

Myrullvegen 26, 4105 JØRPELAND

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med barnevennlige og luftige
omgivelser, flott utsikt og sentral
beliggenhet**



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Selger: Olgeir Rognli
Tone Carin Ingvaldsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 169/191 kvm
Tomtstr.: 944 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 358
Oppdragsnr.: 1401260061

Eiendommen passer ypperlig for deg som vil bo både sentralt og tett på naturen!

Vi har nå fått for salg en romslig og kjekk enebolig beliggende meget sentralt på Jørpeland, samtidig som man er tett på naturen med grønne, frodige og luftige omgivelser. Eiendommen ligger skjermet og usjenert i et rolig og barnevennlig boligområde, med flott utsikt og gode solforhold hele dagen.

Boligen er meget velholdt og jevnlig modernisert, og den holder en god standard hvor man kan flytte rett inn! Boligen inneholder 2 stuer, 3 soverom, 2 bad, kjøkken, vaskerom, bod, verksted og garasje, samt kjekke uteområder med flere terrasser og en pent opparbeidet hage.

Det er kort vei til både sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og badeplass, og eiendommen passer ypperlig for barnefamilier.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	81
Tegninger	92
Grunnkart	97
Reguleringsbestemmelser	98
Reguleringsplankart	100
Kommuneplankart	102
Temakart	104
Eiendomskart	106
Vegstatuskart	108
Erklæring om veiareal fra 1978	109
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 191 kvm

TBA: 51 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 kvm Bad, vaskerom, kjellerstue, bod, verksted, soverom

BRA-e: 22 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 kvm

1. etasje

29 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

944 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i et skrånende terreng som gjør det luftig og fritt rundt eiendommen. Her er det opparbeidet en fin hage med gressplen, busker, blomster og trær, samt kjekke oppholdssoner hvor man kan flytte seg rundt etter vind og vær. Innkjørsel er asfaltert og det er lagt belegningssten ved inngangsparti og biloppstillingsplass.

Det er etablert forstøtningsmur rundt deler av boligen som etablerer nivåforskjeller i hagen. Det er utført tiltak for håndtering av overflatevann på oppsiden av boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger skjermet og fint i Myrullvegen med barnevennlige og rolige omgivelser omtrent innerst i blindgate. Eiendommen har meget luftige omgivelser og ligger like ovenfor Jørpeland sentrum med fin utsikt og gode solforhold, samt umiddelbar nærhet til flotte turområder og de populære badeplassene i Fossen og Stemmen. Her er det kort vei til både skole, barnehage og idrettsanlegg, samt kort gange til både buss og sentrum.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste av det du trenger. Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, bank, eiendomsmegler, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant kino, bibliotek, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av. Er du glad i å komme deg ut av sofaen å gå ute i skog og mark er valgmulighetene utallige. Her finner du fine turområder rett utenfor døren, eller du kan sette deg i bilen for en liten biltur for å bestige flere flotte fjelltopper som det er mange av her i Ryfylke.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Jørpeland

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Ibygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking er utført med takpanner. Taket fremstår trolig fra byggeår (ca. 1964). Undertaketets utførelse og oppbygning er ukjent, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved befarings.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår med varierende alder. Deler av anlegget er skiftet og fremstår som nyere, mens enkelte partier, spesielt på baksida av bygningen, er av eldre dato.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført med stående bordkledning. Deler av belistning rundt vinduer er skiftet i nyere tid. Kledningen fremstår med normal aldring, med enkelte sprekker og slitasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt plassbygget sperretak med undertak av bordtro/sutak. Loftet er utført som kaldt loft. Etasjeskiller er isolert med mineralull (Glava) med papir.

Det er etablert ventilasjon via ventiler i gavlvegger. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig og ikke fullt inspiserbart. Det er observert begrenset lufting langs langvegger, og pappskuffer for luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert.

Vinduer: Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2007–2008 og er av typen NorDan med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår i god stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Vinduer - Eldre: Det er enkelte vinduer som ikke er skiftet, herunder vindu i trappeoppgang og vindu i bod i kjeller. Alder på disse vinduene er ukjent. Vinduene fremstår med alderstypisk slitasje.

Dører: Boligen har ytterdør i teak som fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Dør til kjeller er skiftet i 2008, og det er også etablert skyvedør i 1. etasje fra samme periode.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser og balkonger er utført i trekonstruksjoner med terrassebord og bjelkelag i tre. Det er etablert tettesjikt/tiltaksplater under balkong. Terrasse ved bakkeplan er opplyst oppført i 2026.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er registrert noe skjevheter i gulv, noe som er vanlig for bygninger av denne alderen.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Konstruksjonen ble åpnet for kontroll, og det ble foretatt fuktmåling med pigg uten registrerte utslag.

Forholdet fremstår på kontrolltidspunktet som tørt.

Pipe og ildsted: Feier var innom i koronatider.

Rom Under Terreng: I kjeller er vegger i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal standard og slitasje i henhold til alder og bruk.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Boligen er plassert i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller og forstøtningsmurer. Det er utført omlegging/tilpasning av overflatevann på oppsiden av boligen i 2002.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er oppført i betong. Fundamenteringsforhold er ikke kjent.

Forstøtningsmurer: Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betong og naturstein. Murene har til hensikt å holde terrengmasser på plass og etablere nivåforskjeller rundt boligen.

Terrengforhold: Boligen er plassert i skrånende terreng. Terrenget rundt bygget består av opparbeidede nivåforskjeller med forstøtningsmurer og fall bort fra deler av konstruksjonen.

Skrånende terreng kan medføre økt belastning mot grunnmur og behov for god drenering. Det er ikke registrert konkrete skader på befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en generell risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

TG2

Taktekking

Taktekking er av eldre dato og har passert forventet levetid. Undertak er ikke kontrollert og oppbygning er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen.

Utskifting av taktekking og undertak må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp har varierende alder og tilstand. Eldre deler kan ha redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre deler for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.

Veggkonstruksjon

Det er registrert sprekker i kledning, mangelfull musetting flere steder samt begrenset lufting bak kledning. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utbedring av sprekker og etablering av tilfredsstillende musetting. Videre bør lufting bak kledning forbedres der dette er mangelfullt.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen langs langvegger. Pappskuffer for sikring av luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon av loftet og økt risiko for fuktoppbygging og skader over tid. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig, noe som gir begrenset kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen langs langveggene ved å etablere pappskuffer for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det anbefales også jevnlig kontroll av loftet for å avdekke eventuell fukt eller skader.

Vinduer - Eldre

Eldre vinduer har ukjent alder og må påregnes å ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med øvrige vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak: Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

Dører

Det er registrert begynnende råteskader på kjellerdør, med manglende deler av karm ned mot terskel. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales utskifting eller utbedring av kjellerdør, herunder reparasjon av karm for å hindre videre skadeutvikling. Øvrige dører vedlikeholdes etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord på balkong. Øvrige terrassebord fremstår i god stand, men har behov for overflatebehandling. Rekkverk på balkong har råteskader i enkelte rekkverksstøtter, noe som gir redusert styrke og sikkerhet. Terrasse ved kjeller er ny, men ligger nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er videre registrert manglende beslag på et punkt, noe som kan medføre økt vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales lokal utskifting av skadede terrassebord og utbedring av rekkverksstøtter. Øvrige terrassebord bør vedlikeholdes med overflatebehandling. Det anbefales å sikre bedre avstand mellom terrasse og terreng for å redusere

fuktbelastning. Manglende beslag bør etableres for å hindre vanninntrengning.

Utvendige trapper

Rekkverk på trapp fra balkong har for lav høyde, og betongtrapp mangler rekkverk. Det er også registrert begynnende råteskader nederst i trappevange på tretrapp.

Forholdene gir redusert sikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på betongtrapp og utbedre rekkverkshøyde på tretrapp for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Begynnende råteskader i trappevange bør utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting av skadet treverk.

Overflater

Det er registrert betydelig slitasje på parkett ved skyvedør i 1. etasje. Overflaten er nedslitt, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre gulvet mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales sliping og overflatebehandling, eventuelt utskifting av berørt område ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Selv om det ved befaringstidspunktet ikke ble registrert fuktutslag ved måling, medfører tidligere lekkasje en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Konstruksjonen kan være svekket som følge av tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på området med tanke på eventuell utvikling av fukt eller skader. Ved mistanke om skjulte skader bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Innvendige trapper

Trinn i trapp har åpninger på ca. 14 cm, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m. Det mangler håndløper på ene siden av trappen. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å redusere åpninger mellom trinn for å bedre sikkerheten. Det bør etableres håndløper på begge sider av trappen.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert mangelfull forsegling i nedkant av baderomsplater på vegger. Manglende fuger kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall (ca. 2–4 mm/m), noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

Forholdet gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er registrert mangelfull utførelse av baderomsplater på vegger, hvor det mangler forsegling/fuge i nedkant. Forholdet kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

Fuktsikring og drenering

Det foreligger usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse, alder og gjenværende levetid rundt deler av boligen. Fuktsøk i kjeller viste imidlertid ingen utslag, noe som indikerer at dreneringen fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på dreneringens funksjon over tid, samt vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt eller redusert funksjon.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert enkelte riss i betongkonstruksjonen. Rissene fremstår som tynne og typiske svinn-/bevegelsesriss uten tegn til betydelig setning eller konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene over tid.

Dersom det oppstår økning i bredde eller lengde, bør forholdet vurderes nærmere.

Mindre riss kan ved behov utbedres med egnet reparasjonsmasse for å hindre

fuktinntrengning.

Forstøtningsmurer

Det er ikke etablert rekkverk eller sikring på forstøtningsmurer med høydeforskjeller.

Dette kan medføre fallfare.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk eller annen form for sikring der høydeforskjeller tilsier behov, for å redusere risiko for fall.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Kaph Entreprenør AS, 2019

Beskrivelse: Vannlekkasje fra utekrane i vegg på vaskerom. Utbedret av Kaph Entreprenør som forsikringskade.

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

Ja

Firmanavn: Glenn Bjørlo, Eie Elektriske AS, OKS Bygg as, Kokaas Rør AS, Jansen

Betong as, Bjørlo & Holta as, 2008-2013

Beskrivelse: Arbeid utført på bad i 1. og 2. etasje samt vaskerom.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2002-2014

Beskrivelse: Lekkasje fra takhatt, taknedløp, råte i utvendig dør til vaskerom, hull i beslag over terrassebord.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg as, Lie Blikk A/S, Ufaglært, 2001-2024

Beskrivelse: Arbeid utført på vinduer, skyvedør, ytterdør, takhatt, pipe, støttemur.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014

Beskrivelse: Vindu trappegang har litt fukt.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Myhre, ELEIN AS, OKS Bygg as, 2008-2025

Beskrivelse: Arbeid utført på grunnmur, el.installasjon, terrasse og trapp.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg as, Ufaglært, 2003-2008

Beskrivelse: Fukt i grunnmur og trevegger mot terreng.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg as, Ufaglært, 2003-2008

Beskrivelse: Se pkt. 10.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg as, 2008

Beskrivelse: Det har vært tilfeller av mus i boligen.

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

Ja

Firmanavn: Kokaas Rør AS, Brødrene Helland AS, 2008-2025

Beskrivelse: Nytt rør i rør anlegg, nytt avløpsanlegg, graving og legging av vann og avløp.

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

Ja

Firmanavn: Gausland, Eie Elektriske AS, 2005

Beskrivelse: Dårlig trekk i pipe.

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

Ja

Firmanavn: Roger Gausland, 2002

Beskrivelse: Ny vedovn i stue.

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

Ja

Firmanavn: Ryger Elektro AS, Eie Elektriske AS, 2008-2019

Beskrivelse: Montering av ladestasjon for elbil, rehab sikringsskap.

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

Ja

Beskrivelse: 2 etasje bygd om ifm. rehabilitering i 2008.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg fra 1975 har ferdigattest.

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

Ja

Beskrivelse: 15.01.2021 - 07.04.2021: Høyeste årsmiddelverdi 62 Bq/m³

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

Ja

Beskrivelse: Salgsoppgave fra 2000 og tilstandsrapport fra 1999.

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

Ja

Firmanavn: OKS Bygg as, Eie Elektriske AS, Kokaas Rør AS, 2008

Beskrivelse: Ombygging 2. etasje med nytt kjøkken, nytt el.anlegg kjøkken, nytt røropplegg kjøkken.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger tegniger fra 1963 som viser en nedgravd høyspentkabel over eiendommen. Usikker på om den fortsatt er i bruk. Takstein har noe forvitring i falsene der stein overlapper.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 29 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 67 kvm: Bad, vaskerom, kjellerstue, bod, verksted og soverom

BRA-e 22 kvm: Garasje

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Boligen er oppført i 1964 med tilbygg av garasje i 1968 og tilbygg over garasje i 1975. Det ble gjort endringer på boligens fasade i 2008 med vinduer, dører og terrasse. Alt er byggesøkt og godkjent.

Hele boligen er meget velholdt og fremstår i god stand med jevnlig vedlikehold og modernisering. Hele huset er pusset opp i løpet av de senere årene og det er blant annet; byttet ut røropplegg til rør-i-rør, oppgradert elektrisk anlegg, lagt opp egen kurs til elbil lader i garasje, det er skiftet alle vinduer, lagt glasert panner på tak, pusset opp begge bad og vaskerom og satt inn ny kjøkkeninnredning. Forøvrig er det utført generell oppussing av alle overflater.

Innvendige overflater:

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av tapet på vegger, med noe innslag av MDF-panelplater. Gulv er utført med parkett, og himlinger består av himlingsplater samt delvis panel. I kjeller er vegger i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventiler i store deler av vinduene, samt veggventiler i både 1. etasje og kjeller.
- Varmesentral: Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulv på baderom og i gang i underetasje.

- Varmtvannstank: Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er fra 2012.
- Alarm fra Verisure.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Terrasse ved bakkeplan er opplyst oppført i 2026.

2025:

- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Nytt EL-anlegg i garasjen.

2024

- pussing av innvendig og utvendig mur i garasje.

2019:

- Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2019.
- Installert El-bil lader

2013:

- Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

2012:

- Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er fra 2012.
- Vaskerommet har gulv med vinylbelegg og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

2008:

- Boligen har rør-i-rør-system etablert i 2008.
- Avløpsrør er utført i plast og er opplyst etablert i 2008.
- Store deler av det elektriske anlegget er byttet ut i tidsrommet 2008-2013
- Badet i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat med treutseende, med nedfelt oppvaskum i stål og ettgreps blandebatteri. Det er montert platetopp og ventilator med avtrekk. Over kjøkkenbenk er det montert glassplate som sprutsone.
- Dør til kjeller er skiftet i 2008, og det er også etablert skyvedør i 1. etasje fra samme periode.

2007:

- Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2007-2008 og er av typen NorDan med 2-lags isolerglass.

2002:

- Det er utført omlegging/tilpasning av overflatevann på oppsiden av boligen i 2002.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Lyse

Parkering

I garasje og på egen tomt

Solforhold

Gode solforhold

Diverse

Tilleggsinformasjon fra selger:

- Radonmålingen i 2021 ble utført med åpne ventiler.
- Det er for en del år siden utført sikringsarbeid på en stein i skråning på baksiden av huset (ufaglært arbeid).
- Det er delvis åpning mellom takrenne og takfotbeslag på baksiden av huset.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vedfyrte og elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 og elektriske varmekabler i gulv på kjøkken, gang i kjeller og alle våtrom. I tillegg er det vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 640 (Omkostninger totalt)

140 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 030 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 033 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 126 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Eiendomsskatt

Kr 3 569 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 937 189 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 748 755 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 358 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:

13.12.1962 - Dokumentnr: 3026 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:49 Bnr:208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg til enebolig" på eiendommen Brautene, 4100 Jørpeland, datert 13.08.1975.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig fra 1964. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fra både 1975 og 2008, og disse stemmer slik det fremgår. Det foreligger forøvrig ikke plantegninger for underetasjen og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av underetasjens godkjente bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Fasadeendring i 2008 er byggemeldt og godkjent. Tiltaket ble den gang omsøkt som melding om tiltak etter tidligere plan- og bygningslov. For slike meldingssaker var det

ikke krav om ferdigattest. Kommunen kan derfor ikke utstede ferdigattest for dette tiltaket.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har atkomst via offentlig vei, men har innkjørsel over privat eiendom i et område som er regulert til friområde. Det var tidligere planlagt at offentlig vei skulle gå helt frem til eiendommen når avtalen ble etablert, men så ble offentlig vei lagt litt lenger ned enn først skissert. Det er ikke tinglyst veirett over naboeiendom (privat grunn), men eiendommen har benyttet denne innkjørsel i alle år siden huset ble bygget. Det er ikke kjent at det er noen utfordringer knyttet til dette.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Førland/Brautane (plan-ID 82-2). Dette er en reguleringsplan som regulerer området til boligformål.. 16.03.1982

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

Reguleringsplanen for Førland/Brautane (82-2) er nevnt i kommuneplanen som en plan som skal revideres før fortetting i området kan finne sted.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger/overtakelse per stk. kr 1 900,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

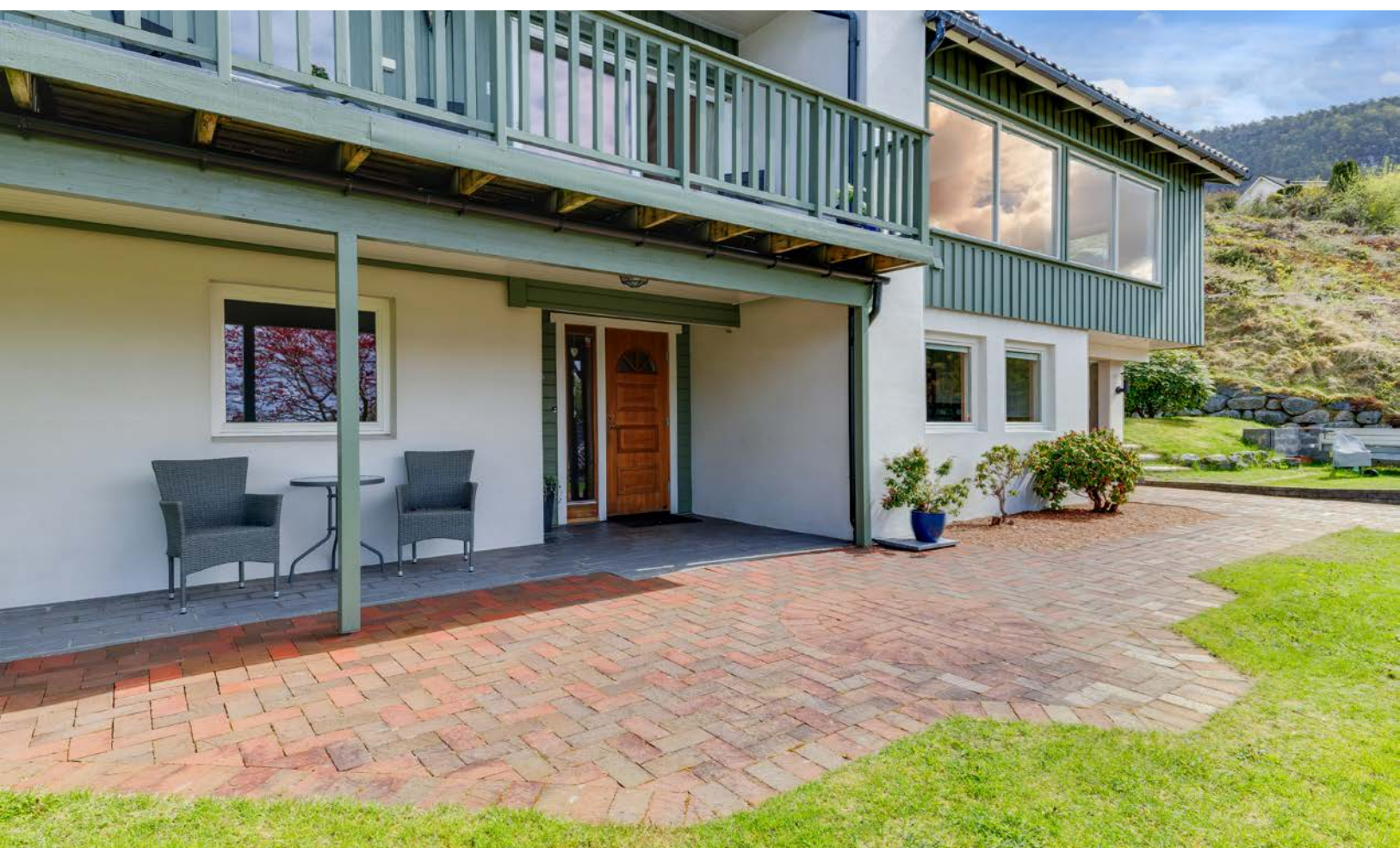
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

21.05.2026













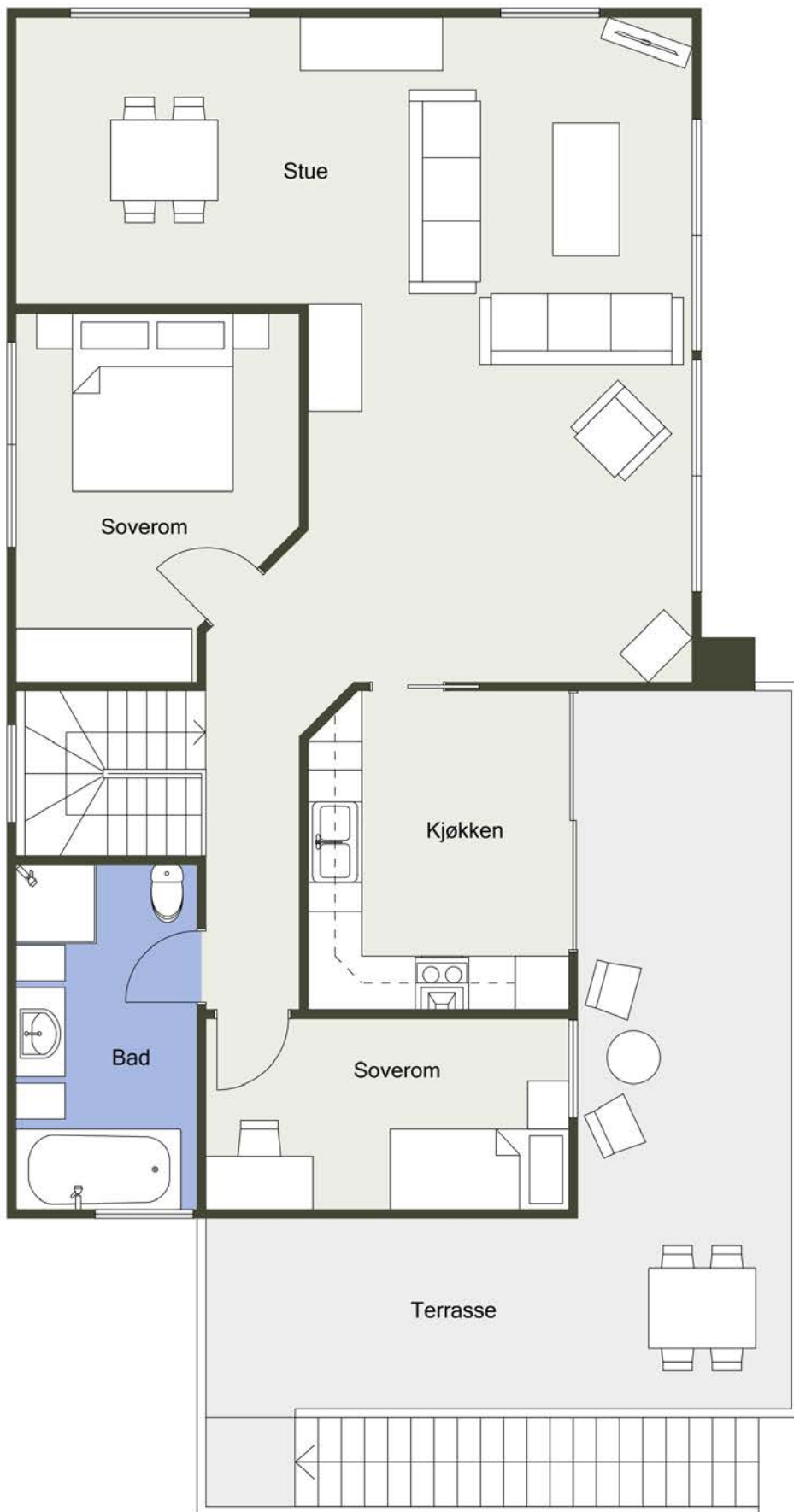












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den







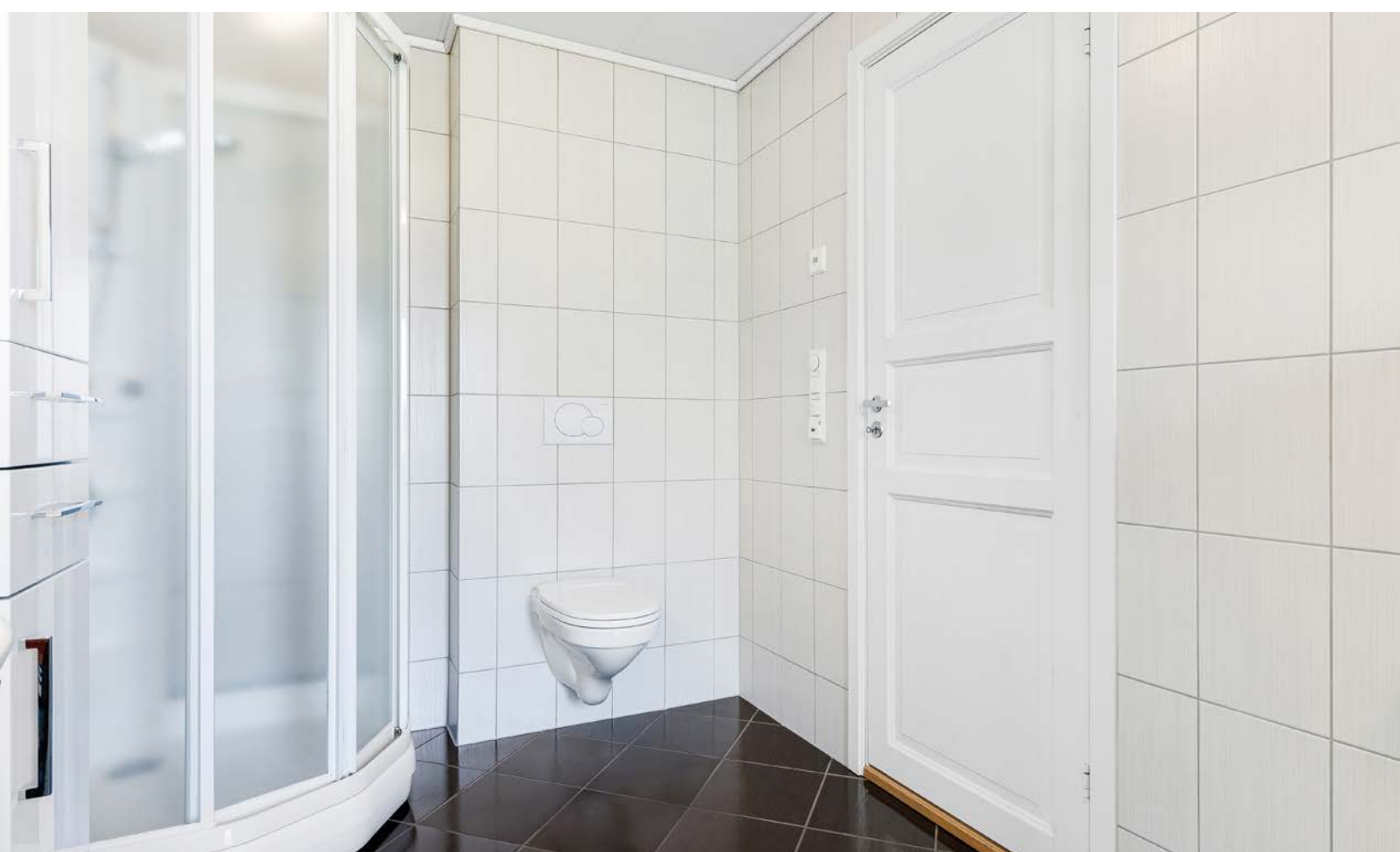




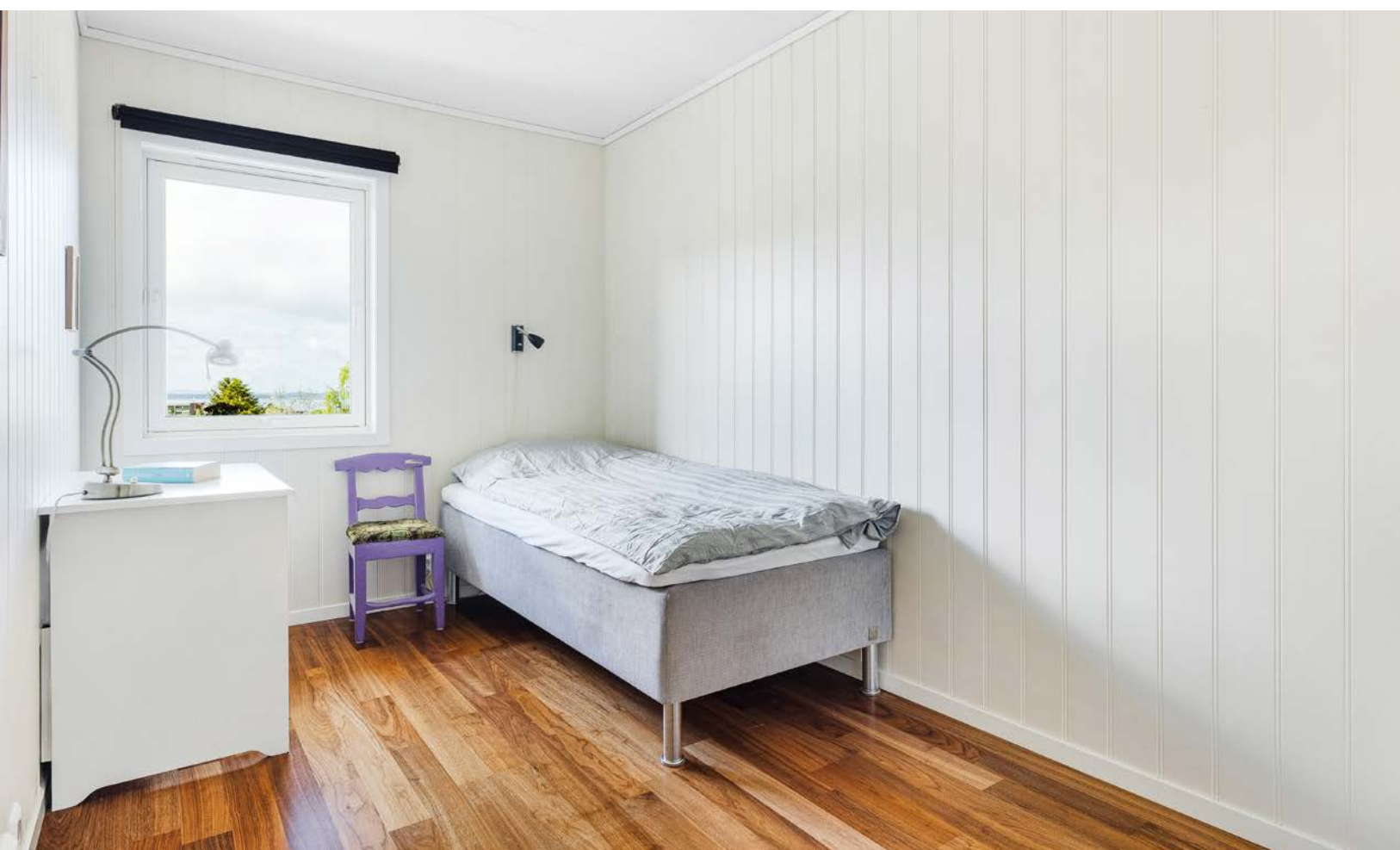


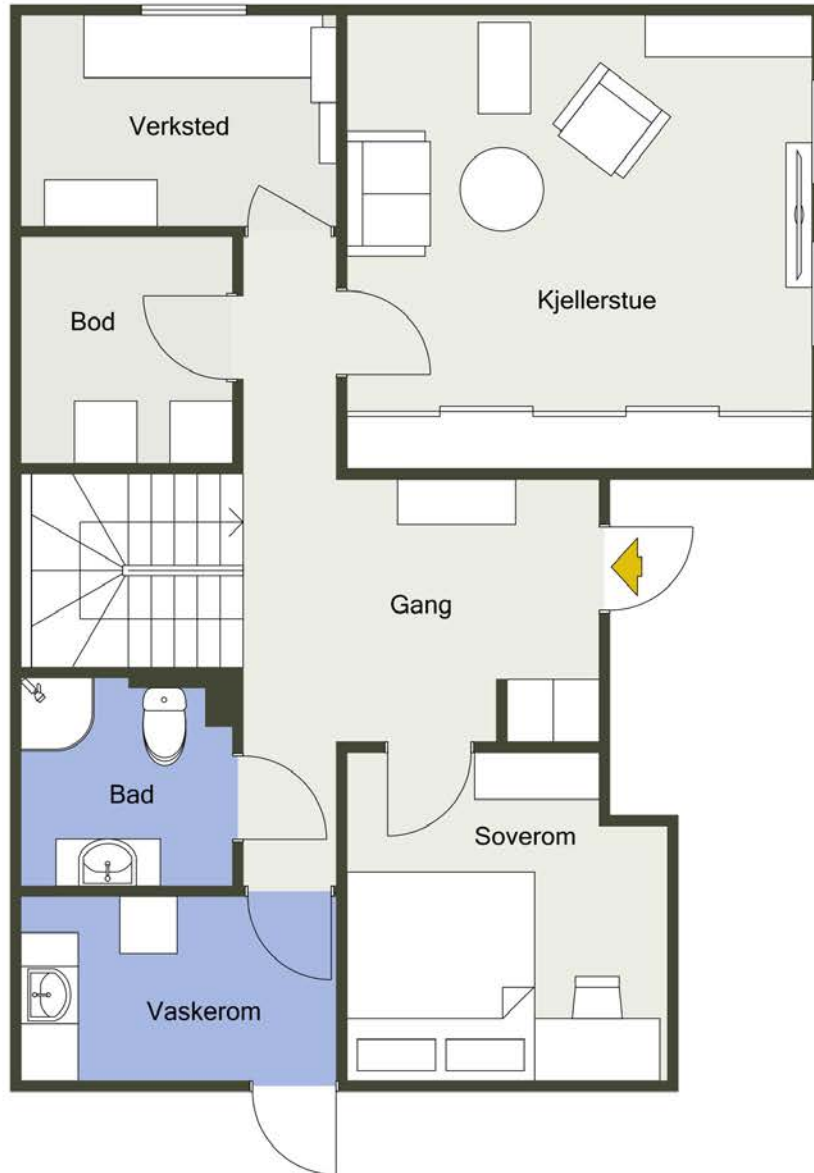






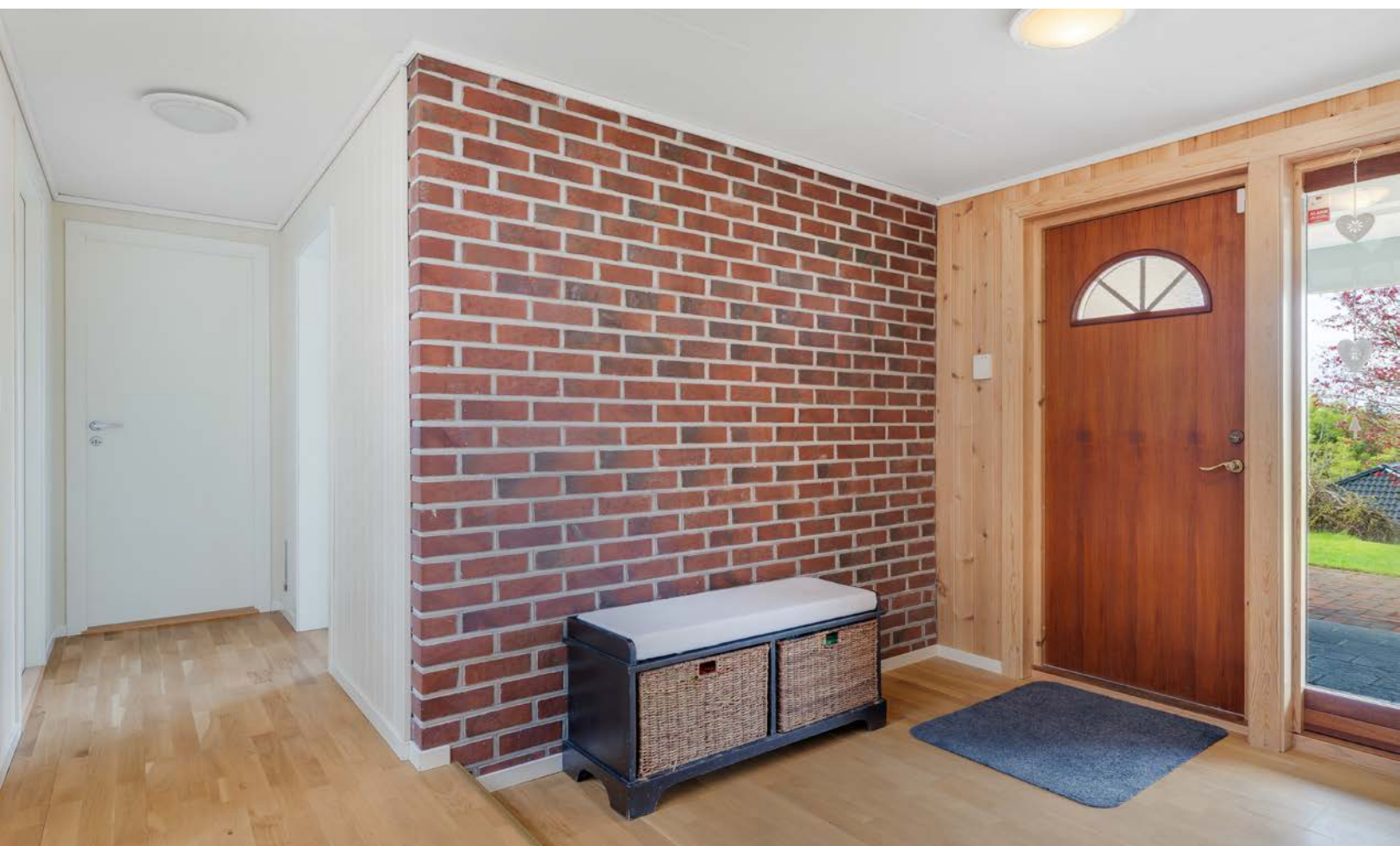






Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrullvegen 26 , 4105 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 49, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1009

Referansenummer: TA2047

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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

Ibygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner og overflater. Det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging, herunder eldre taktekking, mangelfull lufting i takkonstruksjon, samt enkelte avvik på våtrom og utvendige konstruksjoner.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsrør er fornyet i 2008 og fremstår innenfor forventet levetid. Varmtvannsbereder er fra 2012 og vurderes å ha normal bruksslitasje.

Det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er utført med takstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og metall med varierende alder.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Vinduer er i hovedsak NorDan-vinduer fra 2007–2008, med enkelte eldre vinduer. Ytterdør er utført i teak, og det er montert skyvedør fra 2008.

Boligen har terrasser og balkong med trekonstruksjoner og terrassebord av tre. Utvendige trapper er utført i tre og betong.

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, terrasser og utearealer i skrånende terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av tapet på vegger, med noe innslag av MDF-panelplater. Gulv er utført med parkett, og himlinger består av himlingsplater samt delvis panel.

Kjellervegger er i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og glatte dører. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder.

Bad i kjeller har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant.

Bad i 1. etasje har flislagte gulv- og veggoverflater samt malte himlingsflater. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Alle våtrom har elektriske avtrekksvifter og gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med treutseende. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Det er varmekabler i gulv på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger fra 2008 og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer, samt elektriske avtrekksvifter på våtrom. Det er også ventiler i kaldloft.

Boligen har varmepumpe fra 2019 og varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2012. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.

Det er varmekabler i alle våtrom, gang i kjeller og på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gårds plass, terrasser og uteoppholdsarealer. Det er etablert forstøtningsmurer i betong og naturstein rundt deler av eiendommen.

Grunnmur er utført i betong. Byggegrunn og fundamentering er ikke kjent. Det er utført tiltak for håndtering av overflatevann på oppside av boligen.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for sikkerhet. Dette gjelder blant annet manglende rekkverk ved forstøtningsmurer med høydeforskjeller, samt lav rekkverkshøyde og manglende håndløper på trapper.

Forholdene kan medføre økt risiko for fall, og det anbefales at disse utbedres for å ivareta tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

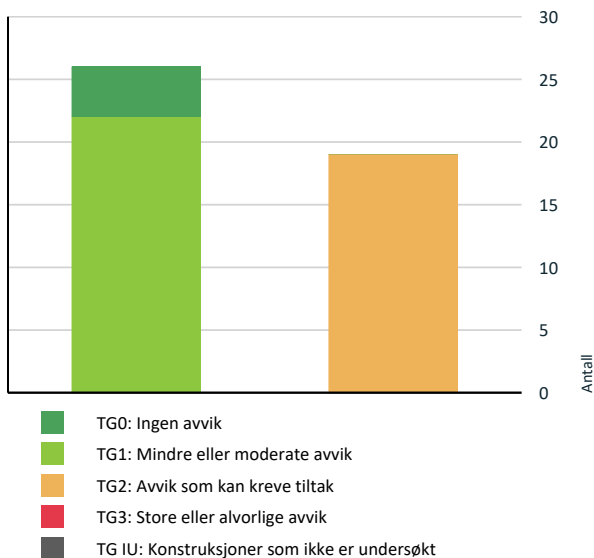
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av utført hulltaking i utvalgte tilstøtende vegger mot våtrom.

Vurderingene er basert på tilgjengelige opplysninger, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig på befaringdagen. Deler av konstruksjoner, herunder loft og drenering, har hatt begrenset tilgjengelighet eller ukjent oppbygning.

Det er utført fuktsøk i kjeller og tilstøtende konstruksjoner uten registrerte avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Takteking er av eldre dato og har passert forventet levetid. Undertak er ikke kontrollert og oppbygning er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner og nedløp har varierende alder og tilstand. Eldre deler kan ha redusert funksjon og levetid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i kledning, mangelfull musetting flere steder samt begrenset lufting bak kledning. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen langs langvegger. Pappskuffer for sikring av luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon av loftet og økt risiko for fuktoppbygging og skader over tid. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig, noe som gir begrenset kontroll av konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer - Eldre

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre vinduer har ukjent alder og må påregnes å ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med øvrige vinduer i boligen.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på kjellerdør, med manglende deler av karm ned mot terskel. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord på balkong. Øvrige terrassebord fremstår i god stand, men har behov for overflatebehandling. Rekkverk på balkong har råteskader i enkelte rekkverksstøtter, noe som gir redusert styrke og sikkerhet. Terrasse ved kjeller er ny, men ligger nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er videre registrert manglende beslag på et punkt, noe som kan medføre økt vannpåvirkning.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk på trapp fra balkong har for lav høyde, og betongtrapp mangler rekkverk. Det er også registrert begynnende råteskader nederst i trappevange på tretrapp. Forholdene gir redusert sikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning.

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

Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på parkett ved skyvedør i 1. etasje. Overflaten er nedslitt, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre gulvet mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning.

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

Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Selv om det ved befaringstidspunktet ikke ble registrert fuktutslag ved måling, medfører tidligere lekkasje en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjonen kan være svekket som følge av tidligere fuktpåvirkning.

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

Det er avvik:

Trinn i trapp har åpninger på ca. 14 cm, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m. Det mangler håndløper på ene siden av trappen. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk.

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

Det er avvik:

Det foreligger usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse, alder og gjenværende levetid rundt deler av boligen. Fuktsøk i kjeller viste imidlertid ingen utslag, noe som indikerer at dreneringen fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i betongkonstruksjonen. Rissene fremstår som tynne og typiske svinn-/bevegelsesriss uten tegn til betydelig setning eller konstruktiv svikt.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk eller sikring på forstøtningsmurer med høydeforskjeller. Dette kan medføre fallfare.

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

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull forsegling i nedkant av baderomsplater på vegger. Manglende fuger kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall (ca. 2–4 mm/m), noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdet gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse av baderomsplater på vegger, hvor det mangler forsegling/fuge i nedkant. Forholdet kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

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








Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner og overflater.

Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold og utskiftinger over tid, blant annet på røranlegg og enkelte bygningsdeler. Boligen bærer samtidig preg av alder, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger fremover.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med takpanner. Taket fremstår trolig fra byggeår (ca. 1964). Undertakets utførelse og oppbygning er ukjent, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er av eldre dato og har passert forventet levetid. Undertak er ikke kontrollert og oppbygning er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen. Utskifting av takteking og undertak må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår med varierende alder. Deler av anlegget er skiftet og fremstår som nyere, mens enkelte partier, spesielt på baksida av bygningen, er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har varierende alder og tilstand. Eldre deler kan ha redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre deler for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med stående bordkledning. Deler av belistning rundt vinduer er skiftet i nyere tid. Kledningen fremstår med normal alder, med enkelte sprekker og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i kledning, mangelfull musetting flere steder samt begrenset lufting bak kledning. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av sprekker og etablering av tilfredsstillende musetting. Videre bør lufting bak kledning forbedres der dette er mangelfullt.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt plassbygget sperretak med undertak av bordtro/sutak. Loftet er utført som kaldt loft. Etasjeskiller er isolert med mineralull (Glava) med papir.

Det er etablert ventilasjon via ventiler i gavlvegger. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig og ikke fullt inspiserbart. Det er observert begrenset lufting langs langvegger, og pappskuffer for luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen langs langvegger. Pappskuffer for sikring av luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon av loftet og økt risiko for fuktoppbygging og skader over tid. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig, noe som gir begrenset kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen langs langveggene ved å etablere pappskuffer for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det anbefales også jevnlig kontroll av loftet for å avdekke eventuell fukt eller skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2007–2008 og er av typen NorDan med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår i god stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Eldre

Beskrivelse

Det er enkelte vinduer som ikke er skiftet, herunder vindu i trappeoppgang og vindu i bod i kjeller. Alder på disse vinduene er ukjent. Vinduene fremstår med alderstypisk slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har ukjent alder og må påregnes å ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med øvrige vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i teak som fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Dør til kjeller er skiftet i 2008, og det er også etablert skyvedør i 1. etasje fra samme periode.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

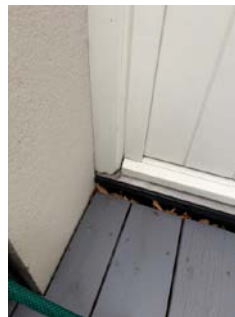
- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på kjellerdør, med manglende deler av karm ned mot terskel. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting eller utbedring av kjellerdør, herunder reparasjon av karm for å hindre videre skadeutvikling. Øvrige dører vedlikeholdes etter behov



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og balkonger er utført i trekonstruksjoner med terrassebord og bjelkelag i tre. Det er etablert tettesjikt/tiltaksplater under balkong. Terrasse ved bakkeplan er opplyst oppført i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

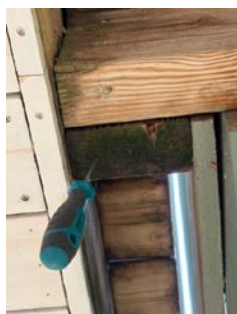
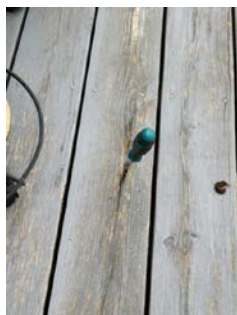
Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord på balkong. Øvrige terrassebord fremstår i god stand, men har behov for overflatebehandling. Rekkverk på balkong har råteskader i enkelte rekkverksstøtter, noe som gir redusert styrke og sikkerhet. Terrasse ved kjeller er ny, men ligger nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er videre registrert manglende beslag på et punkt, noe som kan medføre økt vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales lokal utskifting av skadede terrassebord og utbedring av rekkverksstøtter. Øvrige terrassebord bør vedlikeholdes med overflatebehandling. Det anbefales å sikre bedre avstand mellom terrasse og terreng for å redusere fuktbelastning. Manglende beslag bør etableres for å hindre vanninntrengning.



Det anbefales å etablere rekkverk på betongtrapp og utbedre rekkverkshøyde på tretrapp for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Begynnende råteskader i trappevange bør utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting av skadet treverk.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper utført i tre og betong. Trapp fra balkong er utført i tre med rekkverk, mens betongtrapp er uten rekkverk. Konstruksjonene fremstår som enkle og funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på trapp fra balkong har for lav høyde, og betongtrapp mangler rekkverk. Det er også registrert begynnende råteskader nederst i trappevange på tretrapp. Forholdene gir redusert sikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av tapet på vegger, med noe innslag av MDF-panelplater. Gulv er utført med parkett, og himlinger består av himlingsplater samt delvis panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på parkett ved skyvedør i 1. etasje. Overflaten er nedslitt, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre gulvet mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales sliping og overflatebehandling, eventuelt utskifting av berørt område ved behov.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er registrert noe skjevheter i gulv, noe som er vanlig for bygninger av denne alderen.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Konstruksjonen ble åpnet for kontroll, og det ble foretatt fuktmåling med pigg uten registrerte utslag. Forholdet fremstår på kontrolltidspunktet som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Selv om det ved befaringstidspunktet ikke ble registrert fuktutslag ved måling, medfører tidligere lekkasje en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjonen kan være svekket som følge av tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området med tanke på eventuell utvikling av fukt eller skader. Ved mistanke om skjulte skader bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen.



TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feier var innom i koronatider.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er vegger i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal standard og slitasje i henhold til alder og bruk.



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre, med malte vanger og rekkverk, samt trinn med trefarget overflate. Trappen fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trinn i trapp har åpninger på ca. 14 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m. Det mangler håndløper på ene siden av trappen. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere åpninger mellom trinn for å bedre sikkerheten. Det bør etableres håndløper på begge sider av trappen.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte dører, både med glatt utførelse og profilerte dører. Dørene er funksjonstestet ved befaring og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Det er badersinnredning med nedfelt servant.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt med keramiske fliser. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med keramiske fliser. Overflaten fremstår som jevn og uten synlige skader.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert to sluker på badet, og begge ble kontrollert ved befaring. Ved begge slukene er det synlig klemt mansjett/membran.

Utførelsen rundt slukene fremstår som tilfredsstillende visuelt vurdert på befaringdagen.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det er registrert mindre overflateslitasje i form av riper i servant. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten funksjonsmessig betydning.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot bad fra soverom. Målinger viste ingen utslag på fuktmåler. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder på badet uten registrerte avvik.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull forsegling i nedkant av baderomsplater på vegger. Manglende fuger kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med beleg. Overflaten fremstår som jevn og uten synlige skader.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall (ca. 2–4 mm/m), noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdet gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er kontrollert ved befaring. Det er montert klemring, og det er synlig mansjett/membran som er klemt i sluket. Løsningen fremstår som tradisjonell utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghegt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på bad-kjeller.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra gang under trapp mot bad. Målinger med fuktmåler (pigge) viste ingen utslag som indikerer forhøyet fukt. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder uten registrerte avvik.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har gulv med vinylbelegg og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse av baderomsplater på vegger, hvor det mangler forsegling/fuge i nedkant. Forholdet kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg, ingen synlige skader.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er etablert i gulv med vinylbelegg ført ned i sluk. Det er montert klemring som sikrer mekanisk innfesting av belegget. Løsningen fremstår som tradisjonell utførelse for denne typen rom.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på vaskerom.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom mot vaskerom. Målinger viste ca. 6 på fuktmåler, noe som vurderes som tørt nivå. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder uten registrerte avvik.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat med treutseende, med nedfelt oppvaskum i stål og ettgreps blandebatteri. Det er montert platetopp og ventilator med avtrekk.

Over kjøkkenbenk er det montert glassplate som sprutsone. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og fremstår som funksjonelt.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator funksjons testet å virket fint på befaringdagen.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system etablert i 2008. Løsningen er opplyst å være fagmessig utført.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast og er opplyst etablert i 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventiler i store deler av vinduene, samt veggventiler i både 1. etasje og kjeller.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulv på kjøkken.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Deler av det elektriske anlegget er byttet ut i tidsrommet 2008-2013

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008 Store deler av anlegget er byttet ut, 2008-2013.

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

Ja Eie elektro har utført alt av arbeid i huset.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hvis for mye står på, inkl el bil lader står på, så har det skjedd engang at sikring slo ut ifølge eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring. Det anbefales jevnlig kontroll av elektrisk anlegg av autorisert installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller og forstøtningsmurer. Det er utført omlegging/tilpasning av overflatevann på oppsiden av boligen i 2002.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse, alder og gjenværende levetid rundt deler av boligen. Fuktsøk i kjeller viste imidlertid ingen utslag, noe som indikerer at dreneringen fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på dreneringens funksjon over tid, samt vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt eller redusert funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong. Fundamenteringsforhold er ikke kjent.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i betongkonstruksjonen. Rissene fremstår som tynne og typiske svinn-/bevegelsesriss uten tegn til betydelig setning eller konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene over tid. Dersom det oppstår økning i bredde eller lengde, bør forholdet vurderes nærmere. Mindre riss kan ved behov utbedres med egnet reparasjonsmasse for å hindre fuktinntrengning.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betong og naturstein. Murene har til hensikt å holde terrengmasser på plass og etablere nivåforskjeller rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk eller sikring på forstøtningsmurer med høydeforskjeller. Dette kan medføre fallfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen form for sikring der høydeforskjeller tilsier behov, for å redusere risiko for fall.



TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Terrenget rundt bygget består av opparbeidede nivåforskjeller med forstøtningsmurer og fall bort fra deler av konstruksjonen.

Skrånende terreng kan medføre økt belastning mot grunnmur og behov for god drenering. Det er ikke registrert konkrete skader på befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en generell risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

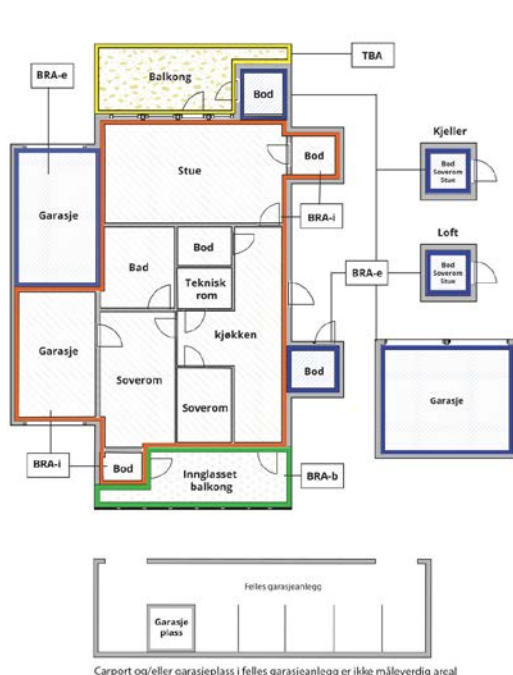
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	29
Kjeller	67	22		89	22
SUM	169	22			51
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, kjellerstue, bod, verksted, soverom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er installert EL-bil lader, pussing av mur utvendig og inn i garasje. Nytt EL-anlegg i garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	49	358		0	966.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrullvegen 26

Hjemmelshaver

Rognli Olgeir, Ingvaldsen Tone Carin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde. Tomten ligger i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller. Området fremstår som rolig og barnevennlig med nærhet til naturlige uteområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. For nærmere opplysninger om reguleringsforhold vises det til kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og tilhørende utearealer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller og forstøtningsmurer.

Det er utført tiltak for håndtering av overflatevann på oppsiden av boligen. For øvrige deler av tomten er dreneringsforholdene ikke kjent, men fuktsøk i kjeller viste ingen utslag ved befaringstidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet grunnboksutskrift i forbindelse med denne rapporten. Det er derfor ikke foretatt kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter.

Interessenter anbefales å gjennomgå grunnboksutskrift og øvrig tilgjengelig dokumentasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tone Carin Ingvaldsen

Olgeir Rognli

Boligen

Myrullvegen 26
4105 Jørpeland

1130-49/358/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Vannlekkasje fra utekrane i vegg på vaskerom. Utbedret av Kaph Entreprenør som forsikrings-skade.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kaph Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i gjennomføring til utekrane utbedret, veggplater og isolasjon fjernet i område med fukt. Tørking med avfukter, ny isolasjon og veggplater montert.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Glenn Bjørlo

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje. Støpt inn varmekabel, legging av membran og fliser.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Eie Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje. Varmekabel og nytt el. anlegg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje. Tømrerarbeid i forbindelse med nytt utvidet bad.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Kokaas Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje. Rørarbeid, tegninger og nye baderomsmøbler.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Jansen Betong as

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje. Støpt gulv med varmekabel.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje. Tømrerarbeid nytt bad.



7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Eie Elektriske AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etasje. Varmekabel og nytt el. anlegg.
8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Kokaas Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etasje. Rørarbeid, tegninger og nye baderomsmøbler.
9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Bjørlo & Holta as
Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje. Legging av membran og fliser.
10. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
Firmanavn: Jansen Betong as
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom. Støpt gulv med varmekabel.
11. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: OKS Bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom. Tømrerarbeid nytt vaskerom.
12. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: Eie Elektriske AS
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom. Varmekabel og nytt el. anlegg.
13. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: Kokaas Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom. Rørarbeid, ny varmtvannstank.
14. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
Firmanavn: Bjørlo & Holta as
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom. Legging av gulvbelegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluker og membran på bad 1. og 2. etasje.
Ny sluk og gulvbelegg på vaskerom.

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

♦ Ja

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

♦ Ja



Lekkasje fra takhatt, noe vann kom inn på bad i 2. etasje.
Lekkasje fra taknedløp medførte fuktinntregning i treverk over grunnmur.
Råte i nedre del av utvendig dør til vaskerom, ikke utbedret.
Hull i beslag over terrassebord, ikke utbedret.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Takhatt reparert med TEC7 Roof. Fuktig isolasjon på kaldloft erstattet med ny. (Årstall usikkert).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut taknedløp med nytt. Råte i treverk fjernet. (Årstall usikkert).

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer skiftet med nye utenom 2 stk. Ny skyvedør fra kjøkken ut på terrasse. Ny ytterdør fra vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Lie Blikk A/S

Beskrivelse av arbeidet: Ny takhatt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Murt igjen vindusåpning vaskerom. Pussing av grunnmur på utsiden av vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny inngangsdør og sidefelt.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Slemming av pipe.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Små skader i pipebeslag reparert med Wakaflex. (Årstall usikkert).

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Sprekk i støttemur bak hus. Løs betong fjernet og sprekk støpt igjen. (Årstall usikkert).



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

♦ Ja

Vindu trappegang er ikke skiftet og har litt fukt.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Vindu demontert og malt men litt fukt har kommet tilbake. (Årstall usikkert).

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Murmester Myhre

Beskrivelse av arbeidet: Pussing av innvendig og utvendig grunnmur garasje. Slemming av støttemur bak huset.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ELEIN AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny el. installasjon garasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og trapp ned til bakkeplan.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt i grunnmur og trevegger mot mot terreng.

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
Firmanavn: OKS Bygg as
Beskrivelse av arbeidet: Nye vegger etablert ifm. rehabilitering.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Beskrivelse av arbeidet: Taknedløp lagt i rør via kum og videre ut til kommunal overvannsledning. (Årstall er usikkert)
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur behandlet innvendig med Xypex før etablering av nye vegger i vaskerom bad trappegang og bod. (Årstall er usikkert)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se pkt. 10.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
Firmanavn: Se pkt. 10
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 10

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 10
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 10

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

♦ **Ja**

Det har vært tilfeller av mus i boligen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Sjekk av kledning i forbindelse med rehabilitering og satt museband ved behov. Det har vært tilfeller av mus etter utbedring.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Kokaas Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør anlegg. Nytt avløpsanlegg til utvendig stoppekrane og stakeluke.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Brødrene Helland AS

Beskrivelse av arbeidet: Graving og legging av vann og avløp fra utvendig stoppekrane/stakeluke til kommunal ledningsnett. Arbeid utført av Brødrene Helland AS på vegne av Strand kommune.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig trekk i pipe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Gausland

Beskrivelse av arbeidet: Montert avtrekksvifte på pipe.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Eie Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: El.tilkobling avtrekksvifte.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Roger Gausland

Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ryger Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ladestasjon for elbil.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Eie Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehab sikringsskap. Mye av el.anlegg er skiftet ut ifm. rehabilitering av bolig.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Ja**

2 etasje bygd om ifm. rehabilitering i 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ny og utvidet balkong med ny trapp.
Utskifting av vinduer og balkongdør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg fra 1975 har ferdigattest.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

15.01.2021 - 07.04.2021: Høyeste årsmiddelverdi 62 Bq/m³

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

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra 2000 og tilstandsrapport fra 1999.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: OKS Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging 2. etasje med nytt kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Eie Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el.anlegg kjøkken med varmekabel i gulv.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Kokaas Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg kjøkken.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- ♦ **Ja**

Det foreligger tegniger fra 1963 som viser en nedgravd høyspentkabel over eiendommen. Usikker på om den fortsatt er i bruk.

Takstein har noe forvitring i falsene der stein overlapper.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

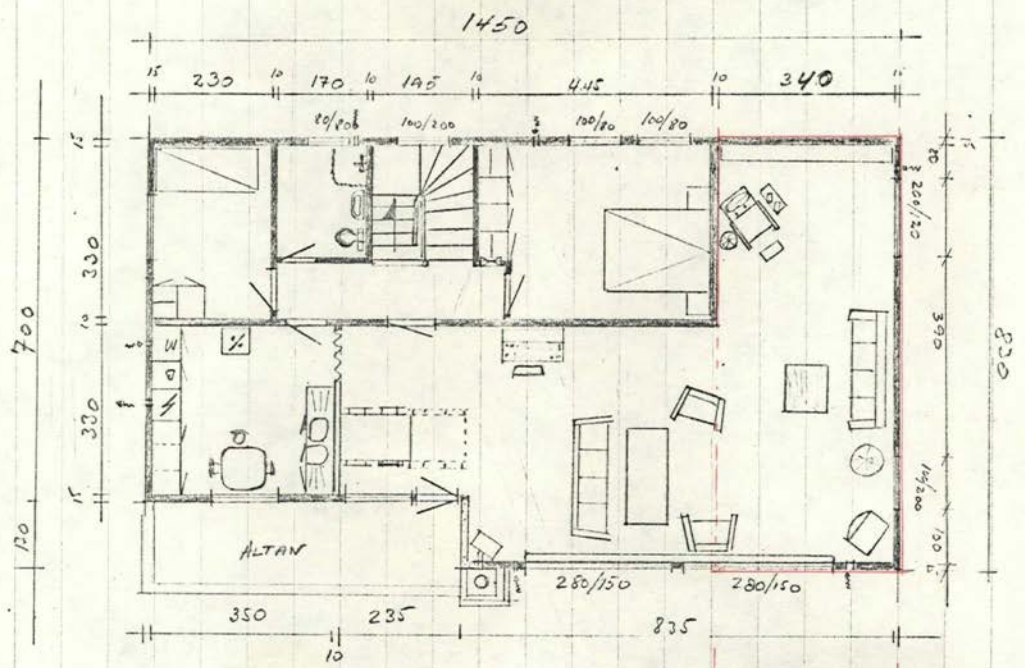
ENIGSOLL HØVUDD 26 SNR. 49/358
OLGERT ROGNH TINE INGVALDSEN

PLAN 1. ETG
FASADER

1:100
08.02.08
SLOM

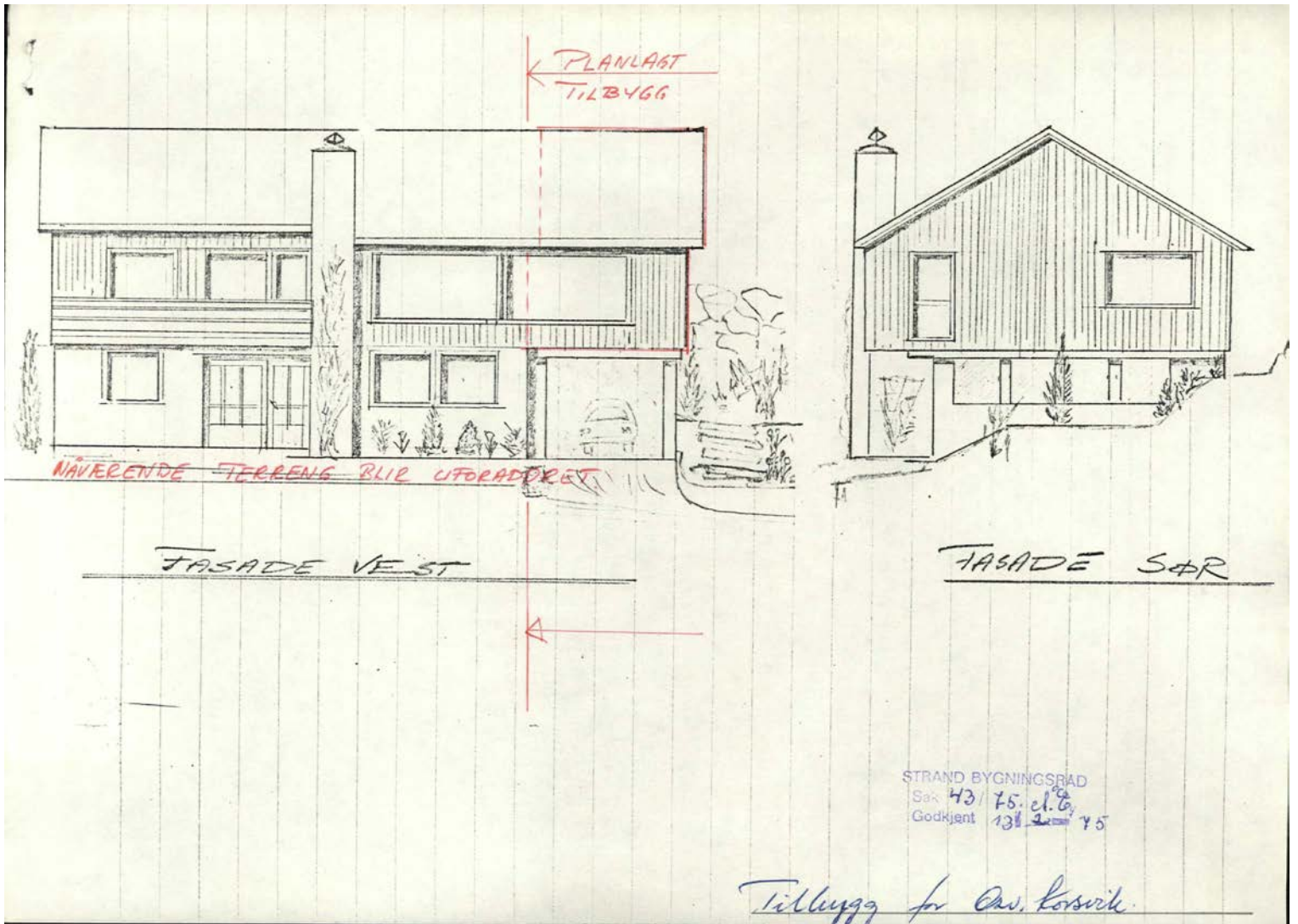


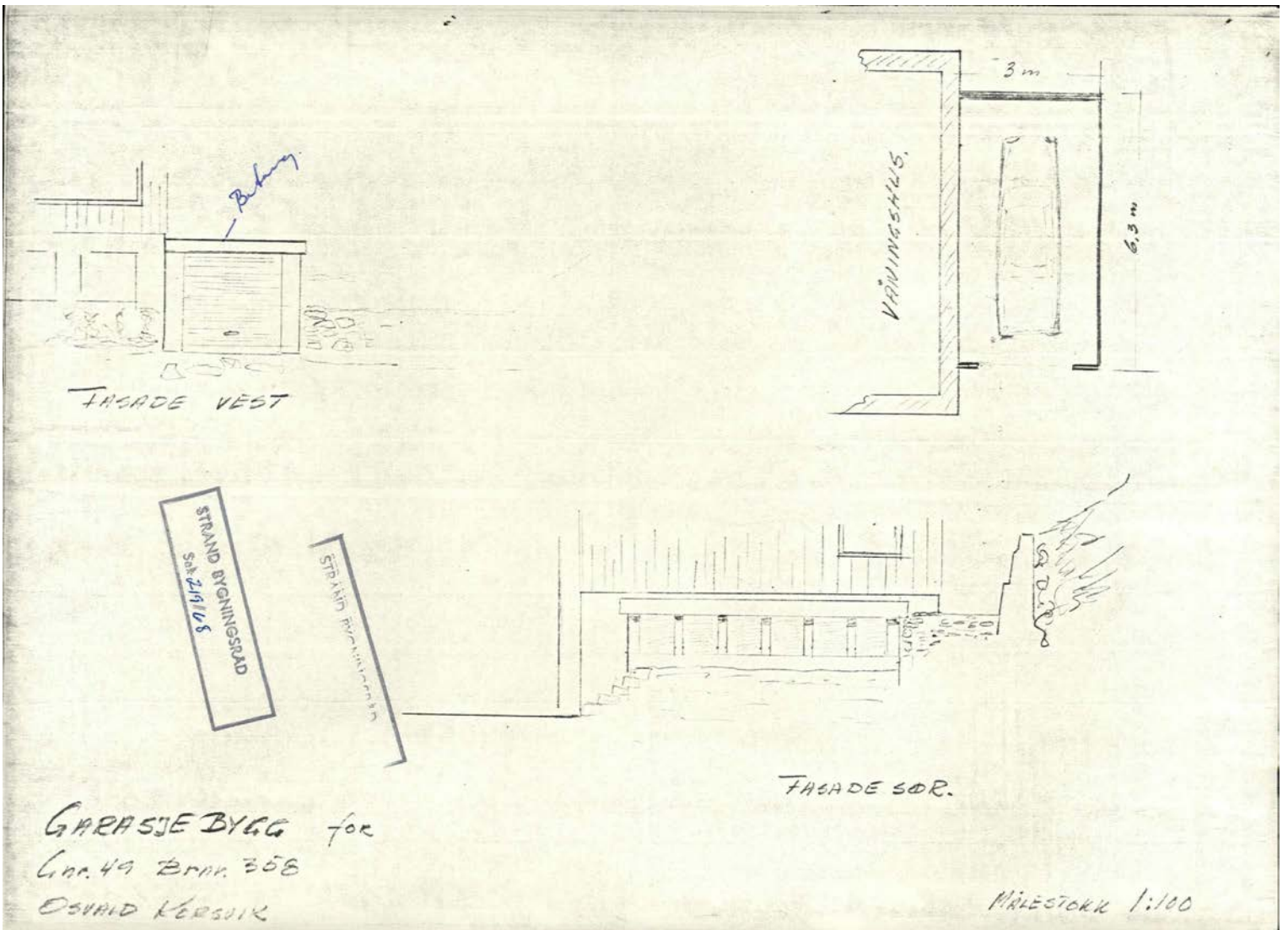
PLANLAGT
TILBYGG

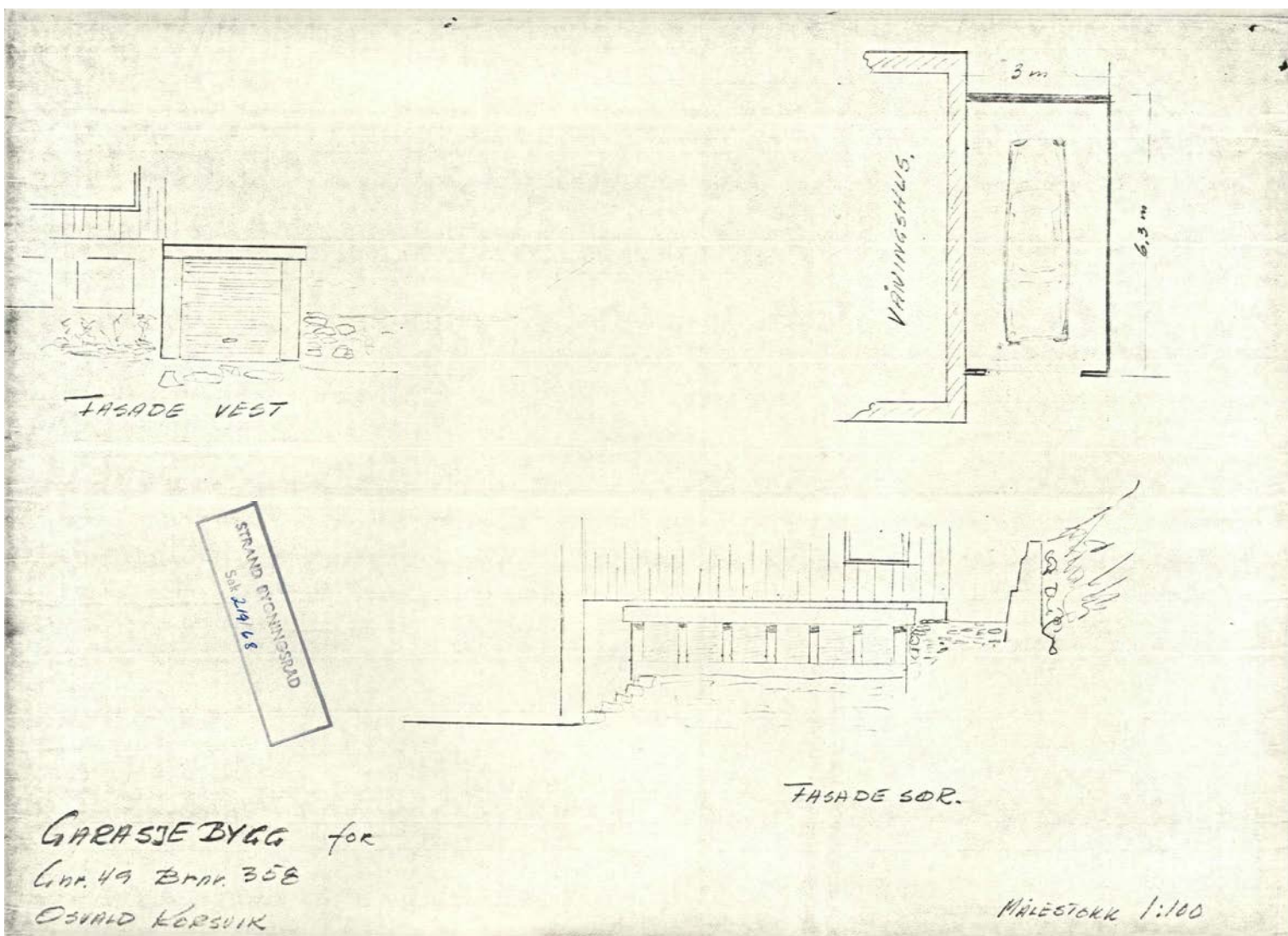


STRAND BYGNINGSRÅD
Sak: 43/15-218
Godkjent: 13/12 15

Tillegg for Ow. korridor









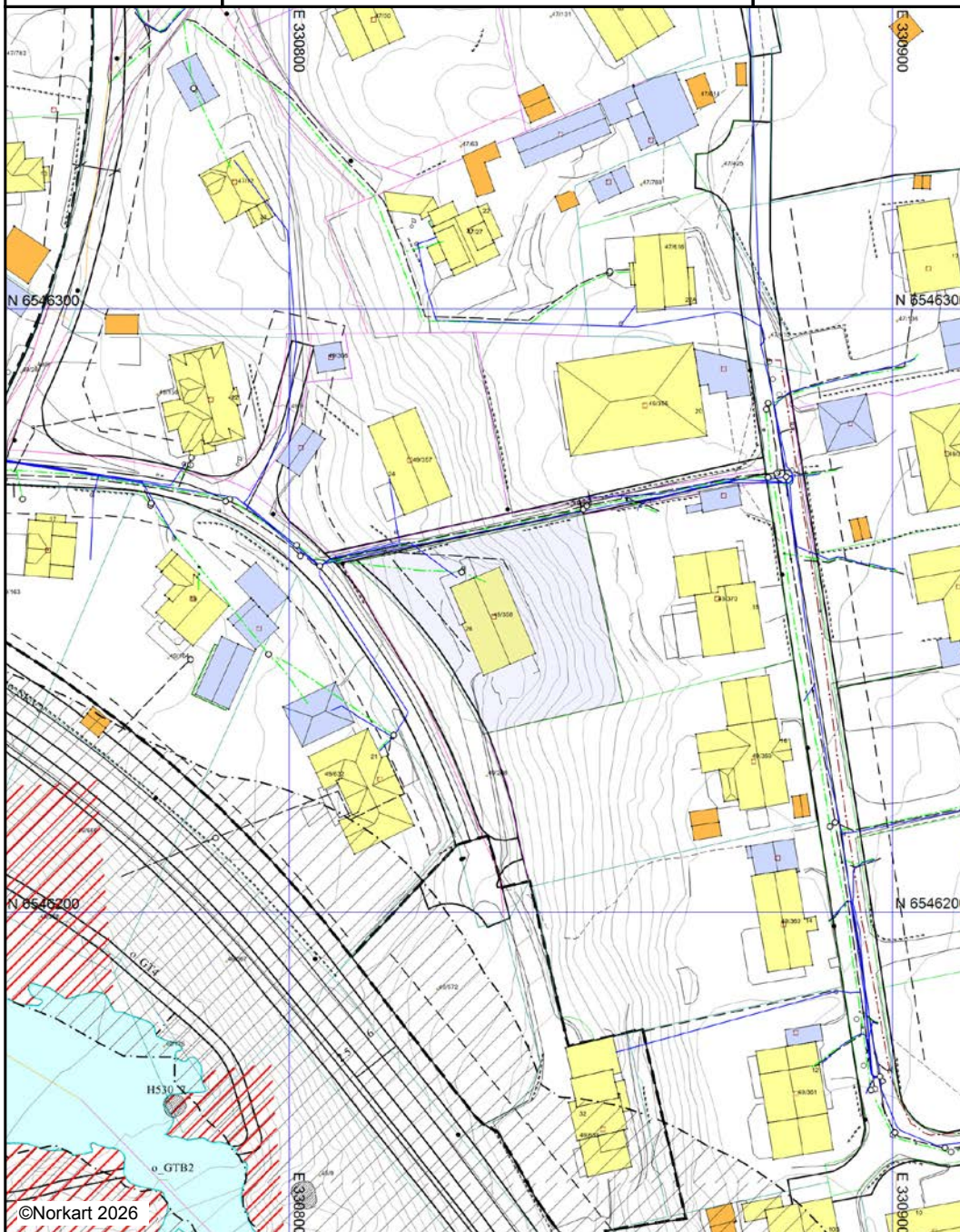
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 49/358
Adresse: Myrullvegen 26
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FØRLAND/ BRAUTANE, JØRPELAND

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

Generelt.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Gjelder for fornminnefeltet.

All videre utnyttelse av fornminnefeltet må skje i samråd med Arkeologisk museum i Stavanger.

Stadfesta av fylkesmannen 16. 03. 1982



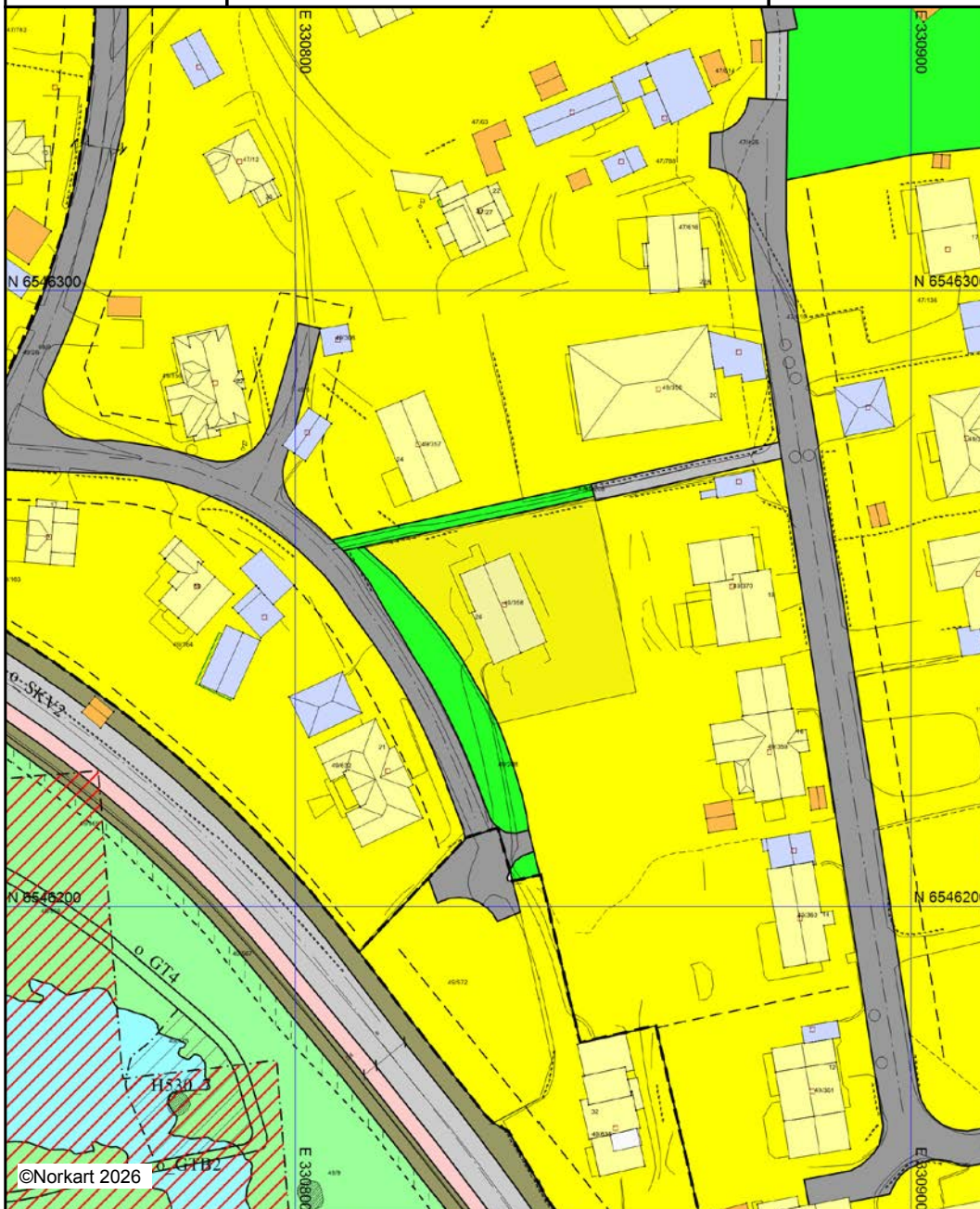
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/358
Adresse: Myrullvegen 26
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt



Bygninger

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

TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Ledningsnett


-  Kumlokk

Reguleringsplan PBL 2008



-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an




Eiendomsinformasjon

-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein




Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



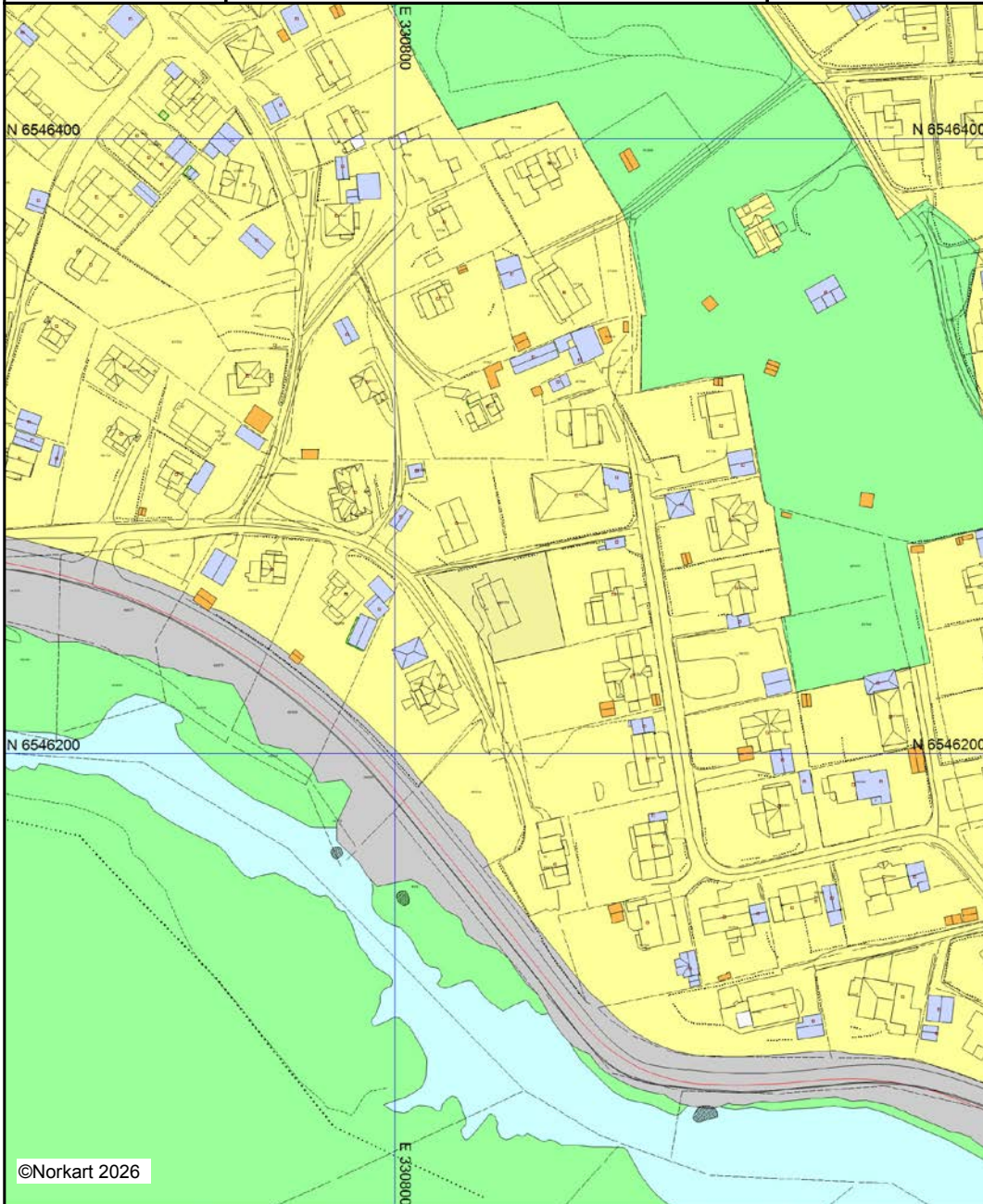
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/358
Adresse: Myrullvegen 26
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring






Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

Sti







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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



Bygninger

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




Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer




Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant



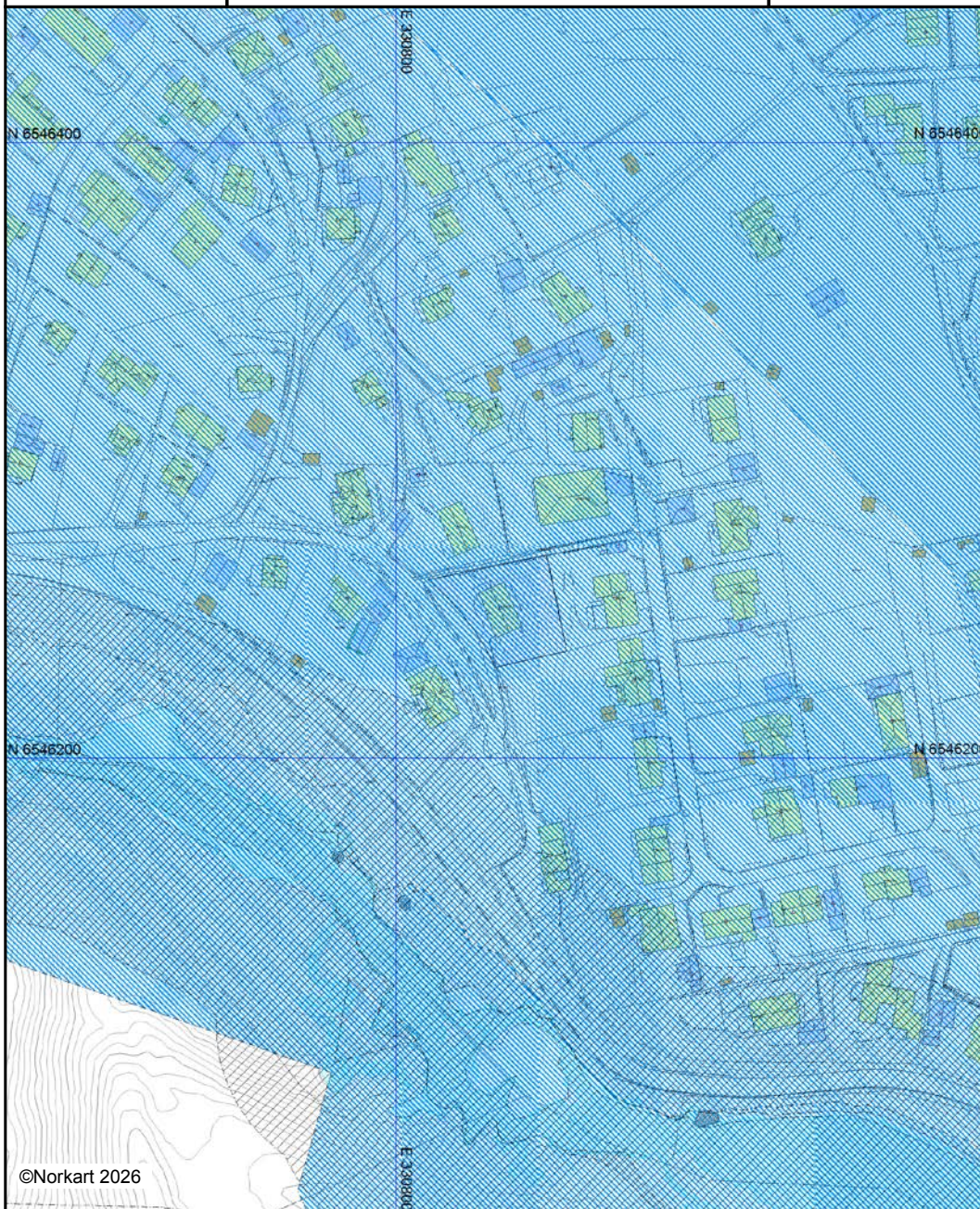
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 49/358
Adresse: Myrullvegen 26
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt



Bygninger

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


TraktorvegSti

-  Sti



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending



Ledningsnett

-  Kumlokk

Høydeinformasjon


-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon





-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig

- Abc Gårds- og bruksnummer




Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrettforstøtningsmur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant

Eiendomskart for eiendom 1130 - 49/358//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

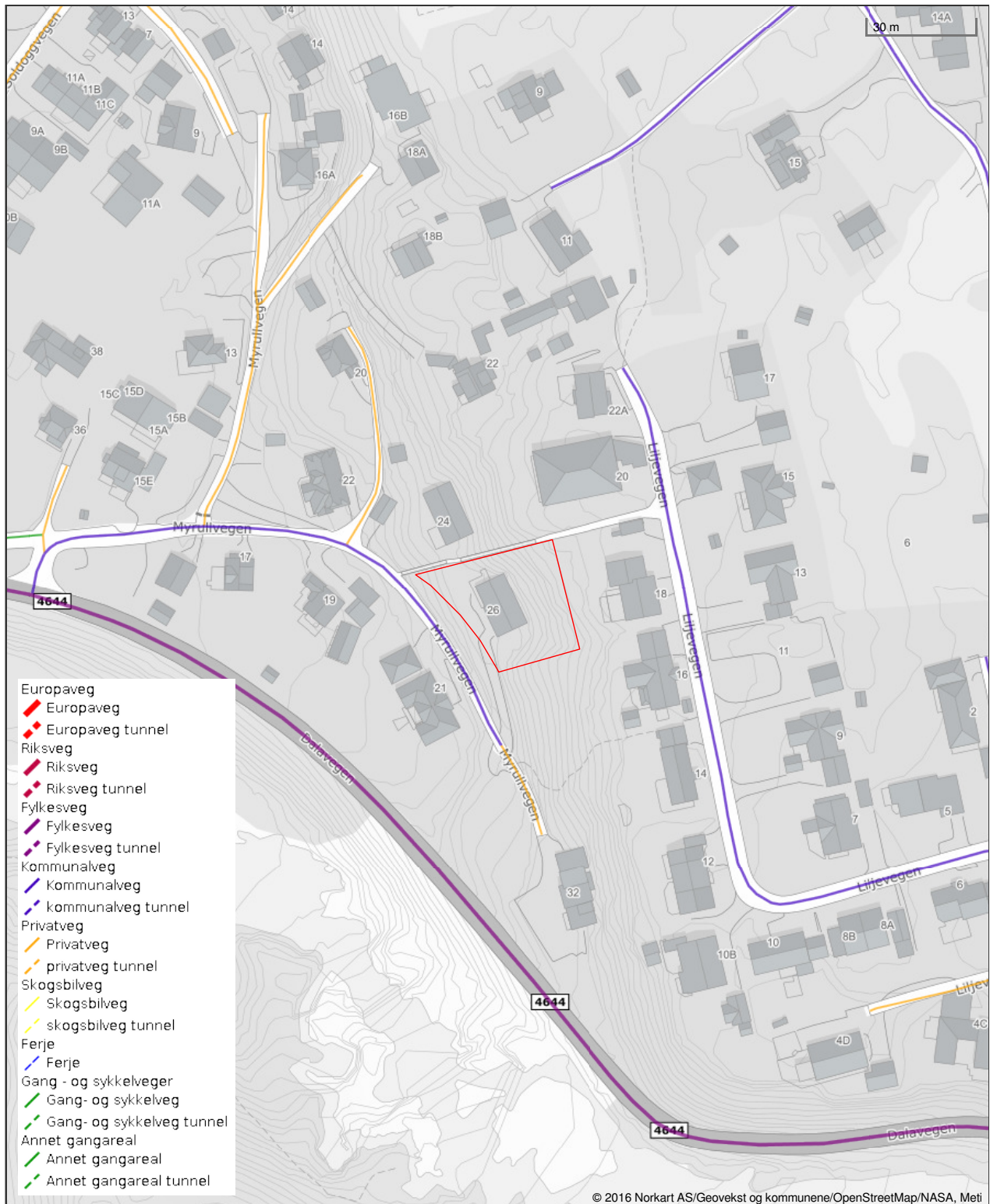
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	966,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546248,91	Øst	330833,68

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546231,8	330841,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	9,80	
2	6546233,11	330847,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	5,85	
3	6546234,87	330855,41	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,20	
4	6546265,95	330848,79	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	31,78	
5	6546258,04	330810,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,44	
6	6546229,54	330832,16	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	36,32	80,06



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 49/358//



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.

ERKLÆRING

Følgende eiere av Gr.nr. 49, br.nr. 208,

Marthon Rygh
Dorthea Olsen
Martin Kvalvåg
Kolbein Skjørestad
Torkel Jøssang
Sverre Johs. Wold
Olga Jørpeland,

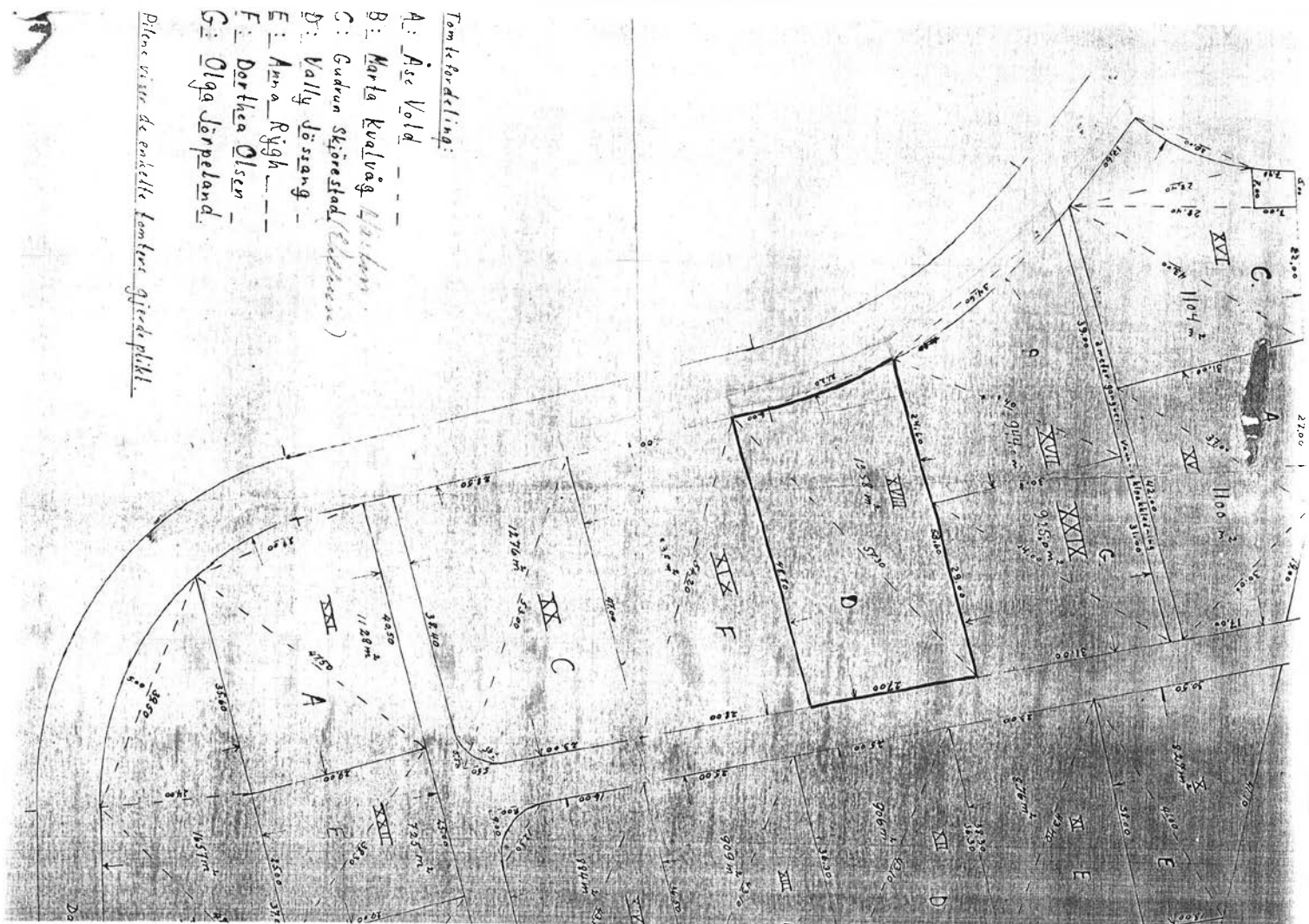
avstår med dette den felles eide grunn som var avsett til veggrunn etter det første reguleringsforslag, men som etter den endelige reguleringsplan ikke blir benyttet til veg.

Den unyttede del av felles veggrunn, som grenser til de enkelte tomter som er utskilt, legges til de respektive tomter.

Unntatt er veggrunn for nedgang fra Brautene til gamle Dalaveg, som utgjør adkomstveg for Sverre Volds tomt nr. XXI.

Jørpeland 2. september 1978

Sverre Wold
Dorthea Olsen
Martin Kvalvåg
for Olga Jørpeland - Tor Jørpeland
Kolbein Skjørestad
Marthon Rygh
Torkel Jøssang



Tomtefordeling:

- A: Aise Vold
- B: Marta Kvalvåg Olsen
- C: Gudrun Skjervestad (Eksisterende)
- D: Vally Jøstang
- E: Anna Rygh
- F: Dorteia Olsen
- G: Olga Jørpeland

Påfølge viser de enkelte tomter gjerdet plett.

Nabolagsprofil

Myrullvegen 26 - Nabolaget Førland - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Konvallvegen Linje 100	5 min 🚶 0.4 km
✈ Stavanger Sola	39 min 🚗

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 742 elever, 36 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	4 min 🚗 2 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	23 min 🚶 2 km
Strand videregående skole 400 elever	15 min 🚗 11.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	30 min 🚗 30.3 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

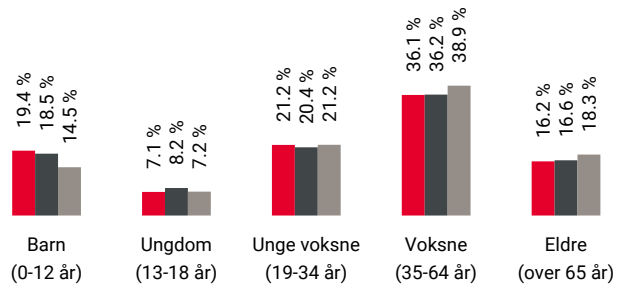
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 🚶 1 km
Førland barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 🚶 1.2 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 111 barn	14 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Jørpeland Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Jørpeland Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 89/100



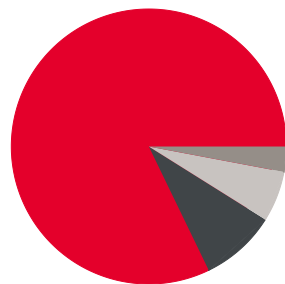
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Sørstadmarka	6 min
Ballspill	0.5 km
Fullshammervegen	11 min
Ballspill	0.9 km
Fitnesspoint Jørpeland	15 min
Akilles Treningssenter	16 min

Boligmasse



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

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

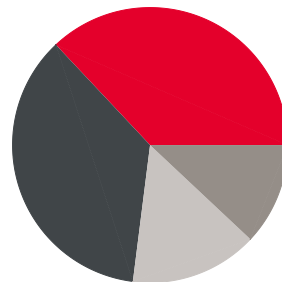
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	12 min
Vitusapotek Jørpeland	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



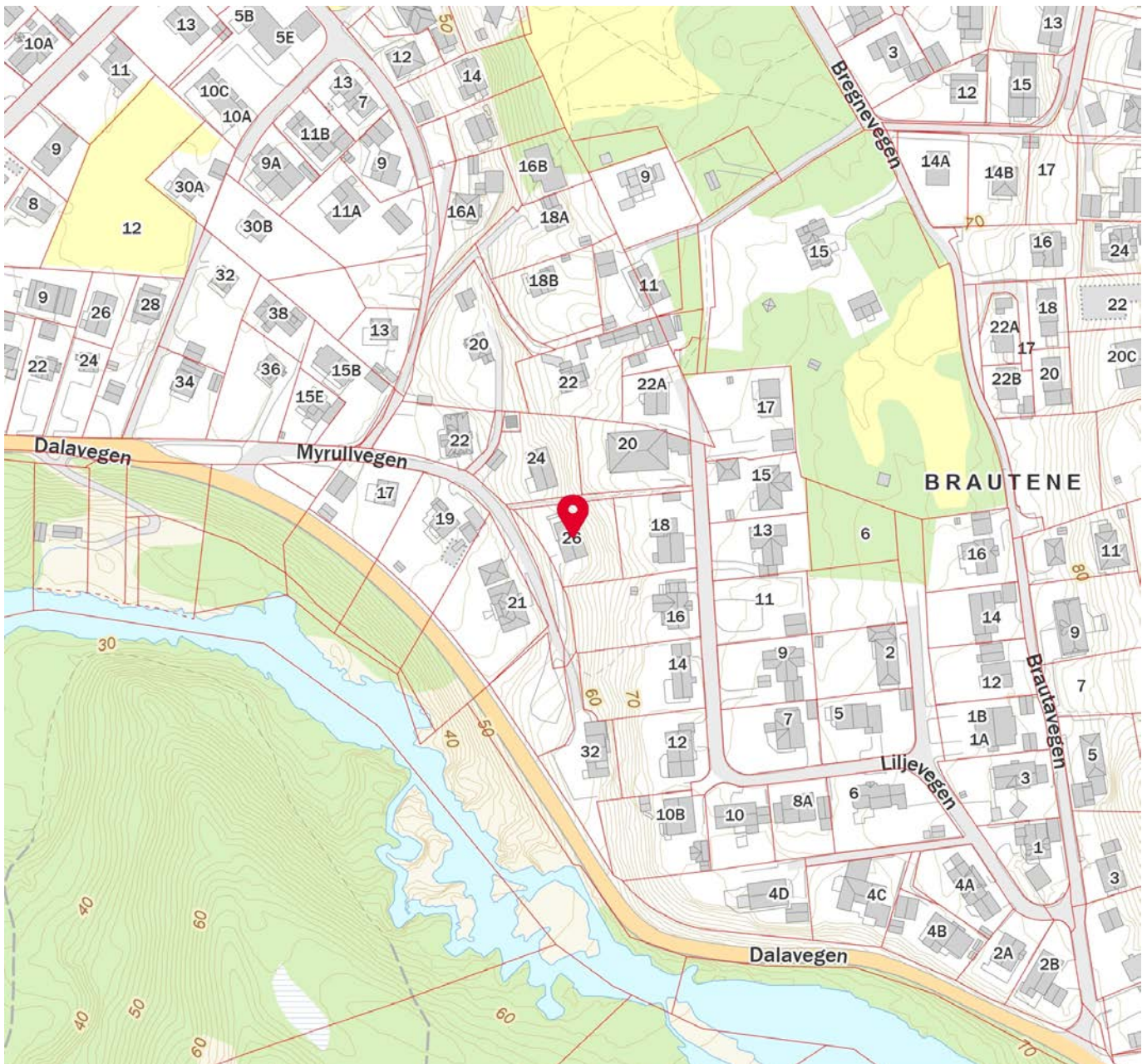
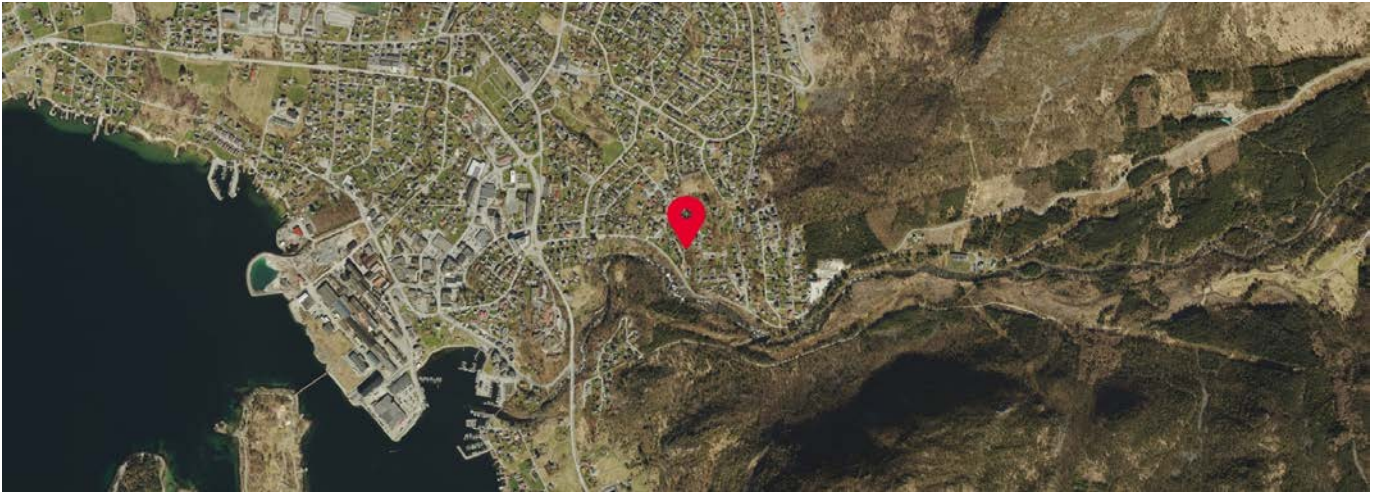
0%

43%

- Førland
- Jørpeland
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrullvegen 26
4105 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre