



aktiv.

Åvegen 25B, 4100 JØRPELAND

Jørpeland - Stor og innholdsrik enebolig med 5 sov og meget sentral beliggenhet. Romslig tomt med skjermet og fin hage.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

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

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Anders Nyberg Midttun

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 242/265 kvm
Tomtstr.: 956 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1401250072

Sentral og innholdsrik
enebolig med meget
skjermet og fin hage.

Vi har nå fått for salg en romslig og stor enebolig i Åvegen med meget sentral beliggenhet på Jørpeland som passer ypperlig for barnefamilier. Her har man kort gange til både sentrum, skoler, idrettsanlegg, barnehage, bussholdeplass og flotte turområder like utenfor døra. Eiendommen har en romslig tomt med pent opparbeidet hage som er skjermet og usjenert, og det er god boltreplass for store og små.

Boligen har en god planløsning og inneholder:
H.et: Entrè, gang, kjøkken, stue, bad og 1 soverom
Loft: 4 soverom, bad og gang.
Kjeller: Diverse kjellerrom, boder, vaskerom.
Parkering i garasje og på egen tomt.

Boligen har behov for oppgradering og modernisering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard, og må anses å være et oppussingsobjekt med godt potensiale!

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning21
Om eiendommen32
Tilstandsrapport42
Energiattest69
Egenerklæringsskjema fra selger70
Tegninger74
Reguleringskart.....75
Kommunekart77
Eiendomskart79
Grunnkart81
Vegstatuskart82
Nabolagsprofil.....83
Forbrukerinformasjon90
Budskjema91

Eiendommen har en meget sentral og kjekk beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde, kun et par minutters gange fra Jørpeland sentrum.

Eiendommen har luftige omgivelser og gode solforhold





Her har man flere kjekke oppholdsområder rundt hele boligen og god boltreplass for store og små. Hagen er pent opparbeidet med både blomster, busker og trær, og snart står hagen i full prakt her.



Selgers private sommerbilder fra hagen!
Et grønt eldorado som ligger skjermet og
usjenert og passer perfekt for den som er
glad i hage.







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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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





Boligen har en praktisk planløsning og store gode rom, men har behov for oppgradering og modernisering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard, og må anses å være et oppussingsobjekt med godt potensiale!





Romslig kjøkken med god skap-og benkeplass.





Hovedsoverom

Boligen har totalt 5 soverom, hvor man har et stort og godt soverom i hovedetasjen,. De resterende 4 soverom er plassert i 2.etasje.





Boligen er beholdt og har godt potensiale!

Plantegning

2. etasje

Åvegen 25b
2. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

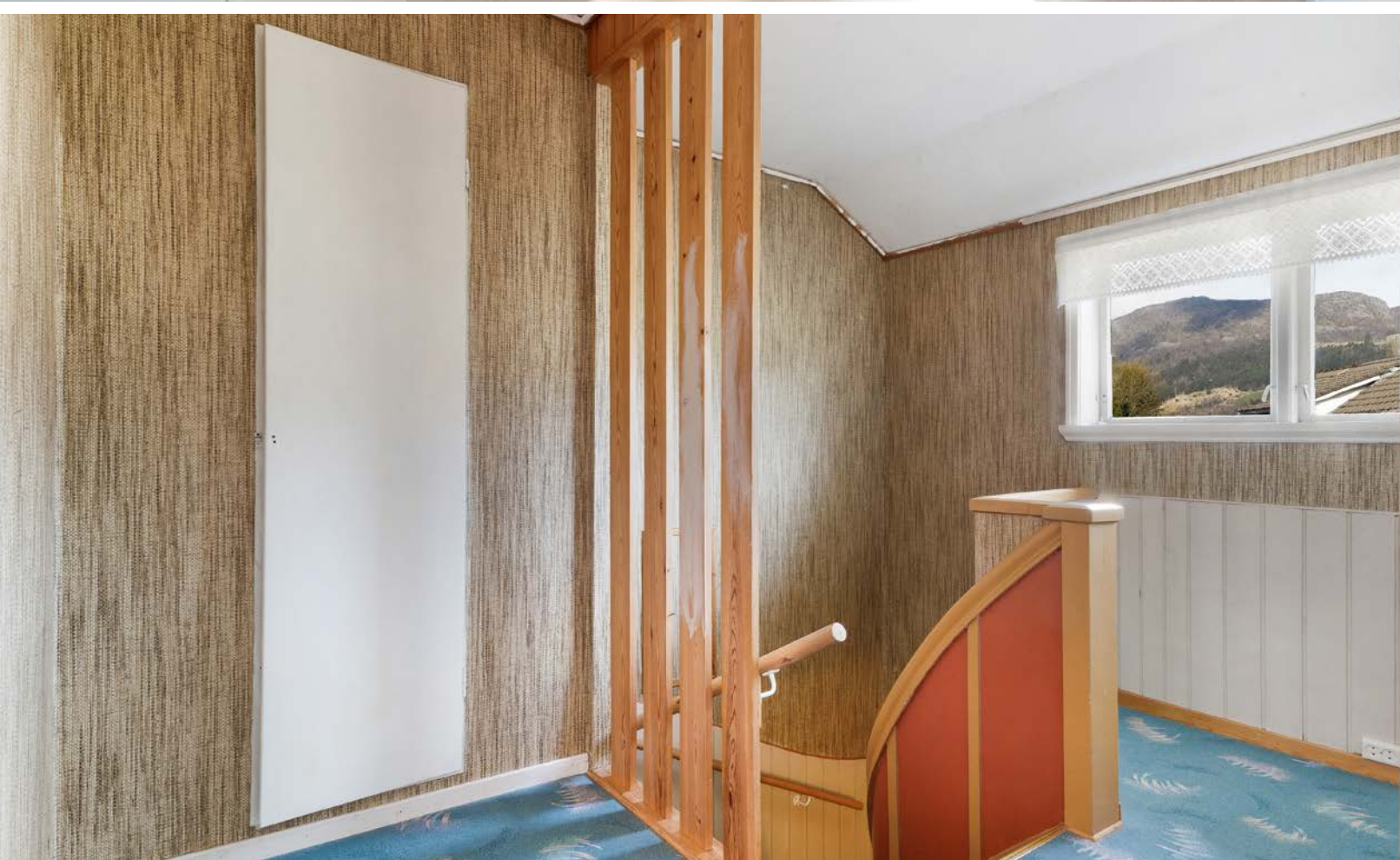


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Badedrom med vask, toalett og dusjkabinett.





Kjeller

Åvegen 25b
U. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



Kjelleren inneholder diverse kjellerrom, boder, vaskerom.



Velkommen til Åvegen 25B



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 265 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 74 m²
1. etasje
BRA-i: 104 m²
2. etasje
BRA-i: 64 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveier tomt som er opparbeidet med en koselig og skjermet hage, rikelig beplantet med blomster, busker og bed. Her har man flere kjekke oppholdsområder og god boltreplass for store og små.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral og kjekk beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde, kun et par minutters gange fra Jørpeland sentrum. Området består av en god blanding av både eldre og nyere boliger, og byr på kort vei til det meste av hverdagens fasiliteter. Her bor du midt i smørøyet, med nærhet til både sjø, Nordlys badestrand, skole, barnehage, fritidsaktiviteter og fantastiske turområder – alt innen kort gangavstand.

Jørpeland sentrum ligger kun noen minutters spasertur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester som matbutikker, kles- og skobutikker, sport, møbler og interiør, blomsterforretning, bank og vinmonopol. Her finner du også flere koselige caféer, restauranter, bibliotek, kino og golfbane. Den nye skateparken i sentrum er allerede blitt et populært samlingspunkt, og Jørpelandsholmen er en lokal perle med lekeplass, badeplasser, frisbeegolf og utallige turstier for både store og små.

Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med bussholdeplass rett over riksveien og hyppige avganger til og fra Stavanger. Med åpningen av Ryfast-tunnelen har reisetiden til Stavanger blitt betydelig redusert, noe som gjør eiendommen til et

ideelt valg for pendlere og alle som ønsker det beste fra både byliv og naturnære omgivelser.

Her får du en unik kombinasjon av sentral beliggenhet, naturskjønne omgivelser og et aktivt lokalmiljø!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Jørpeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser få minutters gange fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Saltak som er belagt med takstein og decra

takplater. Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

- 1. etasje: Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
- 2. etasje: Gang, bad og 4 soverom.
- U. etasje: Grovkjeller med gang og 7 uinnredet rom.

Standard

Eldre enebolig som er jevnlig vedlikeholdt og holder en normalt enkel standard. Boligen har behov for oppussing og modernisering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard, men har godt potensiale! Boligen er stor og romslig med god plass, både innvendig og utvendig, og passer ypperlig for en barnefamilie med hele 5 soverom.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb.
- Luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk panelovner.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, belegg og teppe. Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater

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

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting:
Det registreres stedvis løse terrassebord og slitte overflater i rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Renner og nedløp:
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Takkonstruksjon:
TG-2 pga. alder.

Taktekking:
Det registreres stedvis noe mose på taket og eier opplyser om lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nord, målt fra dør til hjørne mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik på midtre soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra

dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i vindfang 1 etg. målt fra gangdørt til vegg mot Nordvest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vedovn til overgang stuer. 20 mm. avvik i stue mot Sørøst, målt fra overgang stuer til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av sjevheter i grovkjeller. Men det registrees større ujevnheter i grovkjeller.

Ildsted/Skorstein:
Det ble utført tilsyn 16.07.2024 og i følge feierrapport ble det registrert ikke tilfredstillende adkost til fyringsanlegget. I følge eier er pipe er rehabilitert med nytt innvendig rør for noen år siden, men det er ikke laget hull for eksisterende feieluke på loft.

Kjøkken:
Kjøkken m/ slette og profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin. Det registreres stedvis slittasjer i kjøkken.

Trapp:
Det registreres løst teppe, knirk, rekkverket måles til 87 cm. og det mangler håndløper langs veggen.

Avløpsrør:
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
Vannrør er fra byggeår og nådd en høy alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendig

vannkrane er det fare for at fryser.

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

Varmesentral:
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Varmtvannsbereder:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 1 etg | overflater:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom: Bad 1 etg | membran, tettesjikt og sluk:
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Drenering:
På bakgrunn av byggeåret, er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Rom under terreng:
Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, råteskader, tegn etter boprebiller og fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp / råteskader. Eier opplyser om tilbakeslag / oversvømmelse i kjeller i 2022. Forsikrings-sak ved Fremtind forsikring og utvendig avløpsrør ble skiftet av Fiskå Maskin.

Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, punkterte glass, sprekke i glass og flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Yttervegger:
Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, søyle v/ inngangsdør, slitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt takgjennomføring til pipe. Det registreres fukt / råteskader i takkonstruksjonen.

Våtrom: Bad 2 etg:
Bad etablert med vask, toalett og dusjkabinett. TG-3 pga. Løs tapet på vegger, utette rørgjennomføringer, knirk i gulv og manglende mekanisk avtrekk.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 11 317

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Abonnement vann: kr 3 165
Forbruk vann 101-300 m2: kr 2 202
Abonnement kloakk: kr 2 171
Forbruk kloakk 101- 300m2: kr 3 476
Tilsyn/feiling: kr 303

Totalt pr. år 2025: kr 11 317.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 579

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 579

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale

avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 500 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 000 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 63 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/48/63:

08.11.1969 - Dokumentnr: 3156 - Bestemmelse om gjerde. Eier har gjerdeplikt rundt eiendommen. Gjerdeplikten mot bnr 53 er felles med eier av bnr 53.

23.01.1969 - Dokumentnr: 89 - Bestemmelse om veg med tinglyst bruksrett til vei over bnr 52. Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:48 Bnr:52 Bestemmelse om gjerde

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen. Eiendommen står registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen i 1952.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg og forandring av bolighus og ny garasje, datert 19.05.1979.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av boligen som viser boligens planløsning. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, tjenesteyting, friområde, offentlig kirke og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 1130201210 - Områderegulering for Jørpeland sentrum, datert 24.02.2016 og reguleringsplan 1130201410 - detaljregulering for Heimlundtunet, datert 23.09.2015.

Reguleringplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet,

vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom. H810_- Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

Deler av eiendommen grenser mot offentlig område hvor det i dag er etablert en barnehage.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger
66 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)
83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 736 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 67 600

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 2% 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 kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
15.04.2025

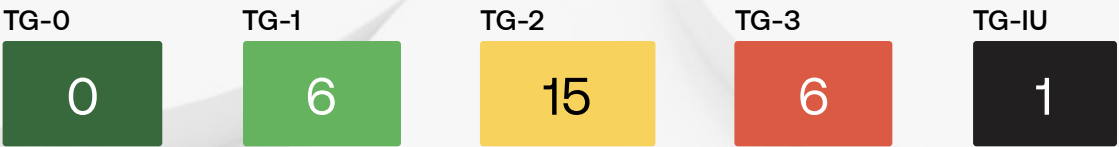
Åvegen 25 B 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1952
BRA: 242 m²
BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering



GNR: 48 BNR: 63

Ruben Sørdsal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Åvegen 25 B
4100 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30089>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

På bakgrunn av byggeåret, er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast med topplist klemlist. Se punkt "rom under terreng for mer info"

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, råteskader, tegn etter boprebiller og fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp / råteskader.

Eier opplyser om tilbakeslag / oversvømmelse i kjeller i 2022. Forsikrings-sak ved Fremtind forsikring og utvendig avløpsrør ble skiftet av Fiskå Maskin.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utføre kontroll av borebiller, for å sjekke om disse er aktive og alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Se punkt "drenering" for mer info.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmer, værslitte karmer / dører, punkterte glass, sprekk i glass og flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlig vinduer og dører utenom, vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, søyle v/ inngangsdør, slitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning / veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)	Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
	Oppsummering Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt takgjennomføring til pipe. Det registreres fukt / råteskader i takkonstruksjonen.
	Anbefalte tiltak Råteskader og lekkasje rundt pipe må utbedres.
	Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
Våtrom: Bad 2 etg.	
	Oppsummering Bad etablert med vask, toalett og dusjkabinett. TG-3 pga. Løs tapet på vegger, utette rørgjenomføringer, knirk i gulv og manglende mekanisk avtrekk.
	Anbefalte tiltak Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, utbedre knirk, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettsjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
Bygningsdeler med TG2	
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Det registreres stedvis løse terrassebord og slitte overflater i rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillter krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
	Anbefalte tiltak Anbefaler å feste løse terrassebord og overfilatebehandle slitte overflater.
Renner og nedløp	Oppsummering TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.
	Anbefalte tiltak En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Takkonstruksjon	Oppsummering TG-2 pga. alder.
	Anbefalte tiltak Holde takkonstruksjon under jevnlig oppsyn pga. alder.

Taktekking

Etasjeskille og gulv på grunn

Ildsted/Skorstein

Kjøkken

Trapp

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og eier opplyser om lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltaktbedre lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nord, målt fra dør til hjørne mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik på midtre soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i vindfang 1 etg. målt fra gangdørt til vegg mot Nordvest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vedovn til overgang stuer. 20 mm. avvik i stue mot Sørøst, målt fra overgang stuer til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av sjevheter i grovkjeller. Men det registrees større ujevnheter i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Det ble utført tilsyn 16.07.2024 og i følge feierappport ble det registrert ikke tilfredstillende adkost til fyringsanlegget.

I følge eier er pipe er rehabilitert med nytt innvendig rør for noen år siden, men det er ikke laget hull for eksisterende feieluke på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre avvik, å bestille nytt tilsyn / feing og evt. tiltak må vurderes deretter.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette og profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres stedvis slittasjer i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Oppsummering

Det registreres løst teppe, knirk, rekkverket måles til 87 cm. og det mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å feste teppe, utbedre knirk, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en høy alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendig vannkrane er det fare for at fryser.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte utvendig krane til en frotsikker vannutkaster, ellers er det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmepumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens utvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grummuren ved etablering av drenering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er kun fremlagt fasadetegninger. Ikke framlagt plantegninger m/ romindeling. Byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er kun 2 kg. pulver slokker og manglende røykvarslere.

Anbefaler å kjøpe ny brannslokker på minimum 6 kg. og nye røykvarslere i hver etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2025	13.4.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Anne-Marie Jorunn Midttun	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Anders Midttun
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Ruben Sørsdal

Telefon:

48422402

Firma:

Takst Rogaland AS

Epost:

post@takst-rogaland.no

Adresse:

Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Åvegen 25 B, 4100 Jørpeland					
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	63	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1952 - I følge Strand kommune					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.
Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein og decra takplater.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.
Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Guiv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, belegg og teppe.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Slette og profilerte innerdører.
Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.
Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk panelovner.
Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.Det registreres slitte overflater, løse belegg / tepper / tapet, buler i veggplater, manglende lister, stedvis knirk i gulv. Større oppgraderinger må påberegnes.		
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980	I følge eier er det bygget påbygg mot Sørvest	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	242	242	0	0	17
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	265	242	23	0	17

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	17
2. etasje	64	64	0	0	0
Kjeller	74	74	0	0	0
Totalt m²	242	242	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue	
2. etasje	64	64	0	Gang, bad og 4 soverom	
Kjeller	74	0	74		Grovkjeller med gang og 7 uinnredet rom
Totalt m²	242	168	74		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering	TG-3
På bakgrunn av byggeåret, er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast med topplist klemlist. Se punkt "rom under terreng for mer info"	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens utvendige side for sprekker eller skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av grummuren ved etablering av drenering.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-3	
Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, råteskader, tegn etter boprebiller og fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp / råteskader. Eier opplyser om tilbakeslag / oversvømmelse i kjeller i 2022. Forsikrings-sak ved Fremtind forsikring og utvendig avløpsrør ble skiftet av Fiskå Maskin.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utfere kontroll av borebiller, for å sjekke om disse er aktive og alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Se punkt "drenering" for mer info.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble bygget i sammenheng med påbygg mot Sørvest i 1980.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Det registreres stedvis løse terrassebord og slitte overflater i rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å feste løse terrassebord og overflatebehandle slitte overflater.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst er byttet i 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører TG-3	
Det registreres råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, punkterte glass, sprekk i glass og flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte samtlig vinduer og dører utenom, vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Påbygg mot Sørvest i 1980.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, søyle v/ inngangsdør, slitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning / veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Med bruk av fuktmåler, måles høyt fukttinnhold i konstruksjonen rundt takgjennomføring til pipe. Det registreres fukt / råteskader i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskader og lekkasje rundt pipe må utbedres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast, Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er deler av takrenner på hovedhus skiftet for noen år siden	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde takkonstruksjon under jevnlig oppsyn pga. alder.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er deler av tak på hovedhus skiftet for noen år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og eier opplyser om lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltaktbedre lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nord, målt fra dør til hjørne mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik på midtre soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i vindfang 1 etg. målt fra gangdørt til vegg mot Nordvest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vedovn til overgang stuer. 20 mm. avvik i stue mot Sørøst, målt fra overgang stuer til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av sjevheter i grovkjeller. Men det registrees større ujevnheter i grovkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Resolute vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ slette og profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Det registreres stedvis slittasjer i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Asko avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er kun fremlagt fasadetegninger. Ikke fremlagt plantegninger m/ romindeling. Byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er kun 2 kg. pulver slokker og manglende røykvarslere.	
Anbefaler å kjøpe ny brannslokker på mininum 6 kg. og nye røykvarslere i hver etg.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres løst teppe, knirk, rekkverket måles til 87 cm. og det mangler håndløper langs vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å feste teppe, utbedre knirk, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs vegg.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en høy alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Utvendig vannkrane er det fare for at fryser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte utvendig krane til en frotsikker vannutkaster, ellers er det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmepumpe montert i 2010	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler service på varmepumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad 1 etg. og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortstt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

6.24 Våtrom: Bad 2 etg.



Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad etablert med vask, toalett og dusjkabinett.	
TG-3 pga. Løs tapet på vegger, utette rørgjenomføringer, knirk i gulv og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, utbedre knirk, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettsjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.25 Kryp kjeller

TilgjengelighetIkke relevant

6.26 Støttemur

TilgjengelighetIkke relevant

6.27 Toalettrom

TilgjengelighetIkke relevant

6.28 Vannbåren varme

TilgjengelighetIkke relevant

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Åvegen 25B
Postnummer	4100
Sted	JØRPELAND
Kommunenavn	Strand
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	172161553
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106450
Dato	12.04.2025

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Ryfylke

Oppdragsnr.

1401250072

Selger 1 navn

Anders Nyberg Midttun

Gateadresse

Avegen 25B

Poststed

JØRPELAND

Postnr

4100

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Anne Marie Jorunn Midttun

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Søderberg partners

Polise/avtalennr.

Mangler dette

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Ja

2

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

Svar

Nei

3

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I 2022, i kjeller. Tilbakeslag/oversvømmelse En forsikrings-sak ved Fremtind forsikring Utvendig avløpsrør skiftet av Fiskå Maskin

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør skiftet

Arbeid utført av

Fiskå Maskin

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i kjeller, grunnmur

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pipe er rehabilitert med nytt innvendig rør for noen år siden, men det er ikke laget hull for eksisterende feiluke på loft

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mott i deler av tak i kjeller

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og takrenner på hovedhus ble skiftet for noen år siden

Arbeid utført av

Ikke kjent

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Avvik med hensyn til manglende hull i renovert pipe, feieluke på loft

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1401250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

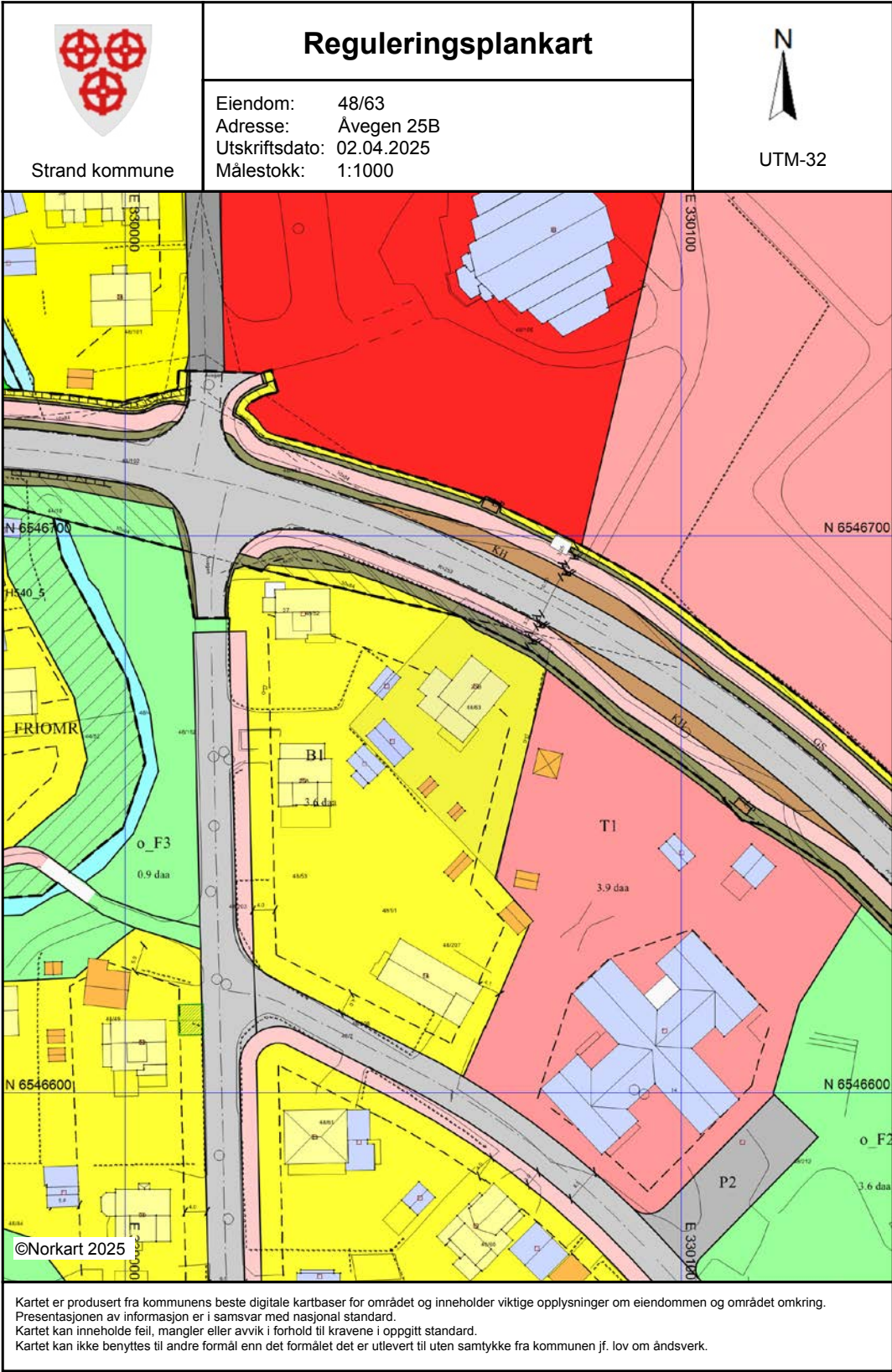
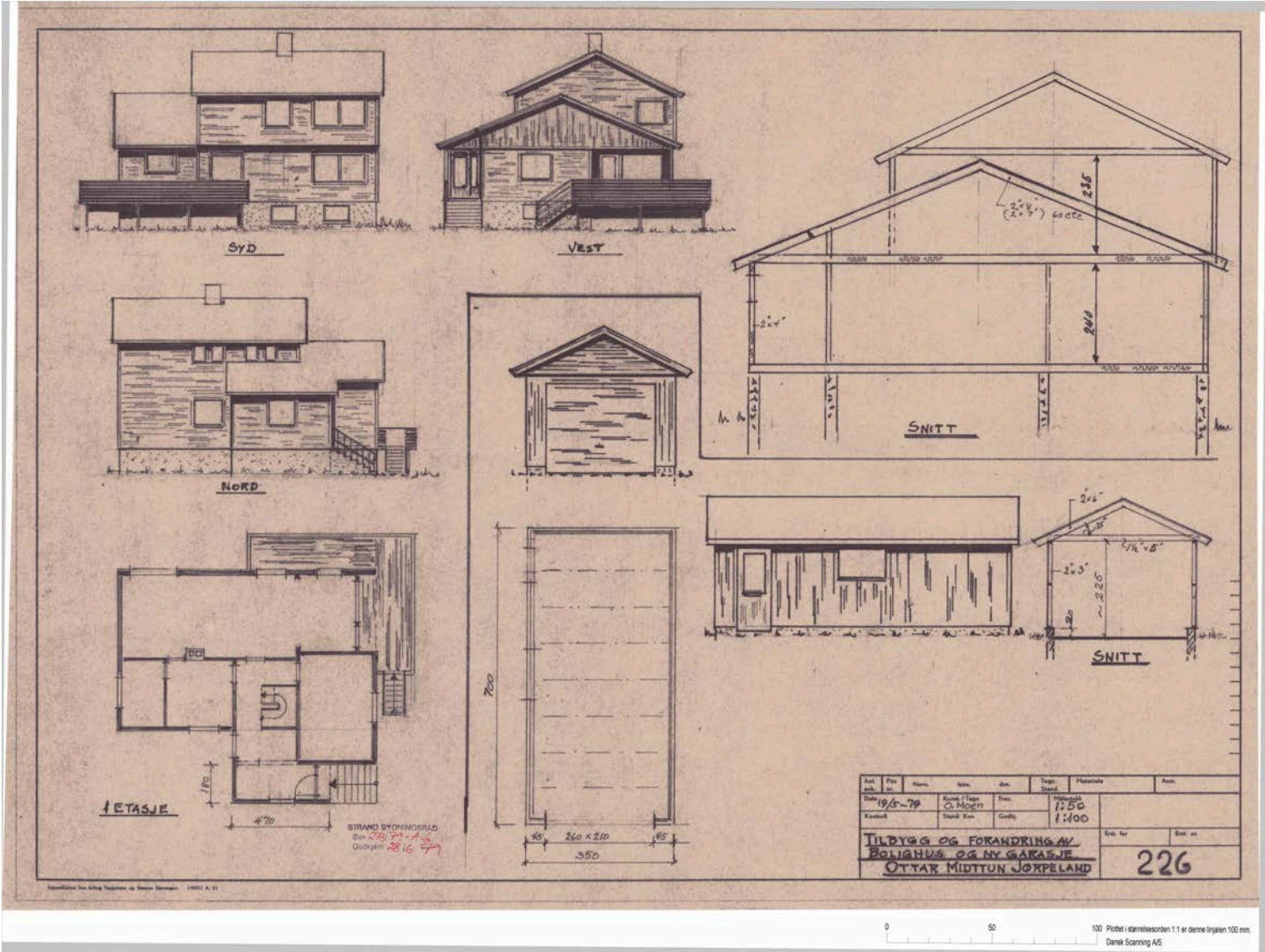
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250072

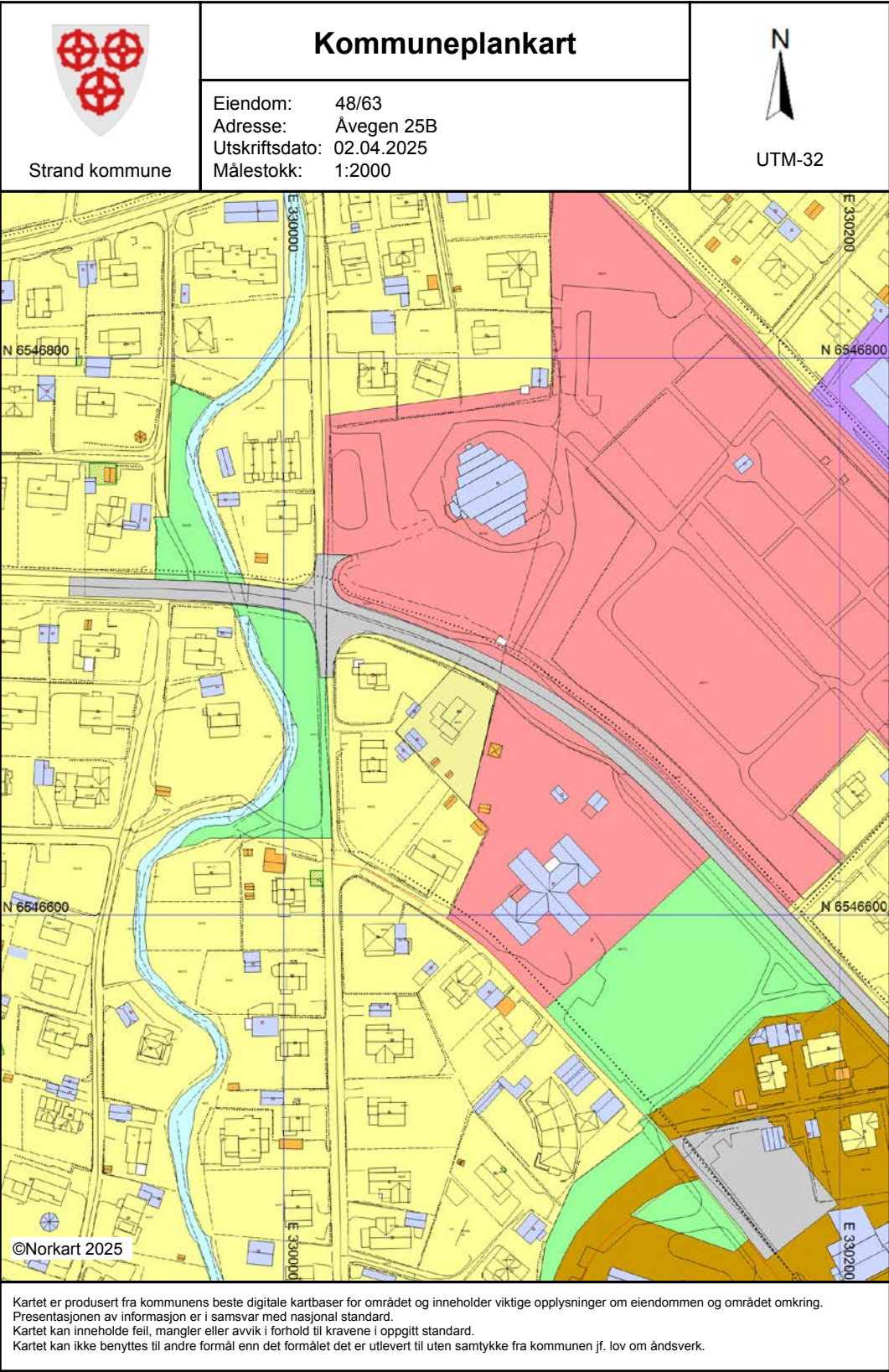
Initialer selger: ANM

4

73

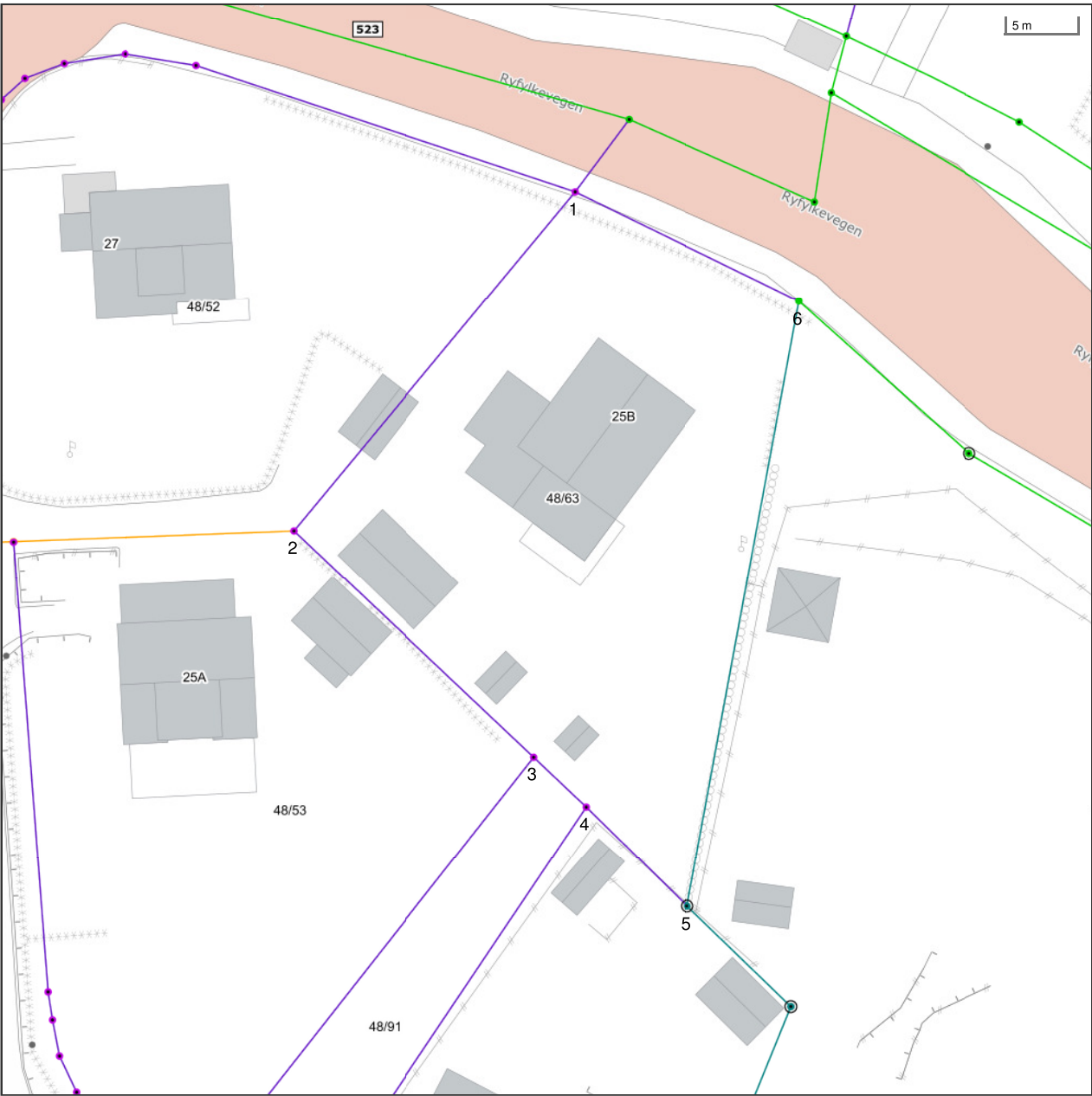
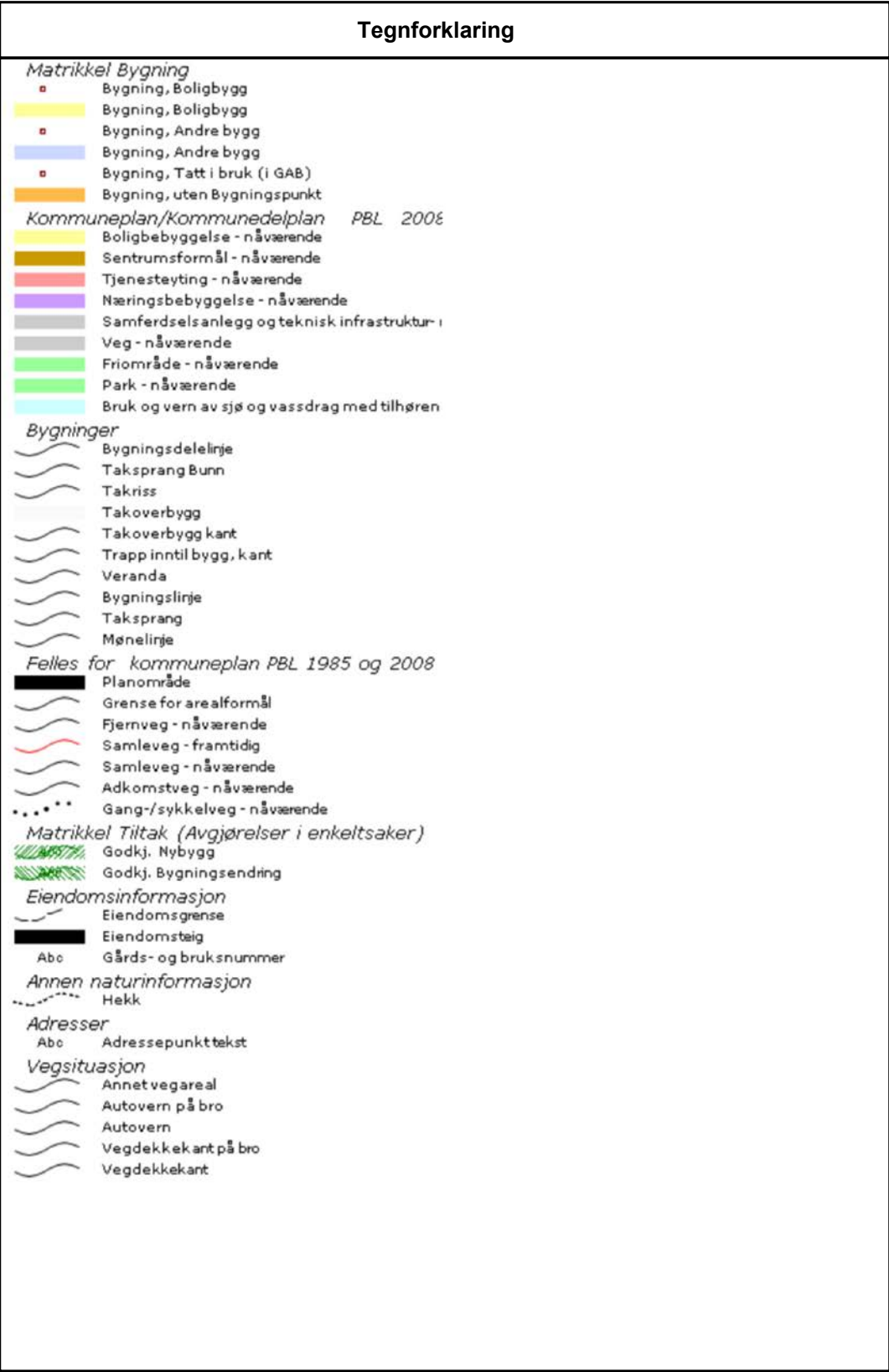


Tegnforklaring		
Matrikkel Bygning		
	Bygning, Boligbygg	Abo Påskrift bredde
	Bygning, Boligbygg	Abo Påskrift radius
	Bygning, Andre bygg	Abo Påskrift plantilbehør
	Bygning, Andre bygg	Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bygning, uten Bygningspunkt	
Reguleringsplan PBL 2008		
	Sikringsone - Frisikt	
	Sikringsonegrense	
	Støysonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Boligbebyggelse	
	Sentrumsformål	
	Tjenesteyting	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Leskur/plattformtak	
	Kollektivholdeplass	
	Parkering	
	Grønnstruktur	
	Turdrag	
	Frømråde	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
	Sikringsone - Frisikt	
	Støysone - Ander støysoner	
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur	
Bygninger		
	Bygningsdelelinje	
	Takspang Bunn	
	Takriss	
	Takoverbygg	
	Takoverbygg kant	
	Trapp inntil bygg, kant	
	Veranda	
	Bygningslinje	
	Takspang	
	Mønelinje	
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		
	Godkj. Nybygg	
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008		
	Byggegrense	
	Frisiktslinje	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert støttemur	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Vegstegning / fysisk spere	
	Avkjørsel	
Abo	Påskrift feltnavn	
Abo	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abo	Påskrift areal	

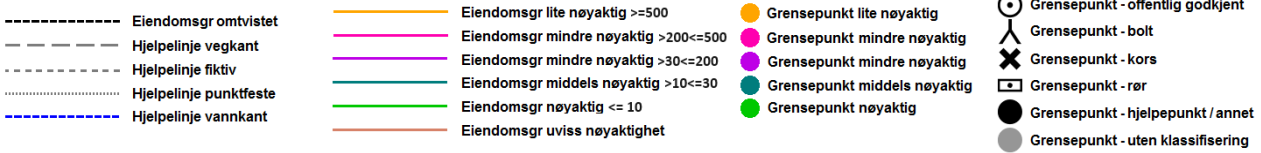




Eiendomskart for eiendom 1130 - 48/63//

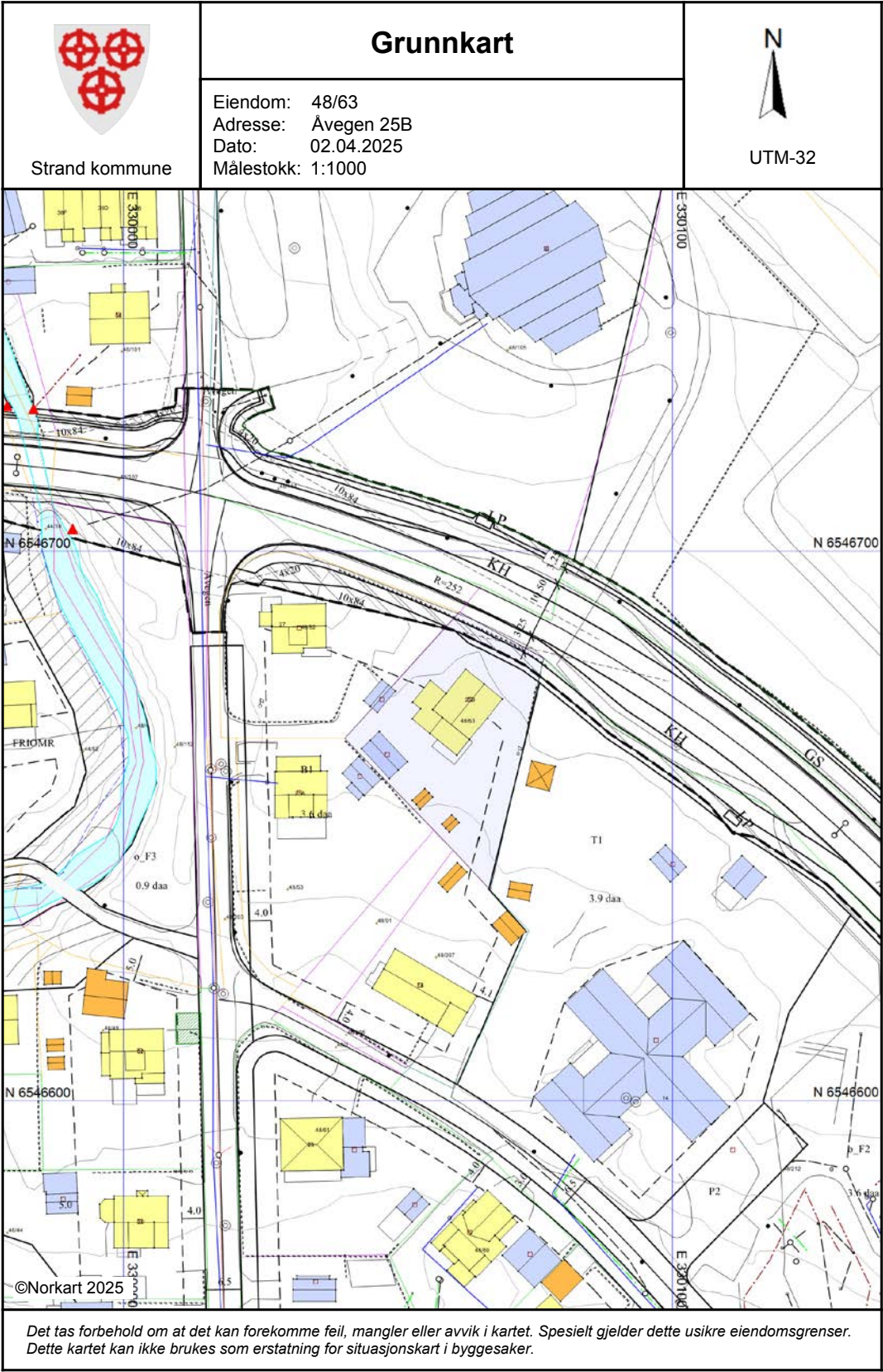


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



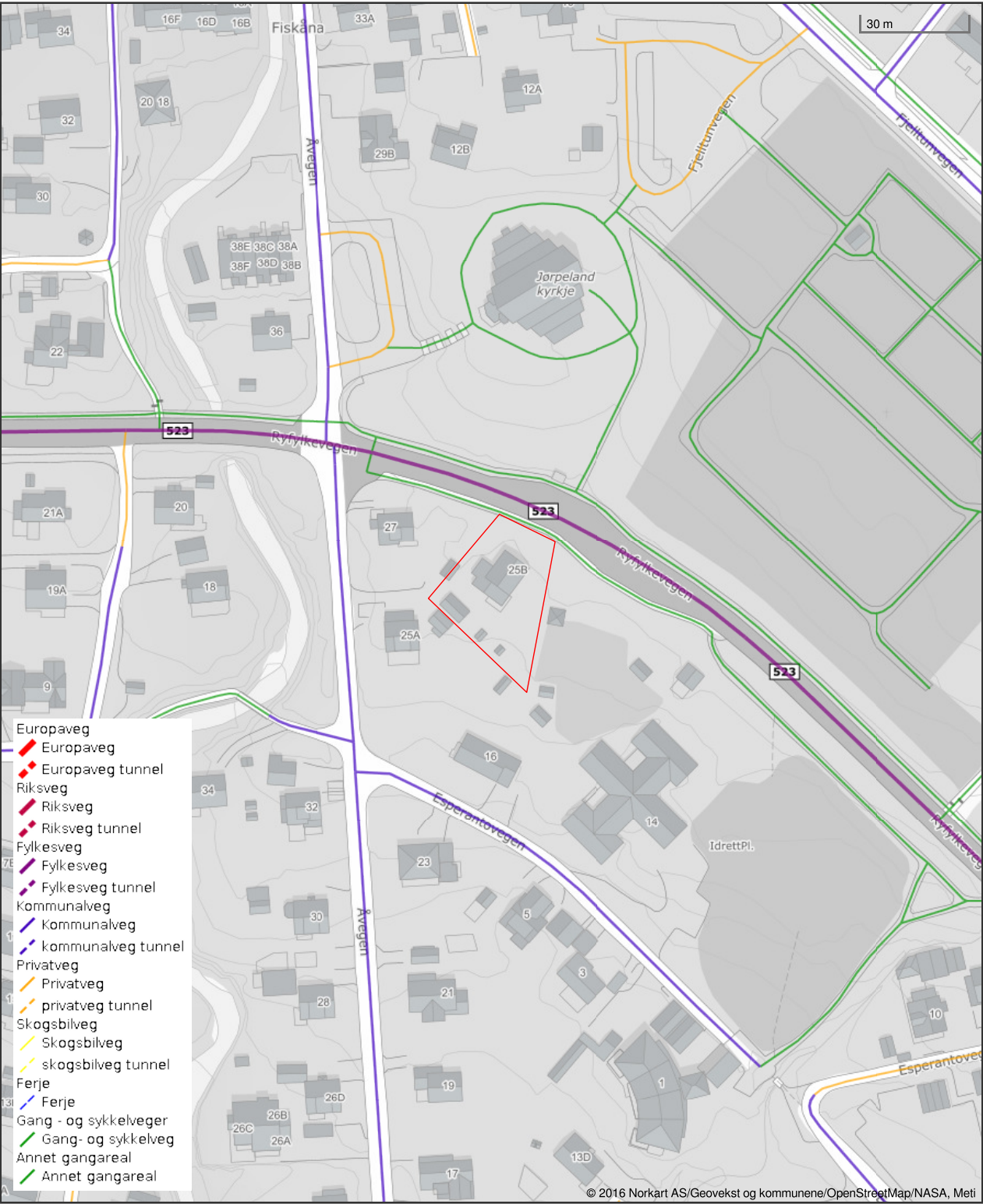
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			956,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546668,71	Øst	330061,17
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	6546688,9	330061,12	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		17,55			
2	6546665,94	330040,26	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		31,02			
3	6546649,27	330056,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		23,23			
4	6546645,61	330059,98	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		5,09			
5	6546638,31	330066,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		9,98			
6	6546680,51	330076,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)		43,31			



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 48/63//

Utskriftsdato: 02.04.2025



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.

Nabolagsprofil

Åvegen 25B - Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jørpeland kyrkje	0 min	0 km
Linje 100, 121		
Stavanger stasjon	27 min	29 km
Linje F5, L5		
Stavanger Sola	36 min	

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.)	9 min	0.8 km
742 elever, 36 klasser		
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.)	11 min	1 km
190 elever, 11 klasser		
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	1 km
337 elever, 18 klasser		
Strand videregående skole	12 min	10.2 km
400 elever		
St. Olav videregående skole	27 min	29.2 km
790 elever, 34 klasser		

Ladepunkt for el-bil

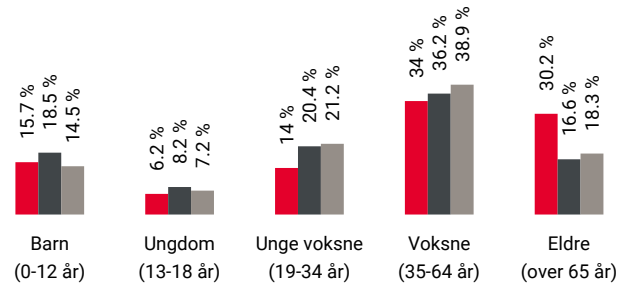
Recharge Jørpeland	14 min
--------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jørpeland sentrum/Nedre F...	1 261	686
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (1-5 år)	3 min	0.2 km
61 barn		
Barnas Kulturhage (1-5 år)	9 min	0.8 km
138 barn		
Bekkevegen barnehage (1-5 år)	11 min	0.9 km
111 barn		

Dagligvare

Kiwi Jørpeland	6 min
PostNord	0.5 km
Coop Extra Jørpeland	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

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

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



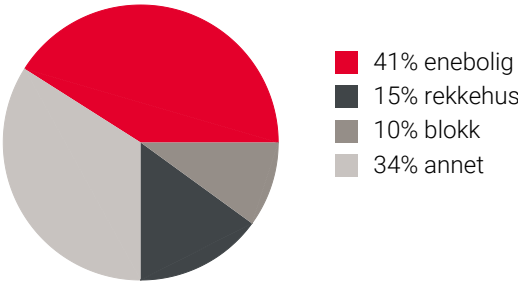
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Sigvartmarka Ballspill	2 min 
	Elgvegen Ballspill	8 min 
	Akilles Treningssenter	14 min 
	Fitnesspoint Jørpeland	17 min 

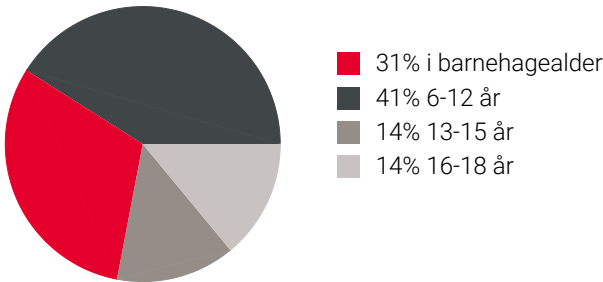
Boligmasse



Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	9 min 
	Vitusapotek Jørpeland	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

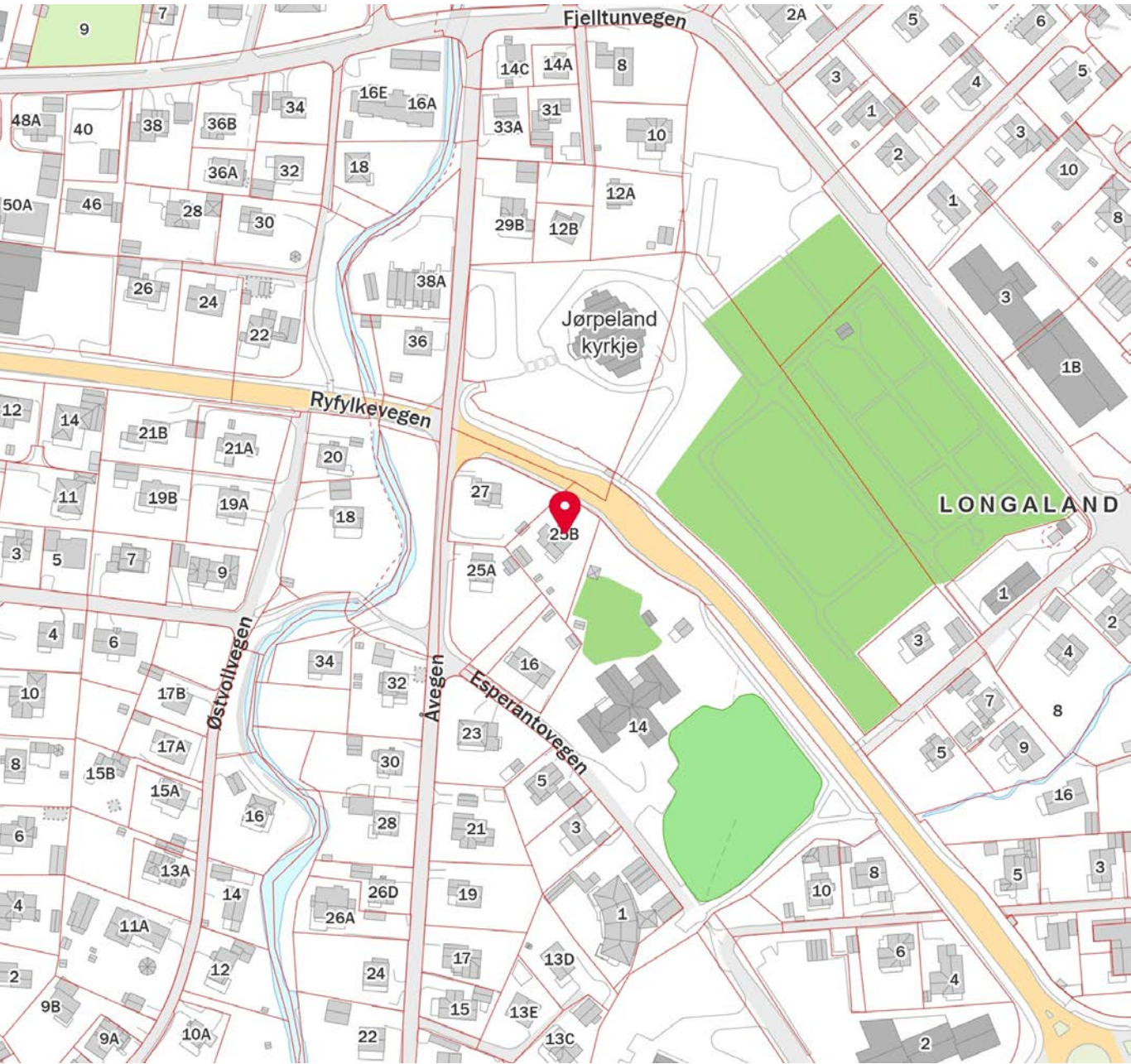
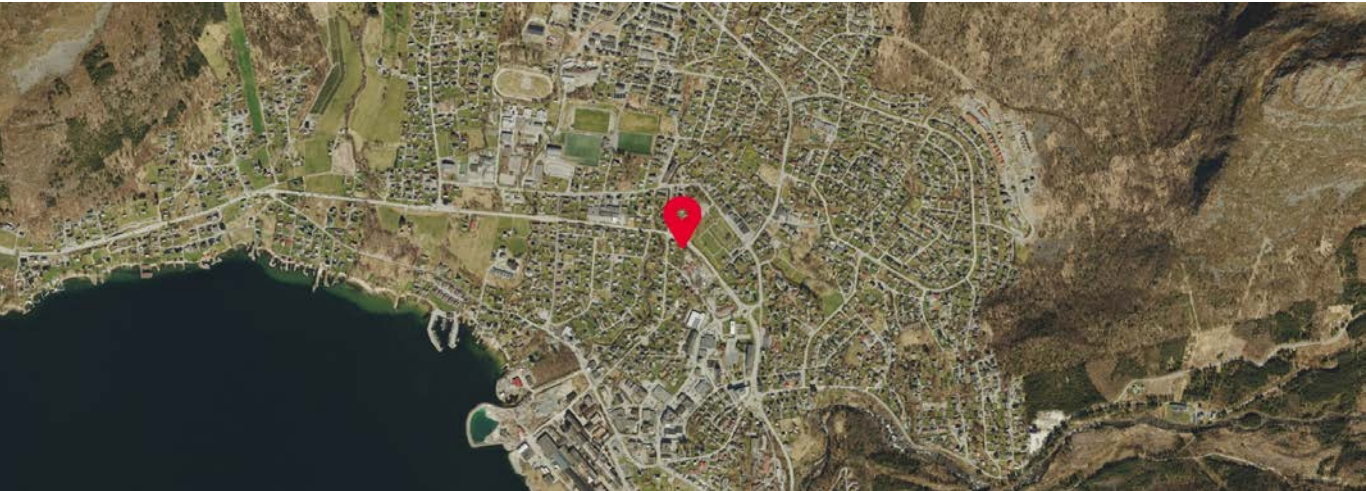


Familiesammensetning

Par m. barn	
Par u. barn	
Enslig m. barn	
Enslig u. barn	
Flerfamilier	
0%	53%
	Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde
	Jørpeland
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åvegen 25B
4100 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre