

aktiv.



Nedre Barkvedvegen 124, 4100 JØRPELAND

Sjønær, velholdt og innholdsrik bolig med 4 sov, flott utsikt, fradelt tomt i bakhagen, garasje, annekse og naustrett.



Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 128 850,-
Total ink omk.: Kr 5 228 850,-
Selger: Mari Stephansen
John Petter Nordbø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 210/283 kvm
Tomtstr.: 1523.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 211
Gnr. 43, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1401250005

Sjønær, velholdt og innholdsrik bolig med 4 sov, flott utsikt, fradelt tomt i bakhagen, garasje, anneks

Vi har nå fått for salg en attraktiv boligeiendom i populært område like ved sjøen med rolige og barnevennlige omgivelser. Boligen er meget velholdt og holder god standard med en innholdsrik planløsning og 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og 2 kjøkken. Her er det tilrettelagt for hybel og mulig utleie. I tillegg er det et koselig anneks/gjestehus (ikke byggemeldt) og en garasje.

Tomten er romslig på hele 1,5 mål hvor bakhagen er fradelt som en ekstra boligtomt. Hagen er pent opparbeidet og beplantet, og det medfølger en naustrett kun 50m fra eiendommen med tinglyst rett til oppføring av naust.

Eiendommen er velstelt og innbydende, med flott utsikt og kort vei til både skole- og idrettsanlegg, barnehage, bussholdeplass, Jørpeland sentrum og flotte turområder like utenfor døra.

Velkommen!



Innhold

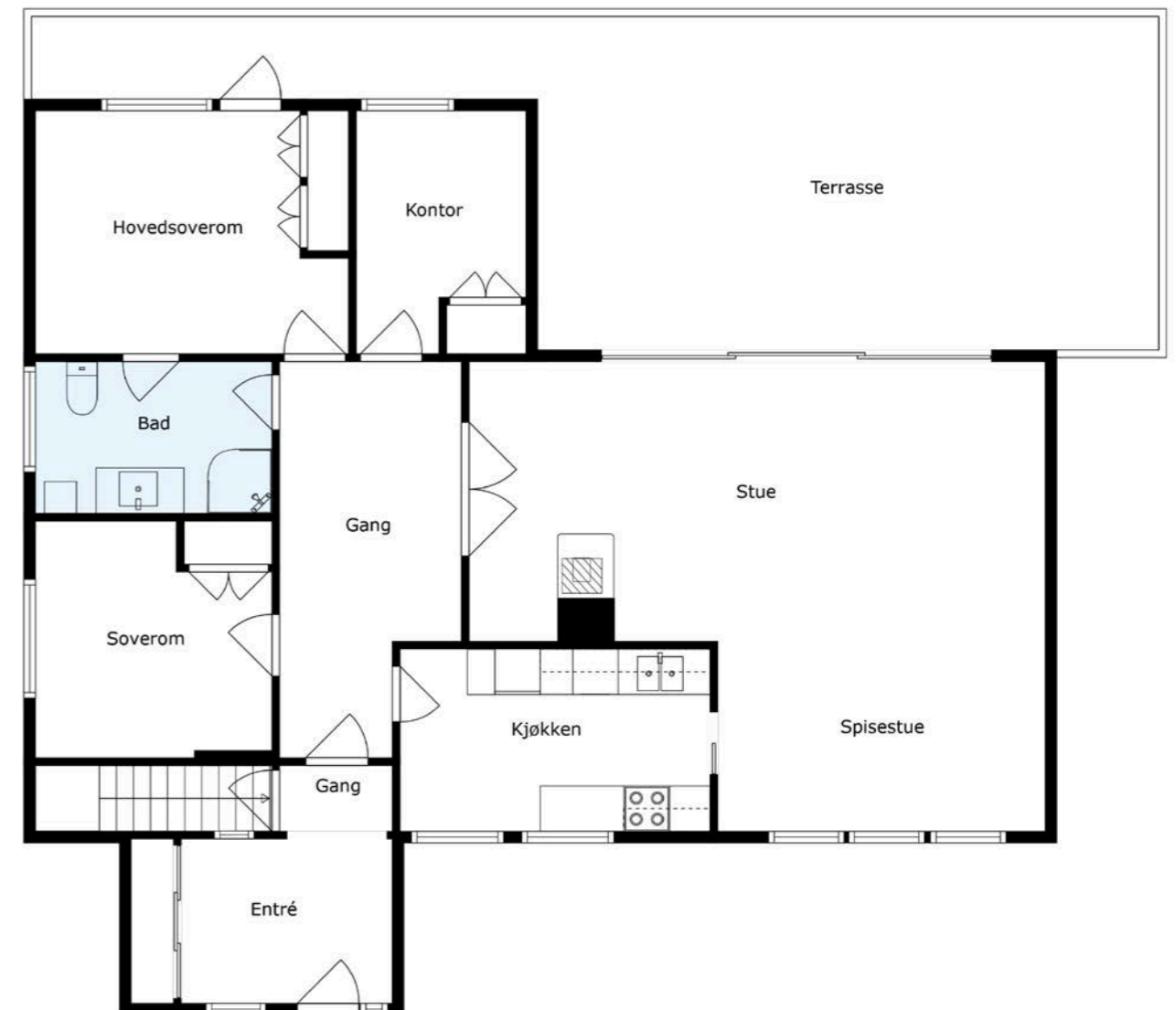
Velkommen	2
Plantegning	7
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	79
Energiattest	83
Byggetegninger	84
Reguleringskart	90
Kommunekart	91
Målebrev	93
Eiendomskart	95
Vegstatuskart	97
Grunnkart	98
Nabolagsprofil	100
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109





Plantegning

1. etasje



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

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



Stor og romslig stue med gode møbleringsmuligheter.



Her har man plass til et hyggelig frokostbord!



Romslig hall



Eneboligen har 3 soverom i hovedetasjen.



U. etasje



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

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



Underetasjen inneholder: Hall m/trapp, bad, soverom, kjellerstue, kjøkken, gang/
Bi-inngang, vaskerom og bod/hobbyrom.



Fleksibel kjellerstue med god plass – ideell for både avslapning og sosiale
sammenkomster.






På den utskilte tomten står et anneks/gjestehus som er innredet med stue/tekjøkken, toalettrom, soverom. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 73 m²

BRA totalt: 283 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 m²

1. etasje

BRA-i: 114 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1523.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger, garasje og belegningsstein i innkjørsel og parkeringsarealer.

Eiendommen har en utskilt tomt i hagen (bnr 12) med rett til naust, cirka 50 meter unna. På den utskilte tomten står et anneks med et bruksareal på 27 m² samt en dobbel garasje.

Tomteareal er 1 523,5 m² på eiet tomt.

Bnr. 211 ca 869,9 m², bnr. 12 ca 653,6 m².

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 flott beliggenhet på Jørpeland i kort avstand til sjø. Her får man naustrett ved sjøen, omtrent 50 meter fra eiendommen. Her er det fantastisk utsikt og gode solforhold. Kort vei til både friluftsområder som Nordlys badeplass. Det er også kort gåavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, bussholdeplass og sentrum.

Nedre Barkvedveg er et populært boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser uten gjennomgangstrafikk

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelsstand. 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. Man har også flotte turområdet rundt og til Preikstolen like i nærheten, samt toppturen Førlandsåsen som er Jørpeland's høyeste fjell. Om man trives best ved sjøen, så er mulighetene for turer langs og til sjøs også mange. Ryfylkebassenget har utallige muligheter.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort gangavstand fra boligen.

- Barkved bussholdeplass, 3 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 33 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 42 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Taksering Sørvest AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell utvendig beskrivelse:

Grunnmur i lecablokker som er utvendig pusset.

Halvalm takkonstruksjon i tre.

Etasjeskille i tre og betong mot grunn.

Reisverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.

Takrenner og nedløp i plast.

Garasje med byggeår fra 1983.

Støpt såle i betong og lecablokker som ringmur.

Valmet takkonstruksjon i tre teknet med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i plast.

Yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.

Vinduer og dør i tre.

Garasjeport i tre med motor fra 2019.

Det registreres slitasje på flere

bygningsskomponenter.

Vinduer og kledning har noe råte enkelte steder.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Presisering som er glemt å ta med i egenerklæring: Hovedstoppekran for boligen er ikke helt tett og det

siver litt vann inn når den er stengt.

Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, Gang, trapperom, bad, stue, kjøkken, 3 soverom.

Underetasje: Hall m/trapp, bad, soverom, kjellerstue, kjøkken, gang/Bi-inngang, vaskerom, bod/hobbyrom.

Standard

Enebolig med byggeår fra 1978.

Tiltak etter byggeår:

- Tilbygg inngangsparti 1996.

- Byggegodkjendte tegninger av garasje fra 1983.

- Anneks av eldre dato. Ca 1978-1980 Det er ikke fremlagt byggegodkjendte tegninger av anneks.

Nåværende eier opplyser om at anneks har blitt flyttet flere ganger før det ble plassert på denne eiendommen (tekst i tilstandsrapport om at det er flyttet flere ganger på denne eiendommen er feil). Det er lagt opp strøm (egen kurs) og kaldtvann til anneks

- Kjeller ble oppgradert/renovert i forbindelse med reparasjon etter Lecapest og en vannskade. Det er stort sett vaskerommet som ikke er renovert i kjelleren. Tidligere eiers opplysning: Hele grunnmuren er i kjeller avdekket og kontrollert. Der det var registrert skade er dette utbedret. Skaden er utbedret av murerfirma som har erfaring med denne type jobber. Ca 2010- 2020 (Forrige eier)

- Vestside ble utgravd, drenert og ny kjellertrapp ble etablert i 2023. Utbedringene ble utført grunnet fukt/vann inntrenging. Det mangler topplis på ny utvendig fuktsikring og manglende fuktsikker

overgang mellom ny trapp og grunnmur. Beslag/fuktsikker løsning i overgang trapp/grunnmur bør etableres iht anbefalt løsning (sintef/byggforsk). Manglende topplis på utvendig fuktsikring mot grunnmur, samt manglende beslagløsning trapp/grunnmur kan ha sammenheng med noe høy fuktmåling i "rom under terreng".
- Takfornyning (Oppmaling av takstein) med 10 års garanti. Opplyst av eier.
-Oppgradert el-anlegg og lagt opp til el-billader
-Innredet til hybel i kjeller og godkjent bruksendring av rom
-Skiftet terrassedør og noen vinduer

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320. TG2 grunnet alder og noe høyt fuktnivå ved hulltaking i innvendig konstruksjon hvor drenering er skiftet på vestside. Det mangler klemlis på grunnmursplast enkelte steder. Drenering ble spylt av tidligere eier iht. tidligere tilstandsrapport.

Grunnmur og fundament:
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320. Det registreres sprikk i utvendig puss/grunnmur av tilsynelatende stabil normal art. Utforede/igjenkledde konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon. Utvendige

trapper har ikke tilstrekkelig beslagsløsning mot grunnmur. Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vindu/vegg ved vaskerom. Dette ble oppgradert, utgravd, drenert og etablert kjellertrapp i 2023.

Rom under terreng:

Det ble målt vektprosent på 22,3% (TG2-TG3) Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn, drenering, kondensering m.m. Påforede vegger i rom under terreng er å anse som en risiko konstruksjon.

Balkong, terrasse, plattning:

Terrassebord og trekonstruksjoner er av eldre dato og har slitasje. Det registreres skjevheter og slitasje i konstruksjonsoppbygning. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Enkelte trekonstruksjoner går mot grunn uten fundamentering. Dette fører til fukt/råte problematikk over tid. Det er ikke kontrollert dimensjonering på bærende konstruksjoner.

Vinduer og dører: Eldre dato:

Vinduer og dører av eldre dato har høy alder og slitasje. Det kan være punkterte vinduer som ikke er registrert grunnet lys og temperaturforhold. Skyvedør har slitasje og høy alder. Det observeres slitasje i fuger/beslag i overgang mellom terskel/vegg/terrassebord.

Yttervegger:

Plast-kledning har oversteget 50% av levetid. Kledning er i normalt god stand alder tatt i betraktning. Plastkledning vil som normalt bli sprø grunnet temperatur/UV stråling. Noe lyd vil

forekomme grunnet ekspansjon og krymping ved temperaturendringer og solforhold.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Normale ujevnheter i yttertak. Kryploft er kontrollert fra luke. Det registreres rennemerker på pipe. Luftespaltene i nedre kant av yttertaket er presset opptil sutaket, - dette reduserer luftgjennomstrømningen og kondens m.m. på overflatene vil kunne oppstå.

Renner og nedløp:

Takrenner og nedløp har oversteget 50% av levetid. Det registreres utettheter i takkrenne/nedløps skjøter.

Takkonstruksjon:

TG2 grunnet alder og utilstrekkelig lufting av kaldtloft.

Taktekking:

Tekking fra byggeår, normal elde og slitasje. Tg 2 pga alder. Betongpannene er i 2021 påført ny overflatebehandling. Arbeidene er påført av Takfornyning as. Det følger garantibevis på 10 år med for jobben.

Beslag/skottrenner og avsluttende blybeslag i overganger har slitasje.

Ildsted/Skorstein:

Dert registreres rennemerker på pipe i kaldtloft. Fuktnivå ble ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres mindre riss/sprikk i pipen.

Kjøkken: 1. Etasje | overflater og innredning:

Kjøkken av eldre dato. Frittstående hvitevarer. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Slitasje, rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht alder. Normal levetid på kjøkken er 15-20år.

Kjøkken: 1. Etasje | Avtrekk:
TG2 grunnet alder. Det mangler vrider til justering av ventilatoren.

Trapp: Innvendig:
-Trappen er for smal.
-Det mangler håndløper i trappeløpet.
-Åpning mellom trinn er større enn 10cm.
-Åpning mellom rekkverks spiler er større enn 10 cm.
-Slitasje registreres.

Trapp: Utvendig trapp til vaskerom kjeller:
Det er ikke tilstrekkelig beslagløsning/fuktsikring i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Det kan føre til fuktgjennomslag i grunnmur mot innvendig konstruksjoner. (Se rom under terreng).

Trapp: Utv. Kjellertrapp fra byggeåret og trapp til terrasse:
Utvendig trapp i betong fra byggeåret. TG2/TG3. Det registreres større skjevheter/sprikk på forstøtningsmur til trappen. Rekkverk er for lavt. Terrasse trapp har ikke riktig stigningsforhold. Rekkverk er for lavt.

Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Elektrisk:
TG 2 grunnet alder. El. anlegget er delvis oppgradert i nyere tid av Ryylike elektriske med automatsikringer og ekstra kurser.

Varmtvannsbereder:
Normal levetid på 20år er oversteget.

Ventilasjon:
Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Våtrom: Kjeller Bad | Overflater:
Det registreres enkelte steder mindre motfall på gulvet mot sluk. Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Gulvet er tilnærmet flatt. Terskelhøyde ble målt til 1,5cm på begge dørene.

Våtrom: Kjeller Bad | membran, tettesjikt og sluk:
Badet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Støttemur:
Støttemurer/beleggningsstein ved innkjørsel og garasje er utbedret nylig i 2025 av nåværende eier. Det registreres skjevheter/ujevnheter. (TG2)
Støttemur mot kjellertrapp har større forskyvninger/skjevheter. (TG3).

Våtrom: 1. Etasje Bad:
1. Etasje, bad med grunnstamme av eldre dato. Badet er i daglig bruk. Innredning med dusjkabinett, bekneskap, servant, blandebatteri og speil fra 2024. (TG1) Avtrekk fra 2023. (TG1) Sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres noe fall mot dusjkabinett fra dørterskel. Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone. Det er benyttet gulvlister i overgang gulv/vegg. Bom i flis registreres.
Det er ikke tilfredstillende membran/mansjett rundt rørføringer i vegg. Våtrommet(badet) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tettesjikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Våtrom: Kjeller vaskerom:
Vaskerom med grunnstamme fra byggeåret. Innredning med utslagsvask og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Hovedstoppekrane. Varmtvannsbereder.
Naturlig ventilering via veggventil. Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tettesjikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er

vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Selgerne kommer til å ta med seg de to små kjøleskapene (i anneks og i kjeller), samt fryseboks, vaskemaskin og tørketrommel.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og egen grunn.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, vedovn og elektrisitet.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter E og oppvarmingskarakter Gul.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 100 000

Kommunale avgifter

Kr 13 805

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann: kr 6 708,84

Avløp: kr 6 793,68

Feiing: kr 303,00

Totalt pr år 2025: kr 13 805,52.

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 3 864

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 864,96.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 981 556

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 926 224

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

pendlerboliger og utleieobjekter

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 211 i Strand kommune. Gårdsnummer 43, bruksnummer 12 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:

23.12.1949 - Dokumentnr: 1991 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:23
rettigheter i flg skylddeling
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1961 - Dokumentnr: 770 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:59

19.01.1994 - Dokumentnr: 424 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:282
Bestemmelse om veg

13.12.2007 - Dokumentnr: 1029604 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 27.12.1978.

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

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring på boligen, datert 29.01.2020.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen,

stemplet av kommunen i 1978.

Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje, stemplet av kommunen i 1983.

Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg bolig, stemplet av kommunen i 1996.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

På den utskilte tomten står et anneks som er innredet med stue/tekjokken, toalettrom, soverom. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vei. Kostnader for drift og vedlikehold av den private veien kan forekomme.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse og kjøreveg.

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 77-1 - Reguleringsplan for Nedre Barkved, datert 21.04.1977.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320_ - Flomfare som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

H810_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

128 850 (Omkostninger totalt)

144 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 228 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 244 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 247 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4 000,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12

4100 Jørpeland

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

27.03.2025

Nedre Barkvedvegen 124 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

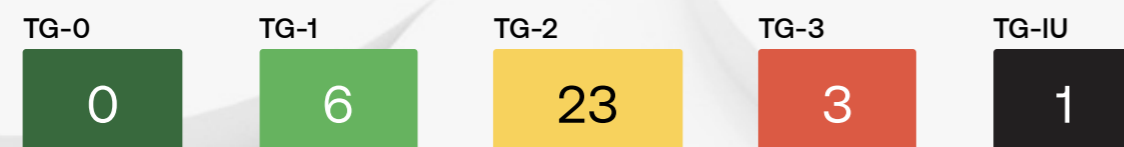
Byggeår: 1978

BRA: 210 m²

BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26342>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Støttemurer/beleggningsstein ved innkjørsel og garasje er utbedret nylig i 2025 av nåværende eier. Det registreres skjevheter/ujevnheter. (TG2)
Støttemur mot kjellertrapp har større forskyvninger/skjevheter. (TG3)

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/oppgraderinger av forstøtningsmur til kjellertrapp i tiden som kommer. Jevnlign kontroll og vedlikehold må påregnes som normalt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. Etasje Bad

Oppsummering

1. Etasje, bad med grunnstamme av eldre dato. Badet er i daglig bruk.

Innredning med dusjkabinett, bekneskap, servant, blandebatteri og speil fra 2024. (TG1)
Avtrekk fra 2023. (TG1)

Sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres noe fall mot dusjkabinett fra dørterskel. Dusjkabinett skjermes for belastning i dusjsone. Det er benyttet gulvlister i overgang gulv/vegg. Bom i flis registreres. Det er ikke tilfredstillende membran/mansjett rundt rørføring i vegg.

Våtrommet(badet) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Kjeller vaskerom

Oppsummering

Vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.

Innredning med utslagsvask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Hovedstoppekrane.
Varmtvannsbereder.

Naturlig ventilering via veggventil.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320
TG2 grunnet alder og noe høyt fuktnivå ved hulltaking i innvendig konstruksjon hvor drenering er skiftet på vestside.
Det mangler klemlist på grunnmursplast enkelte steder.
Drenering ble spytt av tidligere eier iht. tidligere tilstandsrapport.

Anbefalte tiltak

Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og grunnmursplast.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.
Utskifting av drenering rundt boligen anbefales i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskerien 700.320
Det registreres sprikk i utvendig puss/grunnmur av tilsynelatende stabil normal art.
Utførede/igjenklede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.
Utvendige trapper har ikke tilstrekkelig beslagsløsning mot grunnmur.

Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vindu/vegg ved vaskerom. Dette ble oppgradert, utgravd, drenert og etablert kjellertrapp i 2023.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.
Lokale utbedringer og nærmere kontroll anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Det ble målt vektprosent på 22,3% (TG2-TG3)
Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%.
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn, drenering, kondensering m.m.
Påførede vegger i rom under terreng er å anse som en risiko konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/overvåkning av tilstand må påregnes. (Punkt må ses i sammenheng med drenering)
Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering/fuktsikring fra grunn og vegger under terreng.

Utførede vegger på grunnmur anbefales ytterligere kontrollert da dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastninger i fra grunnen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord og trekonstruksjoner er av eldre dato og har slitasje.
Det registreres skjevheter og slitasje i konstruksjonsoppbygning.
Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.
Enkelte trekonstruksjoner går mot grunn uten fundamentering. Dette fører til fukt/råte problematik over tid.
Det er ikke kontrollert dimensjonering på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.

Vinduer og dører: Eldre dato

Oppsummering

Vinduer og dører av eldre dato har høy alder og slitasje.
Det kan være punkterte vinduer som ikke er registrert grunnet lys og temperaturforhold.
Skyvedør har slitasje og høy alder. Det observeres slitasje i fuger/beslag i overgang mellom terskel/vegg/terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det bør regnes med utskiftninger i tiden som kommer.
Vedlikehold anbefales som normalt.

Yttervegger

Oppsummering

Plast-kledning har oversteget 50% av levetid.
Kledning er i normalt god stand alder tatt i betraktning.
Plastkledning vil som normalt bli sprø grunnet temperatur/UV stråling.
Noe lyd vil forekomme grunnet ekspansjon og krymping ved temperaturendringer og solforhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold.
Det anbefales utskiftninger på sikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Normale ujevnheter i yttertaket.

Kryploft er kontrollert fra luke.

Det registreres rennemerker på pipe.

Luftespaltene i nedre kant av yttertaket er presset opptil sutaket, - dette reduserer luftgjennomstrømningen og kondens m.m. på overflatene vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak

Luftingen anbefales forbedret ved at det føres en lekke e.l. ned mellom sutak og luftespalte.

Kontroll av pipebeslag anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp har oversteget 50% av levetid.

Det registreres utettheter i takrenne/nedløps skjøter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 grunnet alder og utilstrekkelig lufting av kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av lufting til kaldtloft anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Tekking fra byggeår, normal elde og slitasje. Tg 2 pga alder.

Betongpannene er i 2021 påført ny overflatebehandling. Arbeidene er påført av Takfornyning as. Det følger garantibevis på 10 år med for jobben.

Beslag/skottrenner og avsluttende blybeslag i overganger har slitasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes jevnlig kontroll og utskiftninger av beslag/blyavslutninger i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Dert registreres rennemerker på pipe i kaldtloft. Fuktnivå ble ikke kontrollert grunnet tilkomst.

Det registreres mindre riss/sprikk i pipen.

Anbefalte tiltak

TG2 grunnet alder og slitasje.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Utvendig pipebeslag/bly anbefales kontrollert. Tiltak kan ikke utelukkes.

Kjøkken: 1. Etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato.

Frittstående hvitevarer.

Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Slitasje, rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht alder.

Normal levetid på kjøkken er 15-20år.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Levetid er oversteget med 100%

Det anbefales oppgraderinger/utskiftninger i tiden som kommer.

Vannstopper/waterguard og komfyrvakt anbefales innstallert iht dagens krav.

Oppsummering av avtrekk

TG2 grunnet alder.

Det mangler vrider til justering av ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales utskiftning av ventilator/avtrekk grunnet alder.

Trapp: Innvendig

Oppsummering

-Trappen er for smal.

-Det mangler håndløper i trappeløpet.

-Åpning mellom trinn er større enn 10cm.

-Åpning mellom rekkverks spiler er større enn 10 cm.

-Slitasje registreres.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger anbefales.

Trapp: Utvendig trapp til vaskerom kjeller

Oppsummering

Det er ikke tilstrekkelig beslagløsning/fuktsikring i overgang mellom betongtrapp og grunnmur.

Det kan føre til fuktgjennomslag i grunnmur mot innvendig konstruksjoner. (Se rom under terreng)

Anbefalte tiltak

Det anbefales tekking/beslag i overgang mellom trapp/grunnmur.

Trapp: Utv. Kjellertrapp fra byggeåret og trapp til terrasse.

Oppsummering

Utvendig trapp i betong fra byggeåret. TG2/TG3

Det registreres større skjevheter/sprikk på forstøtningsmur til trappen. Rekkverk er for lavt

Terrasse trapp har ikke riktig stigningsforhold. Rekkverk er for lavt.

Anbefalte tiltak

Utbedringer anbefales opp til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Det anbefales oppgraderinger ved oppgraderinger av våtrom og kjøkken.
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Oppsummering

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overvåkning, og på sikt oppgraderinger anbefales.
Ved oppgradering av bad/vaskerom/kjøkken, anbefales rør i rør system iht. dagens forskriftskrav.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 grunnet alder.
El. anlegget er delvis oppgradert i nyere tid av Ryylike elektriske med automatsikringer og ekstra kurser.

Anbefalte tiltak

For alle arbeider utført etter 1. januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge for hvert enkelt oppdrag som er gjennomført. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring.
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av el. anlegg av godkjendt elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Normal levetid på 20år er oversteget.

Anbefalte tiltak

Bereder fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av fast tilkobling med bryter på varmtvannsbereder iht dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ventilering av alle rom som ikke har tilstrekkelig ventilering.
Balansert ventilasjon anbefales etablert iht dagens krav.

Våtrom: Kjeller Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres enkelte steder mindre motfall på gulvet mot sluk.
Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet tilkomst.
Gulvet er tilnærmet flatt. Terskelhøyde ble målt til 1,5cm på begge dørene.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Det er ukjent om veggoverflater i dusjsone/badekar har membranløsning iht dagens krav. TG2/TG3

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er ikke kontrollert av takstmann.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll, filterbyte og service anbefales iht anvisning.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger over annekset.
Rombenevnelser stemmer ikke med dagens bruk i boligen.
Det foreligger ikke byggegodkjendte plantegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger/ferdigattest på annekset.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Innredet soverom i annekset er i underkant av dagens krav til rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 30.1.2025
Rapportdato: 22.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: John Petter Nordbø
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Mari Stephansen
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Det anbefales på generelt grunnlag nøye gjennomlesing av eiers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Sturle Andersen
Firma: Taksering SørVest AS
Adresse: Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023 Stavanger
Telefon: 47156767
Epost: sturle@takseringas.no



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Barkvedvegen 124, 4100 Jørpeland
Kommunenr: 1130
Seksjonsnr: 1130
Byggeår: 1978 - lht. Midlertidig brukstillatelse
Boligtype: Enebolig
Gårdsnr: 43
Bruksnr: 211
Festenr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med byggeår fra 1978.
Grunnmur i lecablokker som er utvendig pusset.
Halvvalm takkonstruksjon i tre.
Etasjeskille i tre og betong mot grunn.
Reisverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.
Takrenner og nedløp i plast.
Boligen har generelt sett overflater og bygningskomponenter av eldre dato.
Større deler av kjeller er oppgradert i ca 2010-2020 av forrige eier, med unntak av vaskerom.
Det må påregnes oppgraderinger, iht. alder og slitasje.

Garasje med byggeår fra 1983.
Støpt såle i betong og lecablokker som ringmur.
Valmet takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i plast.
Yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.
Vinduer og dør i tre.
Garasjeport i tre med motor fra 2019.
Det registreres slitasje på flere bygningskomponenter.
Vinduer og kledning har noe råte enkelte steder.
Det registreres fuktmerker flere steder på innvendig sutak/taksperr.

Nærmere undersøkelser anbefales.
Oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. TG2/TG3

Anneks med antatt byggeår fra ca 1978.
Betongblokker/betongheller plassert mot grunn uten fundamentering/betongstøp.
Saltakskonstruksjon i tre tekket med papp.
Takrenner og nedløp i plast.
Reisverk i tre som er utvendig kledd med trekledning.
Terrasse/balkong med terrassebord i tre.
Dører og vinduer i tre.
Enkel kjøkkenløsning med underskap og overskap. Det er ikke montert ovn og vask.
Toalettrom med gulvstående toalett og servant. (Nylig tilkoblet avløp)
Eget sikringsskap er montert. (ELEktrisk anlegg i annekset er ikke kontrollert av takstmann TGIU)
Det må påregnes kontroll av elektrisk anlegg i annekset av godkjendt elektroinstallatør.
Det registreres store skjelheter i gulv, grunnet fundamentering.
Råte i kledningsbord og høy slitasje registreres.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Det må påregnes tilnærmet totalrenovering av annekset. TG3

Overflatene innvendig i boligen og annekset er lite kommentert i rapporten da det er noe alle ser og har egne meninger om.
Registrerte tilstandsmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1996	Tilbygg inngangsparti.	Nei
1983	Byggegodkjendte tegninger på garasje fra 1983.	Nei
Ca 1978-1980	Anneks av eldre dato. Ca 1978-1980 Det er ikke fremlagt byggegodkjendte tegninger av anneks. Nåværende eier opplyser om annekset har blitt flyttet flere ganger på eiendommen.	Nei
Ca 2010-2020 (Forrige eier)	Kjeller ble oppgradert/renovert i forbindelse med reparasjon etter Lecapest og en vannskade. Det er stort sett vaskerommet som ikke er renovert i kjelleren. Tidligere eiers opplysning: Hele grunnmuren er i kjeller avdekket og kontrollert. Der det var registrert skade er dette utbedret. Skaden er utbedret av murerfirma som har erfaring med denne type jobber.	Nei
2023	Vestside ble utgravd, drenert og ny kjellertrapp ble etablert i 2023. Utbedringene ble utført grunnet fukt/vann inntrenging. Det mangler topplst på ny utvendig fuktsikring og manglende fuktsikker overgang mellom ny trapp og grunnmur. Beslag/fuktsikker løsning i overgang trapp/grunnmur bør etableres iht anbefalt løsning (sintef/byggforsk). Manglende topplst på utvendig fuktsikring mot grunnmur, samt manglende beslagløsning trapp/grunnmur kan ha sammenheng med noe høy fuktmåling i "rom under terreng".	Nei
2021	Takfornying (Oppmaling av takstein) med 10 års garanti. Opplyst av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	210	210	0	0	43
Garasje	46	0	46	0	0
Anneks	27	0	27	0	10
Totalt m²	283	210	73	0	53

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	96	96	0	0	0
1. etasje	114	114	0	0	43
Totalt m²	210	210	0	0	43

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	96	91	5	Hall m/trapp, Bad, 2 Soverom, Kjellerstue, Kjøkken, Gang/Bi-inngang, Vaskerom.	Bod/Hobbyrom.
1. etasje	114	114	0	Vindfang, Gang, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom	
Totalt m²	210	205	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		Garasjerom.
Totalt m²	46	0	46		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	10
Totalt m²	27	0	27	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	27	0	Stue/tekjøkken, Toalettrom, Soverom.	
Totalt m²	27	27	0		

Kommentar til arealberegning

Kryploft på hovedbygg har ikke måleverdig areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering TG-2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
TG2 grunnet alder og noe høyt fuktinnvå ved hulltaking i innvendig konstruksjon hvor drenering er skiftet på vestsiden.
Det mangler klemlist på grunnmursplast enkelte steder.
Drenering ble spylt av tidligere eier iht. tidligere tilstandsrapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og grunnmursplast.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.
Utskifting av drenering rundt boligen anbefales i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Grunnmur av lecablokker.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Kjelleretasjen er av tidligere eier renoveret i nyere tid i forbindelse med reparasjon etter Lecapest og en vannskade.
Det er stort sett vaskerommet som ikke er renoveret i kjelleren.
Tidligere eiers opplysning: Deler av grunnmuren i kjeller avdekket og kontrollert. Der det var registrert skade er dette utbedret. Skaden er utbedret av murerfirma som har erfaring med denne type jobber. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Nåværende eier opplyser om utbedringer trolig skjedd mellom 2010 og 2020. Det foreligger ikke nøyaktig årstall.

Opplysninger fra Byggforsk:
Enkelte lettklinker fra siste del av 70 tallet hadde en tendens til oppsmuldring, årsaken var for høyt svovelinnhold i visse partier.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja



Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Det registreres sprikk i utvendig puss/grunnmur av tilsynelatende stabil normal art.
Utførte/figjenklede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.
Utvendige trapper har ikke tilstrekkelig beslagsløsning mot grunnmur.

Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vindu/vegg ved vaskerom. Dette ble oppgradert, utgravd, drenert og etablert kjellertrapp i 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.
Lokale utbedringer og nærmere kontroll anbefales.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer i betongblokker/beleggningsstein/naturstein, og betong mot kjellertrapp.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Ja

Oppsummering av støttemur TG-3

Støttemurer/beleggningsstein ved innkjørsel og garasje er utbedret nylig i 2025 av nåværende eier.
Det registreres skjevheter/ujevnheter. (TG2)
Støttemur mot kjellertrapp har større forskyvninger/skjevheter. (TG3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

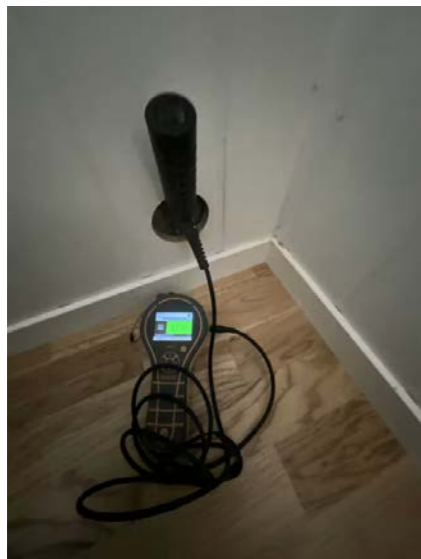
Det må påregnes utbedringer/oppgraderinger av forstøtningsmur til kjellertrapp i tiden som kommer.
Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes som normalt.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000





6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Påforede konstruksjoner er oppgradert av tidligere eier etter skade. Vaskerom har ikke påforede konstruksjoner mot grunn.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidligere eier har iht. tidligere tilstandsrapport oppgradert de fleste overflater i ca 2006 grunnet lecapest og vannskade.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det ble målt vektprosent på 22,3% (TG2-TG3)</p> <p>Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%.</p> <p>For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.</p> <p>Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn, drenering, kondensering m.m.</p> <p>Påforede vegger i rom under terreng er å anse som en risiko konstruksjon.</p>	



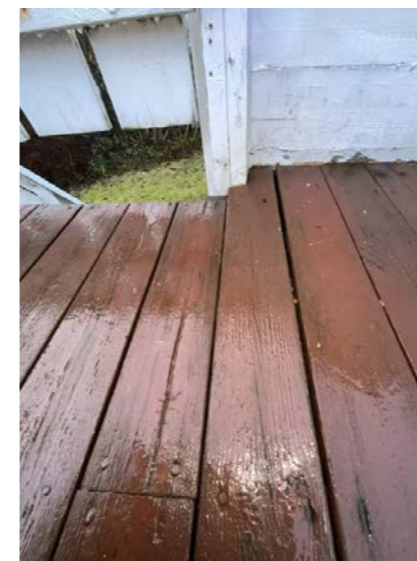
Hulltaking med fuktmåling fra soverom mot vest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/overvåkning av tilstand må påregnes. (Punkt må ses i sammenheng med drenering)
Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering/fuktsikring fra grunn og vegger under terreng.

Utforede vegger på grunnmur anbefales ytterligere kontrollert da dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastninger i fra grunnen.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Terrasse med terrassebord i tre av eldre dato. Rekkverk i tre av eldre dato.	
Areal terrasse: - 43m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassebord og trekonstruksjoner er av eldre dato og har slitasje. Det registreres skjevheter og slitasje i konstruksjonsoppbygning. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav. Enkelte trekonstruksjoner går mot grunn uten fundamentering. Dette fører til fukt/råte problematikk over tid. Det er ikke kontrollert dimensjonering på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.



Trekonstruksjoner uten fundamentering og i kontakt med grunn.

6.6 Vinduer og dører: Nyere dato

Beskrivelse	
Vinduer, dører og balkondører av nyere dato: 1. Etg: -Vindu bad 2023 -Vindu Stue 2016 -Vindu soverom 1, 2022 -Vindu soverom 2, 2023 -Vindu soverom 3, 2023	
Kjeller: - Dør vaskerom 2022 - Dør hall/trapperom 2022 - Vindu hall 2007 - Vindu soverom 1. 2007	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vedlikehold anbefales som normalt.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre dato

Beskrivelse	
Vinduer, dører og skyvedør av eldre dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører av eldre dato har høy alder og slitasje. Det kan være punkterte vinduer som ikke er registrert grunnet lys og temperaturforhold. Skyvedør har slitasje og høy alder. Det observeres slitasje i fuger/beslag i overgang mellom terskel/vegg/terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør regnes med utskiftninger i tiden som kommer. Vedlikehold anbefales som normalt.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående plast kledning fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i neckant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Plast-kledning har oversteget 50% av levetid. Kledning er i normalt god stand alder tatt i betraktning. Plastkledning vil som normalt bli sprø grunnet temperatur/UV stråling. Noe lyd vil forekomme grunnet ekspansjon og krymping ved temperaturrendringer og solforhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold.
Det anbefales utskiftninger på sikt.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Valmet takstolkonstruksjon fra byggeåret. Kaldtloft er inspisert fra luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Normale ujevnheter i yttertaket.

Kryploft er kontrollert fra luke.

Det registreres rennemerker på pipe.

Luftespaltene i nedre kant av yttertaket er presset opptil sutaket, - dette reduserer luftgjennomstrømmingen og kondens m.m. på overflatene vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftingen anbefales forbedret ved at det føres en lekke e.l. ned mellom sutak og luftespalte.
Kontroll av pipebeslag anbefales.



6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp har oversteget 50% av levetid.
Det registreres utettheter i takkrenne/nedløps skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG2 grunnet alder og utilstrekkelig lufting av kaldtloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av lufting til kaldtloft anbefales.	

6.12 Takteking



Type tekking	Takstein
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takfornyning/maling av takstein utført i 2021, med 10 års garanti. (Opplyst av eier)	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Tekking fra byggeår, normal elde og slitasje. Tg 2 pga alder. Betongpannene er i 2021 påført ny overflatebehandling. Arbeidene er påført av Takfornyning as. Det følger garantibevis på 10 år med for jobben. Beslag/skottrenner og avsluttende blybeslag i overganger har slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes jevnlig kontroll og utskiftninger av beslag/blyavslutninger i tiden som kommer.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres noe knirk og ujevnheter av normal art iht. alder.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted 1. Etasje

Type pipe	Tegl, Element
Nåværende eier opplyser om ildsteder er tilnærmet ubrukt i deres eie. -Peis 1. Etasje fra 2021. -Ovn kjeller fra byggeåret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Ildsted kjeller

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Dert registreres rennemerker på pipe i kaldtloft. Fuktnivå ble ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres mindre riss/sprikk i pipen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2 grunnet alder og slitasje. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Utvendig pipebeslag/bly anbefales kontrollert. Tiltak kan ikke utelukkes.	



Utvendig pipe med pipebeslag og bly i overgang til takstein.



Innvendig pipe på kaldtloft er isisert fra loftsluke.
Det registreres synlige rennemerker på pipen.

6.16 Kjøkken: 1. Etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken av eldre dato.
Frittstående hvitevarer.
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.
Slitasje, rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht alder.
Normal levetid på kjøkken er 15-20år.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Levetid er oversteget med 100%
Det anbefales oppgraderinger/utskiftninger i tiden som kommer.
Vannstopper/waterguard og komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav.

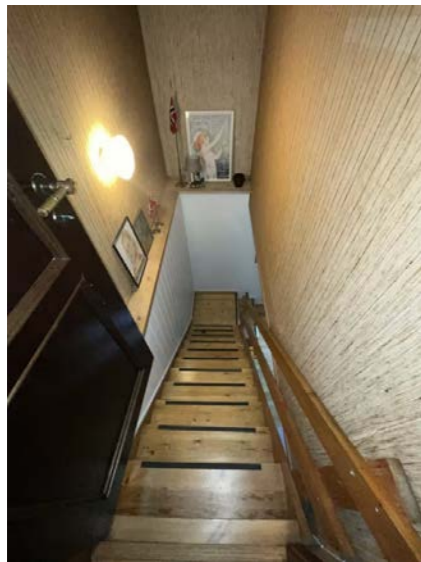
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk av eldre dato.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 grunnet alder. Det mangler vrider til justering av ventilatoren.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales utskiftning av ventilator/avtrekk grunnet alder.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger over aneks. Rombenevnelser stemmer ikke med dagens bruk i boligen. Det foreligger ikke byggegodkjendte plantegninger som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger/ferdigattest på aneks.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Innredet soverom i aneks er i underkant av dagens krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp: Innvendig



Beskrivelse	
Trapp til kjeller tilfredstiller ikke dagens krav.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

- Trappen er for smal.
- Det mangler håndløper i trappeløpet.
- Åpning mellom trinn er større enn 10cm.
- Åpning mellom rekkverks spiler er større enn 10 cm.
- Slitasje registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger anbefales.



6.19 Trapp: Utvendig trapp til vaskerom kjeller



Beskrivelse	
Utvendig trapp i betong fra 2023.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Utvendig trapp og rekkverk i betong fra 2023.

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det er ikke tilstrekkelig beslagløsning/fuktsikring i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Det kan føre til fuktgjennomslag i grunnmur mot innvendig konstruksjoner. (Se rom under terreng)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tekking/beslag i overgang mellom trapp/grunnmur.

6.20 Trapp: Utv. Kjellertrapp fra byggeåret og trapp til terrasse.



Trapp i betong til kjeller hall/gang.

Beskrivelse	
Kjellertrapp i betong med steinheller av eldre dato. Terrasstrapp i tre av eldre dato	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utvendig trapp i betong fra byggeåret. TG2/TG3
Det registreres større skjevheter/sprikk på forstøtningsmur til trappen. Rekkverk er for lavt. Terrasstrapp har ikke riktig stigningsforhold. Rekkverk er for lavt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer anbefales opp til dagens krav.



Forstøtningsmur til trapp.



Terrasse trapp i tre.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Det anbefales oppgraderinger ved oppgraderinger av våtrom og kjøkken. For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør fra byggeåret.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overvåkning, og på sikt oppgraderinger anbefales. Ved oppgradering av bad/vaskerom/kjøkken, anbefales rør i rør system iht. dagens forskriftskrav.

6.23 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

TG 2 grunnet alder. El. anlegget er delvis oppgradert i nyere tid av Ryllike elektriske med automatsikringer og ekstra kurser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For alle arbeider utført etter 1. januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge for hvert enkelt oppdrag som er gjennomført. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av el. anlegg av godkjendt elektroinstallatør.

6.24 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe installert i ca 2023, opplyst av eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Varmepumpe er ikke kontrollert av takstmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll, filterbytte og service anbefales iht anvisning.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Normal levetid på 20år er oversteget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer. Det anbefales etablering av fast tilkobling med bryter på varmtvannsbereder iht dagens krav.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via enkelte ventiler og vindusåpning.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ventilering av alle rom som ikke har tilstrekkelig ventilering. Balansert ventilasjon anbefales etablert iht dagens krav.	

6.27 Våtrom: 1. Etasje Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
1. Etasje, bad med grunnstamme av eldre dato. Badet er i daglig bruk.	
Innredning med dusjkabinett, bekneskap, servant, blandebatteri og speil fra 2024. (TG1) Avtrekk fra 2023. (TG1)	
Sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres noe fall mot dusjkabinett fra dørterskel. Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone. Det er benyttet gulvlist i overgang gulv/vegg. Bom i flis registreres. Det er ikke tilfredstillende membran/mansjett rundt rørføringer i vegg.	
Våtrommet(badet) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.	



Anbefalte tiltak	
Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



6.28 Våtrom: Kjeller vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.	
Innredning med utslagsvask og blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Hovedstoppekrane. Varmtvannsbereider.	
Naturlig ventilering via veggventil.	
Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for tettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tettesjikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.	
Anbefalte tiltak	
Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.	



Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
----------------------------	-------------------------

6.29 Våtrom: Kjeller Bad

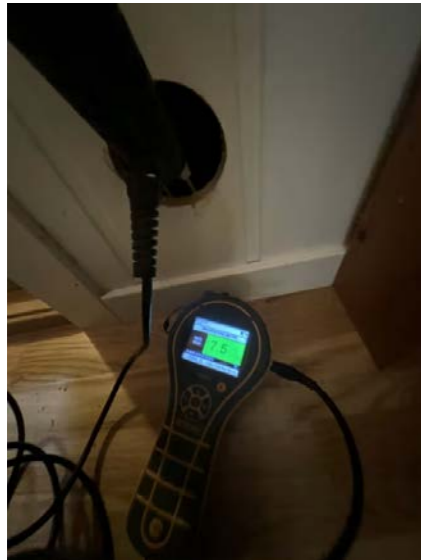


Oversiktsbilde bad kjeller.



Overgang gulv/vegg

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Gulvoverflate med belegg og oppkant på vegg. Veggoverflater med malt strie. Takflater med malt trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2019, opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Det registreres enkelte steder mindre motfall på gulvet mot sluk. Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Gulvet er tilnærmet flatt. Terskelhøyde ble målt til 1,5cm på begge dørene.	
TG-2	



Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Det er ukjent om veggoverflater i dusjsone/badekar har membranløsning iht dagens krav. TG2/TG3	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på uttetheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales oppgraderinger til dagens krav for våtrom.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Badet er innredet med badekar, og dusjgarnityr. Speil over servant, benkeskap, høyskap og overskap. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er foretatt fra hall/trapperom mot badekar/våtsone. Fuktmåling bel målt til vektprosent på 7,5 Det ble ikke målt fukt over tillatte verdier.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Garasje

1. etasje



Anneks

1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Petter Nordbø	Mari Stephansen
Gateadresse	
Nedre Barkvedvegen 124	
Poststed	Postnr
JØRPELAND	4100
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JPN, MS

Document reference: 1401250005

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura 330556.pdf](#) [Faktura 321624.pdf](#)

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

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#) [Påminnelse på forhåndsvarsel.pdf](#) [Varsel om tilsyn.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1401250005

Document reference: 1401250005

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

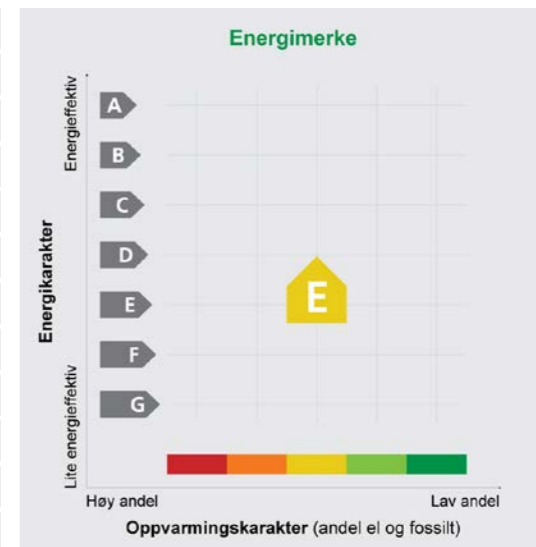
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Barkvedveg 124
Postnr	4100
Sted	JØRPELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	211
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1090608
Dato	24.01.2020

Innmeldt av Mindor Holte



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

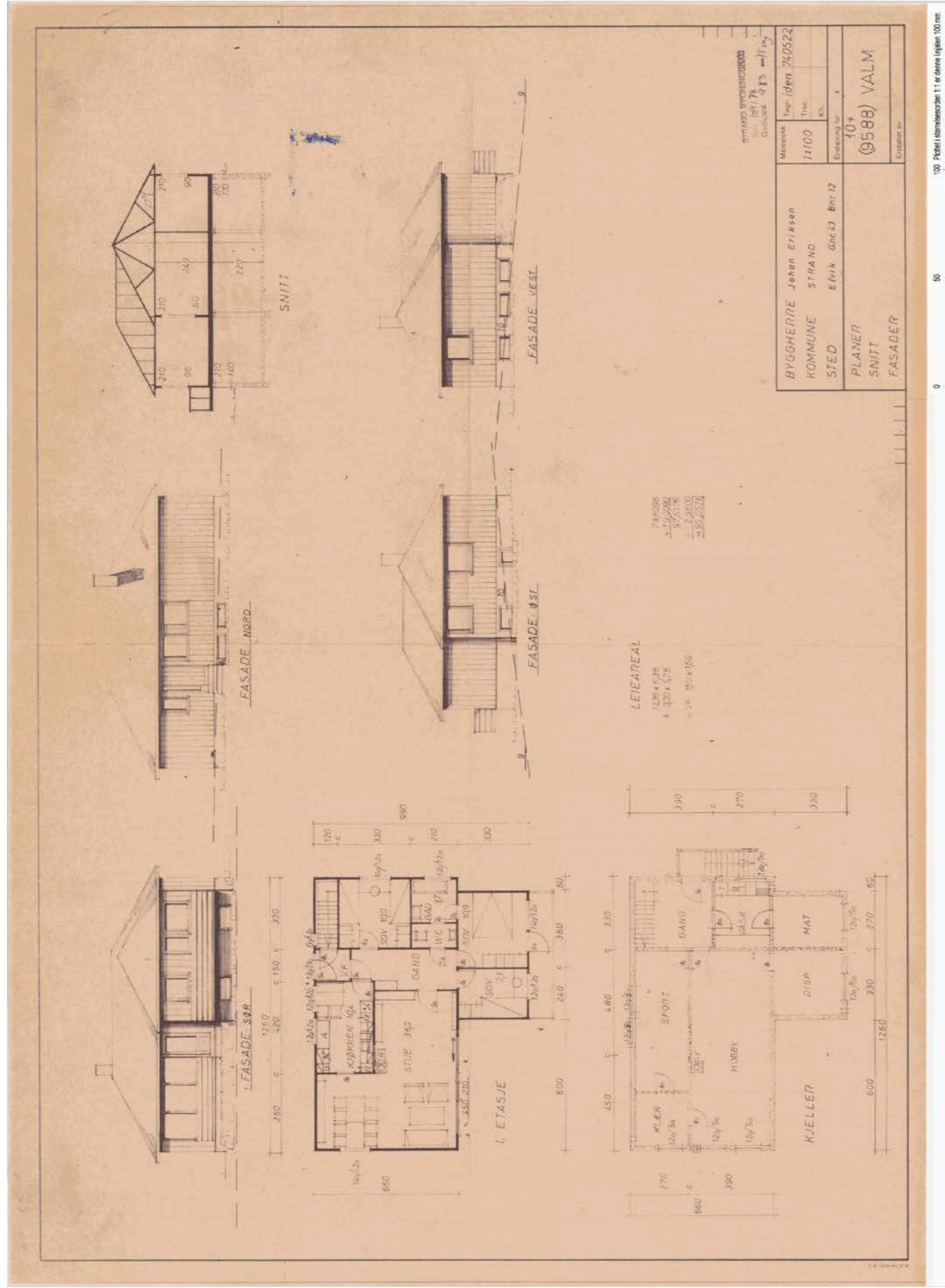
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

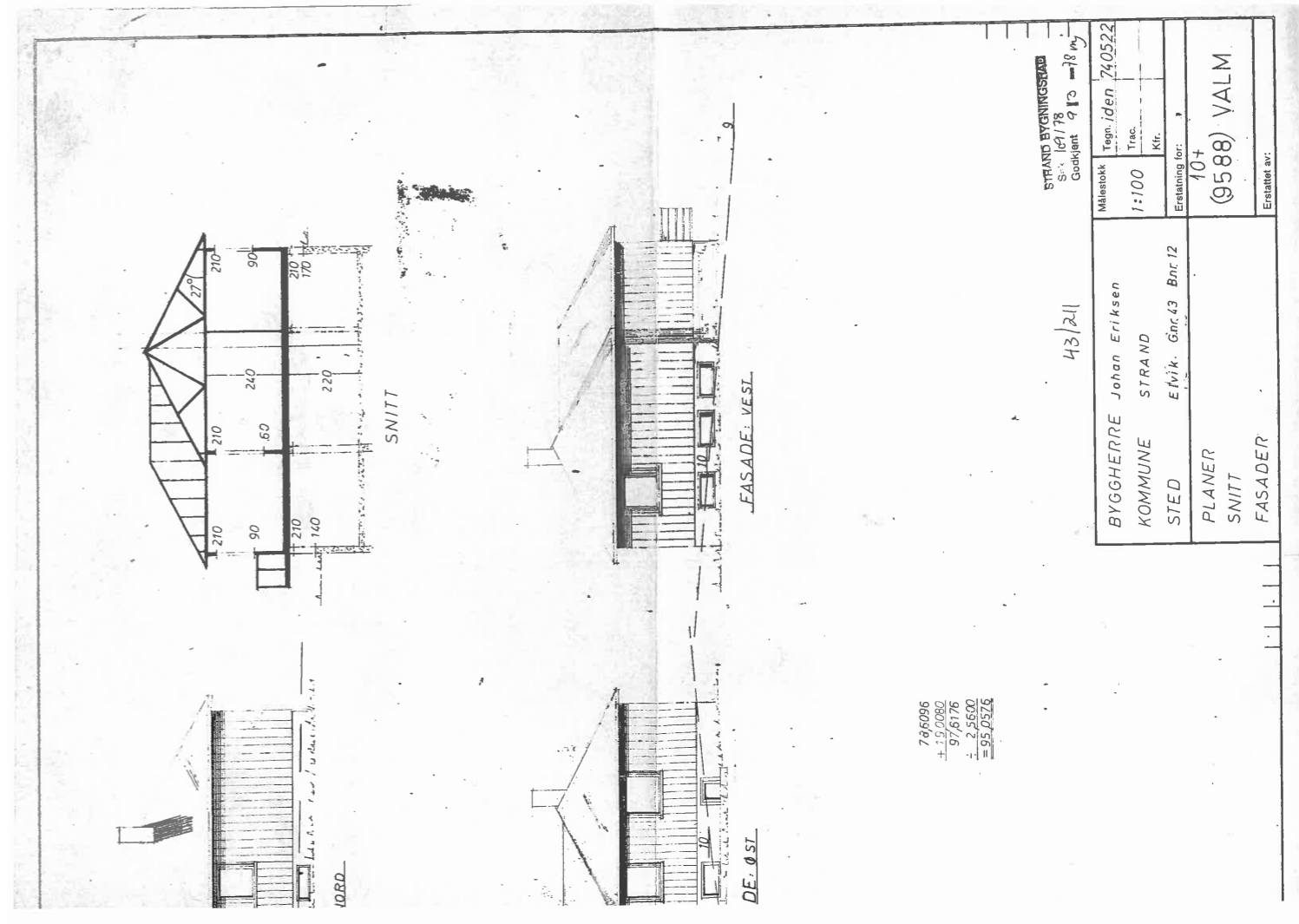
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BYGGHERRE Johan Eriksen		Målestokk	Reg. iden 740522
KOMMUNE STRAND		1:100	Trac.
STED E Vik. Gnr. 43 Bnr. 12			Kfr.
PLANER			Erstatning for:
SNITT			10+
FASADER			(9588) VALM
Estatte av:			

100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Skanning AS

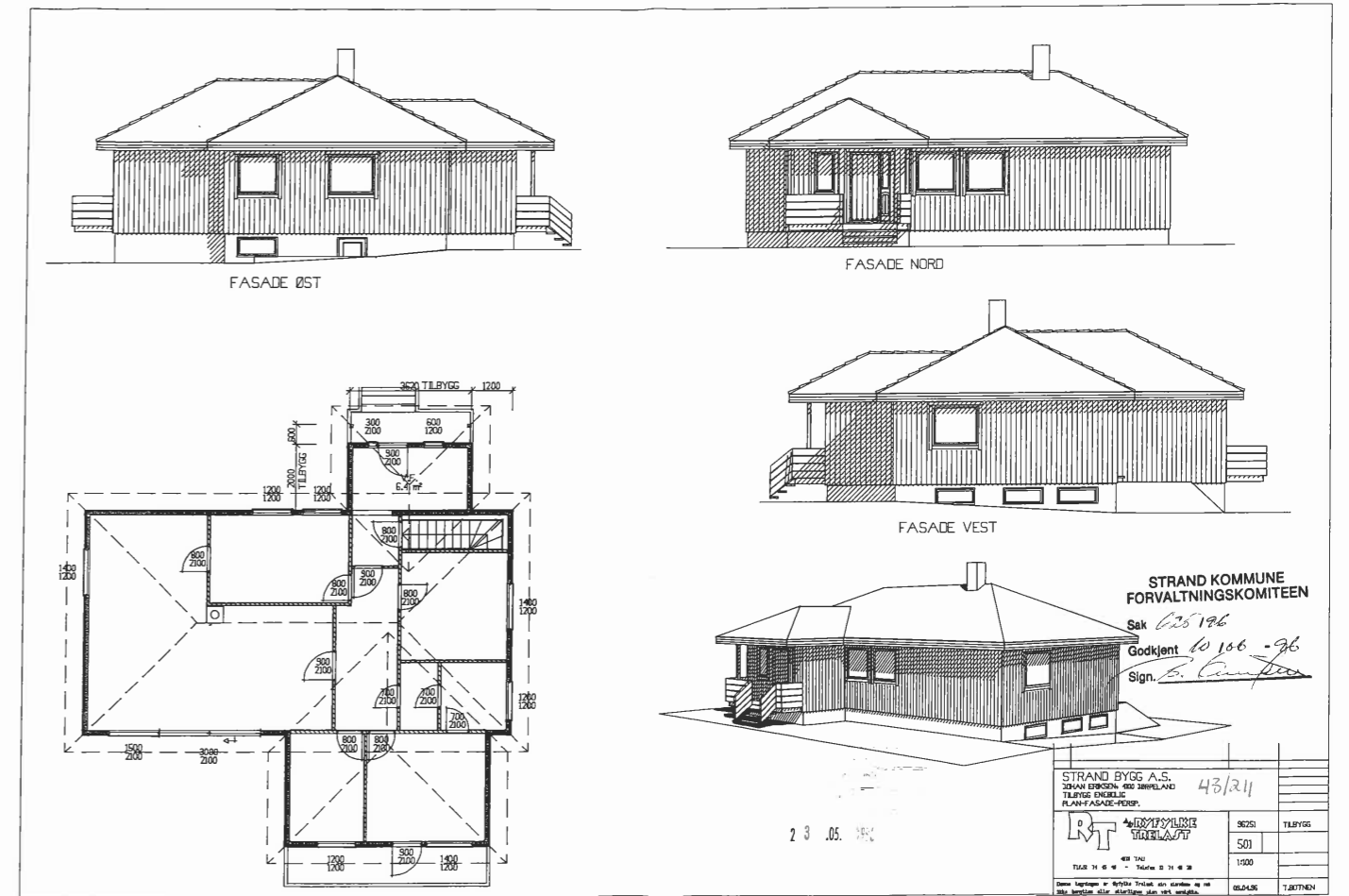
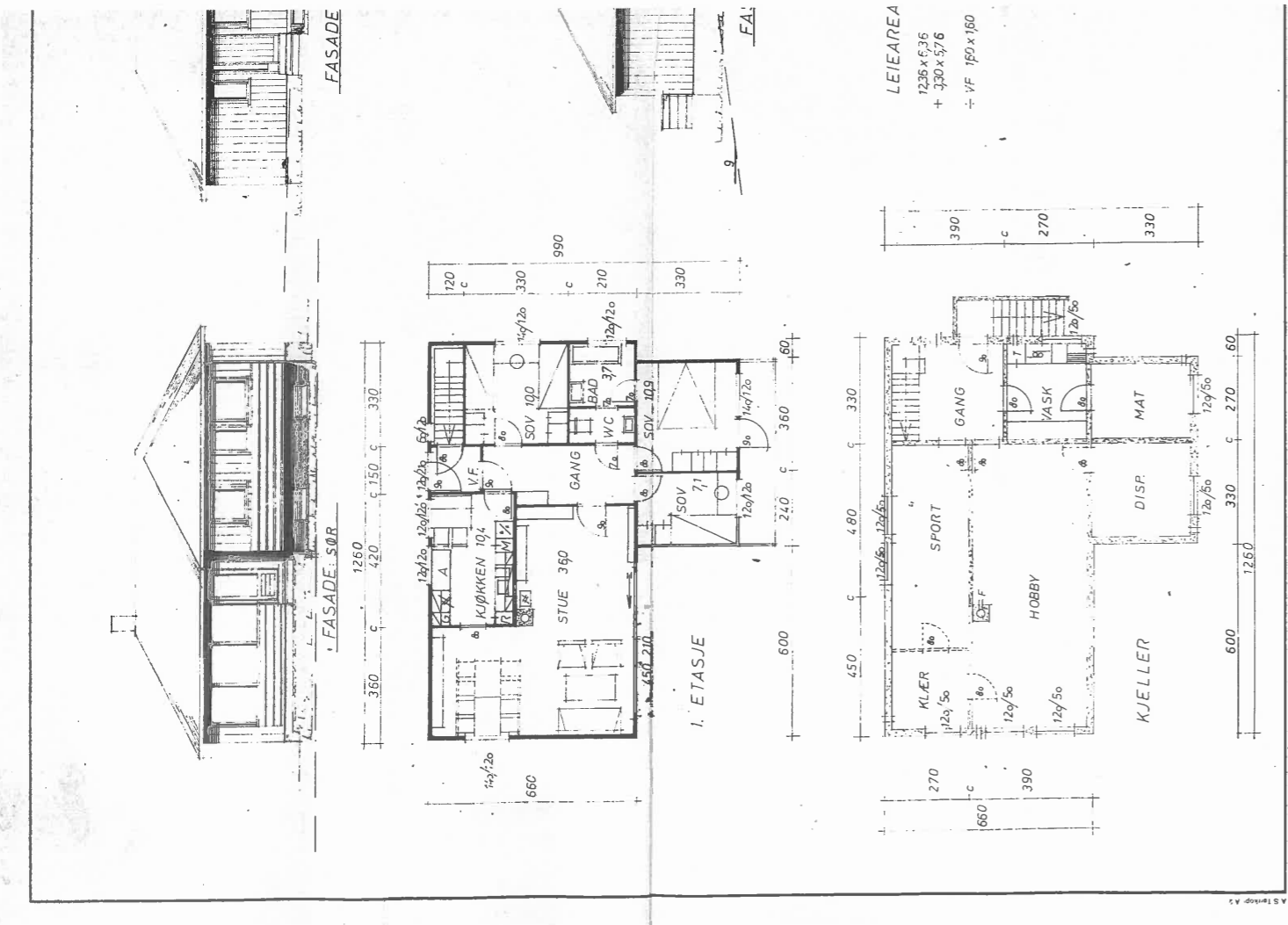


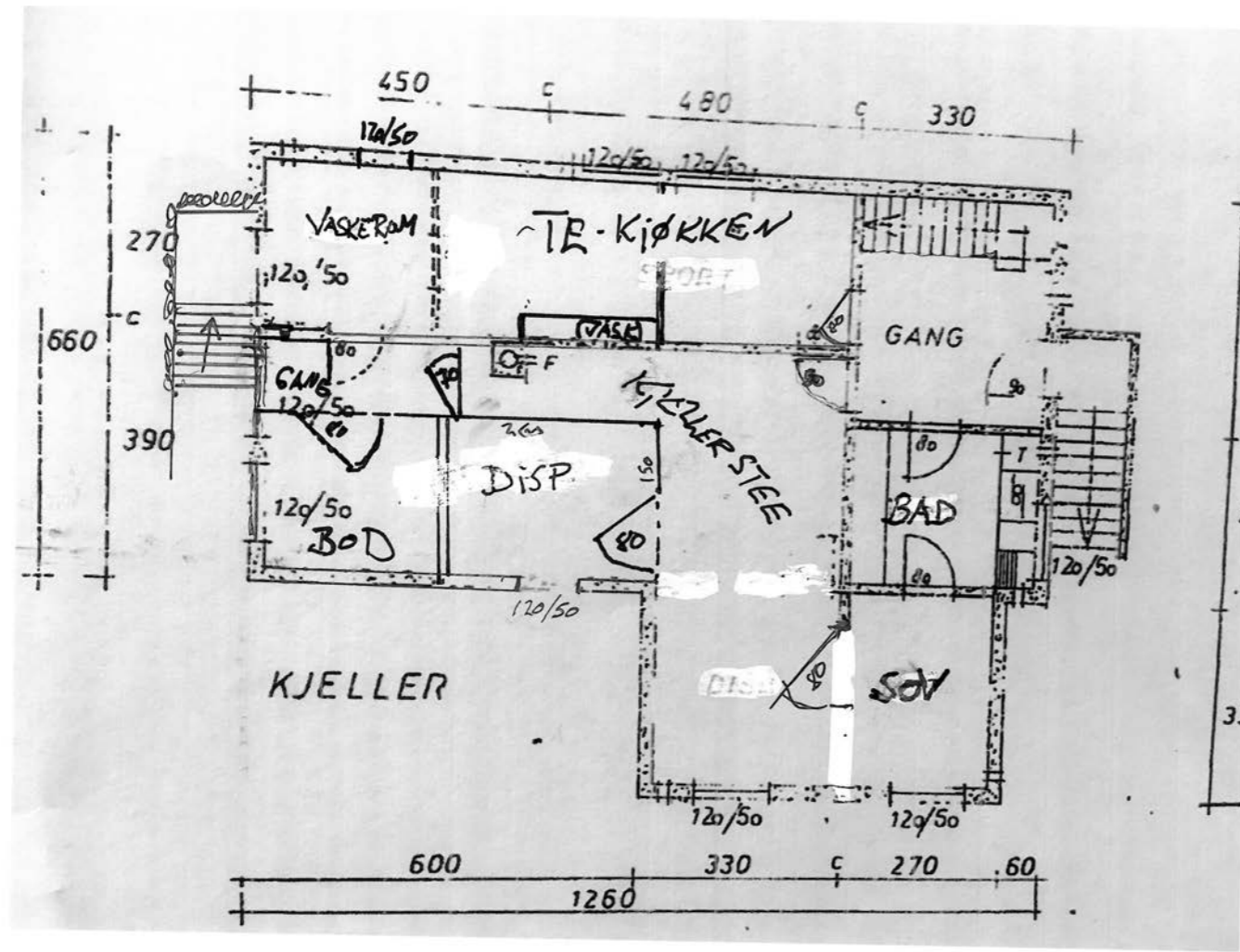
BYGGHERRE Johan Eriksen		Målestokk	Reg. iden 740522
KOMMUNE STRAND		1:100	Trac.
STED E Vik. Gnr. 43 Bnr. 12			Kfr.
PLANER			Erstatning for:
SNITT			10+
FASADER			(9588) VALM
Estatte av:			

746096
+ 15,0080
+ 97,6176
+ 2,5600
= 95,0976

STRAND BYGNINGSKAD
S. v. 16/178
Godkjent 9/13 18 m

100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Skanning AS





Grunplanet Kjeller

43-12-211

Architectural drawings including a perspective view of a house and several cross-sections of the roof structure. The drawings show the roof's pitch and internal truss system.

STRAND BYGNINGSRAD
Sak 200/88
Godkjant 15/7-88

Johannes A. Svart

BYGGERENS NAVN		BYGGERENS GJELDER		DATO	
SANDVÆR		5/2-88		5/2-88	
TEKNIK		BYGGERENS NAVN		BYGGERENS GJELDER	
TEKNIK		SANDVÆR		5/2-88	
BYGGERENS NAVN		BYGGERENS GJELDER		DATO	
SANDVÆR		5/2-88		5/2-88	

STRAND BYGNINGSRAD
Sak 200/88
Godkjant 15/7-88

Johannes A. Svart

Reguleringsplankart

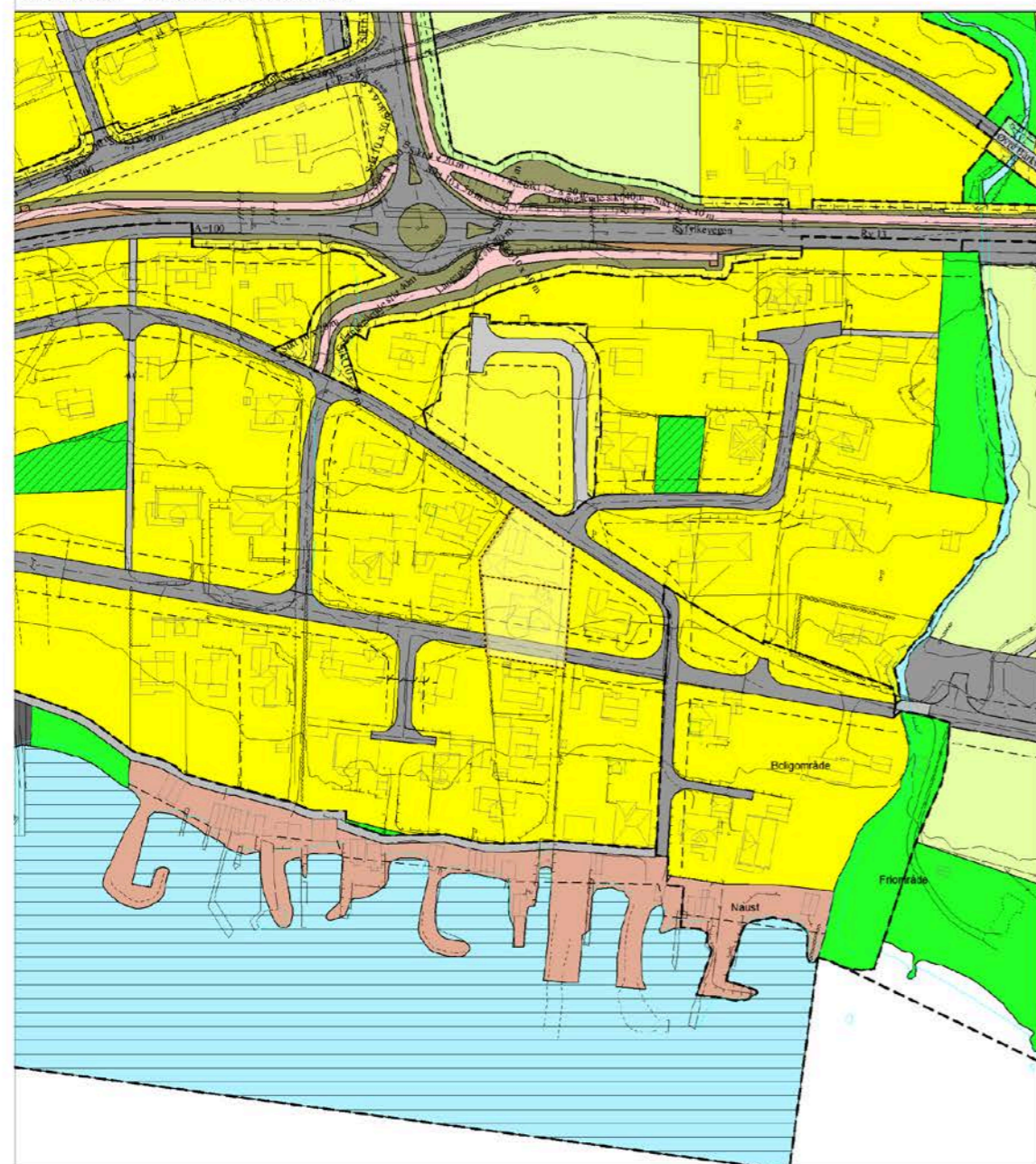
Gnr: 43 Koordinatsystem: Euref89
Bnr: 211 og 12 Høydegrunnlag: NN1954
Fnr: Målestokk: 1:2000
Snr: Ekvidistanse: 1 meter



STRAND KOMMUNE

Adresse:
Eiendommens areal (m²):

Plan og forvaltning
17.01.2020 Miriam Fossan Knudsen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

Kommuneplankart

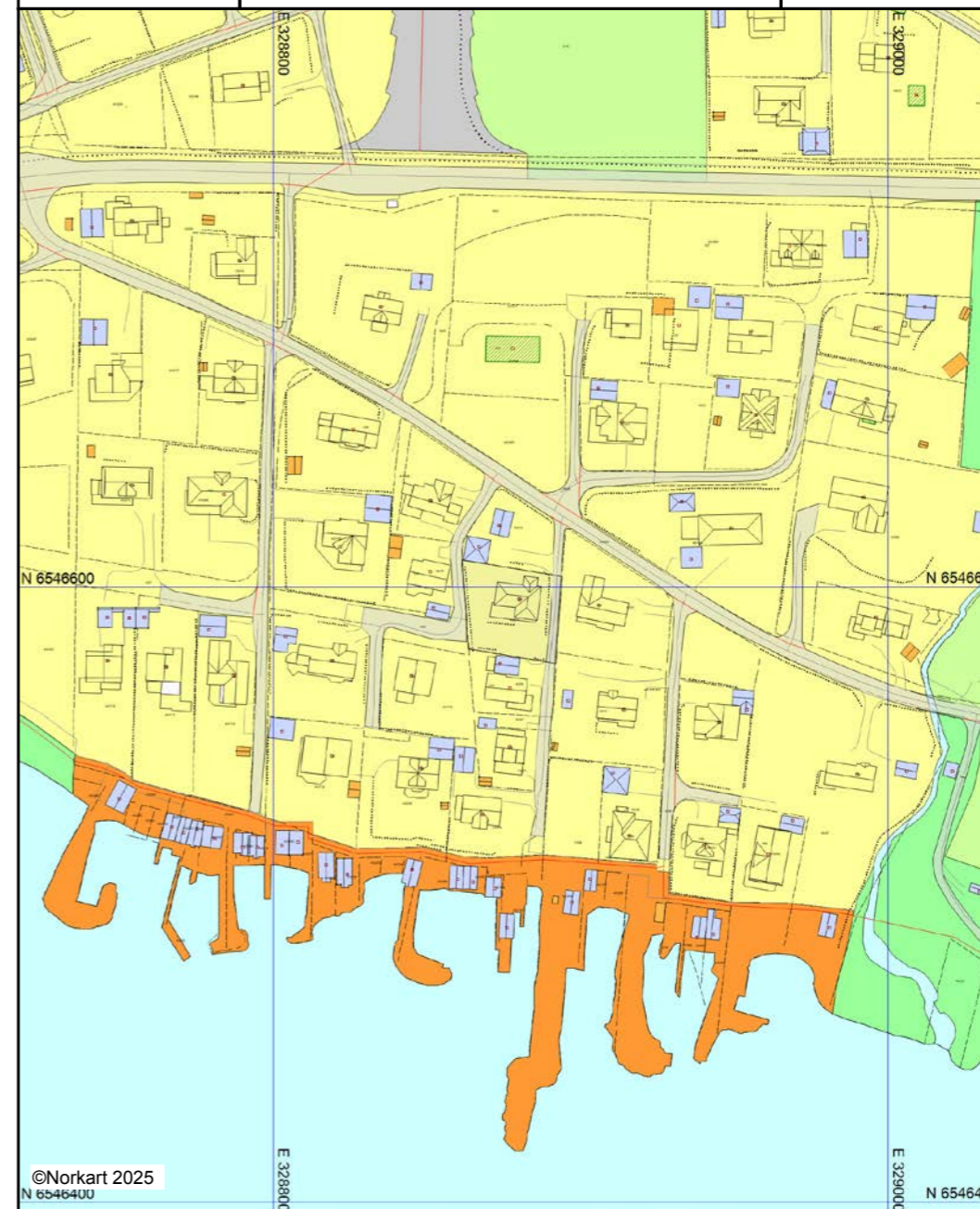


Strand kommune

Eiendom: 43/211
Adresse: Nedre Barkvedvegen 124
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:2000



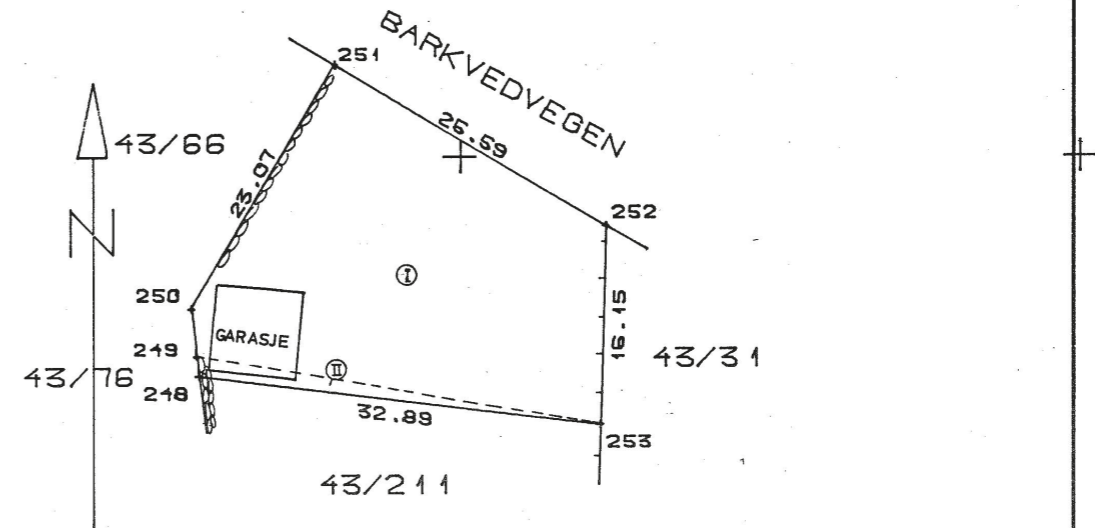
UTM-32



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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring	
VEG	Abc Adresspunkt tekst
	Vegkjørende
	Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	Vegrekkeverk
	VegFiktivGrense
	Vegbom
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Strandlinje sjø
	Strandlinje sjø
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Bygningsending
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gangveg - framtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift
TraktorvegSti	
	Sti
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Igangsettingstill.
	Bygning, Ferdigattest
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART	
43	12		Representasjonspunkt	Jnr 137/86
X 114039. Y -1909. Z			Koordinatsystem	Målestokk
1, NGO SONE A			1/500	Målebrev nr 138/87
Kartblad AN 024-1-14.		Areal 653.6 M ²		



Parsell I	gnr. 43. bnr. 12 (Før justering)	: 627.5 m ²
Parsell II	av gnr. 43. bnr. 211	: 26.1 "
Totalt		: 653.6 m²

PUNKT	X	Y	AVST.	BUELENG.	RADIUS	MERKING
251	114057.507	-1910.216	25.59			BOLT I JORD
252	114044.360	-1888.264	16.16			BOLT I JORD
253	114028.215	-1888.697	32.89			BOLT I JORD
248	114032.204	-1921.346	1.63			BOLT I JORD
249	114033.826	-1921.533	3.86			BOLT I JORD
250	114037.658	-1921.977	23.07			BOLT I JORD



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev

For matrikkelenhets:Kommune: **1130 - STRAND**Gårdsnummer: **43**Bruksnummer: **211**

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.04.2017 kl. 08:06

Produsert av: Tone Skaar

Attestert av: Strand kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkel ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinje mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

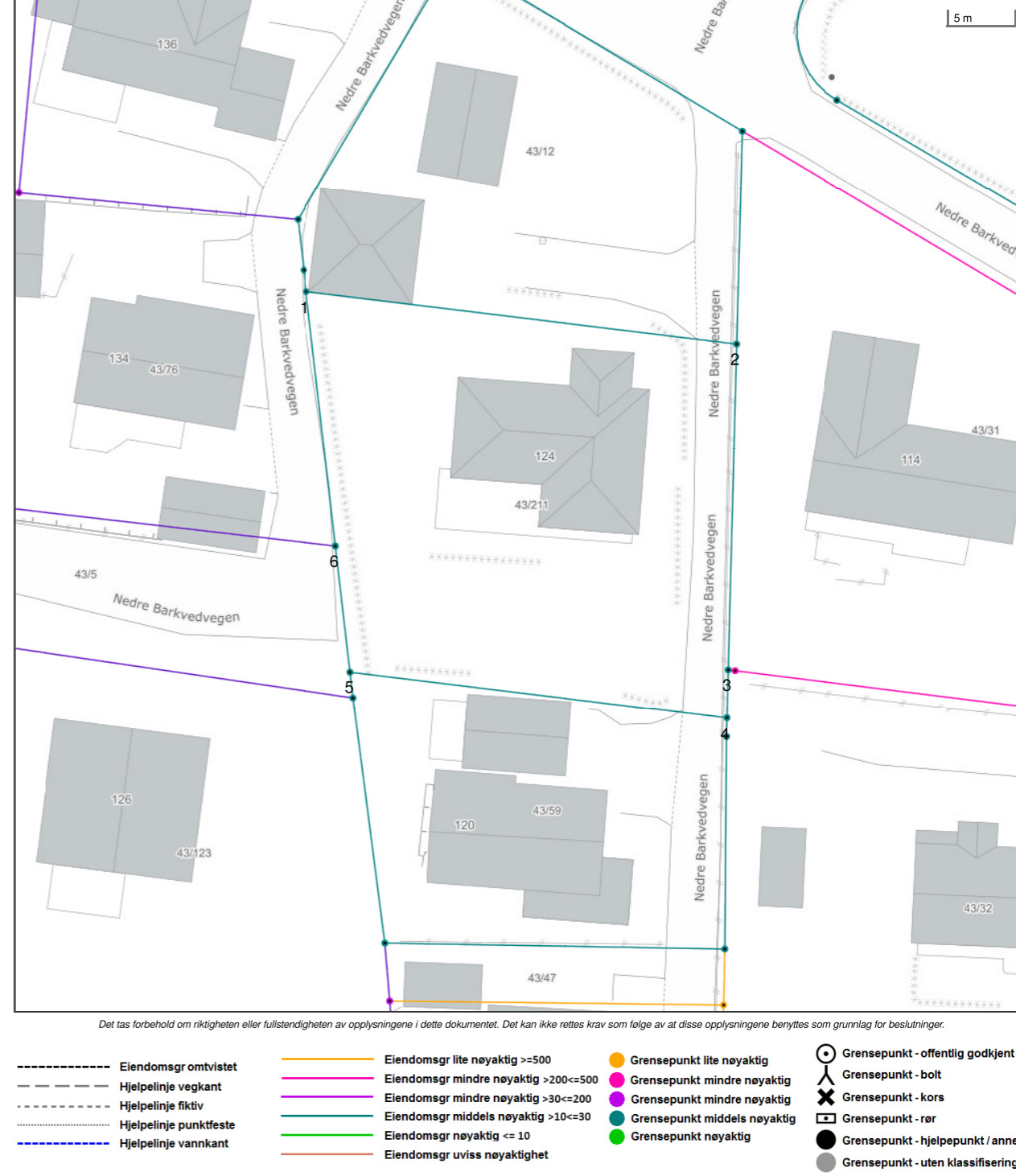
For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

25.04.2017 08.06

Side 1 av 7

Eiendomskart for eiendom 1130 - 43/211//

Utskriftsdato: 14.01.2025

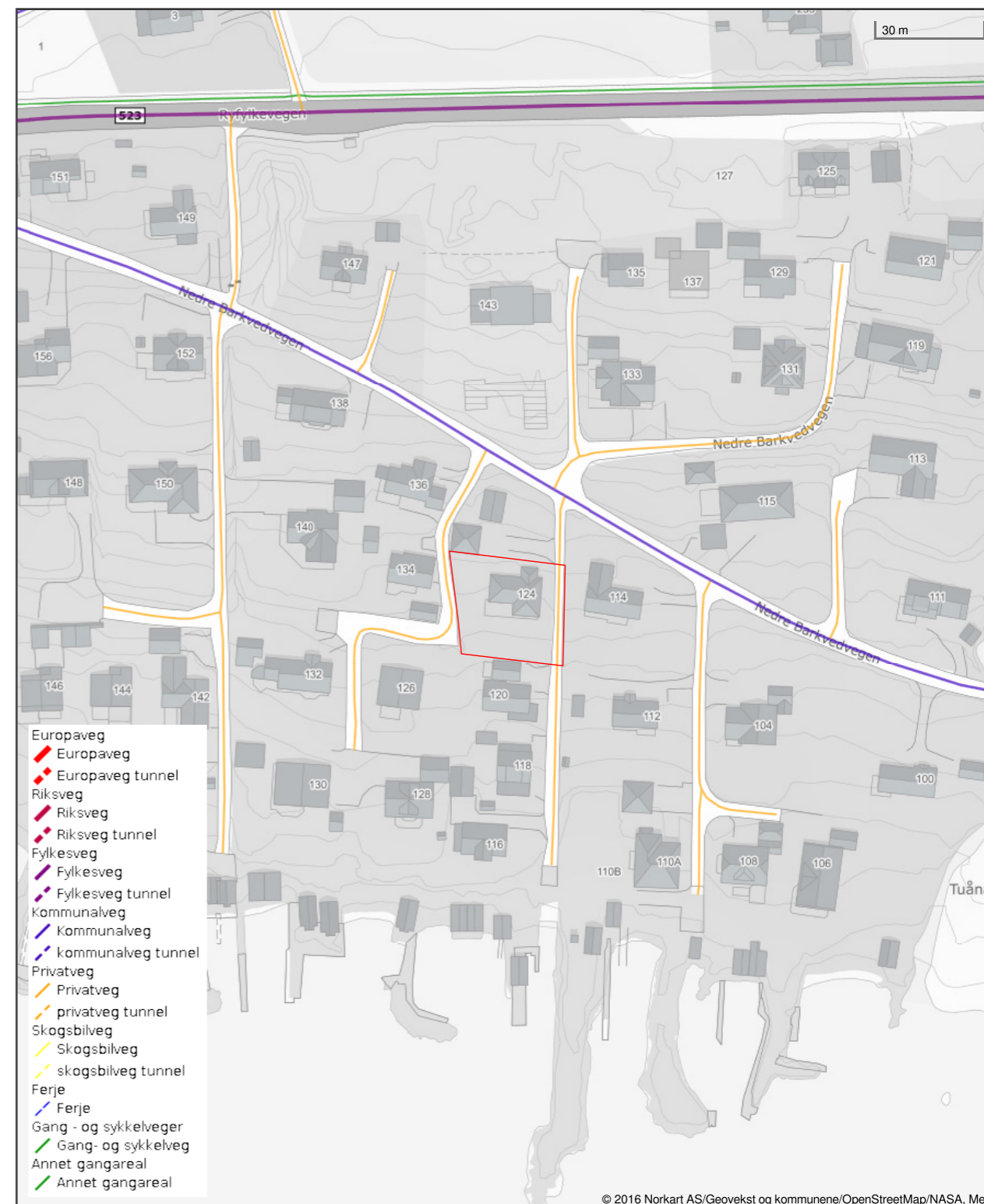




Areal og koordinater for eiendommen

Areal	869,90 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546588,76	Øst	328876,76	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546608,76	328861,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,41	
2	6546603,34	328893,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,90	
3	6546578,73	328892,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,67	
4	6546575,07	328891,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,67	
5	6546579,83	328863,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,79	
6	6546589,4	328862,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,59	

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 43/211//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnkart

Gnr: 43
 Bnr: 211 og 12
 Fnr:
 Snr:

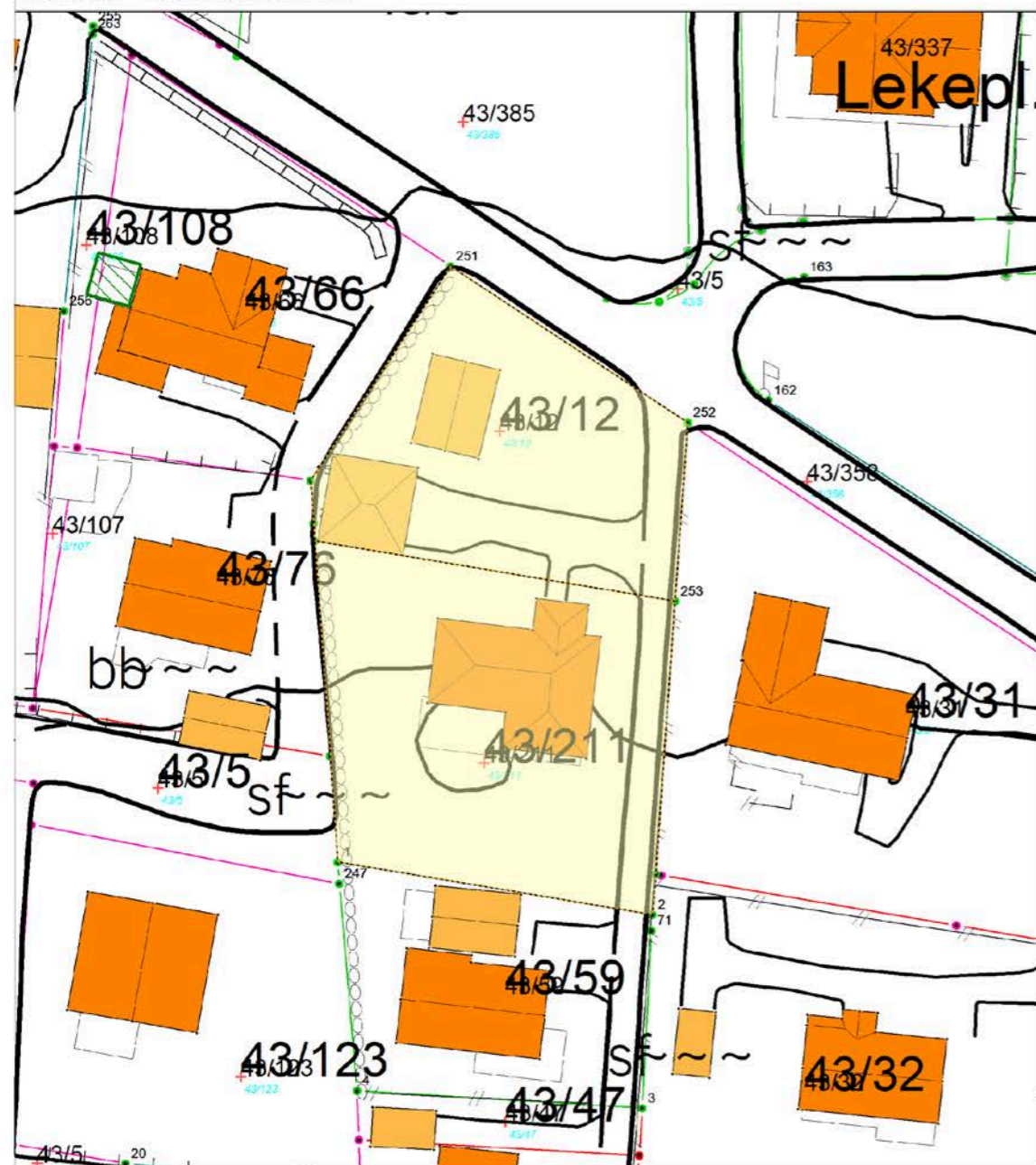
Koordinatsystem: Euref89
 Høydegrunnlag: NN1954
 Målestokk: 1:500
 Ekvidistanse: 1 meter



STRAND KOMMUNE

Adresse:
 Eiendommens areal (m²):

Plan og forvaltning
 17.01.2020 Miriam Fossan Knudsen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.



Nedre Barkvedvegen 124

Nabolaget Barkve - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Barkved Linje 100	3 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	33 min	28.2 km
Stavanger Sola	42 min	

Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	10 min	0.8 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 741 elever, 34 klasser	14 min	1.1 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 14 klasser	18 min	1.4 km
Strand videregående skole 400 elever	11 min	9.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	32 min	28 km

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



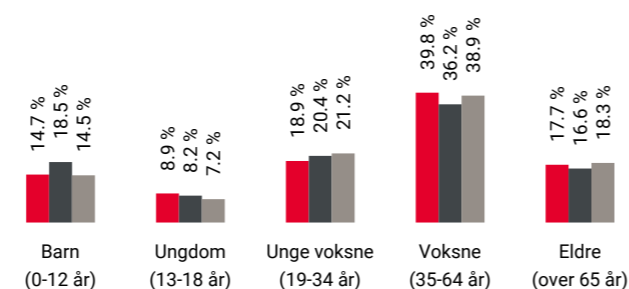
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	12 min	0.9 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 54 barn	15 min	1.2 km
Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	21 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	19 min	1.4 km
Kiwi Jørpeland PostNord	21 min	1.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

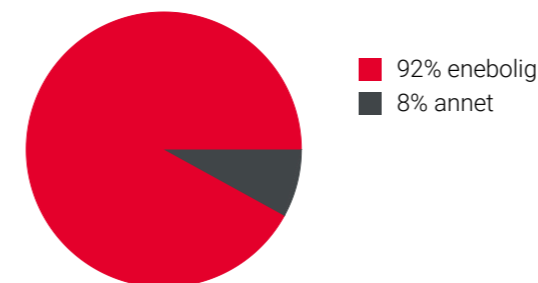
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

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

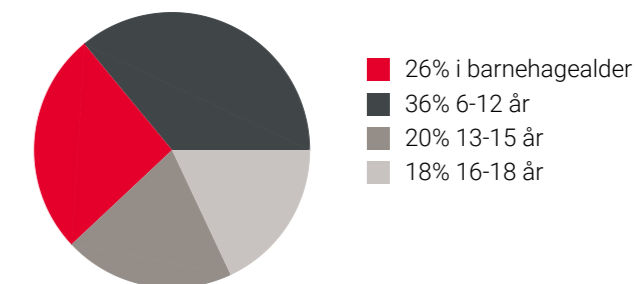
Boligmasse



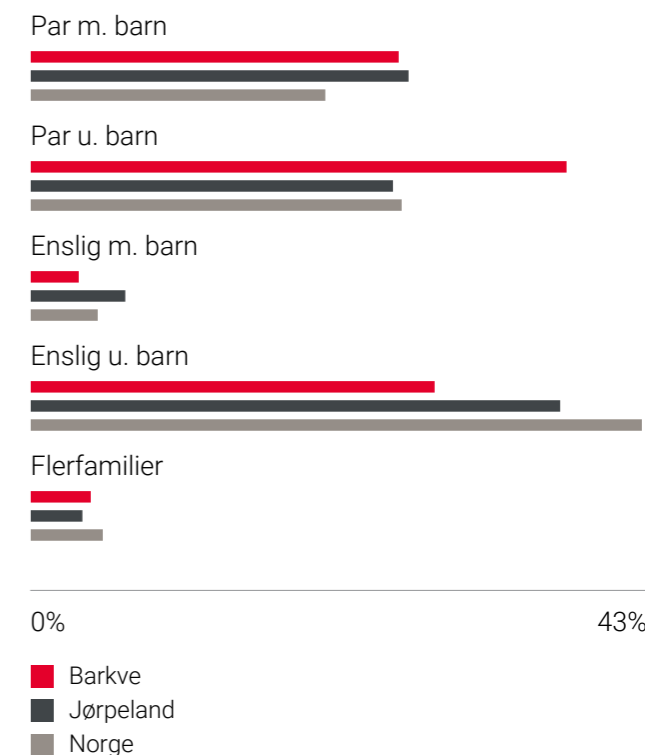
Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	20 min
Apotek 1 Strand	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

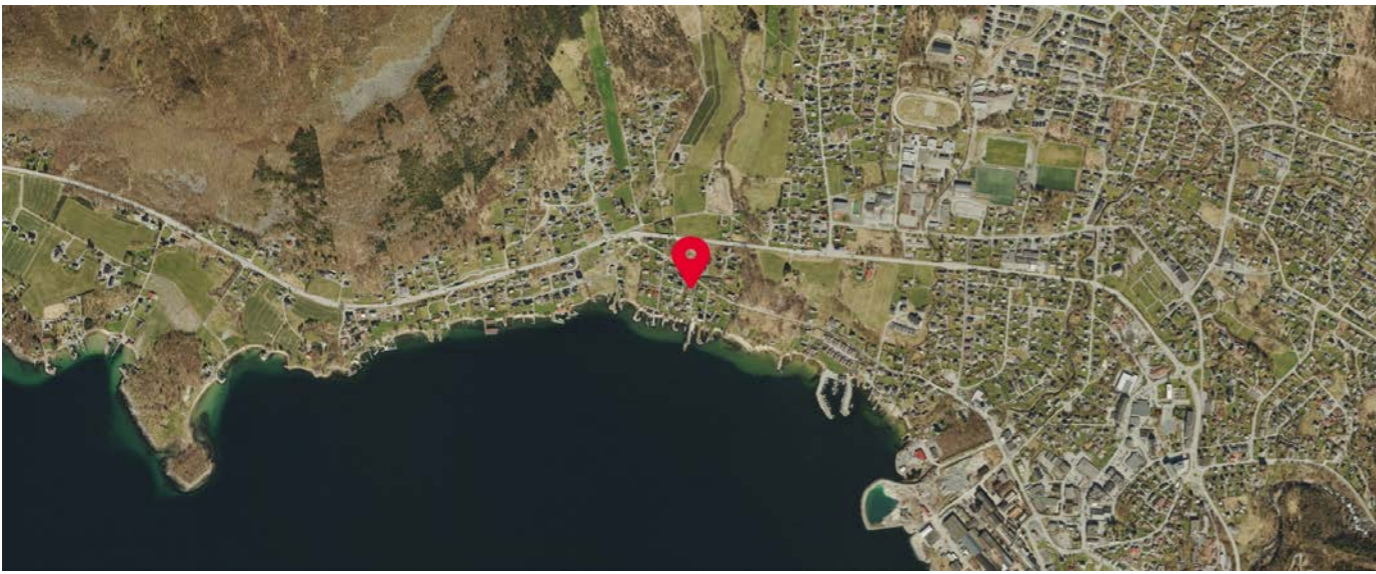


Sivilstand

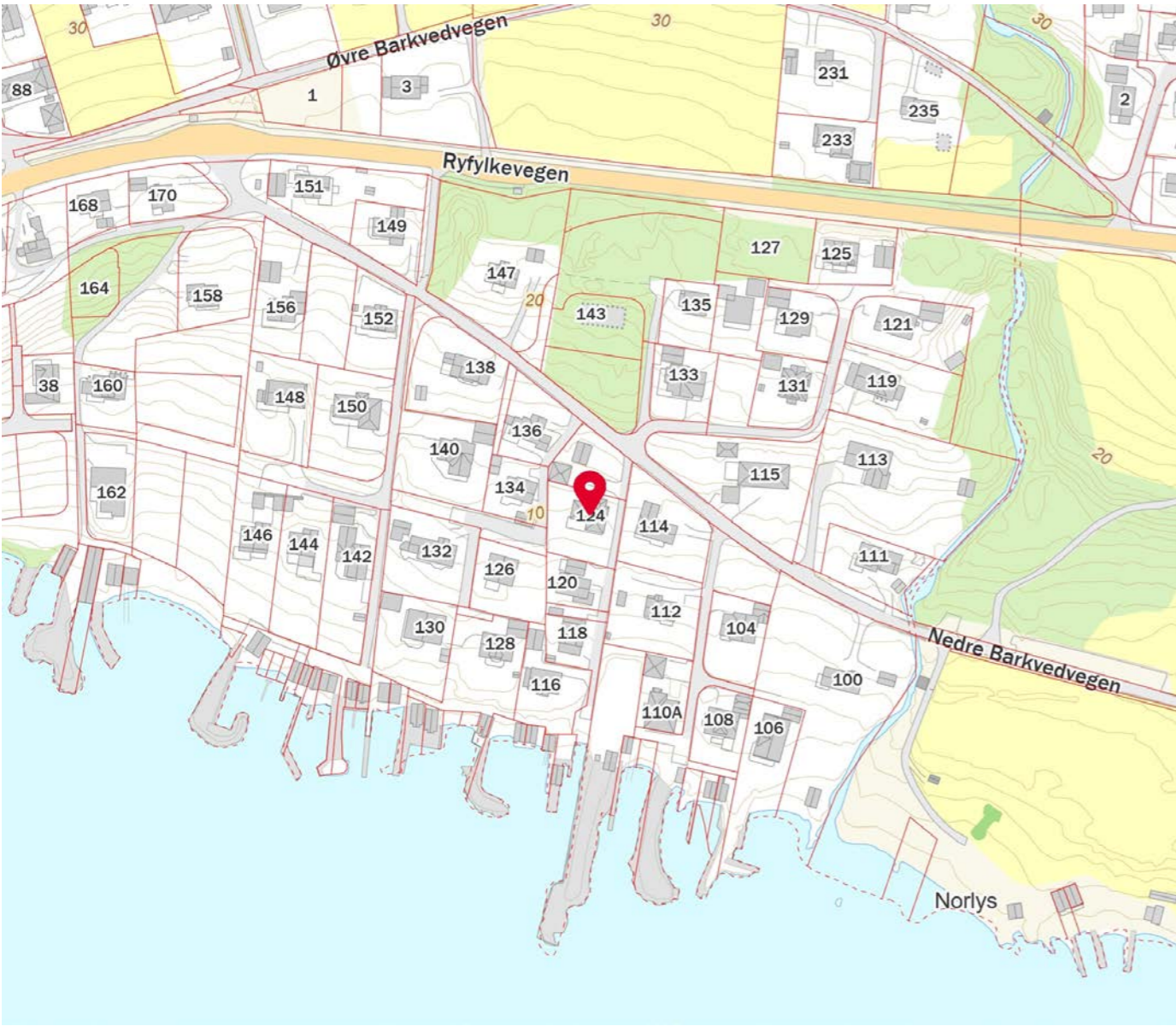
		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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



Notater



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Barkvedvegen 124
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre