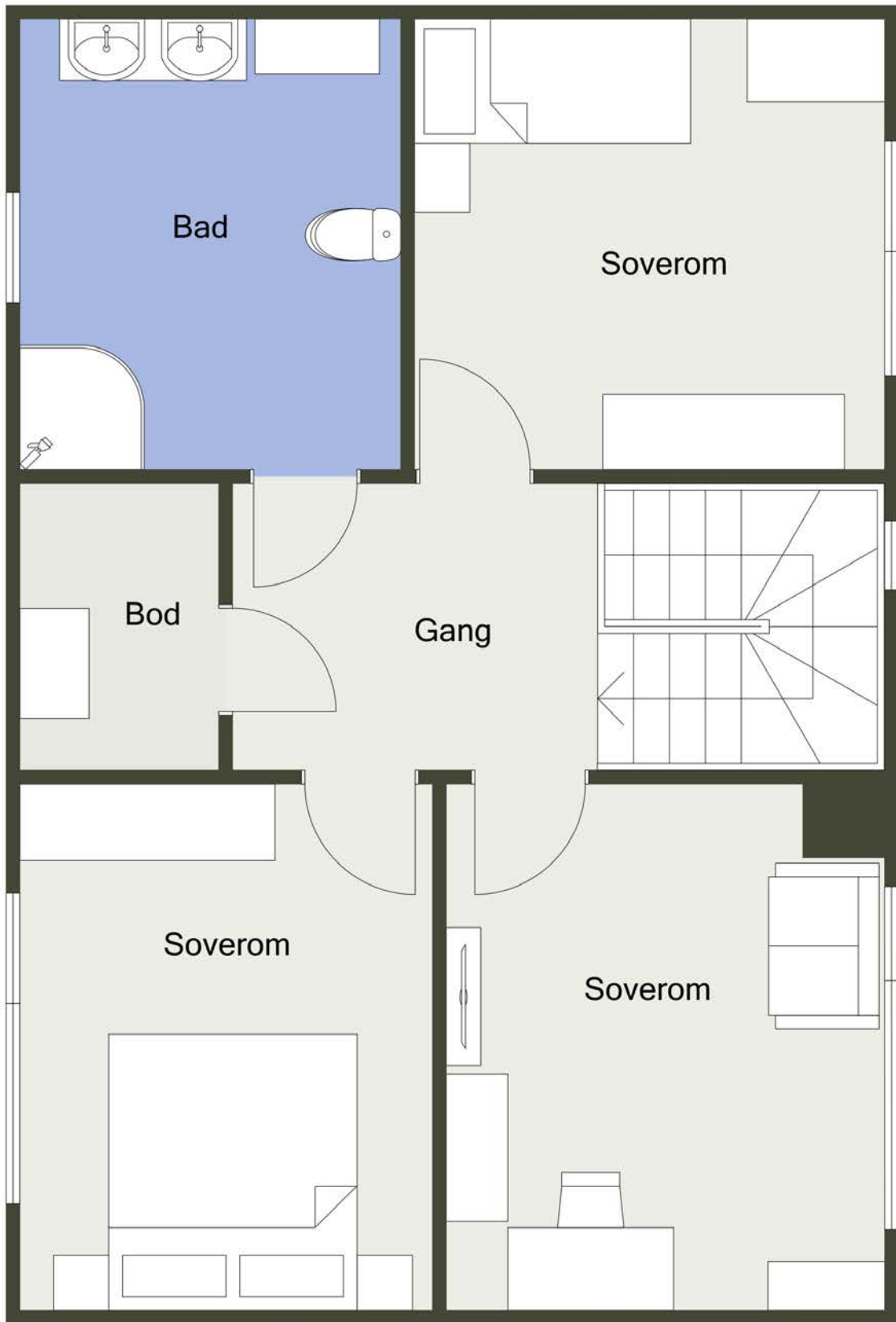






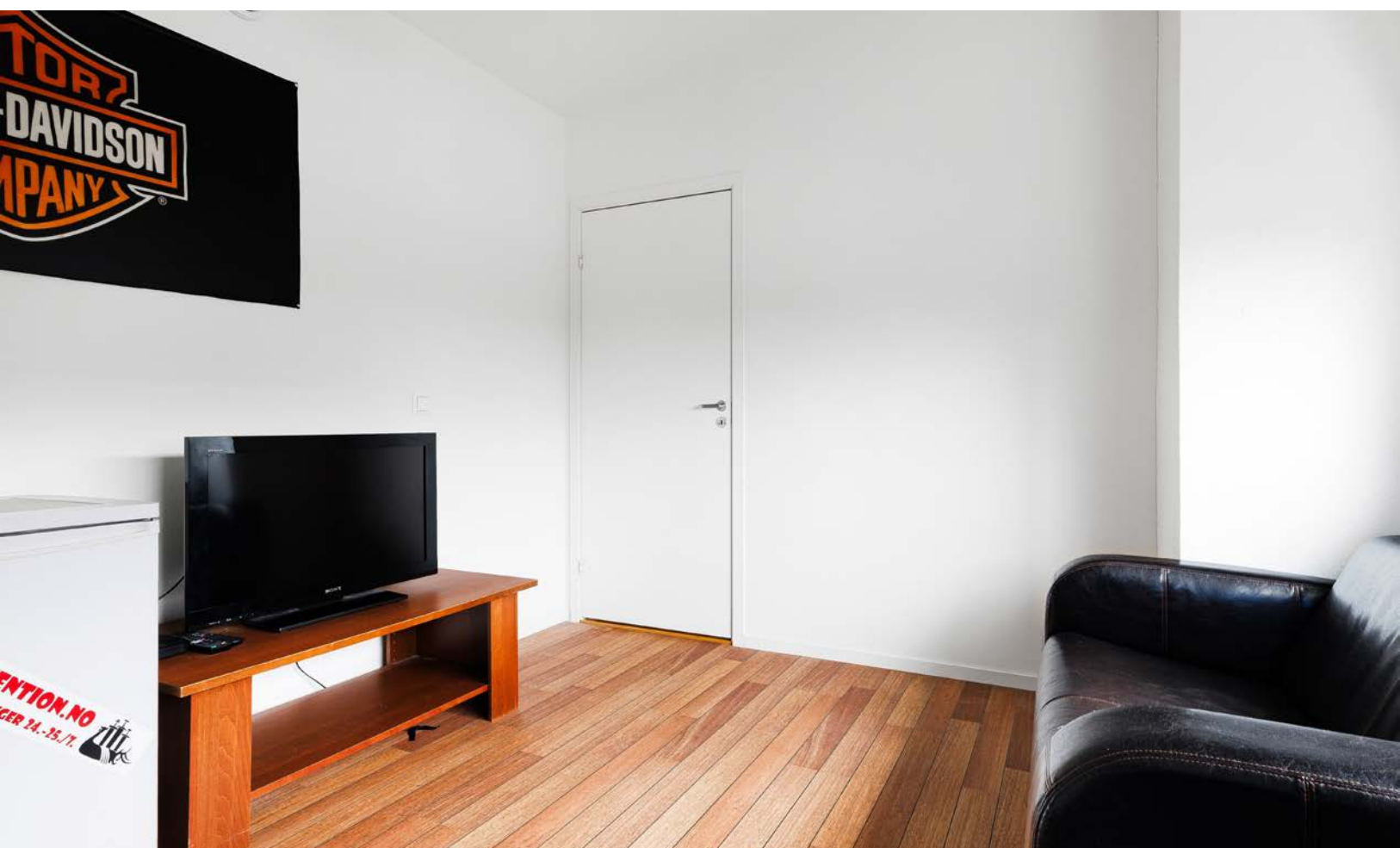




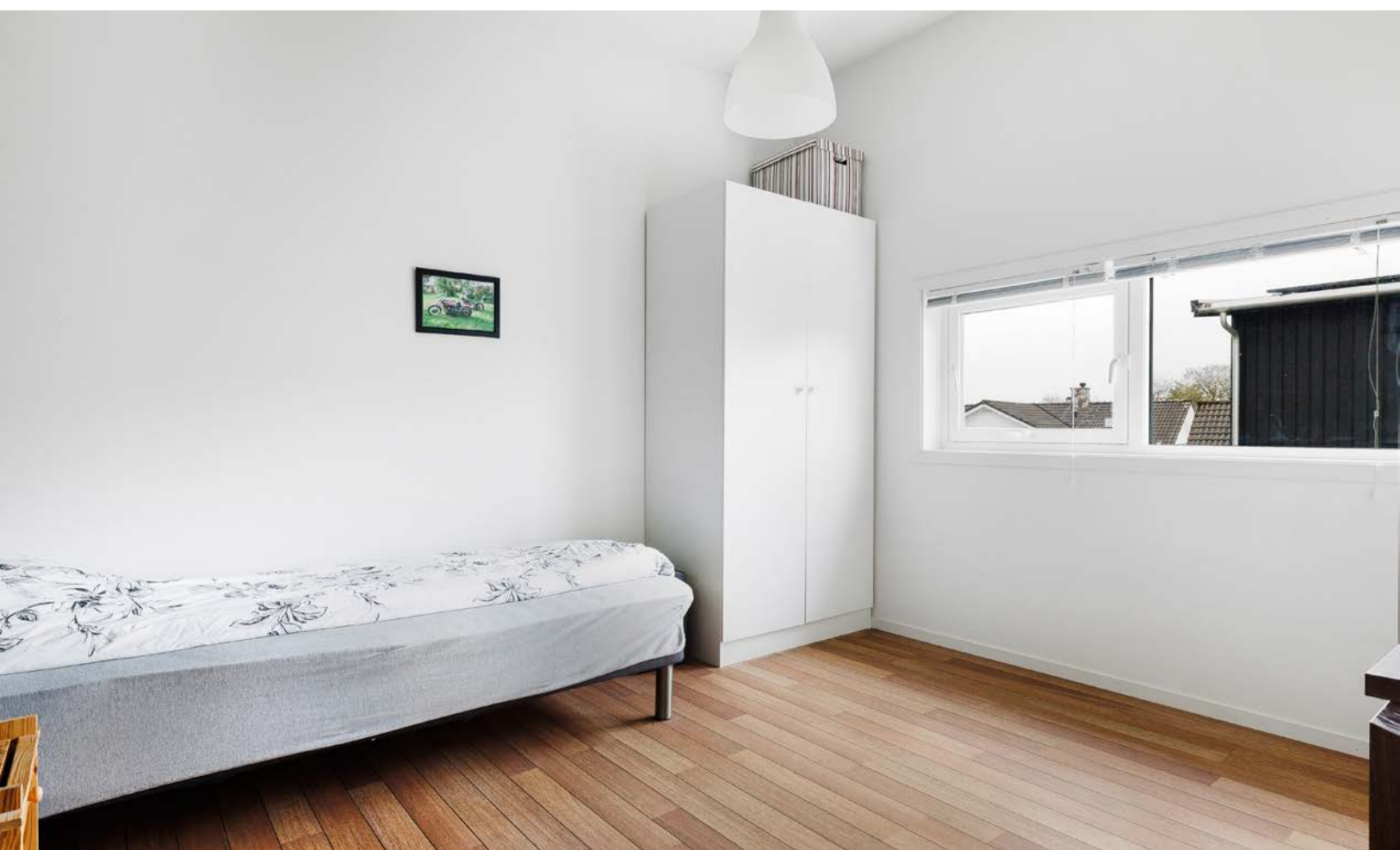


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





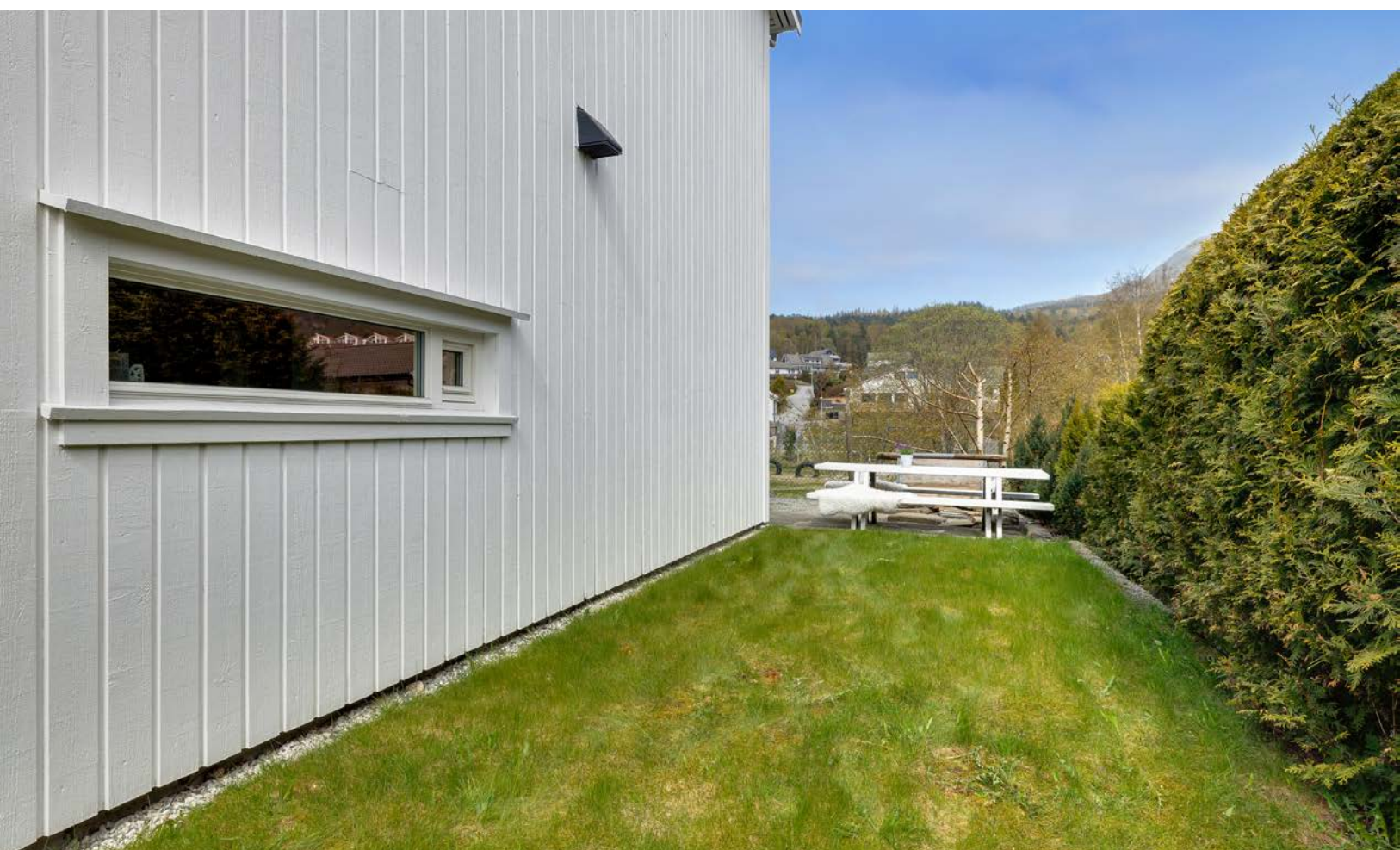
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Astersvegen 6C , 4104 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 47, bnr. 672

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1008

Referansennummer: LZ3656

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

## Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggteknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



### Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibygge.as

406 42 378



# 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 fremstår med normal standard og bruksslitasje i henhold til byggeår. Det er gjennomgående moderne løsninger med balansert ventilasjon, rør-i-rør system og våtrom fra byggeår.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder begrenset fall på gulv i våtrom og råteskader/fuktpåvirkning på ytterdør som anbefales skiftet. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normalt vedlikeholdsbehov på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 2010

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking er utført med sveisepapp på tak med fall. Yttervegger er kledd med stående trekledning med enkelte felt av liggende kledning. Vinduer er 2-lags NorDan-vinduer fra 2010.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt samt malt terrassedør i tre. Det er tilhørende carport med papptekkning og stående trekledning.

Terreng er opparbeidet med forstøtningsmur av naturstein og gjerde ved nivåforskjeller.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

1. etasje har parkett på gulv, gips på vegger og gips i himling. 2. etasje har laminat på gulv samt gips på vegger og i himling.

Etasjeskille i 2. etasje er utført med trebjelkelag, mens 1. etasje er utført mot betongdekke/gulv på grunn. Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med rekkverk på begge sider.

Innvendige dører er malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/toalett i 1. etasje har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger samt malte himlingsflater. Rommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er varmekabler i gulv.

Bad i 2. etasje har fliser på gulv og vegger samt malte himlingsflater. Badet er utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Begge våtrommene har balansert ventilasjon og sluk med synlig membran/mansjett

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp, ventilator samt opplegg for hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger og avløpsrør i plast fra byggeår. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannsbereder og elektrisk anlegg er fra byggeår. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-måler. Det foreligger sluttkontroll fra byggeår.

Boligen har elementpipe og er klargjort for fremtidig montering av ildsted.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med gårds plass, uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger noe forhøyet i terrenget, men tomten fremstår i hovedsak flat rundt boligen.

Det er oppført forstøtningsmur av naturstein rundt deler av tomten, samt gjerde på baksiden av boligen ved nivåforskjeller. Boligen er oppført med grunnmur av betong og byggegrunn antas å bestå av morenemasser.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold på befaringsdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet utover de forhold som er omtalt ellers i rapporten.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Ferdigattest er framlagt ved befaring.

#### Bod

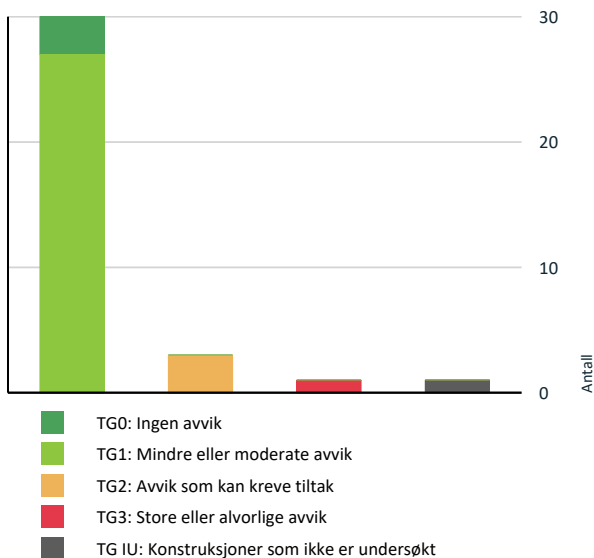
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Carport

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

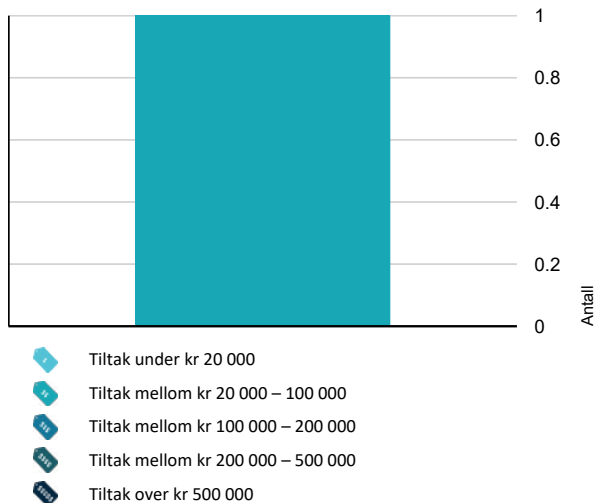
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med unntak av utført hulltaking/fuktkontroll ved våtrom.

Vurderingene er basert på synlige forhold, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt på befaringsdagen. Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon da konstruksjonen er lukket.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

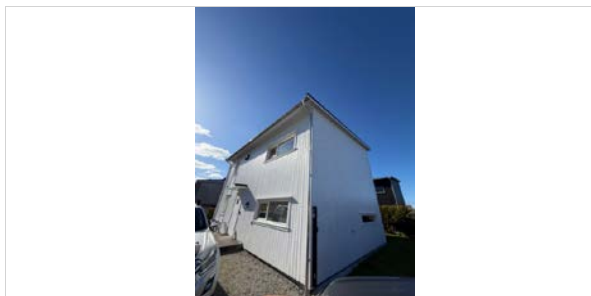
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2010

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er fra byggeår og er utført med sveisepapp på tak med fall. Taket er kun kontrollert fra bakkenivå på befaringsdagen.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i blank aluminium. Det er også montert sorte aluminiumsbeslag fra vindskier og ut på takflaten.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon er fra byggeår og er kledd med stående trekledning, med enkelte felt av liggende kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale råteskader nederst på deler av kledningen. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning nær terreng og værutsatte områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utskifting av skadet kledning samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner. Videre anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å redusere videre skadeutvikling.



### ! TG 1J Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket og det ikke forelå inspeksjonsmulighet ved befaringsdagen.

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er fra 2010 og er av typen NorDan med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

### ! TG 3 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør er malt dør med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelige svellinger nederst på dørbladet som følge av fuktinntrengning. Forholdet har medført skade på døren og redusert levetid og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av ytterdøren for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører - Terrassedør

### Beskrivelse

Terrassedør er utført som malt tredør. Døren fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

1. etasje består av parkett på gulv, vegger av gips og himling av gips.  
2. etasje består av tilsvarende overflater på vegger og himling, mens gulv er belagt med laminat. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i 2. etasje er utført med trebjelkelag, mens gulv i 1. etasje er utført mot betongdekke/gulv på grunn. Det ble ikke registrert skjevheter utover det som anses normalt ved befaringsdagen.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted/vedovn på befaringsdagen, men det er klargjort for fremtidig montering av ildsted. Det er registrert sprekke dannelse mellom pipe og tilstøtende vegg. Forholdet fremstår som kosmetisk på befaringsdagen og kan være relatert til mindre bevegelser/setninger over tid. Det ble ikke registrert forhold som tydet på alvorlig konstruktiv svikt ved visuell kontroll.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med rekkverk på begge sider. Rekkverk er i tilfredsstillende høyde. Det ble ikke registrert synlige skader utover normal bruksslitasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører. Dørene er funksjons testet uten avvik.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom/toalett i 1. etasje har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.

Rommet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er utført med malte plateoverflater. Himling er utført med malte himlingsflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er målt fall mot sluk på ca. 1–4 mm med 120 cm vater. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av rommet anbefales det å etablere bedre fallforhold mot sluk.

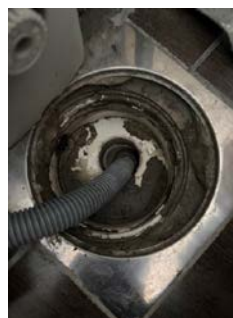


## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Rommet har 2 sluk. Det er registrert synlig membran/mansjett med montert klemring ved begge slukene.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder. Sanitærinstallasjonene fremstod med normal funksjon ved befaringsdagen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstod i normal drift på befaringdagen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra gang mot vaskerom/toalett for kontroll av skjulte konstruksjoner og fuktforhold. Det ble ikke registrert forhold som indikerte unormale fuktverdier eller skader i kontrollert område.



## ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i 2. etasje er fra byggeår og har flislagte gulv- og veggoverflater. Det er etablert gulvvarme i rommet. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er utført med fliser. Himling er utført med malte himlingsflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Rommet har 2 sluker, og det er målt fall mot sluk på ca. 4–5 mm med 120 cm vater. Gulvet fremstår med begrenset fall utenfor våtsoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall mot sluk på deler av gulvet. Forholdet kan medføre redusert avrenning av vann ved vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å forbedre fallforholdene mot sluk.

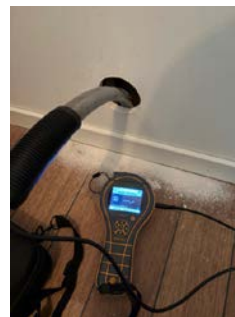
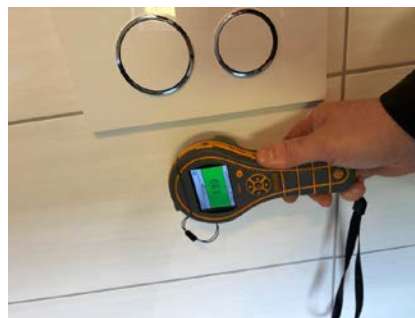
## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har 2 sluker. Begge slukene er kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er registrert synlig membran/mansjett med montert klemring ved begge slukene. Oppkant ved terskel er målt og vurderes å være innenfor anbefalte krav.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstod i normal drift på befaringdagen.

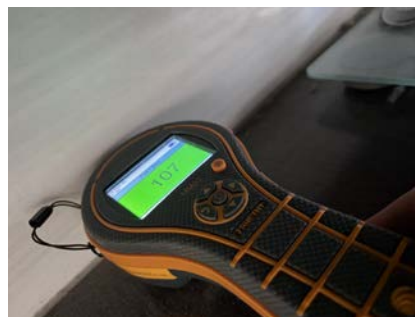
## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold som indikerte unormale fuktverdier eller skader i kontrollert område.

Det ble i tillegg utført fuktsøk i utsatte områder inne på badet uten registrering av forhøyede fuktutslag.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert stekeovn, platetopp, ventilator.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er testet og fungerte på befaringsdagen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold på befaringsdagen.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plastmateriale og er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det ble utført enkel funksjonskontroll av enkelte ventiler under befaringen, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk/sug i kontrollerte ventiler.



### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen

## 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

# Tilstandsrapport

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer plassert i sikringskap. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Det foreligger kursfortegnelse samt dokumentasjon/sluttkontroll fra byggeår.

Det er installert AMS-måler i sikringsskapet. Anlegget fremstår i normal stand ut fra alder og visuell kontroll av tilgjengelige komponenter.

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.  
**2010 Det er ikke gjort noe med anlegget siden byggeår.**
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**
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, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av sluttkontroll for utført installasjon fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige avvik ved enkel visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget på befaringdagen.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover dette, da takstingeniør ikke har elektrofaglig autorisasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Byggegrunnen i området antas å bestå av morenemasser, basert på tilgjengelige kartdata og områdets topografi. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med befaringen.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Boligen er oppført uten kjeller og med støpt grunnmur/plate på mark. Drenering er fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller forhold som indikerer mangelfull dreneringsfunksjon på befaringsdagen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur av betong. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger ved befaringen.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein rundt store deler av tomten for opparbeidelse av terreng og nivåforskjeller. På baksiden av boligen er det etablert gjerde som sikring ved høydeforskjeller.

Murene og sikringene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er noe forhøyet i terrenget, men fremstår i hovedsak som flat og opparbeidet rundt boligen. Det ble ikke registrert forhold ved terrenget som ga grunnlag for spesielle bemerkninger på befaringsdagen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsnett er fra byggeår og tilknyttet det offentlige.

## 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 bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdagens tidspunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert brannstige eller annen fast rømningsløsning fra 2. etasje. Forholdet kan redusere muligheten for sikker rømning ved brann.

### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere godkjent rømningsløsning fra 2. etasje, eksempelvis brannstige eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

# 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

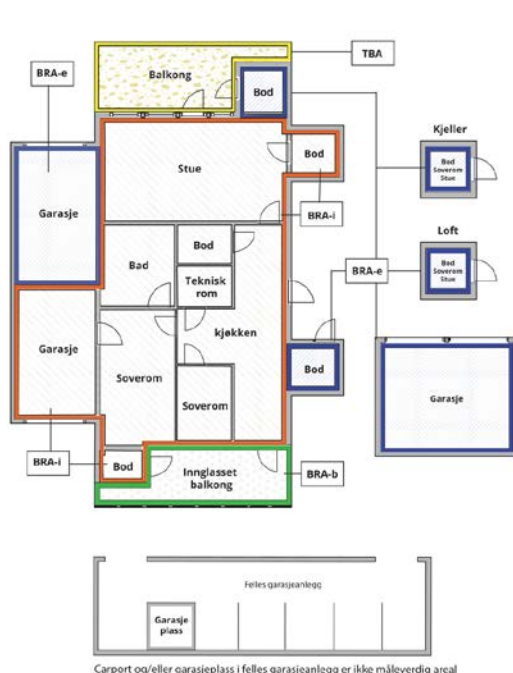
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 boden
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. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	
Etasje	57			57	
<b>SUM</b>	<b>114</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang		
Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest er framlagt ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter.

Ja  Nei

## Bod

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

### Kommentar

Bod er ca 5,5m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter.

Ja  Nei

## Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	20			20	
<b>SUM</b>	<b>20</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	672		0	433.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Astersvegen 6C

### Hjemmelshaver

Marthinsen Gunnar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde. Tomten fremstår som opparbeidet og ligger noe forhøyet i terrenget. Det er kort avstand til servicefunksjoner, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i området.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst eller opplyst bruksrett. Det anbefales at rettighetsforhold kontrolleres nærmere gjennom tilgjengelig dokumentasjon.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, uteoppholdsarealer. Eiendommen ligger noe forhøyet i terrenget, men tomten fremstår i hovedsak flat rundt boligen.

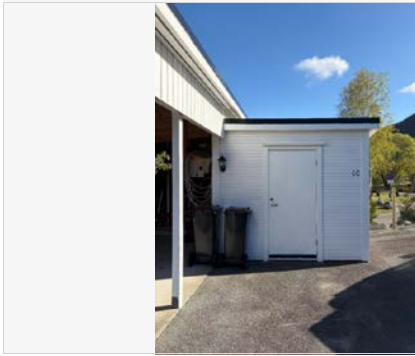
Det er oppført forstøtningsmurer av naturstein rundt deler av tomten for håndtering av nivåforskjeller. På baksiden av boligen er det etablert gjerde som sikring. Det er også plen på framsiden av huset.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet grunnboksutskrift eller foretatt kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter i forbindelse med denne rapporten. Interessenter anbefales å gjennomgå tilgjengelige grunnboksopplysninger og øvrig dokumentasjon for eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

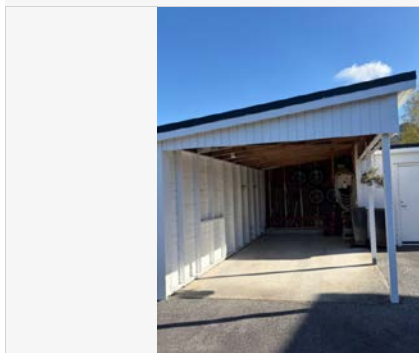
#### Beskrivelse

Bod med papptekket tak og liggende bordkledning. Det er registrert fuktpåvirkning med svellinger og begynnende råteskader nederst på boddør, tilsvarende forhold som på ytterdør til boligen.

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



## Carport



### Anvendelse

### Byggeår

2010

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Boligen har tilhørende carport. Taktekking er utført med papptekking, og vegger er kledd med stående trekledning. Carporten fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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
Egenerklæringskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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

Gunnar Marthinsen

---

## Boligen

Astersvegen 6C  
4104 Jørpeland

1130-47/672/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Litt fuktinntrengning nede på ytterdør.

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

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sprekk mellom vegg og pipe i 2 etasje.

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Ytterste lag på dør til bod har sluppet litt feste i nedre hjørnet.

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

♦ **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?

♦ **Nei**

---

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.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	433.3
Etablert dato	22.06.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	02.06.2020 03.03.2021	J 76/20		47/5, 47/9, 47/11, 47/13, 47/20, 47/26, 47/28, 47/106, 47/120, 47/142, 47/147, 47/236, 47/394, 47/395, 47/431, 47/439, 47/624, 47/634, 47/672, 47/673, 47/674
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.08.2013 08.08.2013	J 152/07		47/5, 47/356, 47/404, 47/671, 47/672, 47/674
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	04.02.2010 04.02.2010			47/356, 47/409, 47/520, 47/672
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.12.2008 22.06.2009	J 98/09 M 106/09		47/5 (-433,3), 47/672 (433,3) 47/356, 47/397, 47/409, 47/633, 47/671
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.12.2008 22.06.2009	J 100/09 M 108/09		47/5 (-406,6), 47/673 (406,6) 47/154, 47/633, 47/672

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6546988.55	330681.2		Ja	433.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARTHINSEN GUNNAR F211080*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Astersvegen 6C 4104 JØRPELAND	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Astersvegen 6 C

Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300064065		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	14.07.2010
2	300064085		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	14.07.2010

### 1: Bygning 300064065: Enebolig (111), Ferdigattest 14.07.2010

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.06.2009	22.06.2009	
Ferdigattest	14.07.2010	26.07.2010	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Astersvegen 6C	H0101	47/672	120	4	1	2	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

### 2: Bygning 300064085: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 14.07.2010

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Igangsettingstillatelse	10.06.2009	22.06.2009	
Ferdigattest	14.07.2010	26.07.2010	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/672	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

## **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 m<sup>2</sup> for 1 bil og 40 m<sup>2</sup> for 2 biler.

### § 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

### § 7

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

### § 8

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

### § 9

Området mellom frisktlinjer og veikant (sikttrikanten), 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).*



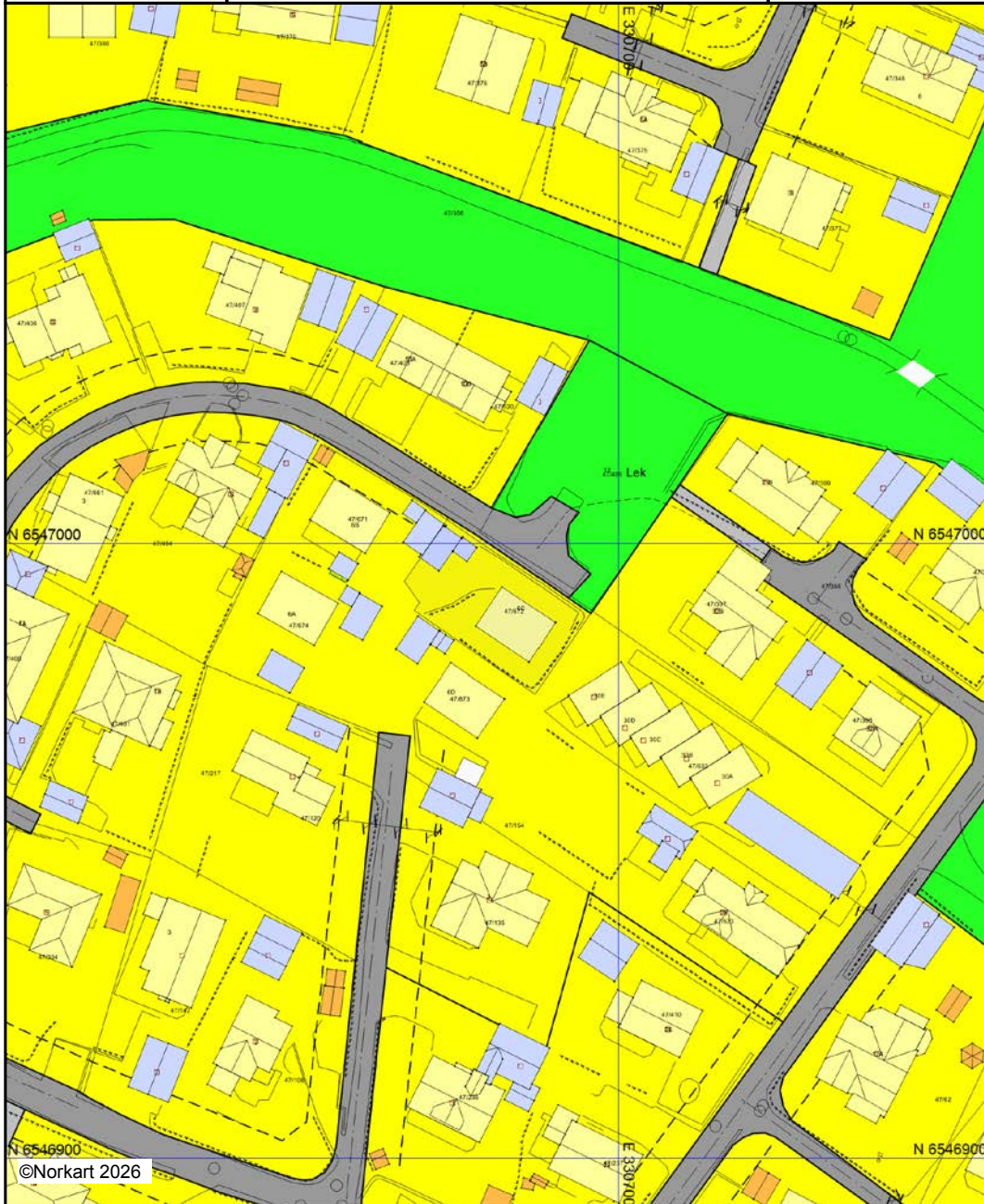
Strand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 47/672  
Adresse: Astersvegen 6C  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
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
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### TraktorvegSti

-  Sti

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek

### Ledningsnett

-  Kumlokk


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg

### Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

-  Hekk

### Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

### Adresser

- Abc Adressepunkttekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant

# Eiendomskart for eiendom 1130 - 47/672//



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

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	433,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546988,55	<b>Øst</b>	330681,2

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547001,53	330676,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
2	6546991,2	330691,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,30	
3	6546988,66	330695,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
4	6546975,5	330686,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,95	
5	6546989,14	330666,8	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	23,93	
6	6546990,38	330667,64	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	1,50	
7	6546993,81	330665,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	4,25	
8	6547004,22	330672,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,66	



Strand kommune

## Temakart

Eiendom: 47/672  
Adresse: Astersvegen 6C  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
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

-  Trase
-  Kumlokk


### Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m



### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

 Hekk


### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare

### Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

### Adresser

 Abc Adressepunkt tekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant



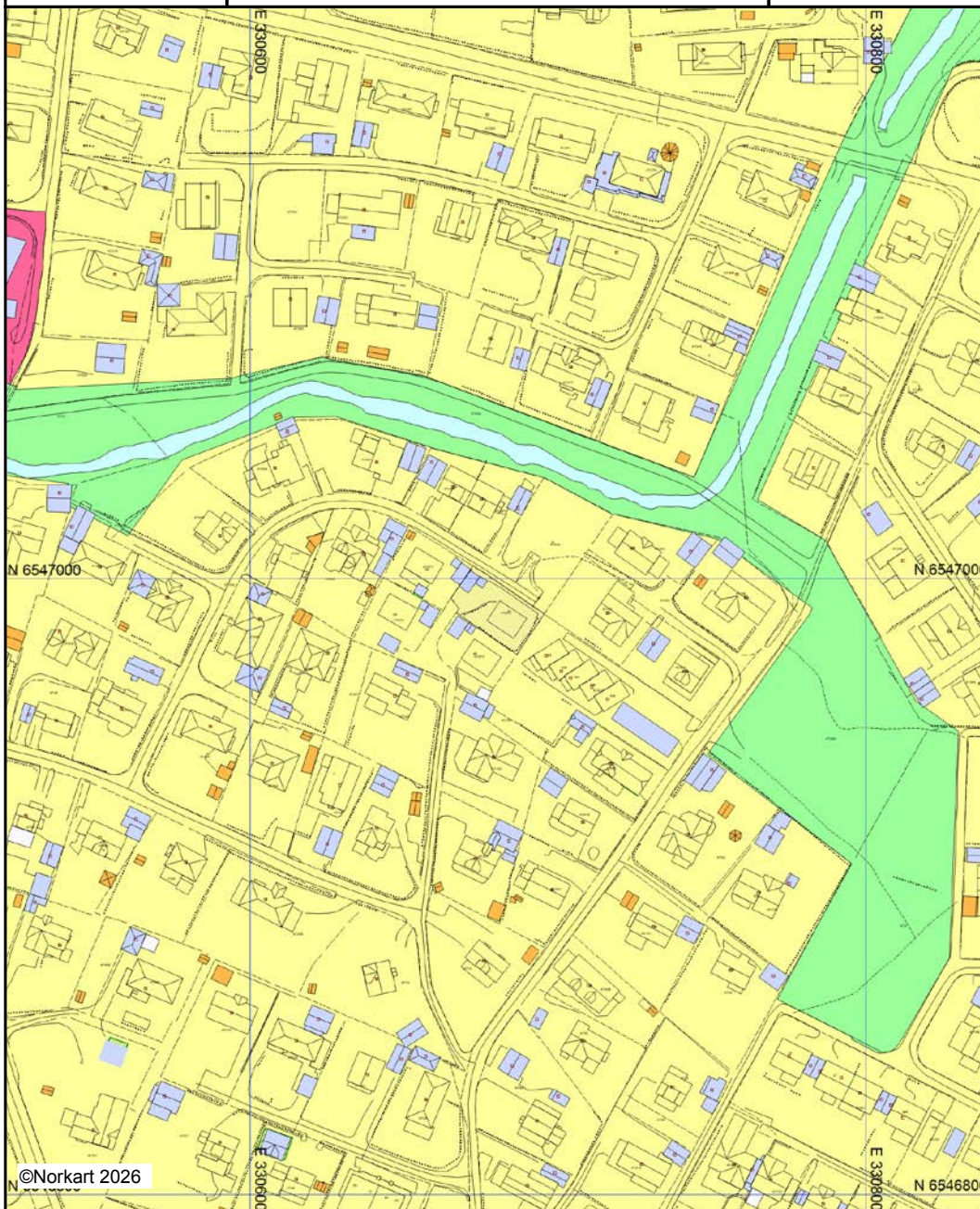
Strand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 47/672  
Adresse: Astersvegen 6C  
Utskriftsdato: 28.04.2026  
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
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



### Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### Annen naturinformasjon

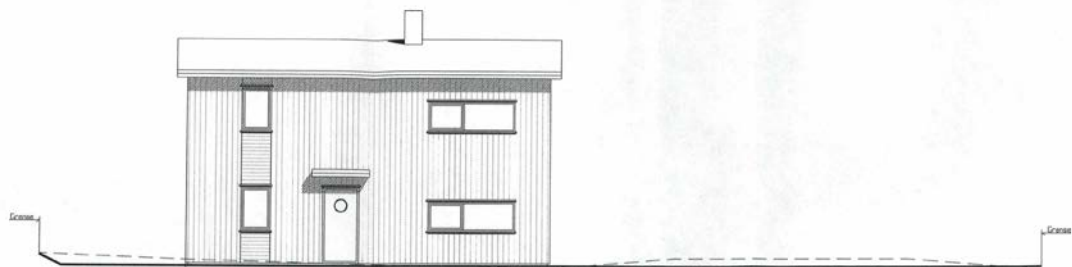
-  Hekk

### Adresser

-  Adresspunkt tekst

### Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant



FASADE MOT NORD-ØST



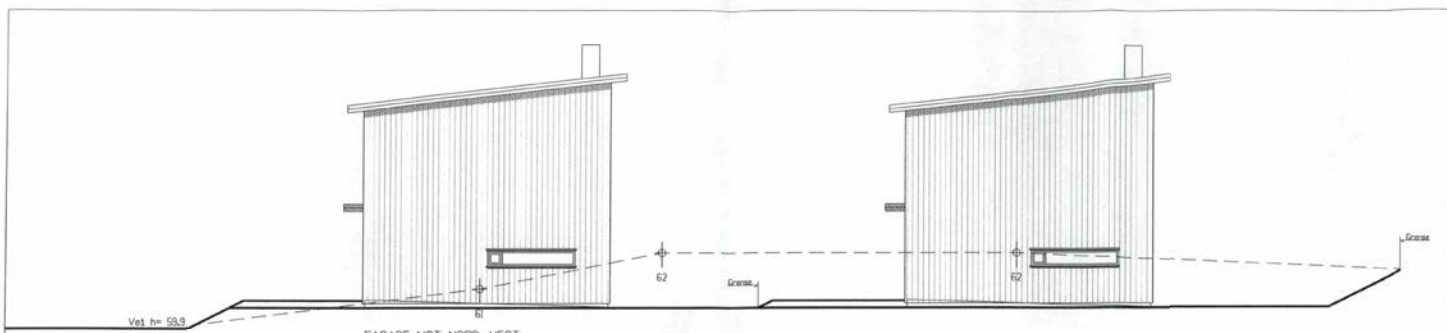
FASADE MOT SØR-VEST

STRAND KOMMUNE  
 FORVALTNINGSUTVALGET  
 Sak.nr. 012809  
 10/6-09 AH  
 GODKJENT

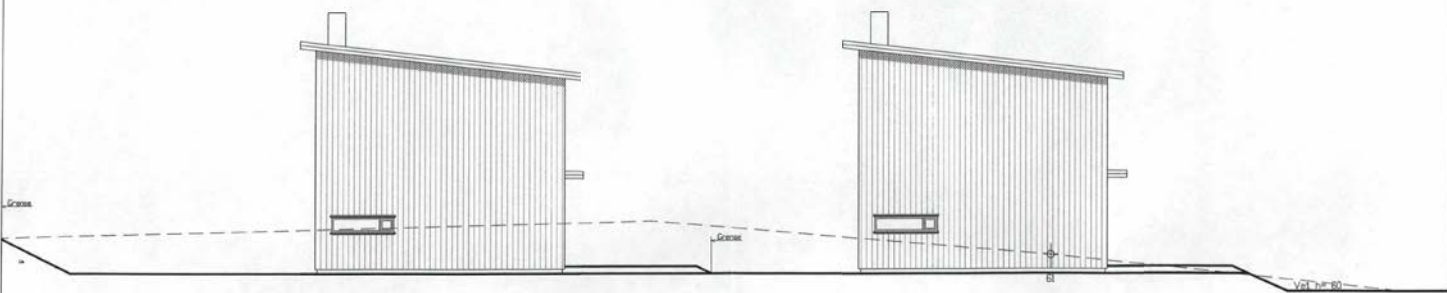
A REVIDERT.

JJ 20.05.2009

				BYGG-ERRE	
				FJOGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS	
BYGGERPLASS		ASTERSVEGEN 6, JØRPELAND.		Tomt 3.	
TEGN.	JJ	GNR: 47	BNR: 5		
GODKJ.		PROSJEKT		Ast31	
MAL	1 : 100	TEGN. NR.			
DATE	08.05.2009				



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

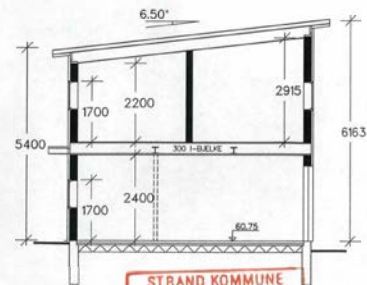
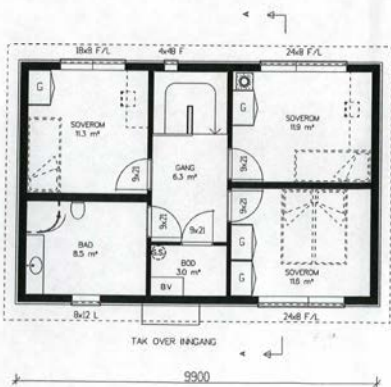
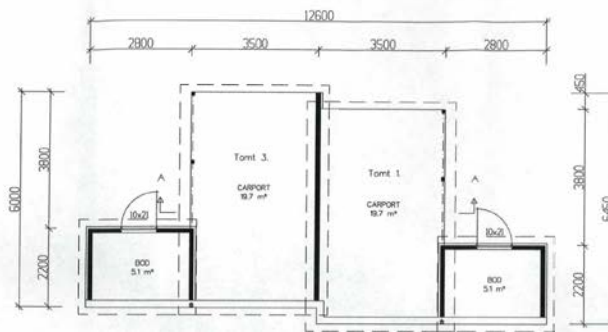
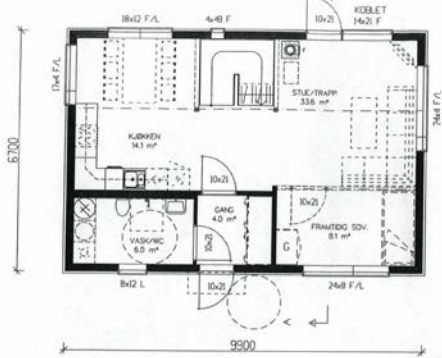
STRAND KOMMUNE  
 FORVALTNINGSUTVALGET  
 Sak.nr. 012909  
 10/6-09 Ad  
 GODKJENT

A REVIDERT.

JJ 2005.2009



BYGGERE FJØGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS			
BYGGERLASS ASTERSVEGEN 6, JØRPELAND, Tomt 3.			
TEGN.	JJ	GNR: 47	BNR: 5
GODKJ.		PROS.JNR.	
MAL	1 : 100	Ast31	
DATO	08.05.2009	TEGN. NR.	



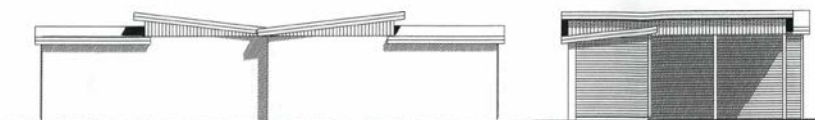
STRAND KOMMUNE  
FORVALTNINGSUTVALGET  
Sak nr. 017/09  
16.6.09 MA  
GODKJENT

ETASJE	BRU				
1. ETASJE	59,50 m²		A	REVIDERT	
2. ETASJE	59,50 m²		ANT.	REV. GJELDER	
SUM	119,00 m²				
TOMTEAREAL	403 m²				
BYA BOLIG	66,23 m²				
BYA CARPORT/BOD	27,17 m²				
SUM BYA 21,6 %	93,50 m²				

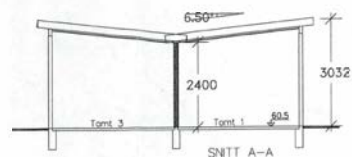
BYGGERE		BYGGERE	
FJOGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS		BYGGERE	
BYGGERE		BYGGERE	
ASTERSVEGEN 6, JØRPELAND, Torrt 3.		ASTERSVEGEN 6, JØRPELAND, Torrt 3.	
TEGN	JJ	GNR. 47	BNR. 5
GODKJ.		PROS.JNR.	
MAL	1 : 100	As131	
DATO	08.05.2009	TEGN. NR.	





FASADE MOT NORD-ØST

FASADE MOT NORD-VEST

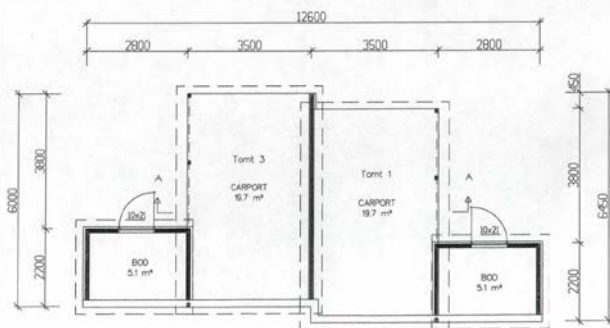


SNITT A-A



FASADE MOT SØR-VEST

FASADE MOT SØR-ØST



STRAND KOMMUNE  
FORVALTNINGSUTVALGET  
Sak.nr. 017909  
10/6-09 AH  
GODKJENT

A REVIDERT.

33 20.05.2009

		BYGGERE	
		FJOGSTAD-HUS RYFYLKE EIENDOM AS	
BYGGERE		ASTERSVEGEN 6, JØRPELAND, Tomt 1 og 3.	
TEGN.	JJ	GNR: 47	BNR: 5
ODKJ.		PROSJEKT	Car31
MAL	1 : 100		
DATA	08.05.2009	TEGN. NR.	



Adresse

**Astersvegen 6C, 4104 JØRPELAND**

Dato for energimerking

**12.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-294671**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300064065**

Gårdsnummer

**47**

Bruksnummer

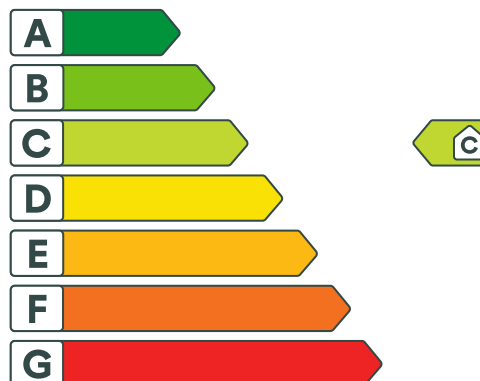
**672**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2010**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**114,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**114,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Annen/Ukjent ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**161,76 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**148,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 921 kWh**



## Astersvegen 6C, 4104 JØRPELAND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Astersvegen 6C, 4104 JØRPELAND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Astersvegen 6C - Nabolaget Førland - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tulipanvegen Linje 100	4 min 0.4 km
Stavanger Sola	39 min

## Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 692 elever, 35 klasser	17 min 1.6 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	20 min 1.9 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Strand videregående skole 400 elever	16 min 11.4 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

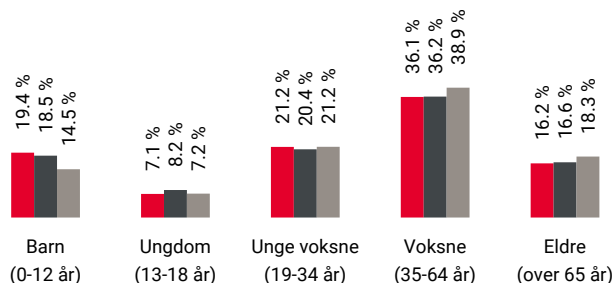
Godt vennskap 69/100



## 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	5 min 0.4 km
Førland barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1 km
Jørpeland barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.1 km

## Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	12 min 1.1 km
Kiwi Jørpeland PostNord	13 min 1.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 89/100



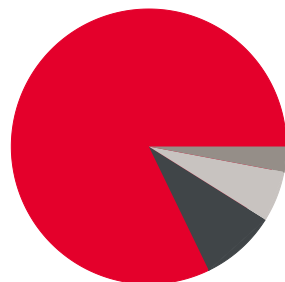
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

Fullshammervegen	5 min
Ballspill	0.5 km
Sørstadmarka	6 min
Ballspill	0.5 km
Fitnesspoint Jørpeland	21 min
Akilles Treningssenter	21 min

## Boligmasse



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

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

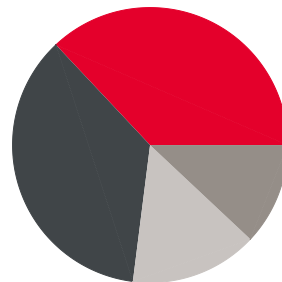
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	17 min
Vitusapotek Jørpeland	12 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%

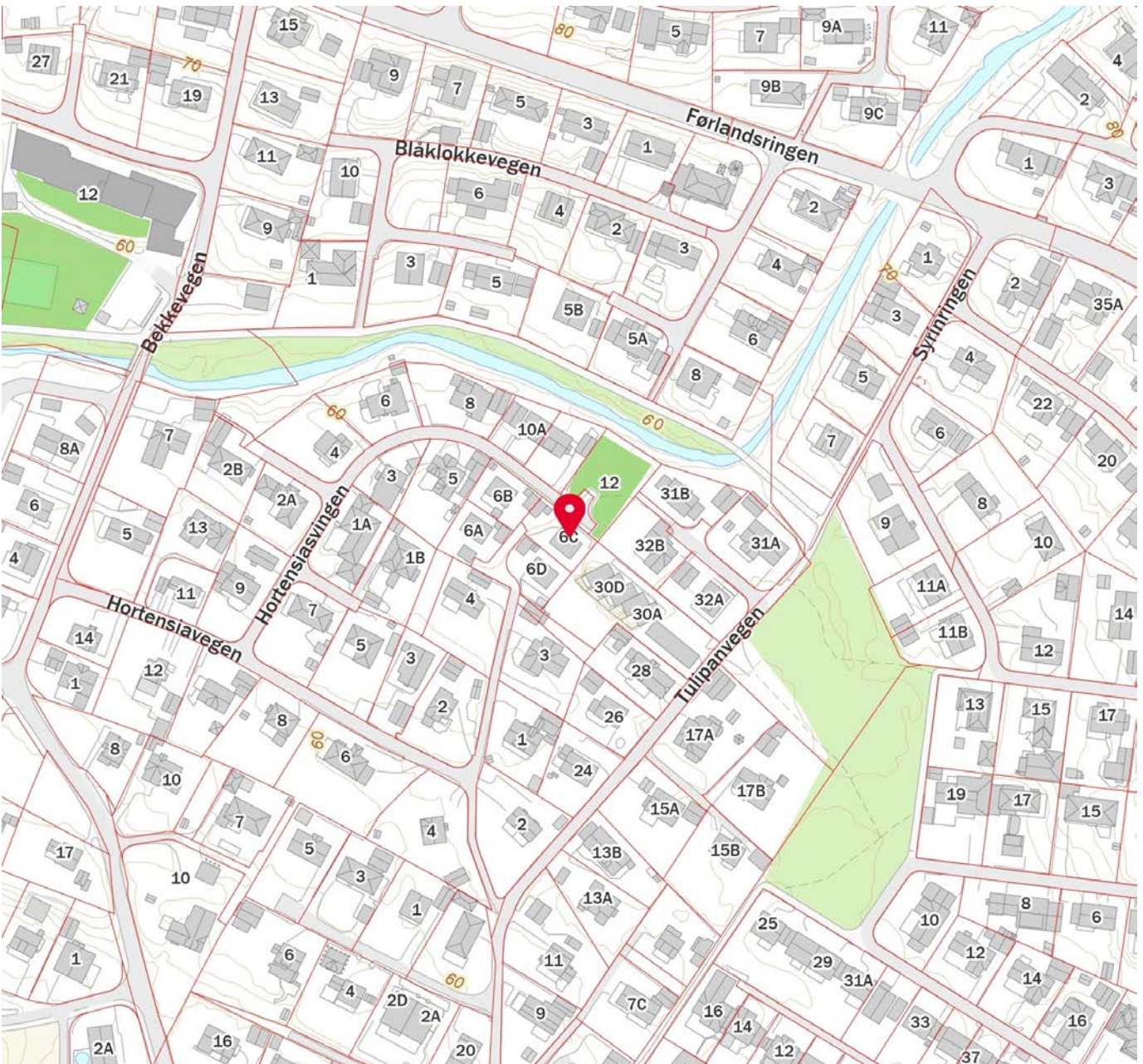
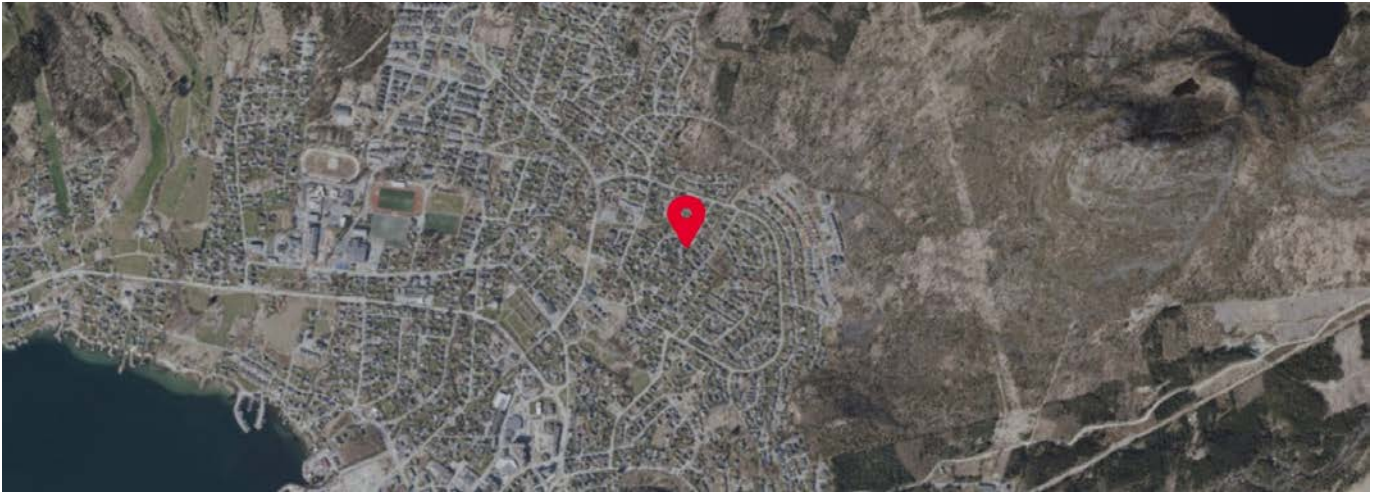
- Førland
- Jørpeland
- Norge

## 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 naboeene 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Astersvegen 6C  
4104 JØRPELAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helene Byberg**Telefon:** 906 23 272  
**E-post:** helene.byberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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