



Velkommen til

Østvollvegen 2
4100 Jørpeland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østvollvegen 2
4100 Jørpeland

Eldre enebolig med sentral og barnevennlig beliggenhet - Stor flott tomt - Stort uthus på ca 41 m²

Velkommen til Østvollvegen 2. Enebolig med stor, flott tomt og sentral, barnevennlig beliggenhet.

Eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Jørpeland, med kort vei til skoler, barnehage og turområder. Den romslige eiertomten er pent opparbeidet med en stor gressplen, prydbusker og trær som gir rikelig boltreplass for hele familien.

Innvendig har boligen en lys stue med varmepumpe og god plass til både sofagruppe og spisebord for hyggelige sammenkomster. Fra stuen fører en skyvedør direkte ut til en romslig terrasse med flott utsyn mot hagen og gode soner for utemøbler. På eiendommen står det også et praktisk, frittstående uthus som byr på rikelig med oppbevaringsplass.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000
Omkostninger*	kr	90 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840
BRA/BRA-I		244/194 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 462 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1965
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Elisa Zahl Johansen
Eiendomsmegler

482 36 935
elisa.zahl.johansen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 590 000**
Omkostninger*	kr	**90 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 680 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 89 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 90 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 25 522 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres separat av IVAR Renovasjon Ryfylke, men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 44, bnr. 167 i Strand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Våningshus:

BRA-i: 194 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 203 m2

Kjeller
BRA-i: 93 m2.
BRA-e: 9 m2.
TBA: 14 m2.

1. etasje
BRA-i: 101 m2.
TBA: 21 m2.

Uthus:

BRA-e: 41 m2
BRA total: 41 m2

1. etasje
BRA-e: 41 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport, samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 462 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 1 462 m² opplyst av Strand kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Flertallet av grensepunktene er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Deler av innkjørselen og hagearealet er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrense mot veien.

Tomten er pent opparbeidet med romslige grøntarealer, diverse beplantning med trær, busker og hekk, samt gårdsplass og adkomst.

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Enebolig over to plan og uthus, som består av følgende rom:

Våningshus:
1. etasje BRA-i: Entré, gang, vaskerom/toalett, bad, to soverom, trapperom, kjøkken og stue.

Kjeller BRA-i: Kjellerstue, soverom, inngang, bod, dusjrom og bakerom/hobbyrom.
Kjeller BRA-e: Utvendig bod på 9 m².

Uthus:
1. etasje BRA-e: Inngang, teknisk rom, fryserom/bod og gang på 41 m².

Terrasse på 21 m² og platting på terreng på 14 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning.

I 1. etasje er det gjort endringer ved at badet er flyttet og det er etablert vaskerom.
Det er etablert innredninger i kjeller som bad, dette fremkommer ikke på tegninger.

Deler av kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig oppført i 1965 fordelt over to etasjeplan. Boligen inneholder tre godkjente soverom, to stuer, to kjøkkeninnredninger samt to våtrom. Eiendommen har i tillegg carport, utvendig bod og et frittstående uthus fra 1959. Det er dokumenterte avvik på enkelte bygningsdeler og våtrom.

1. etasje:
Første etasje inneholder entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom/toalett. Stuen ble utvidet med tilbygg i 1978, har karnapp og er utstyrt med elementpipe, oljebrenner samt varmepumpe fra 2006. Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til terrasse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate i laminat, opplegg og plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med avtrekk ut. Badet er fra ca. 2008 og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger, himlingsplater, innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og mekanisk avtrekksvifte. Vaskerom/toalett er fra ca. 2008 med vinylbelegg, våtromstapet, servant, toalett, vaskekum, opplegg for vaskemaskin og stråleovn; rommet har et oppgraderingsbehov. Hovedsoverommet har garderobeskap.

Kjeller:
Kjelleretasjen inneholder kjellerstue, soverom, inngang, bod, dusjrom og bakerom/hobbyrom. Kjellerstuen og soverommet ble etablert i forbindelse med tilbygget i 1978. Dusjrommet har standard fra før 1997 med vinyltapet, gulvbelegg, vask, toalett, dusjnisje og stråleovn, og har et oppgraderingsbehov. Bakerommet/hobbyrommet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, kjøleskap, komfyr og naturlig ventilasjon. Fra kjelleren er det utgang til platting på terreng med treheller. Dusjrommet er innredet i kjelleren uten at dette fremkommer på godkjente tegninger.

Uthus og carport:
Eiendommen har et frittstående uthus oppført i 1959 i mur med støpt gulv og tretak tekket med eternittplater, som inneholder inngang, teknisk rom, fryserom/bod og gang (tidligere benyttet som fryselager). Det er også oppført en carport med flatt tak samt en utvendig bod under inngangspartiet.

Lagring:

Boligen har bod i kjeller samt utvendig bod under inngangspartiet på 9 m². I tillegg er det carport og et frittstående uthus oppført i 1959 på 41 m² i murkonstruksjon med støpt gulv, som inneholder inngang, teknisk rom, fryserom/bod og gang.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Taktekking - carport | Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Takpapp har skader og utettheter.
- Takkonstruksjon - carport | Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen pga. lekkasjer.
- Vinduer | Det er påvist råte i enkelte vinduer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- 1. Etasje Vaskerom/Toalett - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist skade i gulvbelegg som gir utetthet i tettesjikt.
- Kjeller Dusjrom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tettesjikt på gulv og vegg som tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke sluk i gulv. Avløp fra dusj går i slange til sluk i gang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Beslag i renner har avskalling. Det er tegn til at det er/har vært utettheter i tekking, da panel i underkant av takutstikk har skader etter fukt. Det er skiferstein som er med mindre skader og stein ved møne som mangler.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner og nedløp er eldre enn 25 år, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig levetid og funksjon. Det er takrenner med skader og mindre utettheter. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved gjennomføringer. Ingen fukt påvist ved befaring. Det er noen skjolder og misfarging i nedre del av sutak pga. kondens. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er luke i vegg ved inngang. Her er det ikke noe isolasjon i veggen.
- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er noe avskalling i underkant av betongdekke pga. rust i armering. Det er påvist spredte råteskader og nedbrytning i trekonstruksjoner. Betongdekke er lagt inntil bolig uten synlig beslag i overgang mot yttervegg. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrasser og plattinger på terreng | Treheller har noe slitasje.
- Overflater - vegger og himlinger | Det er skjolder etter tidligere fuktlekkasjer rundt pipe og ved rørgjennomføringer i etasjeskille. Ingen fukt påvist ved befaring. Det er noen sprekker i plateskjøter i overgang mot tilbygg i stue.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå rett over anbefalt grense i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur og betonggulv. Tidligere oljetank var plassert i utvendig bod. Det er kraftig lukt fra brennstoff i boden. Det er ukjent om det har vært lekkasje fra tank eller om det er lukt/søl ved fjerning.
- Innvendige dører | Det er påvist at enkelte dører tar i karm når disse åpnes/lukkes.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er flygehull etter treskadeinsekter (borebiller) i treverk i kjeller og loft.
- 1. Etasje Vaskerom/Toalett - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Vaskerom/Toalett - Overflater, vegger og himling | Vinyltapet har sprekker/løse skjøter.
- 1. Etasje Vaskerom/Toalett - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- 1. Etasje Vaskerom/Toalett - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i yttervegg.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen og byggematerialet er uegnet. Det er riss i flisefuge over vindu.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Kjeller Bakerom/Hobbyrom - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.
- Innvendige vannledninger | Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør | Plastrør og støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør som har gått ut gjennom mur er ikke tettet.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Grunnmur er innsmurt med bek fra byggeår. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser samt det er sprekker/riss i murpuss.
- Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i muren.
- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Tidligere oljetank var plassert i utvendig bod. Det er kraftig lukt fra brennstoff i boden. Det er ukjent om det har vært lekkasje fra tank eller om det er lukt/søl ved fjerning.
- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligstrøk på Jørpeland i Strand kommune. Her bor du i et rolig nabolag bestående av eneboliger, med gangavstand til både butikker, skoler og idrettstilbud. Beliggenheten kombinerer en tilbaketrukket atmosfære i et trygt bomiljø med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Jørpeland barnehage ligger en kort spasertur unna boligen, og det er trygge gangveier til både Fjelltun skole for de minste og Jørpeland ungdomsskole for de eldre barna. Sentrum med dagligvarebutikker, apotek og et variert utvalg av forretninger og servicetilbud ligger i kort gangavstand fra boligen. I sentrum finner du også Strand kulturhus med kino og bibliotek.

Området byr på førsteklasses rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Like nedenfor sentrum ligger Jørpelandsvågen og Jørpelandsholmen, som er knyttet sammen med fastlandet via gangbrua Staalverksbrua. Holmen har tilrettelagte turveier, badebrygge og en populær frisbeegolfbane. Langs Jørpelandsåna og via den merkede turløypen Hjerterunden kan du legge ut på fine fotturer rett fra døren. Liarvatnet er et knutepunkt for helårs friluftsliv med lysløype og oppkjørte skiløyper om vinteren, kun en kort kjøretur unna.

Kommunikasjonsmulighetene er gode, med bussholdeplass ved Jørpeland kyrkje i gangavstand fra boligen. Med Ryfast har Jørpeland direkte og fergefri fastlandsforbindelse til Stavanger, noe som gjør det enkelt å pendle, bilturen inn til Stavanger sentrum tar rundt en halvtime.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport:

Enebolig oppført med grunnmur i lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og kaldt loft, tekket med skifertakstein av ulik type samt asfaltshingel på karnapp. Carporten har flatt tak med sperrekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.

Uthus:
Uthus er bygget med yttervegger i mur og støpt gulv. Tak i trekonstruksjoner tekket med eternittplater (asbest).

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg den 16.03.1971. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For tilbygg på bolighus (stue og kjeller) foreligger det bygningstegninger godkjent av Strand bygningsråd den 30.05.1979 (sak 191/79-A-6). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For fasadeendring med karnappvindu på stuefasaden mot syd foreligger det tegning datert 17.06.1992, stemplet mottatt av Strand kommune teknisk etat den 19.06.1992 (reg.nr. 92-010607, j.nr. 92-03278). Det er ikke fremlagt ferdigattest eller godkjenning for fasadeendringen i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For uthus (tidligere fryselager) foreligger det bygningstegninger behandlet i Jørpeland bygningsråd under sak 25/59, med tegningsdatoer i 1959. Bygningen er registrert med byggeår 1959. Det er ikke fremlagt ferdigattest for uthuset i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens situasjon ved at det under inngangspartiet er bygget en utvendig bod (målt til 9 m² BRA-e) som ikke fremgår av tegningene.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent utvendig bod og carport nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert varmepumpe, åpen peis i underetasjen og oljebrenner tilknyttet elementpipe. Videre er det gulvvarme på bad i 1. etasje, og stråleovn på vaskerom/toalett i 1. etasje samt på dusjrom i kjeller. Oljetanken er fjernet fra eiendommen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Konf. megler.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av detaljregulering for boligområde mellom Skulebekken og Fiskånå (plan-ID 11302031310), datert 15.04.2014, sist revidert 10.08.2015.

Det er i gjeldende reguleringsplan avsatt areal for etablering av fortau langs Østvollvegen. Gjennomføring av tiltaket vil berøre deler av eiendommens tomteareal mot nordvest.

Deler av eiendommen (sørlige del mot Fiskånå) berøres av hensynssone H540 Grønnstruktur i detaljreguleringen. Ifølge planens bestemmelser § 7-2 tillates det etablert nødvendig støttekonstruksjon langs vassdrag for sikring mot flom (oppført med løsteinsmur med helning 2:1). Det tillates ikke deponi av hageavfall, og det skal kun etableres vegetasjonsdekke. Det tillates ikke oppført konstruksjoner og anlegg innenfor hensynssonen.

Eiendommen ligger ifølge kommunens temakart innenfor en faresone for flomfare (jf. plan- og bygningsloven § 11-8). Kommuneplanens bestemmelser § 8.2 b) fastsetter at det ikke tillates etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon iht. TEK10 § 7-2 og NVEs retningslinjer. Videre fremgår det av detaljreguleringens bestemmelser § 9-2 at bygging på tomter som grenser til regulerte grøntdrag langs vassdragene i planområdet først kan tillates når tomtene er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-årsflom.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Avløp fra sluk, toalett og dusj i kjeller er tilknyttet septiktank i betong fra byggeår, da avløp ut i gaten tidligere lå høyere enn kjellergulvet.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 977 888 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 911 551 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Marit Barkved

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

1130/44/167:
29.08.1956 - Dokumentnr: 1426 - Bestemmelse om veg
Tidligere eier forbeholdt seg rett til 1,5 meter bred vei langs skiftegjerdet mot naboeiendommen.

19.03.1955 - Dokumentnr: 404 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1130 GNR: 44 BNR: 22

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Følgende medfølger ikke i handelen:
- Tre lysekroner i stuen (over spisebord, salongbord og sittegruppe ved vindu).

Det er i kjellerstuen observert et område på ca. 50 x 50 cm i ytterste venstre hjørne av tilbygget, hvor gulvplaten under vegg-til-vegg-teppet er fjernet. Selger har ingen opplysninger om når eller hvorfor dette er gjort.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,45% (forutsatt salgssum kr 3 590 000,-), kr 52 055
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital, kr 17 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 4 800
Totalt, kr 104 910

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Arnt Michaelsen den 12.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Elisa Zahl Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 36 935
E-post: elisa.zahl.johansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Ryfylke
Postboks 8
4126 JØRPELAND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Østvollvegen 2
1. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

foto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





























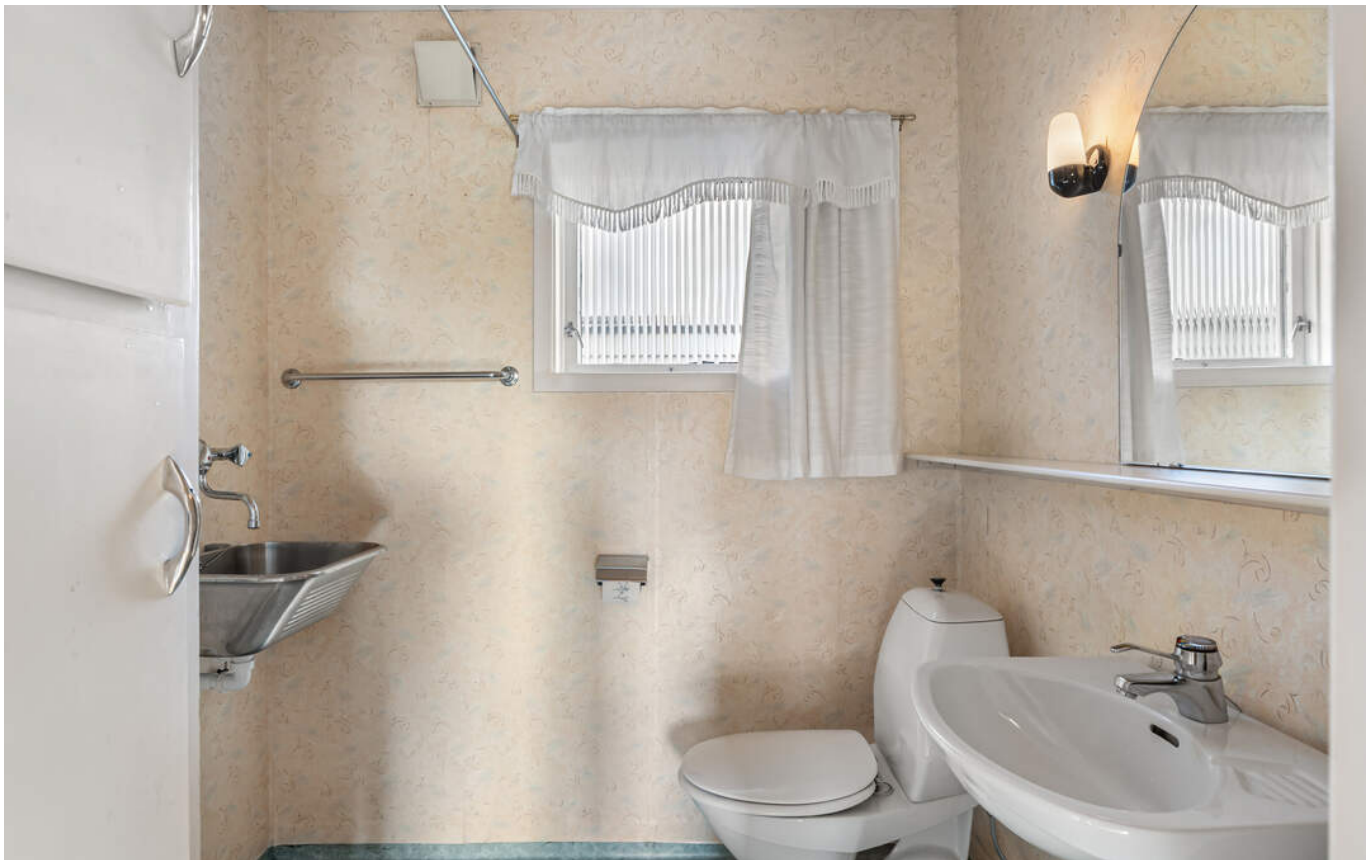






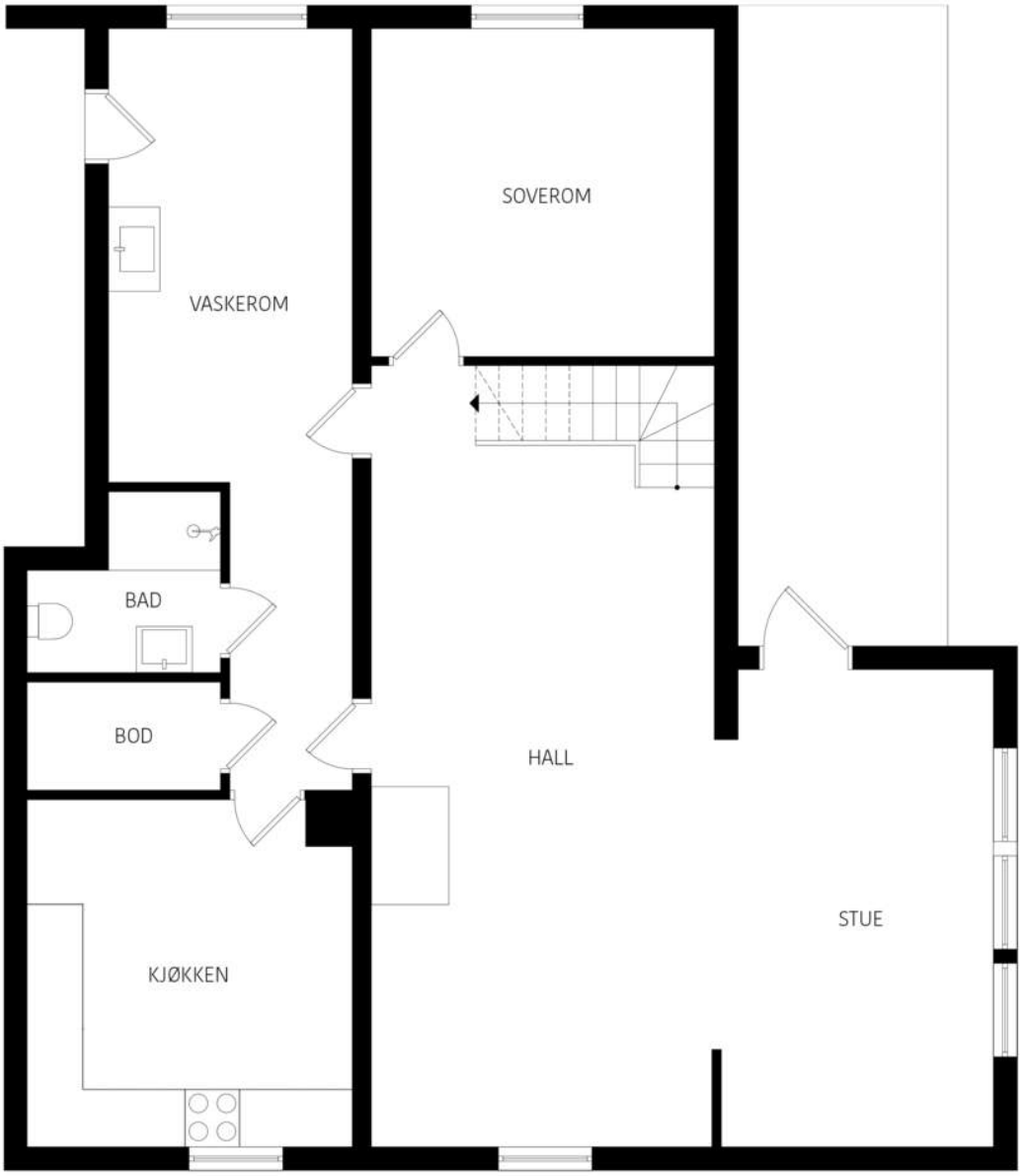






Østvollvegen 2

U. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





















































ØSTVOLLVEGEN 2

Nabolaget Jørpeland sentrum/Nedre Fjelde - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Jørpeland kyrkje Linje 100, 121	**6 min** 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**27 min** 28.9 km
Stavanger Sola	**36 min**

SKOLER

Fjelltun skole (1-7 kl.) 692 elever, 35 klasser	**12 min** 1 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	**14 min** 1.2 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 16 klasser	**16 min** 1.2 km
Strand videregående skole 400 elever	**13 min** 10.1 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	**28 min** 29.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Jørpeland	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

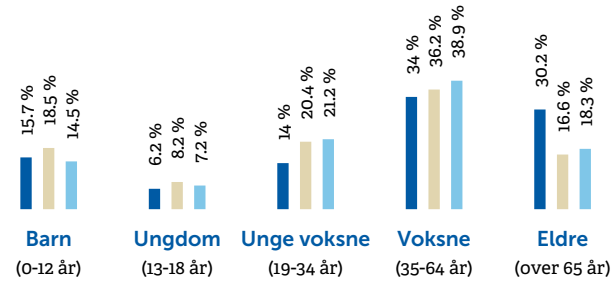
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

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) 64 barn	**6 min** 0.5 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 137 barn	**12 min** 1 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 52 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Kiwi Jørpeland PostNord	**9 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

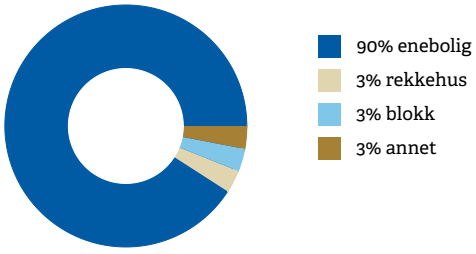
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Skolebakken Ballspill	**4 min** 0.3 km
Sigvartmarka Ballspill	**7 min** 0.6 km
Akilles Treningssenter	**10 min**
Fitnesspoint Jørpeland	**19 min**

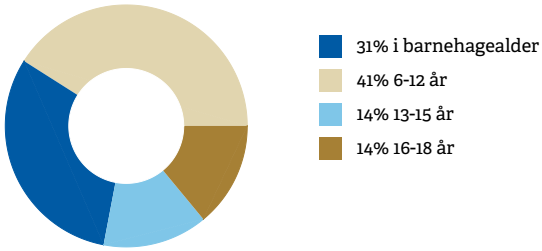
BOLIGMASSE



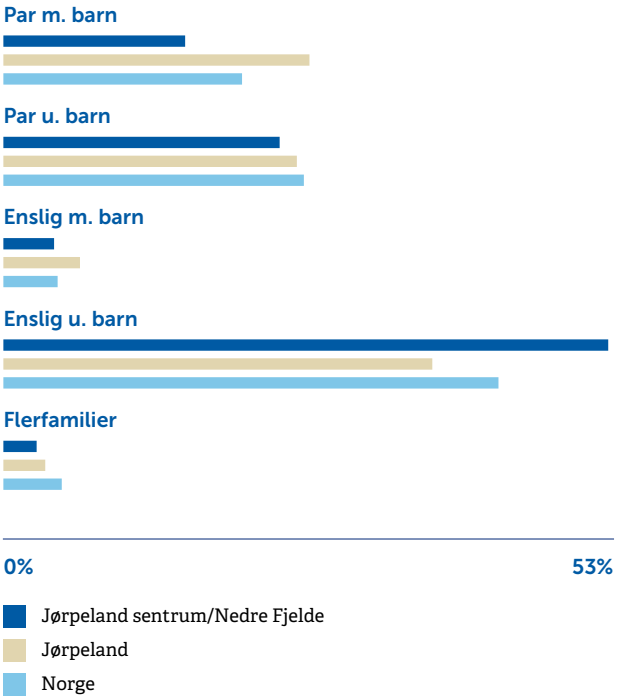
VARER/TJENESTER

Ryfylke Storsenter	**8 min**
Apotek 1 Strand	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



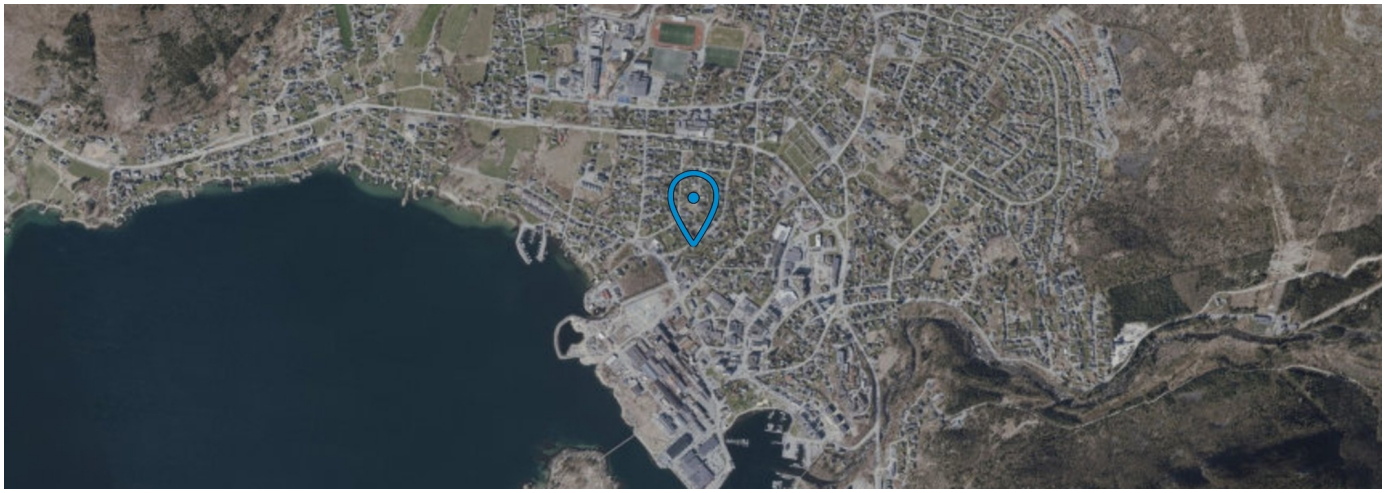
FAMILIESAMMENSETNING

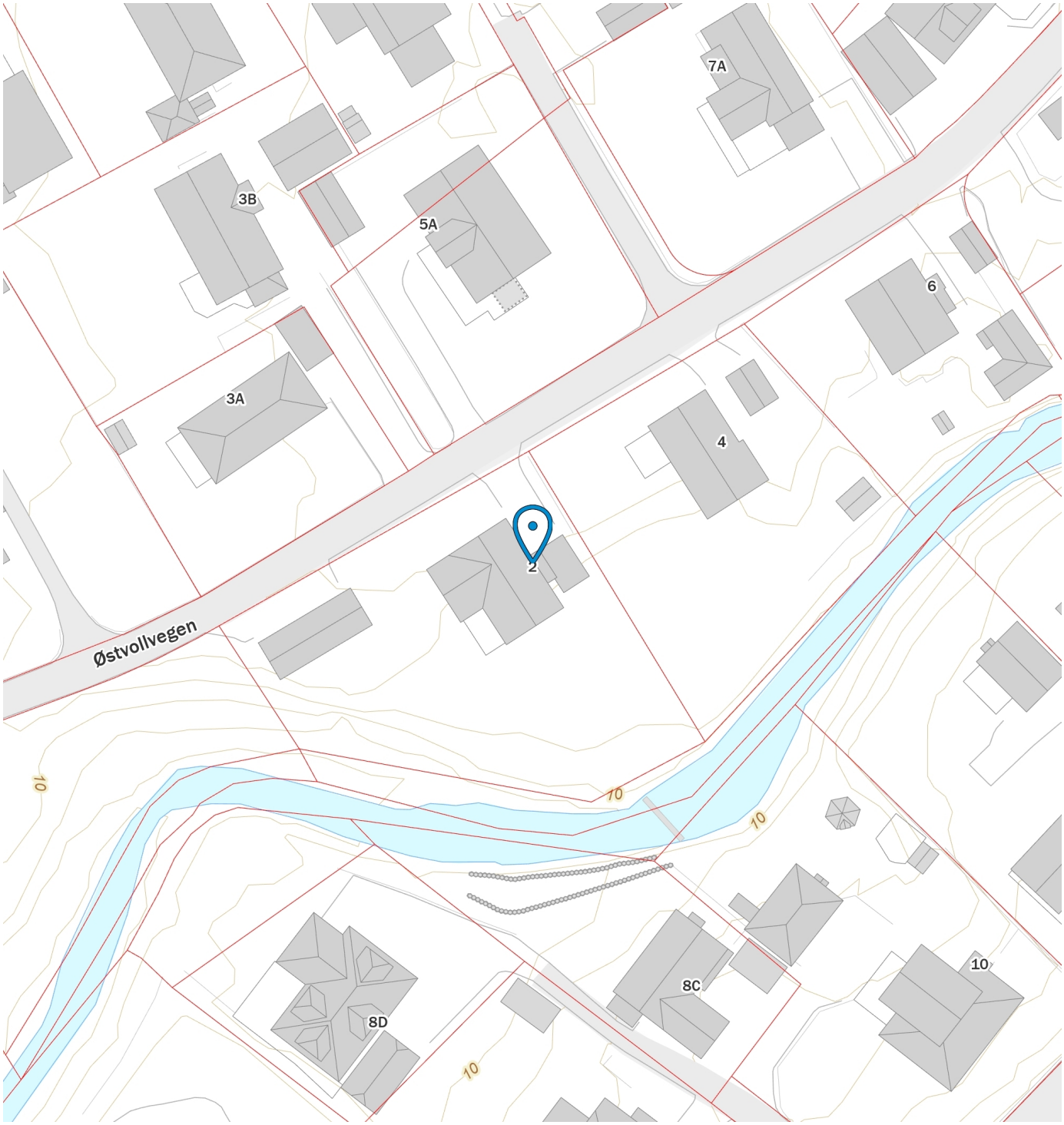


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

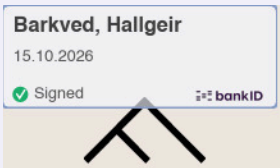
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Hallgeir Barkved
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østvollvegen 2
4100 Jørpeland

1130-44/167/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Lie Blikk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Produserte og monterte nytt pipebeslag ca 2022

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fiskå Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at Strand Kommune la ned ny kloakk og avløpsledning i Østvollvegen ble der også lagt nye avløps og kloakkrør ut fra huset. Disse ligger nå mye lavere enn tidligere og gjør det mulig å også koble til toalett og avløp i kjellereretasjen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbygg av stue og kjellerstue ca 1978.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent av Strand Kommune

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Lekkasjer i tak på carport.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Våningshus
Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
STRAND kommune
gnr. 44, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-2018 **Referansenummer:** TN5020

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 012179

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Arnt Michaelsen
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takst-team.no
951 33 566

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965 med kjeller og 1. etasje. Oppført med grunnmur i lettklinkerblokker, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er tekket med skifer.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder. Det er tilstandsanmerkninger som anbefales utbedret.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Våningshus - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein av ulik type. Tak er besiktiget fra bakkenivå.
Carporten har taktekking av asfaltpapp. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og kaldt loft.
Carporten har flatt tak og sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i aluminium. Det er 1- og 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er underliggende betongdekke på deler av konstruksjonen.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra kjeller. Treheller.
Utvendig trapp i betong som har skiferheller og treplatting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.
Veggene er tapetserte og med trepanel. Himlingene har malte plater/papp og trepanel.
Etasjeskilleren er et trebjelkelag.
Det er elementpipe, åpen peis og oljebrenner.
Gulv er av betong og har oppforet gulv. Vegger er betong/mur med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat 17,5 %.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er av finer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom 1. etasje vaskerom/toalett:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er fra ca. 2008.
Våtrommet har malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn. Det er ikke fall mot sluk.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling i skap og ved utetthet i gulvbelegg uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8 %.

Våtrom 1. etasje bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderommet er fra ca. 2008.
Våtrommet har fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv, med elektriske varmekabler. Gulv er etablert uten fall.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er fuget.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Våtrom kjeller dusjrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vegger har vinyltapet, belegg på gulv.
Innredet med vask, toalett og dusjnisje. Stråleovn som varmekilde.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,5 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller bakerom/hobbyrom:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobber.
Det er montert ny hovedkran og vannledning inn til boligen i 2023, se egenerklæring.
Avløpsrørene er av plast og støpejern (avløpsrør inn til boligen og ca. 1 meter innvendig i kjeller er fra 2023, se egenerklæring.)
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med automat- og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av løsmasser.
Dreneringen er utført med drenerende masser fra 1965.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker.
Opparbeidet terreng rundt boligen.
Septiktanken er i betong og fra byggeår. Avløp fra sluk, toalett og dusj i kjeller er tilkoblet septiktank, da avløp ut i gata tidligere lå

Beskrivelse av eiendommen

høyere enn kjellergulvet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Det er gjort endringer på bruk av rom i 1.etasje. (bad er flyttet og vaskerom er etablert.) Deler av kjeller er innredet, dette fremkommer ikke på tegninger. Utvendig bod er ikke inntegnet.

Uthus

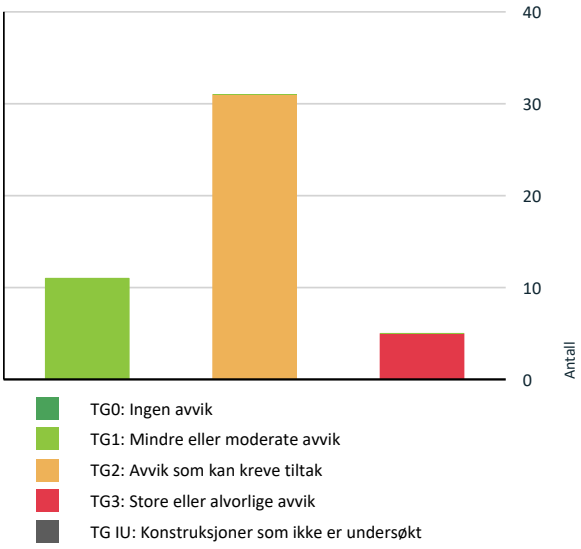
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

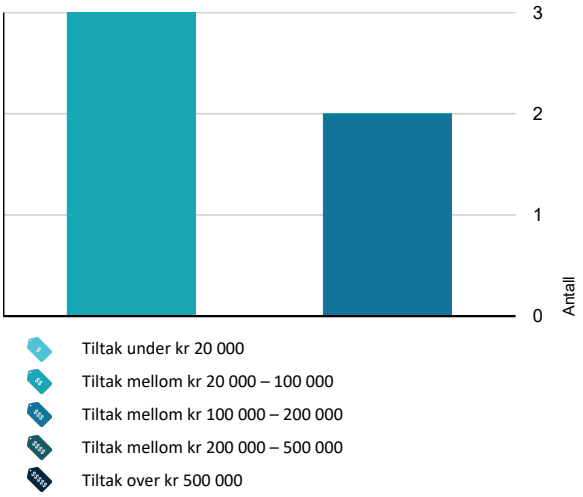
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - carport	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon -carport	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /toalett > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /toalett > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /toalett > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /toalett > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /toalett > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Bakerom/hobbyrom > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Tidligere oljetank var plassert i utvendig bod. Det er kraftig lukt fra brennstoff i boden. Det er ukjent om det har vært lekkasje fra tank eller om det er lukt/søl ved fjerning.	
⚠	Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for anlegget.	
⚠	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men har behov for ytterligere vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1978	Tilbygg	Stue og kjellerstue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifertakstein av ulik type. Tak på karnapp har asfaltshingel. Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Beslag i renner har avskalling. Det er tegn til at det er/har vært utettheter i tekking, da panel i underkant av takutstikk har skader etter fukt.

• Det er skiferstein som er med mindre skader og stein ved møne som mangler.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales at beslag i renner utbedres og at skader på panel i underkant av takutstikk repareres.
Videre bør taktekkingen undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at det ikke foreligger pågående lekkasjer.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør utføres reparasjon eller utskifting av skadet og manglende skiferstein, for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skjulte skader ikke oppdages.



TG 3 Taktekking - carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Carporten har taktekking av asfaltpapp. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Takpapp har skader og utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er eldre enn 25 år, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til fremtidig levetid og funksjon.
Det er takrenner med skader og mindre utettheter.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Skader i takrenner bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann og forhindre fuktskader på bygningen.
Alder og slitasje på takrenner og nedløp medfører økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon, noe som kan føre til skader på fasade og grunnmur dersom tiltak ikke iverksettes.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og kaldt loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved gjennomføringer. Ingen fukt påvist ved befaring. Det er noen skjolder og misfarging i nedre del av sutak pga. kondens.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og misfarging bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye skader.
Dersom det oppdages økt fukt eller lekkasjer, bør tiltak iverksettes for å utbedre årsaken for å unngå råte, sopp og konstruksjonsskader.
Risikoen ved å ikke følge opp er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til kostbare utbedringer på sikt.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.







TG 3 Takkonstruksjon -carport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Carporten har flatt tak og sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen pga. lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er luke i vegg ved inngang. Her er det ikke noe isolasjon i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det bør etterisoleres i veggen ved luken for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader i konstruksjonen. Manglende isolasjon kan også føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.





TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass fra byggeår og fra 1991 i karnapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i enkelte vinduer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Vinduer - fra 2008

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, balkongdør i treverk og skyvebalkongdør i aluminium. Det er 1- og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører bør skiftes ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Det er underliggende betongdekke på deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er noe avskalling i underkant av betongdekke pga. rust i armering.

• Det påvist spredte råteskader og nedbrytning i trekonstruksjoner.

• Betongdekke er lagt inntil bolig uten synlig beslag i overgang mot yttervegg.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av avskallet betong og synlig rust i armeringen for å hindre videre korrosjon og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid svekke bæreevnen og medføre økte vedlikeholdskostnader.

• Råteskadet og nedbrutt treverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

• Det bør monteres beslag i overgangen mellom betongdekke og yttervegg for å hindre vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra kjeller. Treheller.

Vurdering av avvik:
• Treheller har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Trehellene bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å forhindre ytterligere slitasje.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong som har skiferheller og treplatting.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett, teppe og belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetserte og har trepanel. Himlingene har malte plater/papp og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er skjolder etter tidligere fuktlekkasjer rundt pipe og ved rørgjennomføringer i etasjeskille. Ingen fukt påvist ved befaring.
Det er noen sprekker i plateskjøter i overgang mot tilbygg i stue.

Konsekvens/tiltak
• Overflater kan males eller utbedres for et bedre estetisk uttrykk. Det bør følges med på områdene med skjolder, da tidligere fuktlekkasjer kan medføre økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er tilstrekkelig utbedret.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskilleren er et trebjelkelag.

Høydeforskjell målt i to rom på tilfeldig valgt sted i 1. etasje.
Stue:
Gjennom rommet 25 mm og 16 mm innenfor 2 meter.
Gang:
Gjennom rommet 5 mm og 5 mm innenfor 2 meter.

Høydeforsjell i kjeller mellom enkelte rom er større enn 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring kan utføres ved legging av nye gulv.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe, åpen peis og oljebrenner. Det er montert pipebeslag i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og har oppforet gulv. Vegger er betong/mur med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat 17,5 %.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå rett over anbefalt grense i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur og betonggulv.

• Tidligere oljetank var plassert i utvendig bod. Det er kraftig lukt fra brennstoff i boden. Det er ukjent om det har vært lekkasje fra tank eller om det er lukt/søl ved fjerning.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrengning og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring.

• Det anbefales å undersøke boden nærmere for å avdekke eventuell forurensning eller lekkasje fra tidligere oljetank.
Dersom det påvises forurensning, bør det iverksettes tiltak for å fjerne forurenset masse og utbedre eventuelle skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være vedvarende lukt, helserisiko og mulig forurensning av grunn og omkringliggende konstruksjoner.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

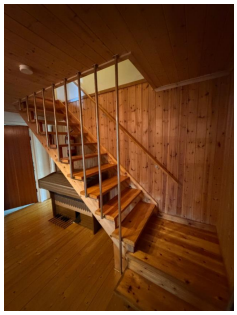
• For store åpninger i rekkverket og mellom trinn kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av finer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører tar i karm når disse åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

• Det er flygehull etter treskadeinsekter (borebiller) i treverk i kjeller og loft.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av treverket for å kartlegge omfanget av angrep fra treskadeinsekter, samt vurdere behov for behandling.
Konsekvensen av ikke å utbedre dette er økt risiko for videre nedbrytning av treverket, som kan svekke konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

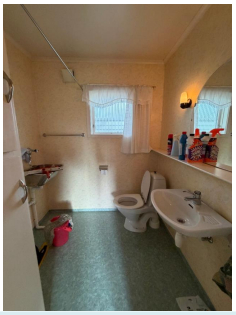
VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet er oppusset i ca. 2008.



1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Vinyltapet har sprekker/løse skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og løse skjøter i vinyltapet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og stråleovn. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Skader i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

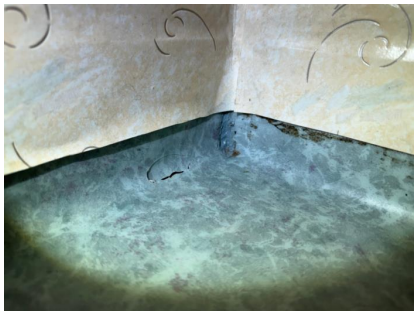
Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade i gulvbelegg som gir utetthet i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres skade i gulvbelegg og vinyltapet for å sikre tett tettesjikt.
Konsekvensen av utetthet er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utett belegg

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM /TOALETT

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i skap og ved utetthet i gulvbelegg uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8 %.

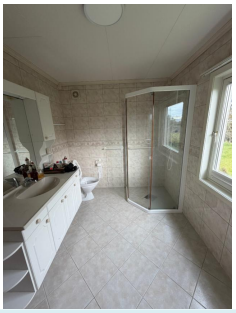


1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Baderommet er fra ca. 2008.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen og byggematerialet er uegnet.

• Det er riss i flisefuge over vindu.

Konsekvens/tiltak

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Det anbefales lokal utbedring av riss i flisefugen over vindu for å hindre ytterligere skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, med elektriske varmekabler. Gulv er etablert uten fall.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke synlig ved dørterskel, da overgang er fuget.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

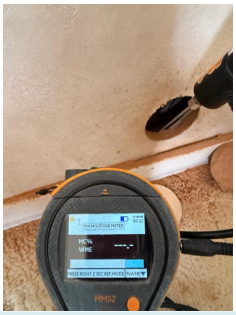
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger har vinyltapet, belegg på gulv.
Innredet med vask, toalett og dusjnisje. Stråleovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

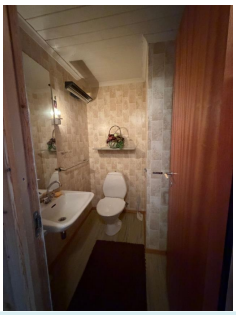
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tettesjikt på gulv og vegg som tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke sluk i gulv. Avløp fra dusj går i slange til sluk i gang.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

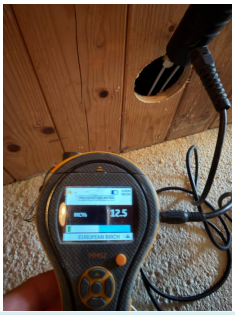


KJELLER > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,5 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > BAKEROM/HOBBYROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJELLER > BAKEROM/HOBBYROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensning fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobber.
Det er montert ny hovedkran og vannledning inn til boligen i 2023, se egenerklæring.

Vurdering av avvik:

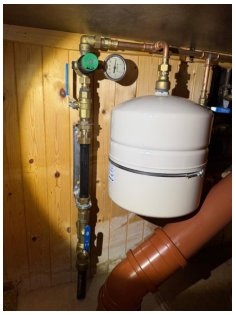
• Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast og støpejern (avløpsrør inn til boligen og ca. 1meter innvendig i kjeller er fra 2023, se egenerklæring.)

Vurdering av avvik:

• Plastrør og støpejernsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eldre avløpsrør som har gått ut gjennom mur er ikke tettet.

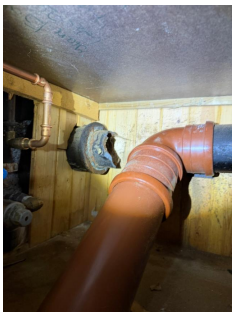
Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eier opplyser om at rør skal være tettet på utsiden.
Ytterligere kontroll anbefales, manglende tetting kan føre til fuktproblemer, råte og økt risiko for skadedyr.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkemåte.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ Elektrisk anlegg

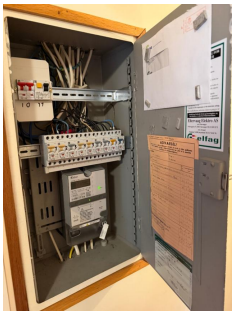
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

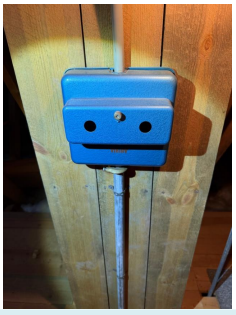
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med automat- og skrusikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av løsmasser.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser fra 1965.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Grunnmur er innsmurt med bek fra byggeår.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser samt det er sprekker/riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong og fra byggeår. Avløp fra sluk, toalett og dusj i kjeller er tilkoblet septiktank, da avløp ut i gata tidligere lå høyere enn kjellergulvet.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Tidligere oljetank var plassert i utvendig bod. Det er kraftig lukt fra brennstoff i boden. Det er ukjent om det har vært lekkasje fra tank eller om det er lukt/søl ved fjerning.

• Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å undersøke boden nærmere for å avdekke eventuell forurensning eller lekkasje fra tidligere oljetank.
Dersom det påvises forurensning, bør det iverksettes tiltak for å fjerne forurenset masse og utbedre eventuelle skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være vedvarende lukt, helserisiko og mulig forurensning av grunn og omkringliggende konstruksjoner.

• For store åpninger i rekkverket og mellom trinn kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

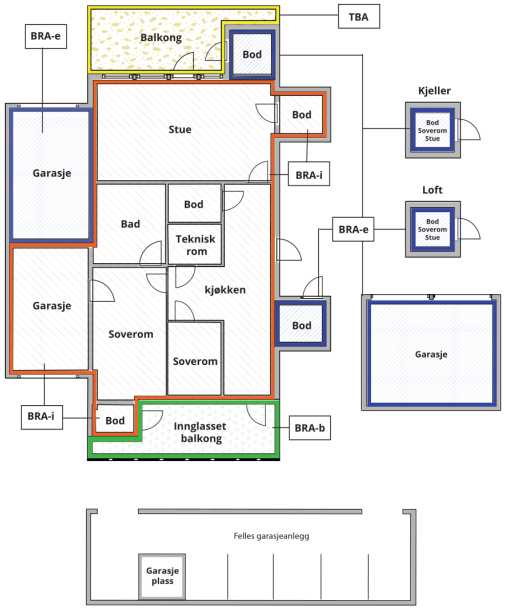
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	101			101	21
Kjeller	93	9		102	14
SUM	**194**	**9**			**35**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, vaskerom /toalett, bad, soverom, soverom 2, trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, inngang, bod, dusjrom, bakerom/hobbyrom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på bruk av rom i 1.etasje. (bad er flyttet og vaskerom er etablert.) Deler av kjeller er innredet, dette fremkommer ikke på tegninger. Utvendig bod er ikke inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er etablert innredninger i kjeller som bad, dette fremkommer ikke på tegninger. Det er bygget utvendig bod under inngang.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Inngang, teknisk rom, fryserom/bod, gang	

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Hallgeir Barkved	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	44	167		0	1462 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østvollvegen 2

Hjemmelshaver
Barkved Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Jørpeland i Strand kommune.

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1959

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt ,men har behov for oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthus er bygget med yttervegger i mur, støpt gulv. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med eternitt (asbest) plater. Dør og vindu i tre.

Bygget har tidligere vært brukt som fryselager.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	19.10.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	09.10.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Tegninger		Tegning bolig - 18.6.1964 Tegning tilbygg - 30.5.1979 Tegning tilbygg karnapp - 19.06.1992	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.03.1971		Fremvist		Nei
Tegninger fryselager	12.09.1959		Fremvist		Nei

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	20.10.2026	Tegninger fremlagt.

For gyldighet på rapporten se forside

Østvollvegen 2 , 4100 JØRPELAND
Gnr 44 - Bnr 167
1130 STRAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Østvollvegen 2, 4100 JØRPELAND**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371221**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172169074**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **232,51**

Vedlegg: Energiattest

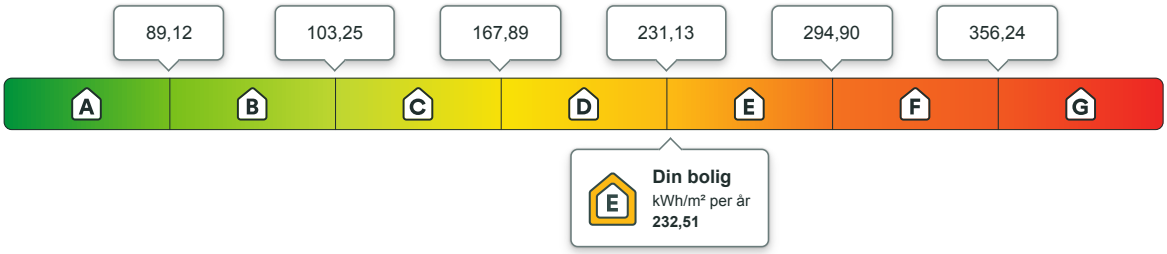
Østvollvegen 2, 4100 JØRPELAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 565,67	**209,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Østvollvegen 2, 4100 JØRPELAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Østvollvegen 2, 4100 JØRPELAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

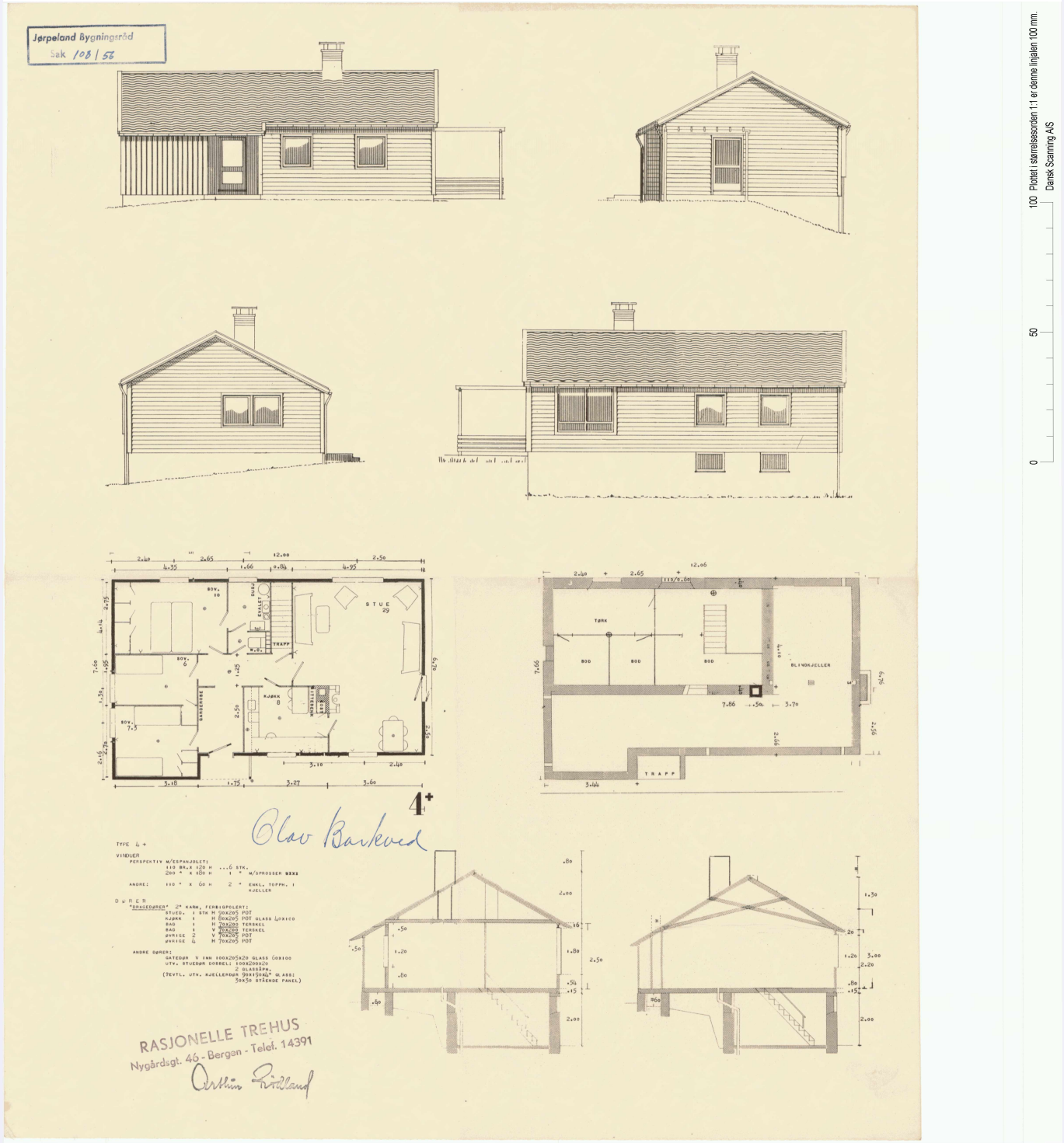
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	
Dato, avsluttende synsforr.	

Arbeidssted	Jørpeland
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Olav Barkved
Byggemelder	Håkon Torjussen
Ansvarshavende	Håland

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

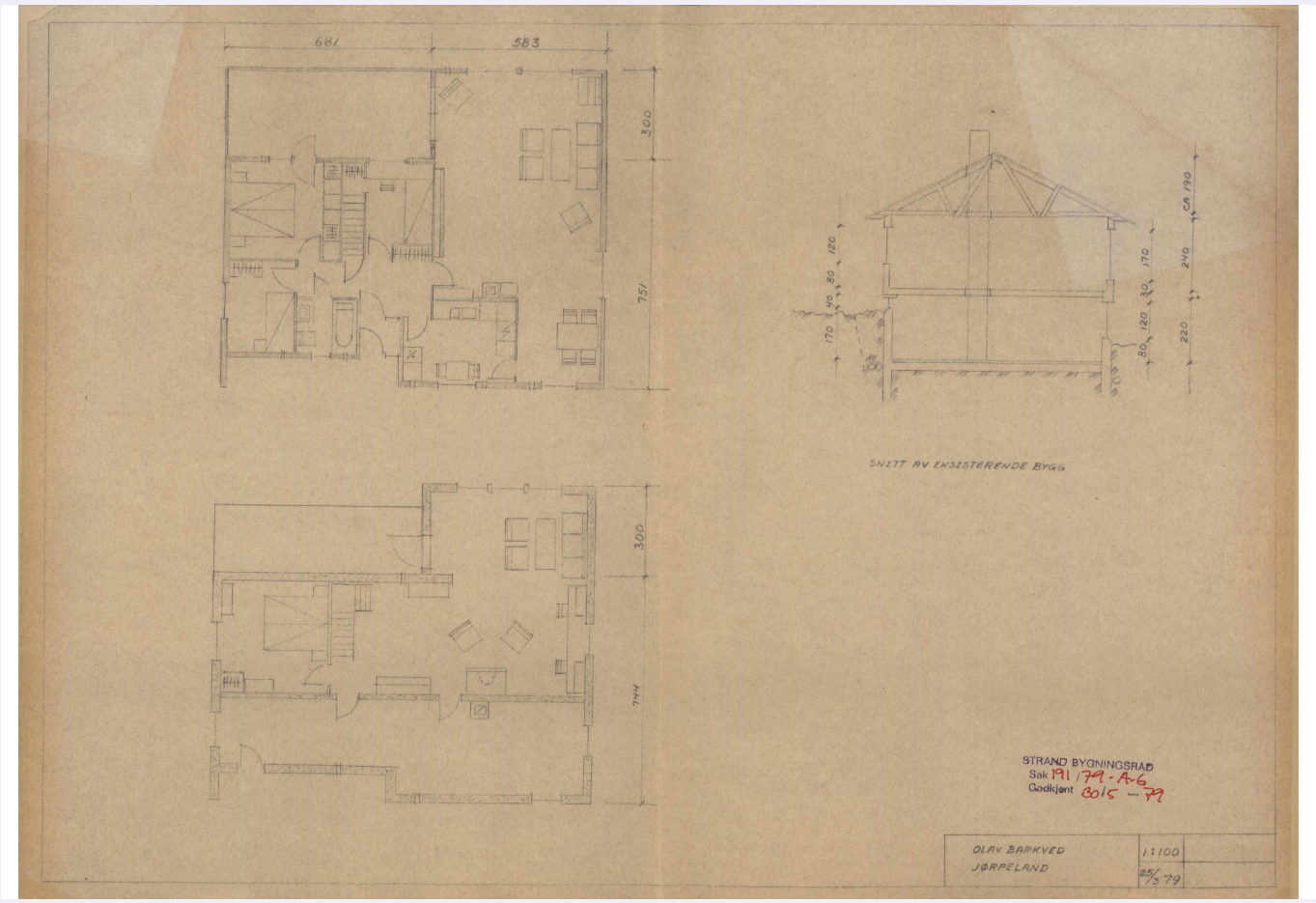
Merknader :

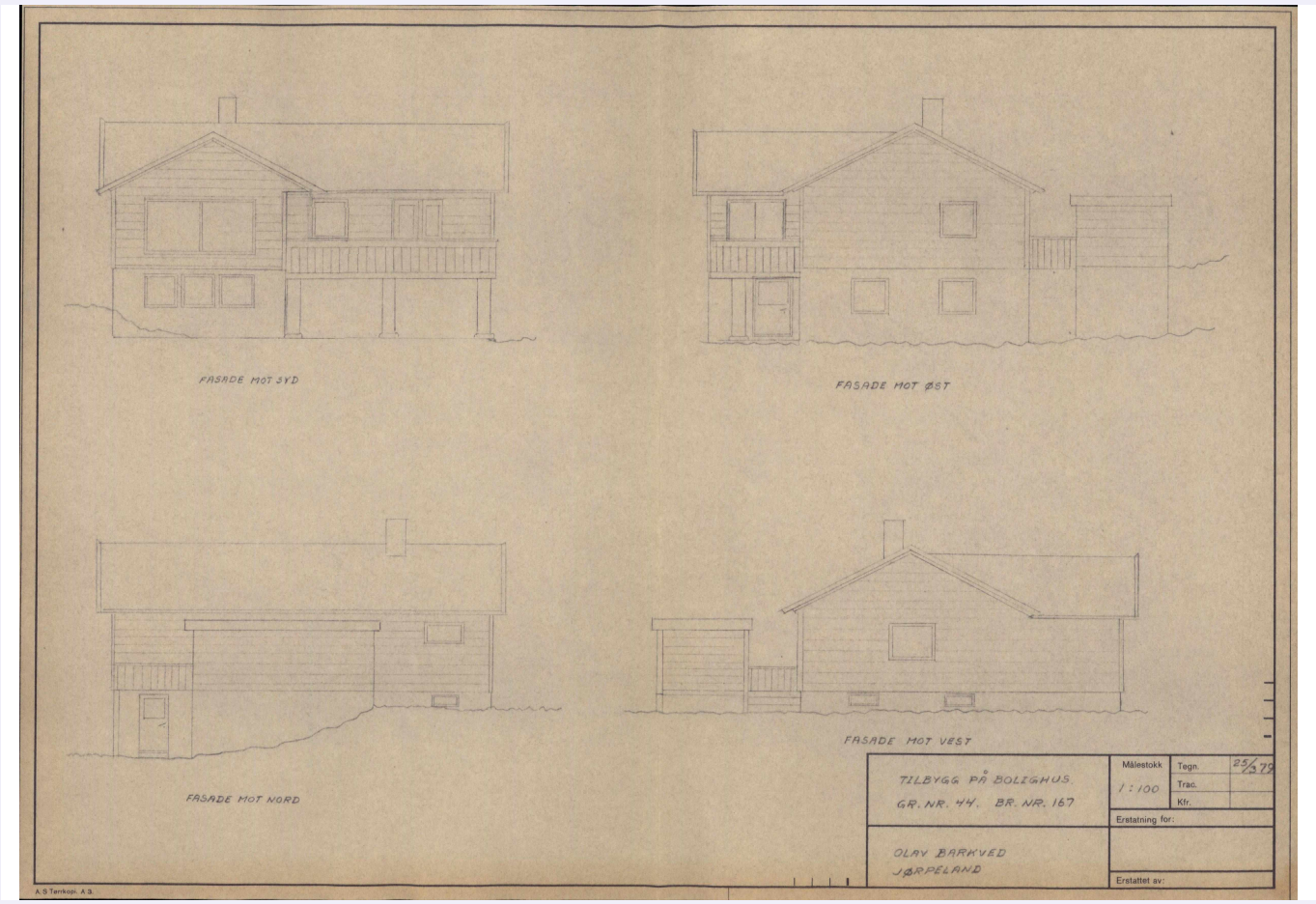
Jørpeland den 16. mars 1971

Leif Kjørsvik

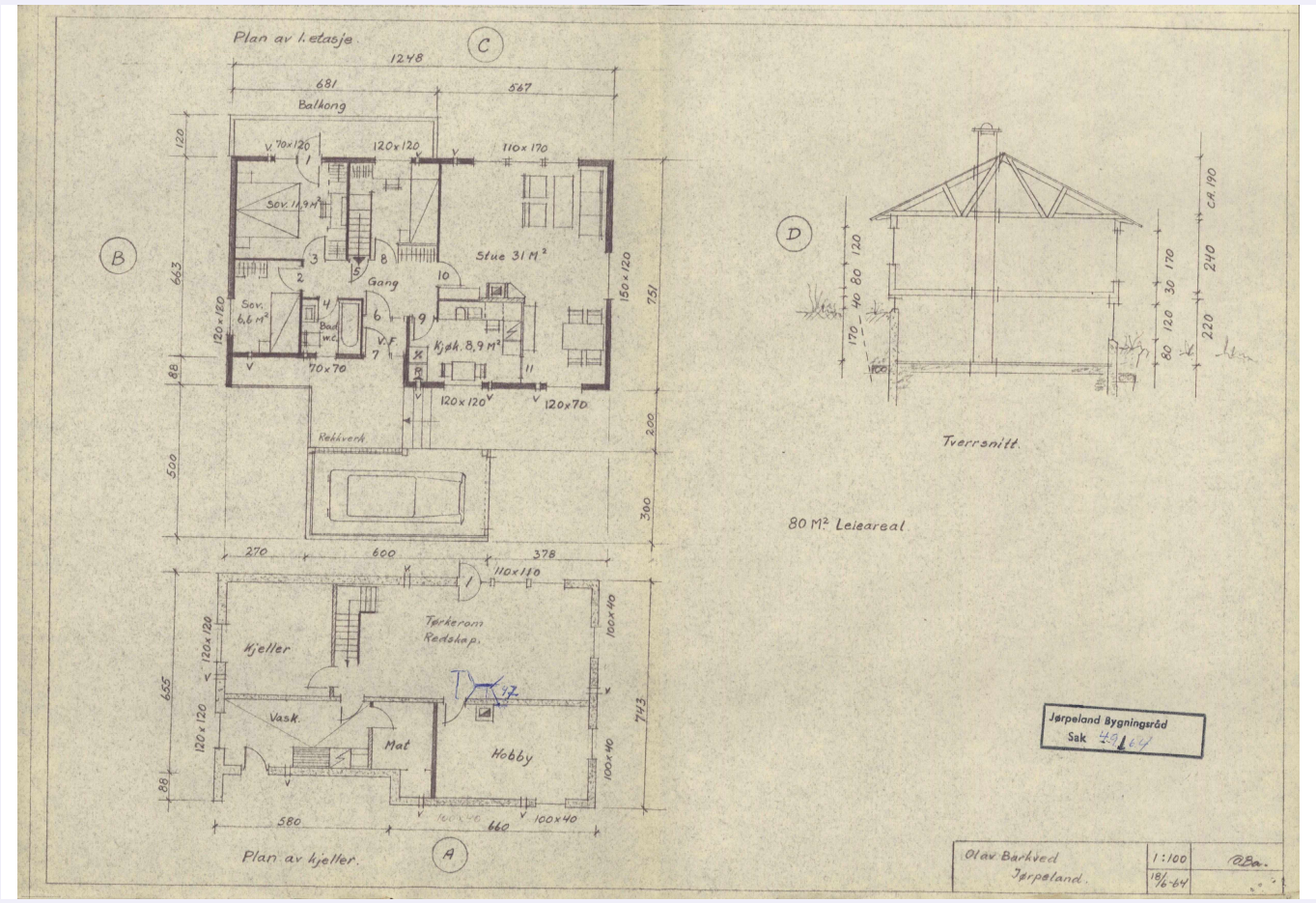
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

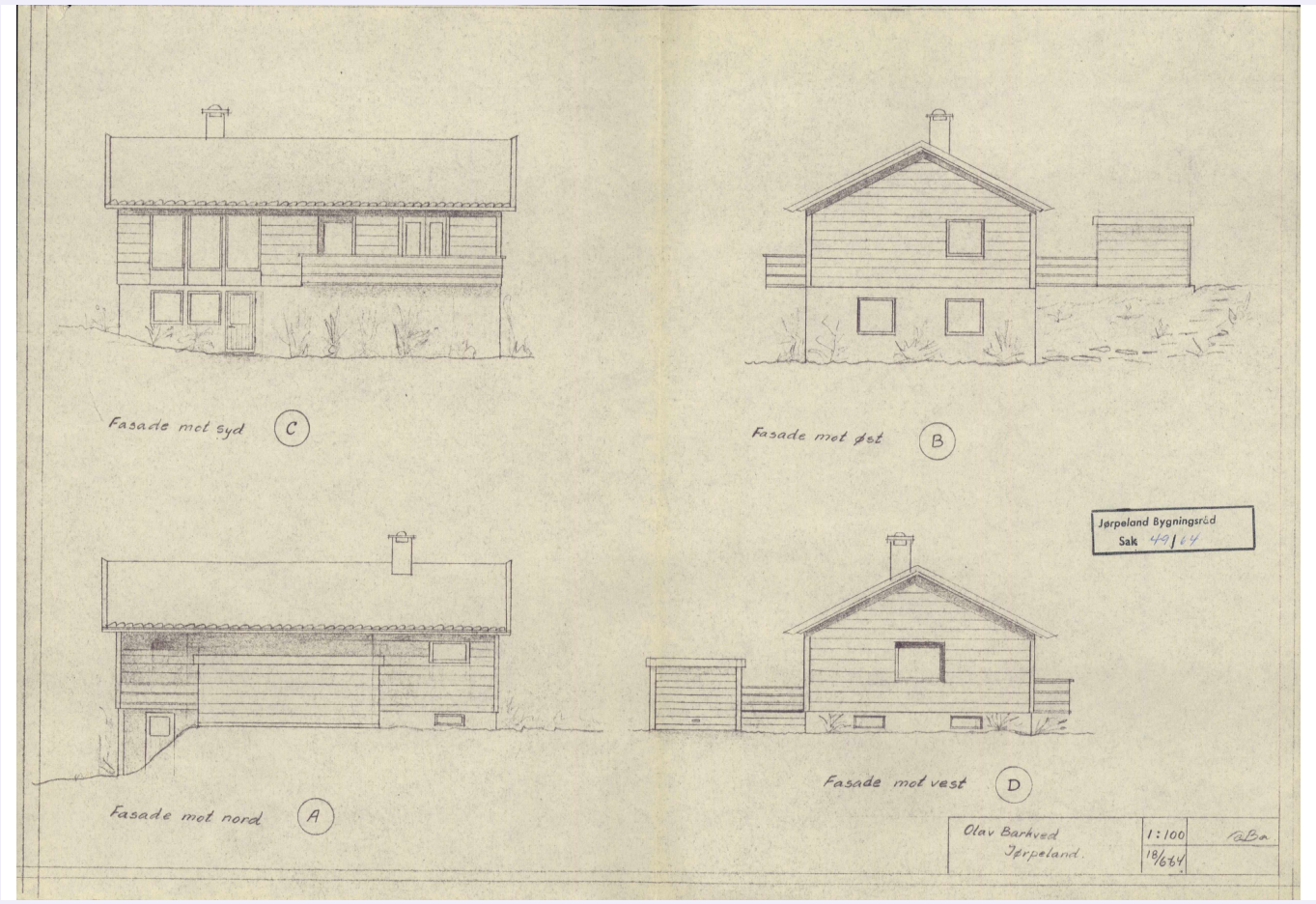
Vedlegg: Kommunalinformasjon



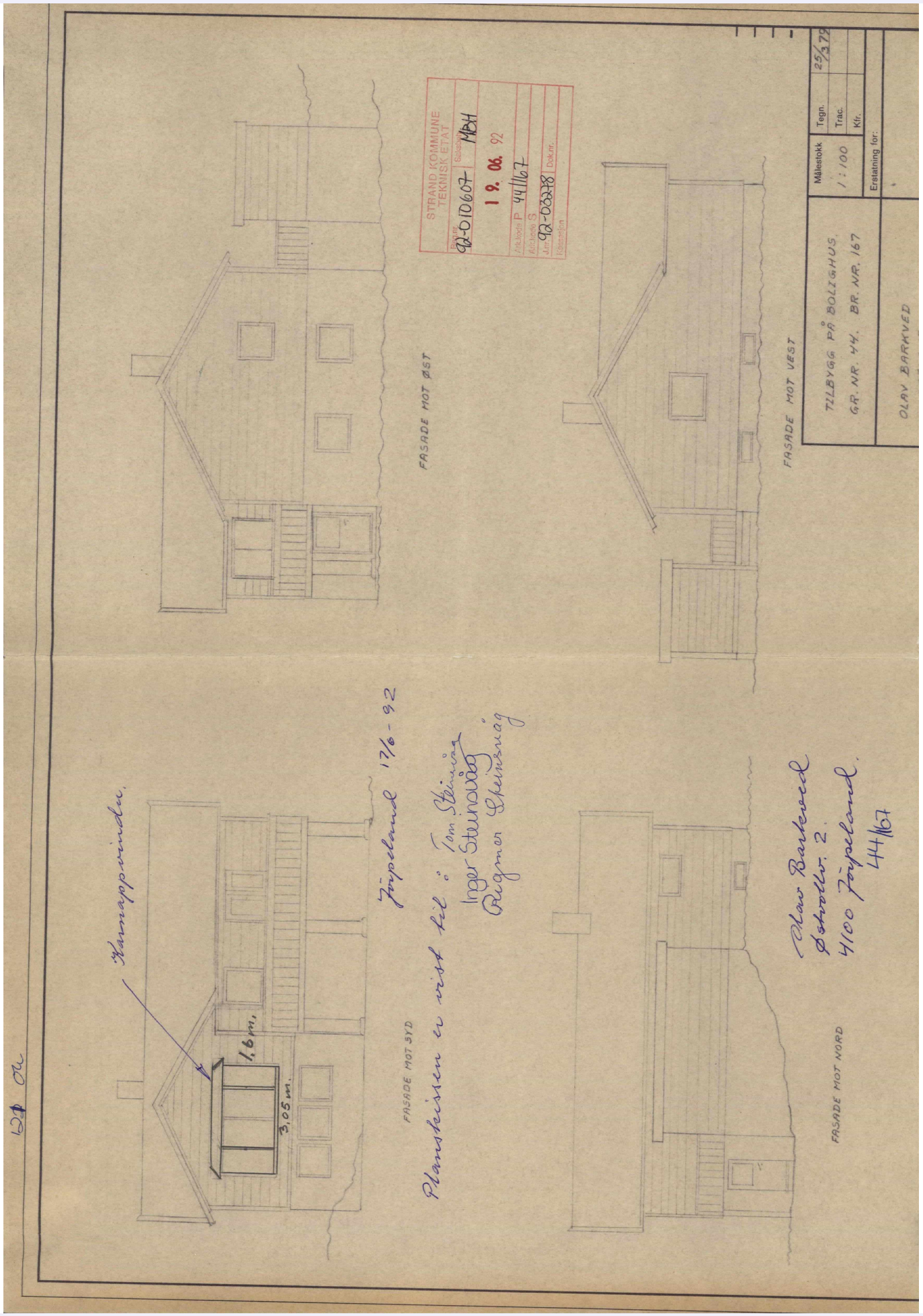


Vedlegg: Kommunalinformasjon

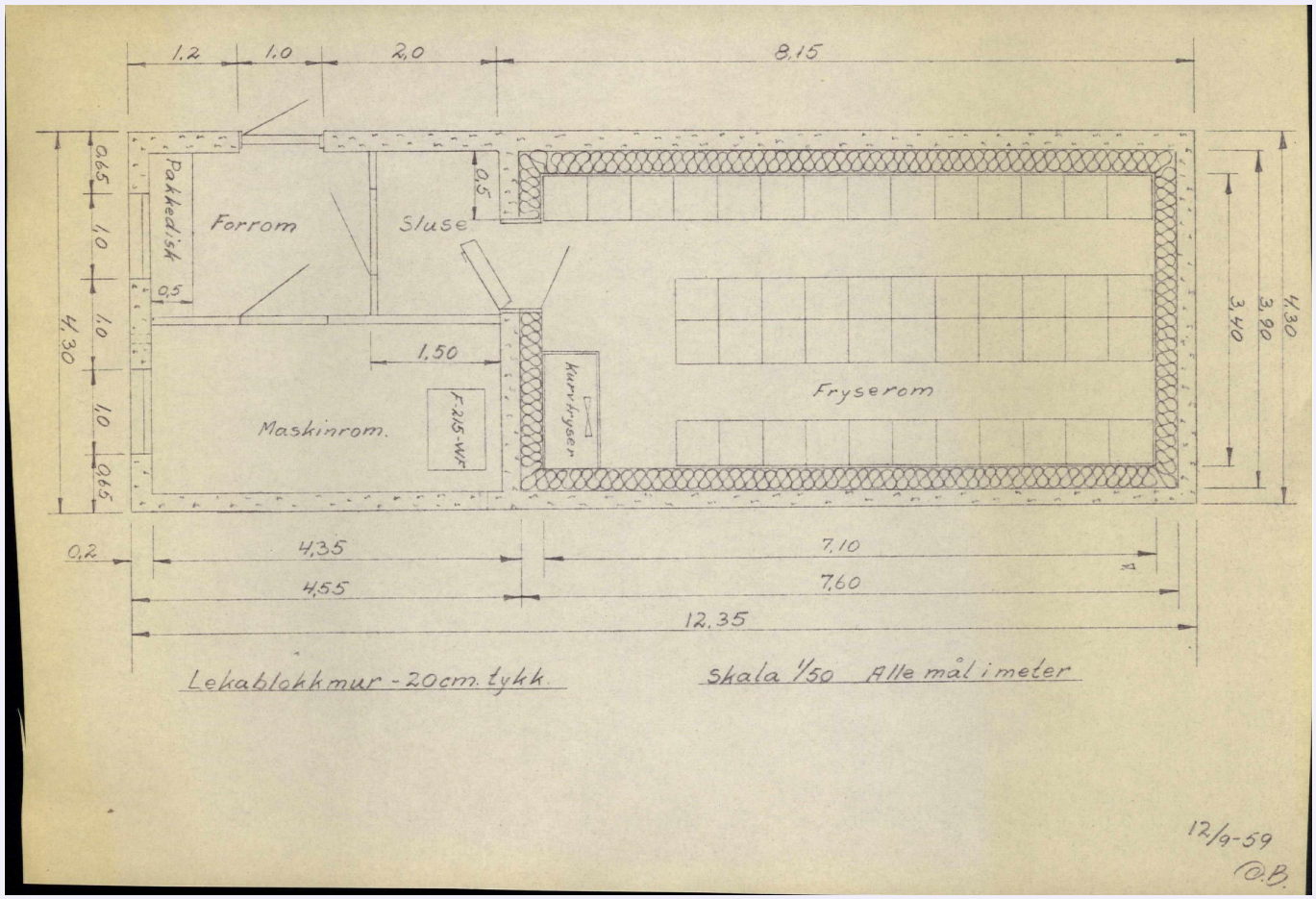


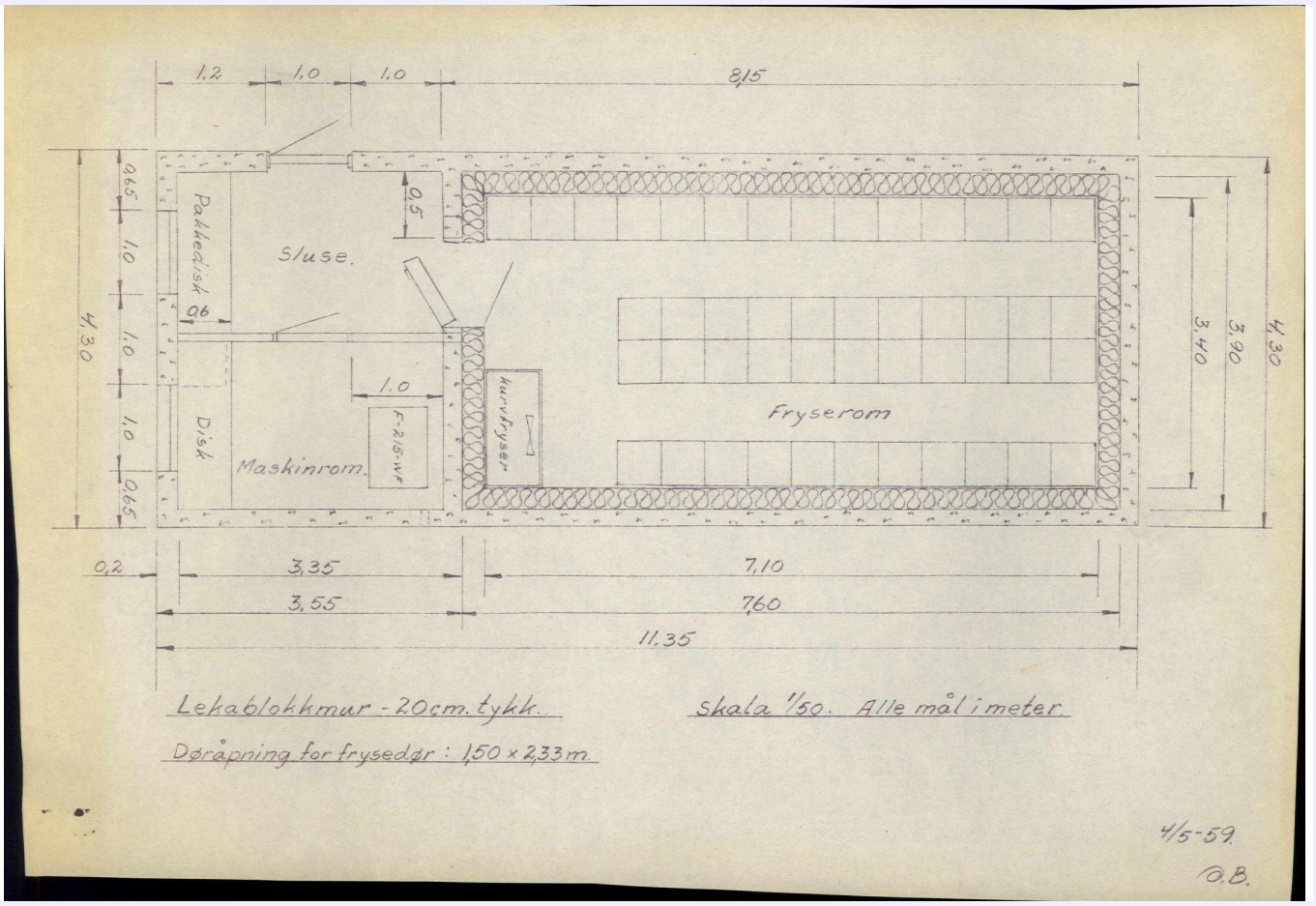


Vedlegg: Kommunalinformasjon

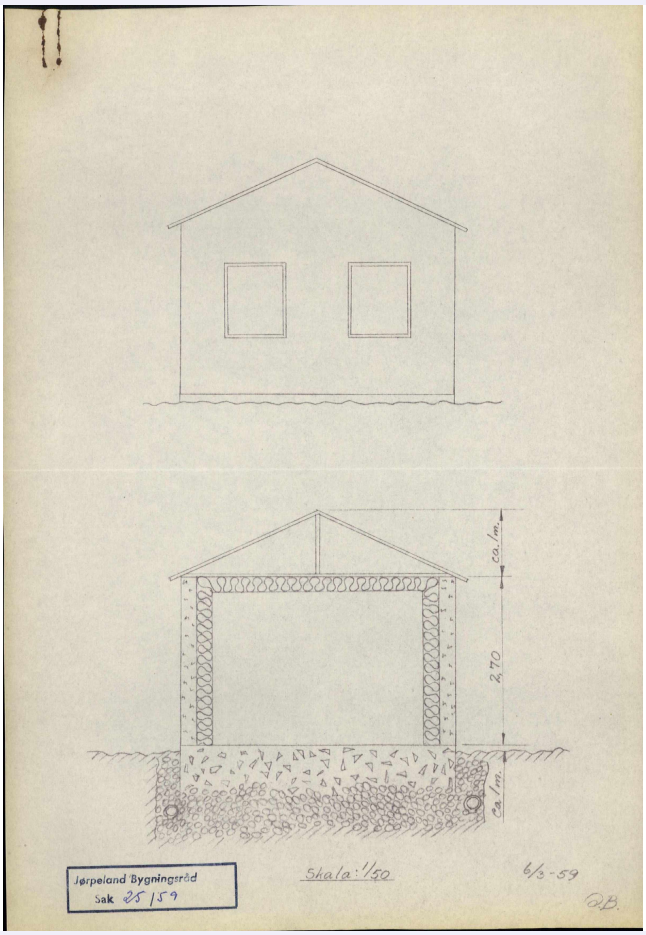


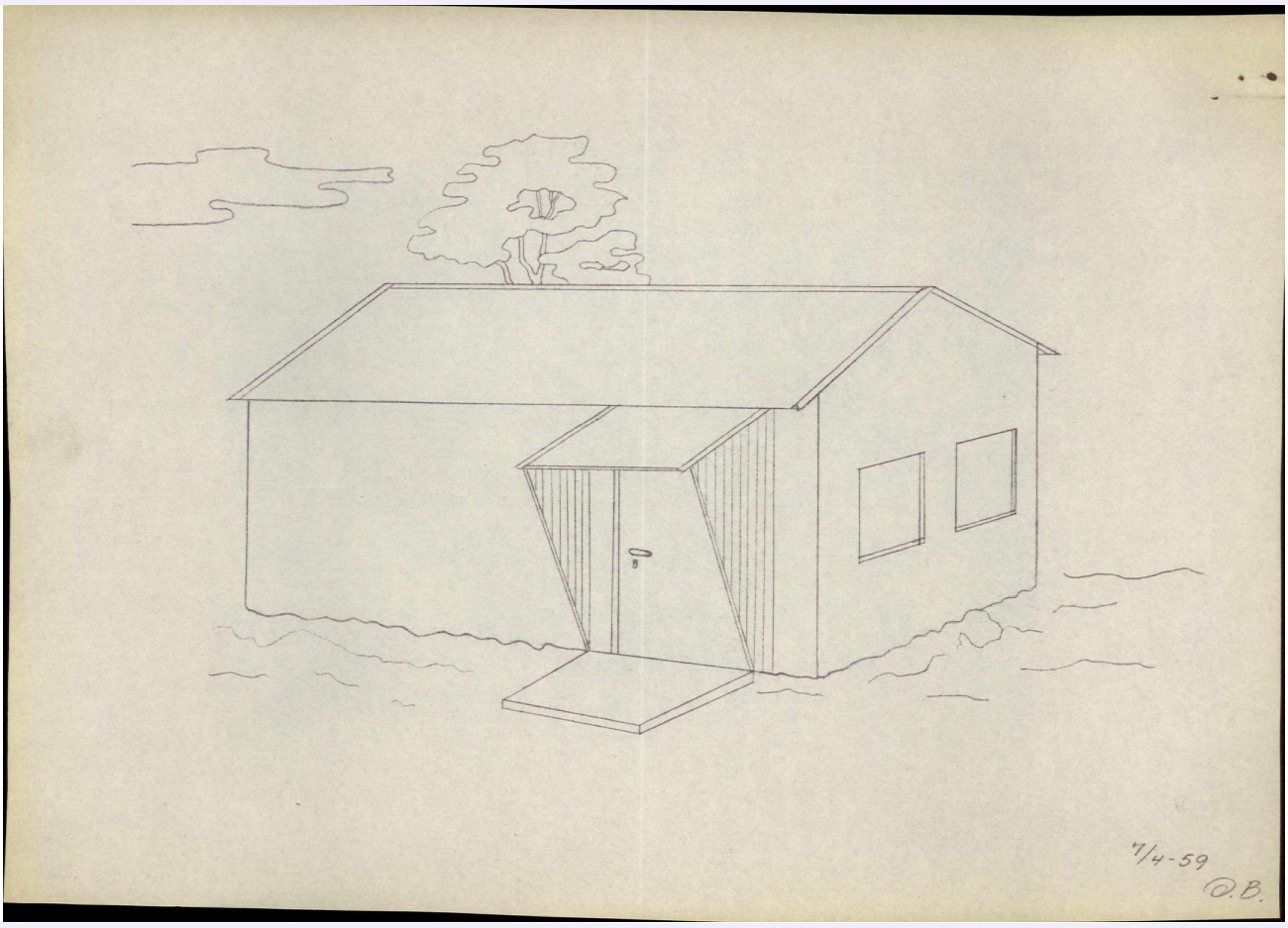
Vedlegg: Kommunalinformasjon



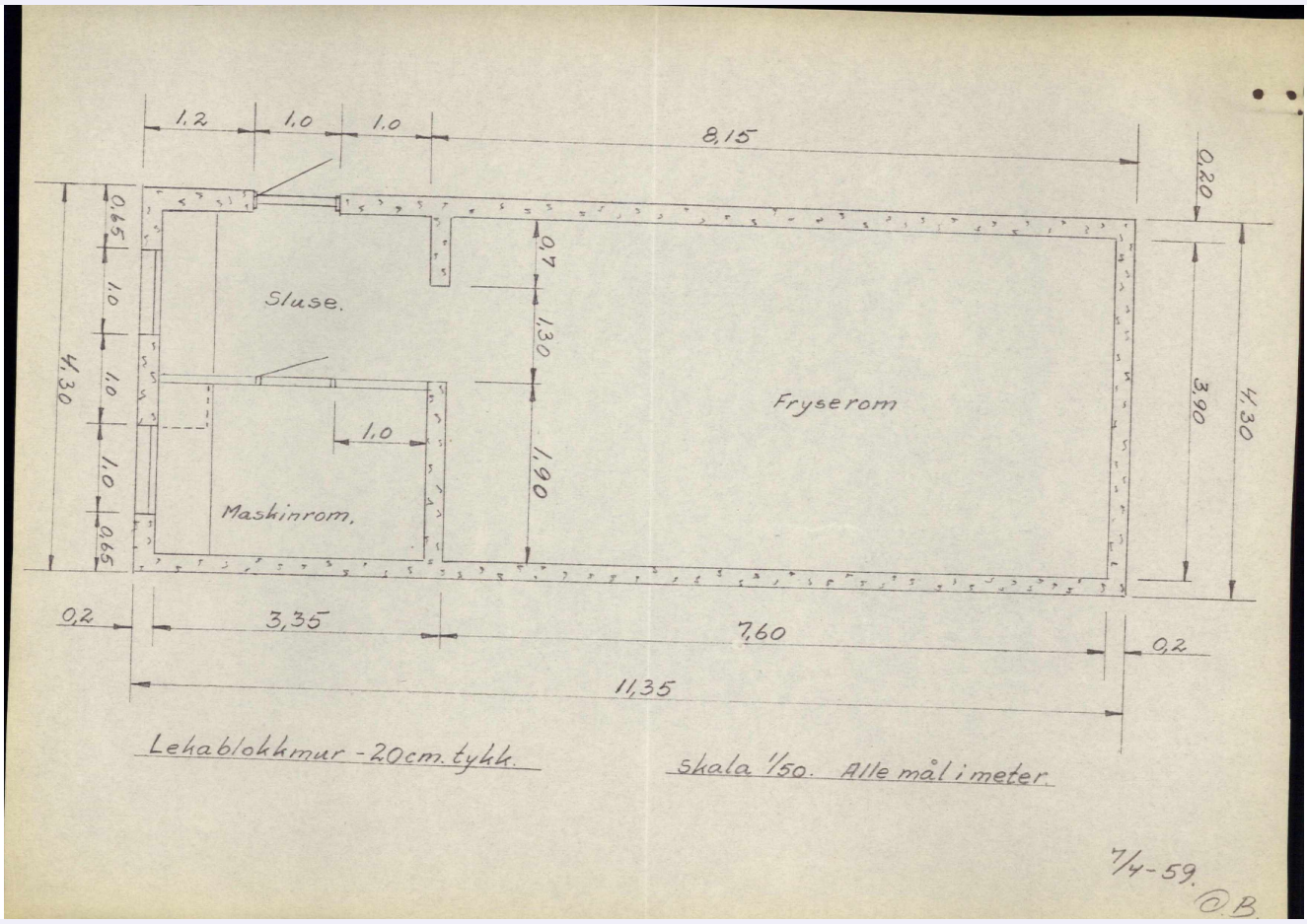


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 14.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1130 - 44/167//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 462,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546355,96	**Øst**	329839,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546383,73	329844,56	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,55	
2	6546350,23	329869,26	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,62	
3	6546341,62	329856,07	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,75	
4	6546344,88	329819,86	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,36	
5	6546359,006104	329808,705078	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,00	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

r. 147 a
M. G. STENERSEN A/S. OSLO.
8-54.

artementets formular

2.m. 11/55.

Henvisning:

J.nr. .....

Kart .....

Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons. dag den 9. mars 19 55 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Nedre Fjelde gr.nr. 44 br.nr. 22 av skyld mark 0.13 i Strand herred.

Forretningen er forlangt av Bernhard Fjelde

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Kristian Oldeide og Ivar L. Barkved.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Bernhard Fjelde.
Tor Norheim.

Av naboer: Toralv Steinsvåg og Sem Vetteland.

Over den delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

I nordöst grenser parsellen 41.90m mot "Elvetun", i sydöst 16.10m mot Fiskånå, i syd 36.70m mot Fiskånå, i vestsydvest 17.50m mot "Flatmark" og i nordvest 42.70m mot fellesveg. Parsellens areal utgjör 1476 m^2.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 12 öre. Den fraskilte delen er gitt bruksnavn:[2] Solheim.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Kristian Aldrich Ivar L Barkved

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

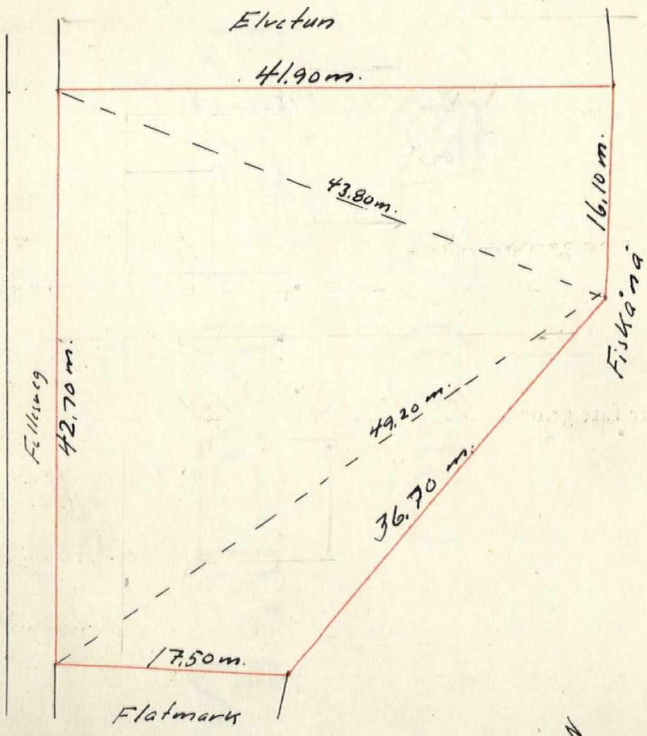
[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 44 br.nr. 22

Solheim av gården Nedre Fjelde i Strand.
(eiendommens navn)

De röde linjene betegner eiendomsgrensene.



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved Som nr. 404 den 19/3-1955 (107)

De ..... fraskilte del ..... har fått gr.nr. 44 ..... br.nr. 167 .....

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 44/167//



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

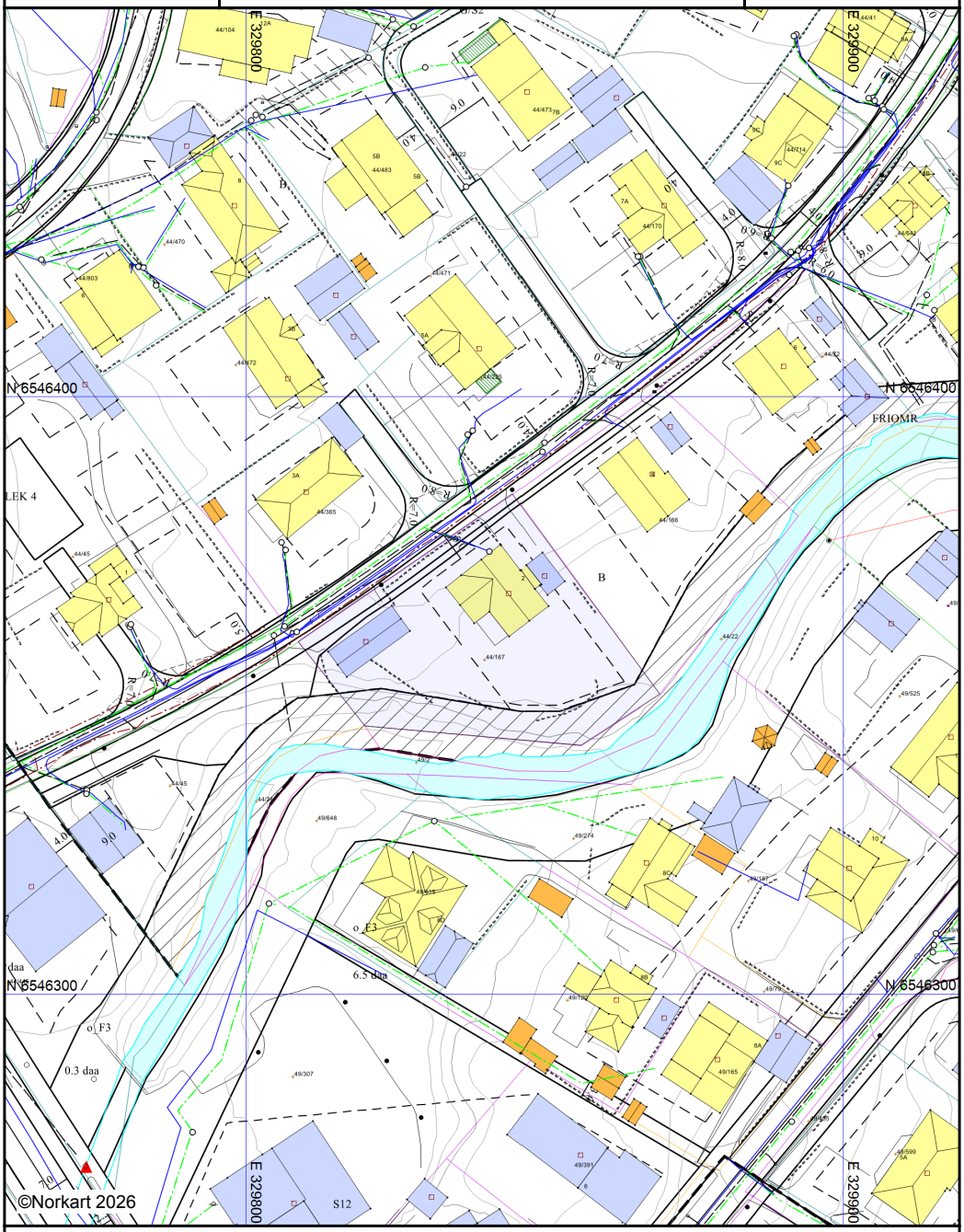
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/167
Adresse: Østvollvegen 2
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

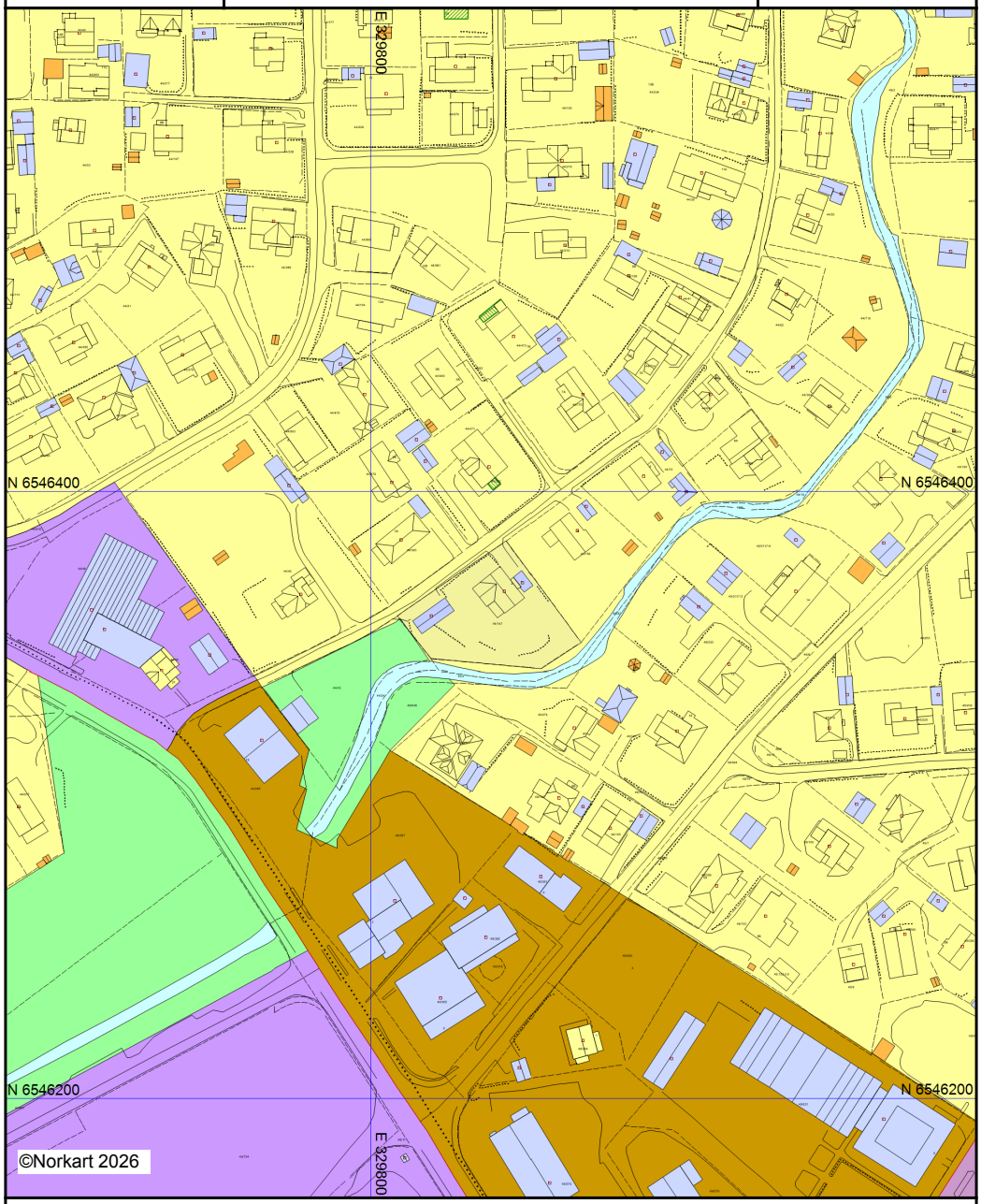
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/167
Adresse: Østvollvegen 2
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:2000

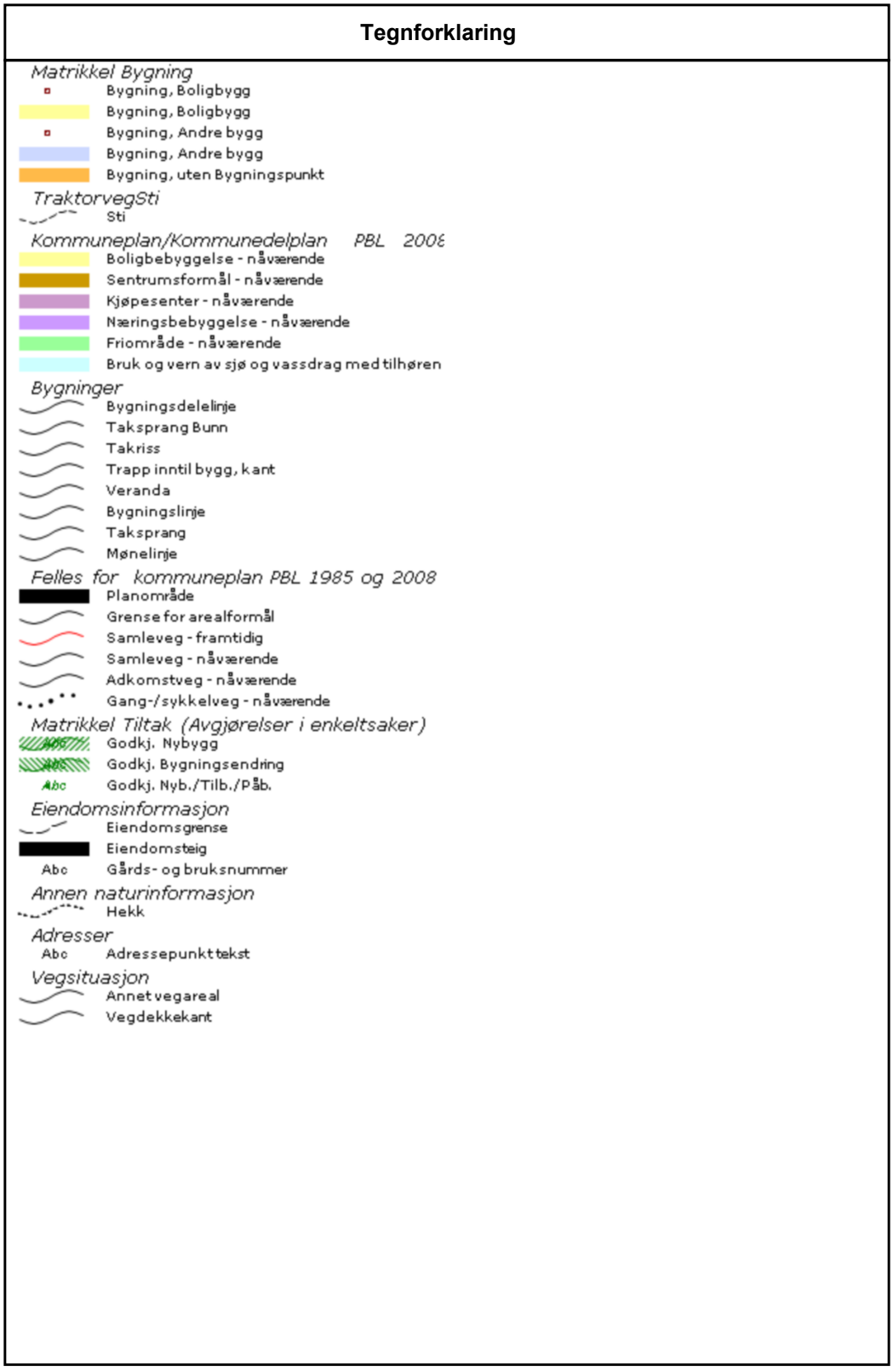
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

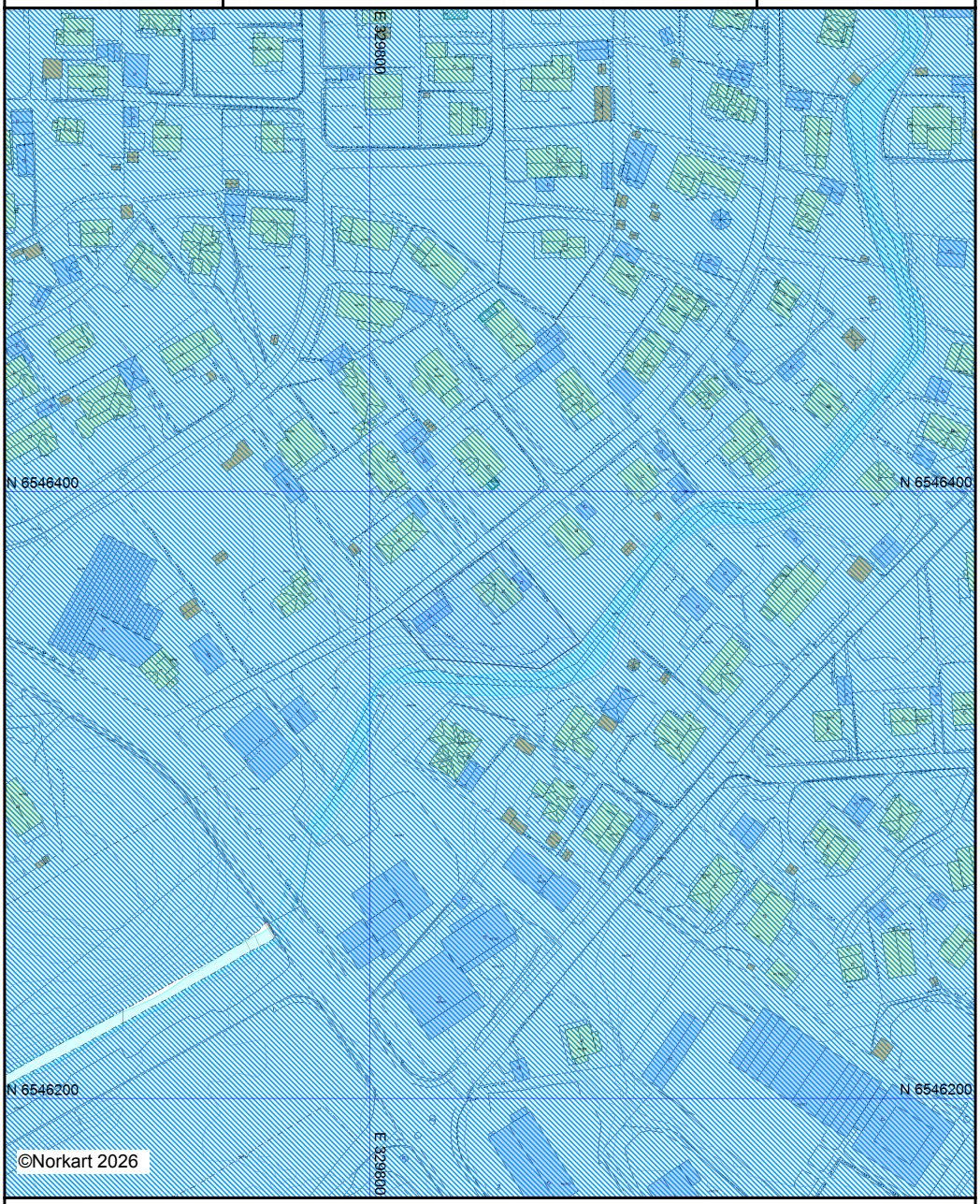
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 44/167
Adresse: Østvollvegen 2
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

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

TraktorvegSti
- Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett
- Trase
- Kumlokk

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon
- Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense

Adresser
- Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Annet vegareal
- Vegdekkekant

Vedlegg: Kommunalinformasjon

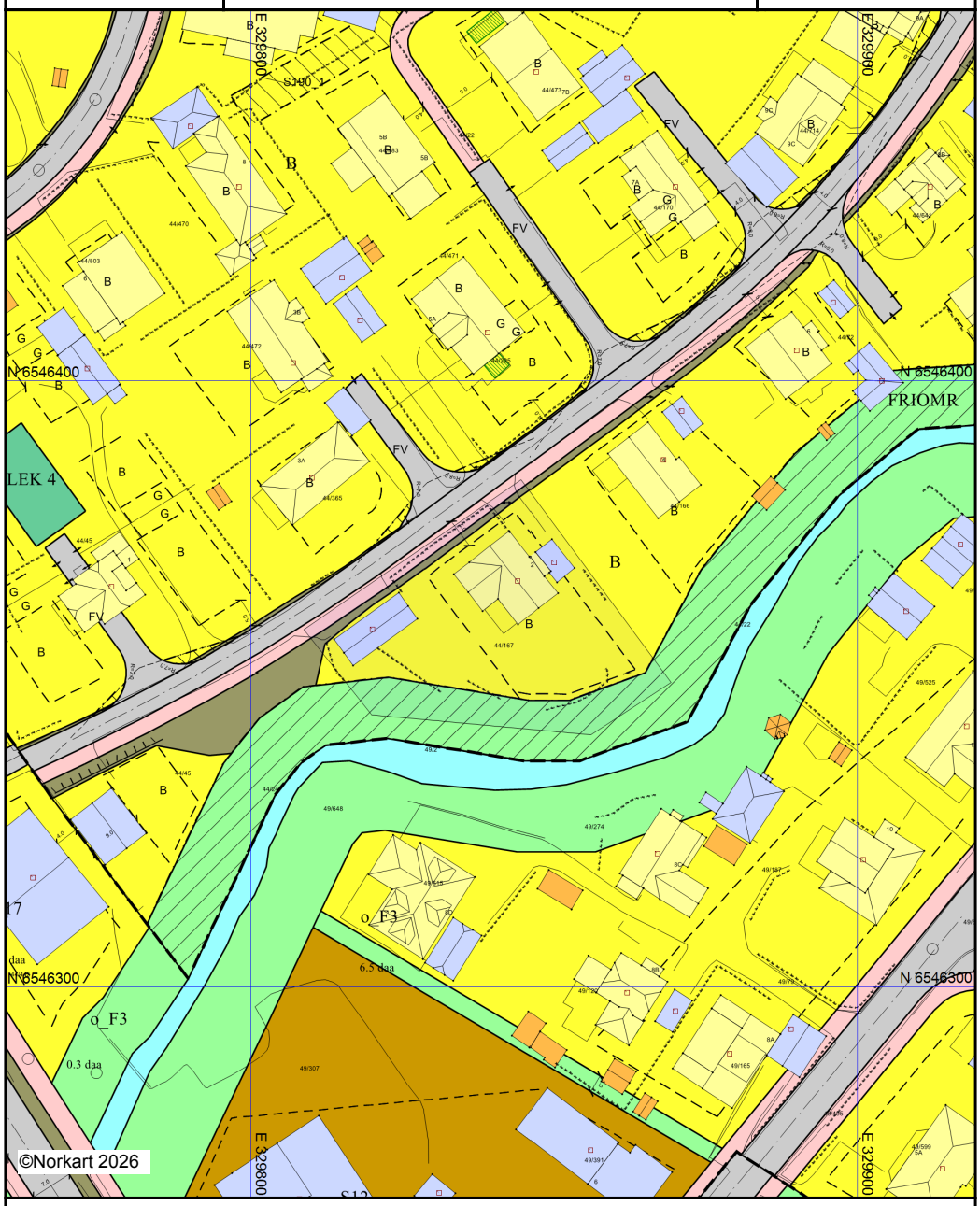
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/167
Adresse: Østvollvegen 2
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

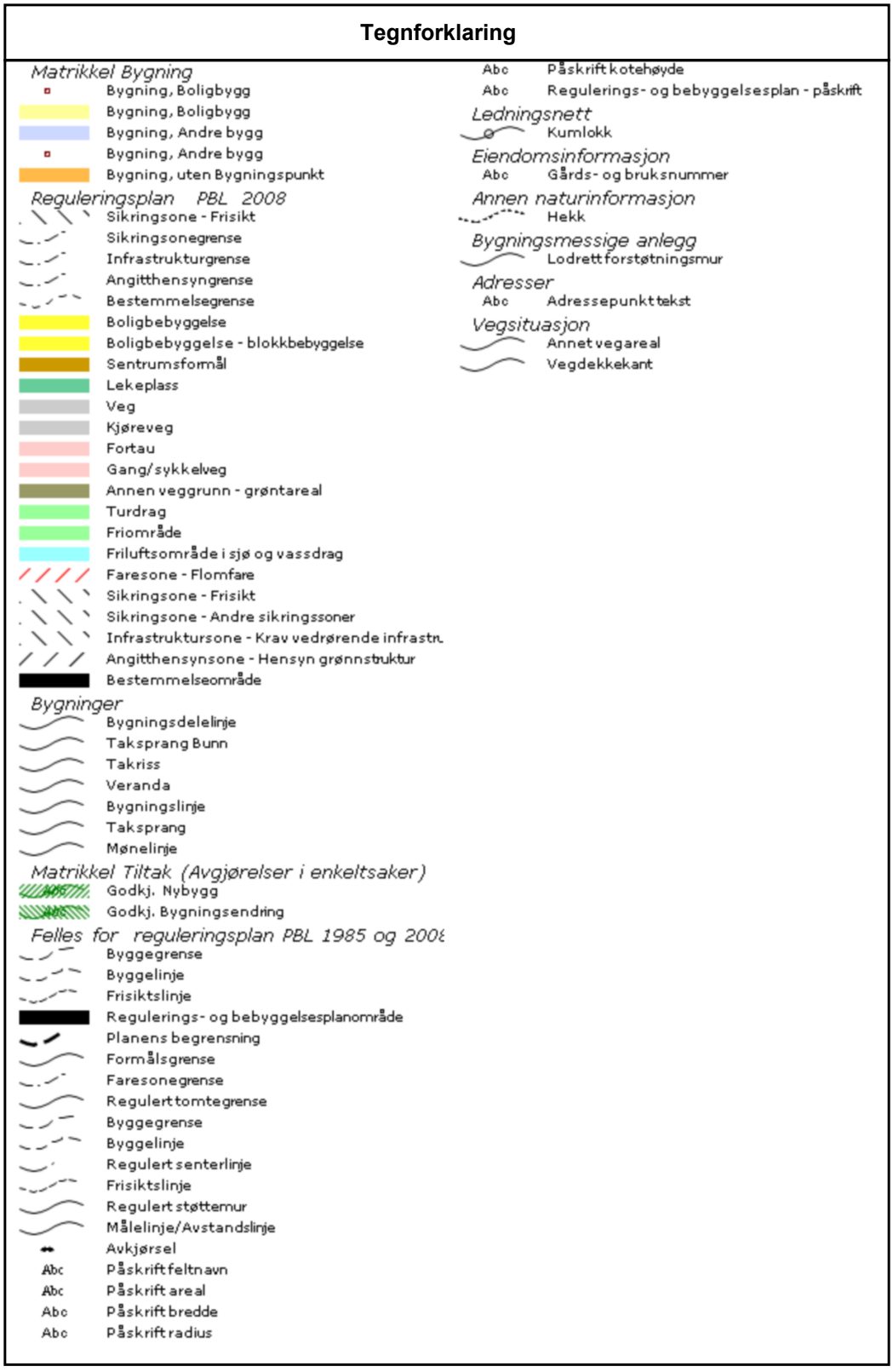
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDE MELLOM SKULEBEKKEN OG FISKÅNÅ
PLAN 11302031310

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 15.04.14
Sist revidert: 10.08.15

§ 1 AVGRENSNING
Disse bestemmelsene gjelder for det regulerte området vist på plankartet merket Plan- og forvaltning, sist datert 30.09.15

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

Området reguleres til følgende formål:

§ 4	**Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5):**	Bolig Lekeplass
§ 5	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5)**:	Veg Fortau Gang-/sykkelveg Annen veggrunn – grøntareal/skråning
§ 6	**Grønnstruktur (pbl. § 12-5)**:	Lekeplass
§ 7	**Hensynssoner (pbl. § 12-5)**:	Frisikt Grønnstruktur
§ 8	**Andre sikringssoner (pbl. § 12-5)**	Sikringssone

§ 2 PLANENS INTENSJON

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en samlet plan for bolig, vegsystem og lekeplasser innenfor planområdet. Det legges til rette for å ivareta eksisterende småhusbebyggelse / eneboligbebyggelse og planen vil vise tomtedeling og byggegrenser

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Tomtedelinger

Mulige tomtedelinger er vist på plankartet. Ytterligere delinger av eiendommene tillates ikke

§ 3.2 Innkjørsler

Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet

§ 3.3 Byggegrenser

Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Bygging av garasjer/carport og boder tillates utenfor byggegrenser iht boligbestemmelsene for områdene (§ 4-1)

§ 3.5 Krav til innendørs og utendørs støynivå og luftkvalitet

For oppføring av ny boligbebyggelse langs riksvegen legges Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen til grunn (Rundskriv T-1442 og T-1520).
Støyskjermingstiltak for boliger langs riksvegen skal vises løst i plan for riksveg 13, Jørpeland – del 2.

§ 3.6 Radon

Bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses, iht Statens stråleverns til enhver tid gjeldende regelverk

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Bebyggelsens plassering

Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet.
Det tillates oppført garasje/carport, sportsboder og støttemurer innenfor tomter, der dette ikke vises på plankart som følgende:

- Støttemurer tillates oppført med maks høyde 1,5 meter
- Garasjer/carporter kan kun oppføres i forlengelsen av anvist innkjørsel på plankartet, med minste avstand fra kommunal vei 5 meter (dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest med dybde 9 meter, i husets fulle lengde)

- Garasjer/carporter kan oppføres parallelt med kommunal vei med minsteavstand i fra kommunal vei 1 meter, målt til nærmeste bygningsdel (for eksempel takutstikk), dersom ikke innenfor definert hageareal mot sør/vest
- Maks byggehøyde 4,5 meter, målt fra lavest planert terreng.
- Takformen skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk)
- Maks størrelse carporter/garasjer = 40 m2
- Sportsboder skal integreres i carporter/garasjer eller i bolig

§ 4-2 Boligtyper, antall og størrelse

- Det tillates kun eneboliger og eneboliger i kjede innenfor planområdet. Eneboligene i kjede som tillates oppført er vist på plankartet, med garasjer/carporter i mellom boligene.
- For tomter over 700 m2 hvor det kan vises løst gode løsninger for privat uteareal og parkeringsløsning hvor parkeringen ikke berører sør/vestvendt hageareal, tillates etablert én ekstra boenhet på maks 80 m2. Boenheten skal fremstå som integrert i eneboligen, og underordnes denne i sitt arkitektoniske uttrykk

§ 4-3 Grad av utnytting

Maks tillatt % BYA per tomt = 25 %.
I bebygd areal skal medregnes:

- Det areal som bygningen opptar av terrenget
- Åpent overbygget areal
- Konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen/bygningsdelen
- Parkeringsareal (garasjer og carporter, her gjelder ikke eventuelle biloppstillingsplasser/ikke overbygget areal)

§ 4-4 Byggehøyder og utforming

- Maks mønehøyde = 9 meter, målt fra planert terreng lavest nivå
- Takfall for mønet tak skal oppføres fra 30 til 40 grader
- Maks takhøyde for boliger med pulttak eller flatt tak = 7 meter
- Det tillates ikke etablert takterrasser på boliger eller garasjer/carporter
- Garasjer/carporter, boder, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal samsvare med bolig med hensyn til materialer, farge og form. Det skal søkes rammetillatelse for garasjer/carporter, boder og terrasser sammen med boligen

§ 4-5 Arkitektoniske krav

Eneboliger i kjede

- Eneboliger i kjede som tillates oppført er vist på plankartet med garasjer/carporter i mellom boligene
- «Eneboligparene med garasjer/carporter i mellom skal for hvert par fremstå som enhetlige og ha samme takform og arkitektoniske uttrykk. Garasjene skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk), eller integreres som en del av boligenheten

§ 4-6 Parkering

- All parkering skal løses på egen tomt
- Parkering på tomtene skal skje i forlengelse av anvist innkjørsel, dvs at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest, med dybde 9 meter i husets fulle bredde.
- Ved etablering av ny bebyggelse skal det vises plass for oppføring av én garasje og én biloppstillingsplass per boligtomt. Det tillates ytterligere etablert én biloppstillingsplass innenfor tomter større enn 700 m2, hvor det kan gis tillatelse for én ekstra boenhet integrert i «eneboligen». Parkeringsløsning skal ikke komme i konflikt med / forringe hage mot sør/vest

§ 4-7 Avfallshåndtering

All oppbevaring av avfall skal håndteres på egen tomt

§ 4-8 Fellesområder

Felles lek FL2, FL3 og LEK

LEK, FL2 og FL3 er felles grøntområde hvor det kan etableres lekeplass, for alle beboere i planområdet

Felles lek FL4

Felles lek FL4 er felles for tilgrensende 8 eneboliger i kjede

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige kjøreveger (OV1 – OV5)

Alle kjøreveger i planområdet, skal være offentlige og etableres som vist på plankartet

§ 5.2 Felles kjøreveger (FV)

Felles kjøreveger er felles for de boligene som knytter seg til de enkelte kjørevegene med atkomster (vist med pil på plankartet)

§ 5.2 Gang-/sykkelveier (GS) og fortau

Alle gang-/sykkelveier og fortau i planområdet skal være offentlige og etableres som vist på plankartet

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6-1 Grønnstruktur/lek

Området skal opprettholdes som et grøntområde. Det tillates etablert lekeplass innenfor grøntområde. Det tillates ikke oppført andre konstruksjoner og anlegg enn lekeapparater og sittebenker innenfor området.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7-1 Frisikt H140

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder m.m. som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7-2 Grønnstruktur H540

- I området tillates etablert nødvendig støttekonstruksjon langs vassdrag for sikring mot flom. Flomsikringen skal oppføres med løsteinsmur med helning 2:1
- I området tillates ikke deponi av hageavfall (med hageavfall mener en her «risdunger», greiner og annet buskas).
- I området skal det kun etableres vegetasjonsdekke
- Det tillates ikke oppført konstruksjoner og anlegg innenfor hensynssonen

§ 8 ANDRE SIKRINGSSONER

Sikringssone S190

Sikringssonen skal ivareta kommunaltekniske anlegg i grunnen
Alle tiltak innenfor sikringssonen skal avklares med Strand kommune

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9-1 Ferdigstillelse av veger og gang-/sykkelveger

Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være sikret gjennomført:

- Kryssutbedring Dalavegen og rv 13
- Utbedring av Dalavegen mellom Rv 13 og kryss Førlandsringen
- Kryssutbedring Fjellsvegen og rv 13
- Gang- og sykkelveg langs rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / rv 13
- Undergang under rv 13 ved Rådhusgata og Skulebekken
- Etablering av ny infrastruktur innenfor planområdet i henhold til plankart
- Bygging på tomter som grenser til regulerte grøntdrag i planområdet, langs vassdragene, kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert

av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

- Strand kommune vil godkjenne boligbygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastruktur.

§ 9-2 Flomsikring Skulebekken og Fiskånå Bygging på tomter som grenser til regulerte grøntdrag i planområdet, langs vassdragene, kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

- Før det kan tillates oppført nye boliger med overvannsutløp mot Skulebekken skal nødvendige sikringstiltak langs Skulebekken være gjennomført.
- All ny bebyggelse skal være sikret mot urbanflom / overvann i tråd med kommuneplanen (2012 – 2022) og i tråd med kommuneplanen sitt notat om overvann, datert 17.11.2009, delutredning tilknyttet kommuneplanarbeidet.

§ 9-3 Krav om støyskjerming
Før utbygging langs riksveg 13 skal nødvendig støyskjerming etableres. Etablering av støyskjerm skal vises løst i plan for riksveg 13, Jørpeland – del 2.

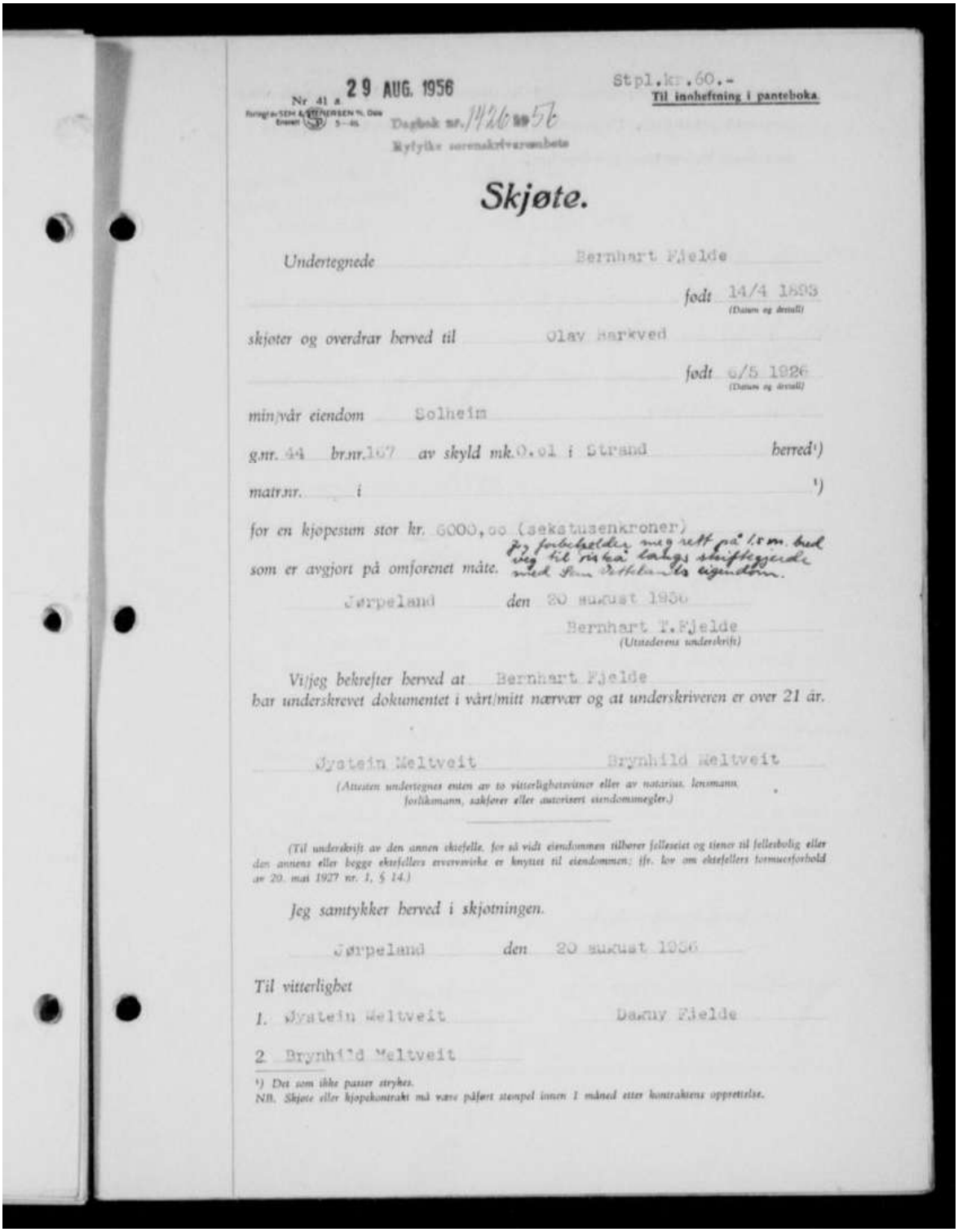
§ 9-4 Annen veggrunn
Annen veggrunn kan inngå i tilstøtende boligtomter når interessen til regulert veg er ivaretatt

§ 9-5 Lekeplass FL4
Sandlekeplass for eneboligene i kjede, FL4, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilgrensende 8 eneboliger i kjede

§ 9-6 Frisiktsoner
Ved byggemelding skal frisiktsoner etableres ved private atkomster som vist på plankartet med pil. Frisiktsonene skal inntegnes på situasjonskart ved søknad om tillatelse til tiltak, iht gjeldende vegnorm. I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder m.m. som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet
Ryfylke tingrett, AV/SAST-A-100055/001/II/IIB/L0134: Pantebok nr. 113, 1956-1956, Dagboknr: 1426/1956



Nr 41 a

29 AUG. 1956

Stpl.kr.60.-
Til innheftning i panteboka

Dagbok nr. 1426/1956

Ryfylke sorenskriverembete

Skjøte.

Undertegnede Bernhart Fjelde

født 14/4 1893 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Olav Harkved

født 6/5 1926 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Solheim

g.nr. 44 br.nr. 167 av skyld mk. 0.01 i Strand herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 6000,00 (seksatusenkroner)

som er avgjort på omforenet måte. Jg forbeholder meg rett på 1 år med ved til riska, lahgs skiftegrende med Sam Fjelde's eiendom.

Jørpeland den 20 august 1956

Bernhart T.Fjelde
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Bernhart Fjelde har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Gystein Meltveit Brynhild Meltveit

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververike er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Jørpeland den 20 august 1956

Til vitterlighet

1. Gystein Meltveit Danny Fjelde

2. Brynhild Meltveit

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2209260159 / Elisa Zahl Johansen, tlf. 48236935
Østvollvegen 2, 4100 Jørpeland
Gnr. 44, bnr. 167 i Strand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

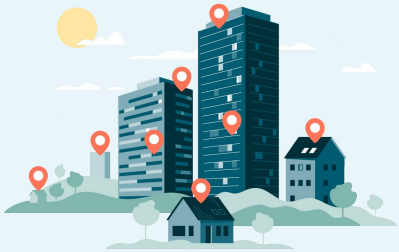
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2209260159
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Elisa Zahl Johansen
Eiendomsmegler

482 36 935
elisa.zahl.johansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Ryfylke
Postboks 8, 4126 JØRPELAND

eiendomsmegler1.no