DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Fjellsvegen 74C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

TAKST ROGALAND AS

Tomannsbolig

Fjellsvegen 74 C, 4103 JØRPELAND

STRAND kommune

gnr. 45, bnr. 166, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22172-1104 **Referansenummer:** HH1623

Foretak: TAKST ROGALAND AS **Takstingeniør:** Ruben Sørsdal

TAKST ROGALAND AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402

TAKST ROGALAND AS

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater. "bom" i gulvfliser i hagestue. Hagestuen er ikke tilstandsvurdert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på om denne er byggesøkt eller godkjent oppført.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Oppført med grunnmur og støpt gulv på grunn.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Takrenner og nedløprsrør i plast

Nordan malte trevindu med 3-lags glass. og PVC vinduer med 2-lags glass i hagestue fra 2016.

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan balkongdør med 3-lags glass og gilje skyve balkongdør med 2-lags glass fra 2015 i hagestue.

Vest vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra hagestue.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gipsplater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gipsplater.

Listefrie overganger mellom vegg og tak.

Støpt gulv på grunn.

Harmonie hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Gulv og veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger.

Himlingen er utført med malte gipsplater.

30 mm. fall, målt fra dør til topp sluk + 27 mm. oppbrett v/ dør.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vaskerom:

Gulv er overflatebehandlet med belegg, veggene er overflatebehandlet med malt strietapet og himlingen er utført med malte gipsplater.

20 mm. fall, målt fra dør til topp sluk + 43 mm. oppbrett v/ dør.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, hovedstoppekran, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat RørosHetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Uponor rør i rør system, vannfordelerskap plassert på vaskerom.

Balandert ventilasjon - Systemair SAVE VTR 200/B R ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO Super SE - 200 ltr. 2kW, plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

Zaptec go elbillader montert i 2022.

Elektrisk gulvvarme på bad og hagestue.

Downlights m/ dimmer i gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt byggetegninger, men det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Innbygging av hagestue er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger og eventuelle ulovlige bygningsmessige forhold er ikke vurdert.

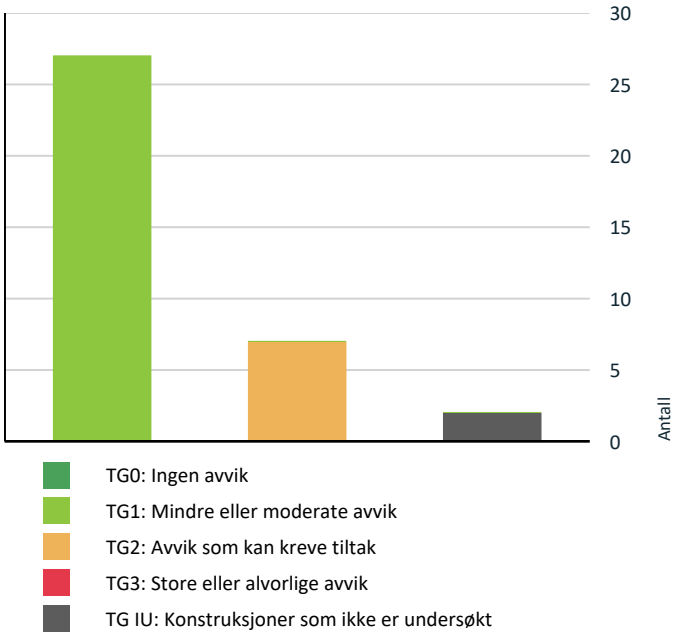
Bod

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

Det er ikke fremlagt byggetegninger, midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for utvendig bod. Samsvar mellom dagens bruk og eventuelt godkjente byggetegninger er derfor ikke undersøkt, og eventuelle ulovlige bygningsmessige forhold er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er registrert stedvise råteskader i trekledningen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder for å hindre videre skadeutvikling.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det registreres stedvis slitasje i vinduskarmer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det registreres slitte overflater på skyvebalkongdøren i hagestuen.

Det mangler beslag, og terrassen er lagt inntil døren, noe som medfører økt fare for vannansamlinger og fuktinntrengning.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering, idriftsettelse eller utført service på varmepumpen.

Våtrom > U Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det registreres stedvis "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens elanlegg er fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på elkontroll etter dette. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

TG er satt på bakgrunn av alder og at det ikke foreligger informasjon om evt. feil eller mangler.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft og undertak er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert, da disse bygningsdelene er tilknyttet boligen/boenheten over og ikke inngår i denne boenheten.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise råteskader i trekledningen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning bør undersøkes nærmere og skadede områder må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Nordan malte trevindu med 3-lags glass. og PVC vinduer med 2-lags glass i hagestue fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vinduskarmer for å hindre videre slitasje og forlenge vinduenes levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert funksjon.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan balkongdør med 3-lags glass og gilje skyve balkongdør med 2-lags glass fra 2015 i hagestue.

Vurdering av avvik:

• Det registreres slitte overflater på skyvebalkongdøren i hagestuen.

Det mangler beslag, og terrassen er lagt inntil døren, noe som medfører økt fare for vannansamlinger og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag under skyvebalkongdøren for å hindre vanninntrenging og fuktskader.
Slitte overflater bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon.
Terrassen bør tilpasses slik at vann ledes bort fra døren, for å redusere risikoen for fuktansamling og skader på konstruksjonen.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vest vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra hagestue.

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom og fliser på bad.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er i hovedsak belagt med malte gipsplater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gipsplater.

Listefrie overganger mellom vegg og tak.

Det registreres stedvis skjolder i malingsoverflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling. Ifølge NGU-kartet viser området høyt radonnivå.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Harmonie hvite profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

U ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

U ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med malte gipsplater.

U ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger.

30 mm. fall, målt fra dør til topp sluk + 27 mm. oppbrett v/ dør.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis "bom" i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden på gulvflisene, da bom kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Dersom det oppstår løse eller sprukne fliser, bør disse utbedres for å unngå skade på underliggende konstruksjon og redusert funksjon.

U ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



U ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

U ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

U ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



U ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med malt strietapet. Himlingen er utført med malte gipsplater.

U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv er overflatebehandlet med belegg.

20 mm. fall, målt fra dør til topp sluk + 43 mm. oppbrett v/ dør.

Tilstandsrapport

U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.



U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, hovedstoppekran, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

U ETASJE > STUE / KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.

Det registreres stedvis bruksmerker i kjøkken.

U ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat RørosHetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Uponor rør i rør system, vannfordelerskap plassert på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 200/B R ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom.

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.

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

Beskrivelse

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering, idriftsettelse eller utført service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering, idriftsettelse og utført service på varmepumpen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om korrekt installasjon og vedlikehold, noe som øker risikoen for redusert effekt, kortere levetid og mulige fremtidige feil eller skader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO Super SE - 200 ltr. 2kW, plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

Zaptec go elbillader montert i 2022.

Vurdering av avvik:

• Boligens elanlegg er fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på elkontroll etter dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasser langs deler av bygningen medfører at terrengforholdene i disse områdene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på de deler som var synlige og tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

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

Tilstandsrapport

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:
• Boligens elanlegg er fra byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på elkontroll etter dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig uisolert bod BRA-e på 6 kvm. Takhøyde 2,04 mtr. - 2,24 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger utvendig kledd med stående trepaneler.
Pultak som er belagt med papp.
Boddør i malt utførelse.

Zaptec go elbillader montert på yttervegg.

Det registreres stedvis råteskader i kledning.

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

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

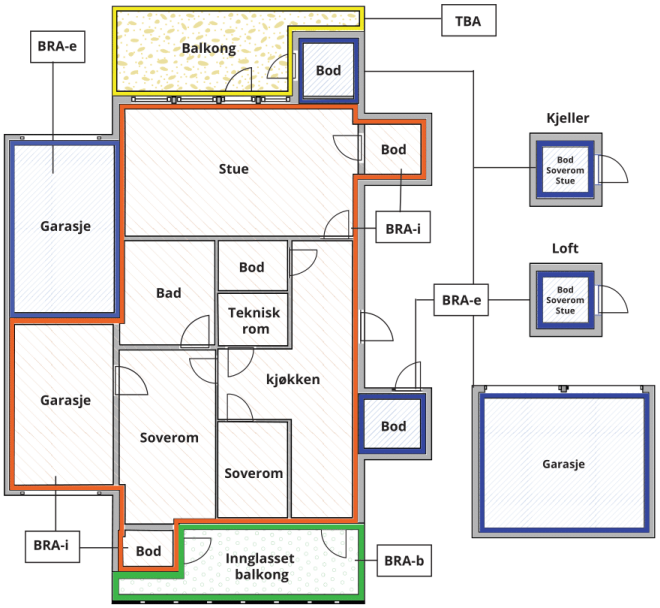
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U Etasje	65		6	71	34
SUM	**65**		**6**		**34**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U Etasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue / kjøkken		Innglasset hagestue

Kommentar

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,43 mtr. og i hagestue 2,57 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger, men det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Innbygging av hagestue er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger og eventuelle ulovlige bygningsmessige forhold er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i bod 2,04 mtr. - 2,24 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger, midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for utvendig bod. Samsvar mellom dagens bruk og eventuelt godkjente byggetegninger er derfor ikke undersøkt, og eventuelle ulovlige bygningsmessige forhold er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	John Ove Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	45	166		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellsvegen 74 C

Hjemmelshaver
Karlsen John Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Fjellsvegen 74C, 4103 JØRPELAND

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellsvegen 74C	Fjellsvegen 74C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra juli 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, John Ove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nytt baderomsmøbel komplett Nytt blandebatteri komplett i dysj Baderomsmøbel er satt opp av fagmann på dugnad

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Revet gammelt gulv og lagt 6mm silencio plater og nytt gulv i 2023.

Nye innedører og håndtak i 2023.

Bygg utvendigt er malt i 2024.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45456662

Egenerklæringsskjema

Name	Date
John Ove Karlsen	**2026-09-08**

Identification

John Ove Karlsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DEL AV ØVRE FJELDE, GNR 45 BNR 6, JØRPELAND UTVIDELSE AV BOLIGTOMTER.

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 Område for boliger.

I område for boliger skal det oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg. Prosent tillatt bebygd areal skal ikke være større enn 20 % (BYA=20%). Garasjer tillates oppført inntil nabogrense. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel og garasjeplass for minst 1 bil pr bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. I tillegg skal det vises oppstillingsplass for minst 1 bil pr. bolig.

Hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder o.l.

§ 3 Område for offentlig bebyggelse.

I område for offentlig bebyggelse skal det oppføres bygninger og anlegg for offentlig virksomhet som skole, barnehage, idrettsformål m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Prosenten tillatt bebygd areal skal ikke være større enn 20 % (BYA=20%).

Bebyggelsens art og utforming, internt vegsystem, avkjørsel, parkering, beplantning og inngjerding skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 Område for forretning.

I område for forretning kan det oppføres forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer pluss innredet loftsetasje. Bebyggelsen kan også inneholde boliger. Det må på egen grunn anlegges minst 1 parkeringsplass pr. 40 m2 forretningsareal pluss 2 plasser pr. bolig. Prosent tillatt bebygd areal skal ikke være større enn 30 % (BYA=30%).

§ 5 Område for hestesport.

I spesialområde for hestesport skal det oppføres bygg og anlegg for ridesport og travsport. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Prosent tillatt bebygd areal skal ikke være større enn 10 % (BYA=10%).

Boliger kan tillates oppført som en del av anlegget når det er nødvendig for anleggets drift.

Bebyggelsens art og utforming, internt vegsystem, avkjørsel, parkering, beplantning og inngjerding skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 Fareområde

I området for høgspentanlegg skal det oppføres trafostasjon med tilhørende anlegg. Den ubebygde delen av tomten kan anvendes til utelagring. Bygningsrådet kan sette krav om beplantning for avskjerming mot naboeiendommene.

§ 7 Friområder

Friområdene skal benyttes til lekeplass/ park. Bygninger tillates ikke oppført med unntak av bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av friområdet. Eksisterende trafokiosker kan bevares. Gangveger kan anlegges i friområdene etter bygningsrådets godkjenning.

§ 8 Felles områder.

Felles avkjørsel er felles for de eiendommene som har adkomst fra avkjørselen. Felles leikeområde i tilknytning til felles avkjørsel er felles for de samme eiendommene.

§ 9 Felles for byggeområdene.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger, anlegg og vegetasjon. Det kan også kreves utarbeidet plan for den ubebygde delen av tomten. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

Utkjørsel fra de enkelte eiendommer skal utformes slik at det gis tilfredsstillende oversikt. Vegetasjon som kan være til fare for trafikksikkerheten kan kreves fjernet.

I hele planområdet skal elektrisk strøm føres frem i jordkabler. Dette gjelder også strømforsyning til gatelys.

§ 10 Frisikt soner.

Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss (sikttrekanter) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m.

§ 11 Fornminner.

I spesialområdet for fornminner må det ikke foretas inngrep uten samråd med Arkeologisk museum i Stavanger.

Vedtatt i kommunestyret (egengodkjent) 25. 09. 1996

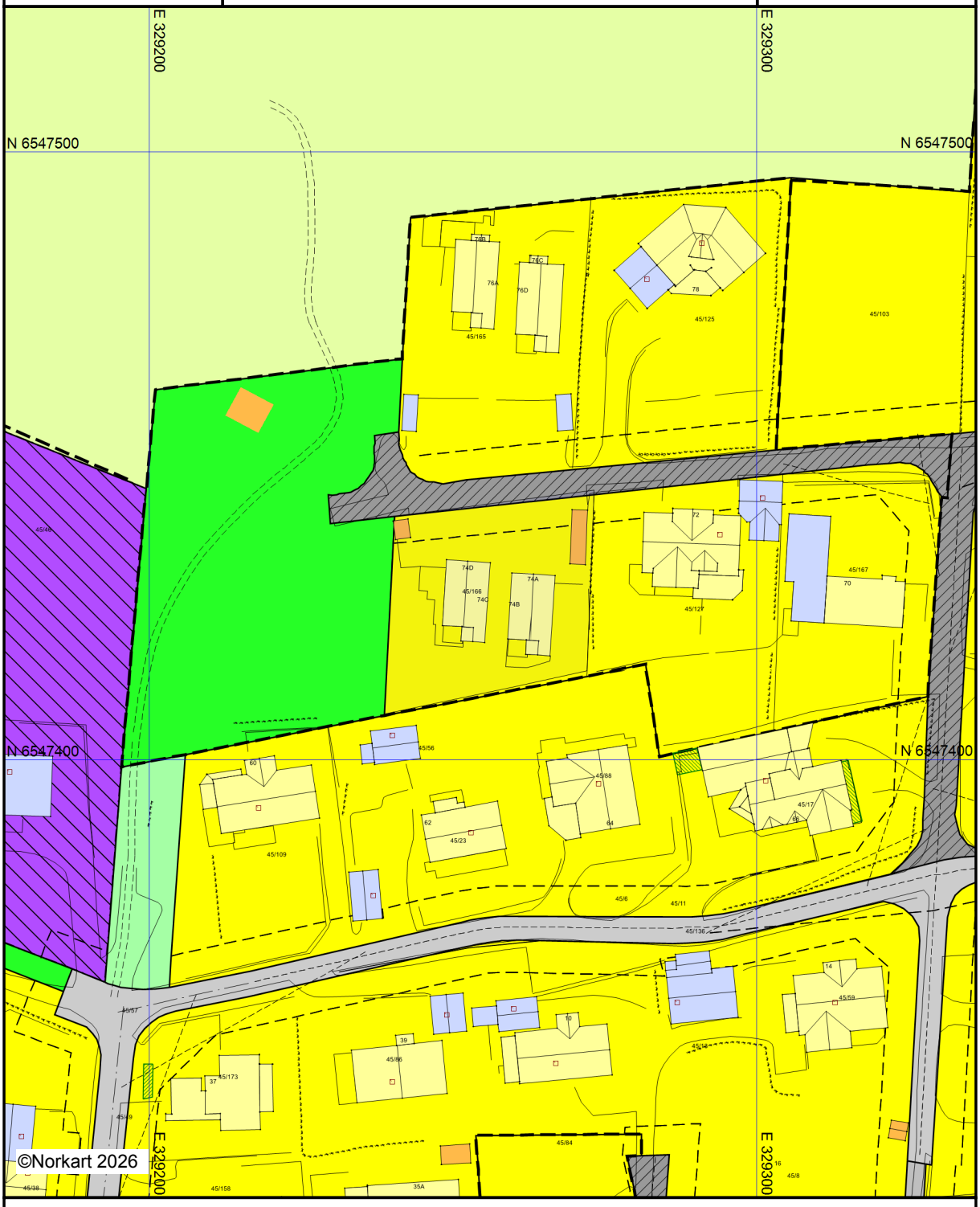
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/166/0/1
Adresse: Fjellsvegen 74C
Utskriftsdato: 07.09.2026
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.

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

- Traktor/Kjerreveg midt

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk

Bygningsmessige anlegg

- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

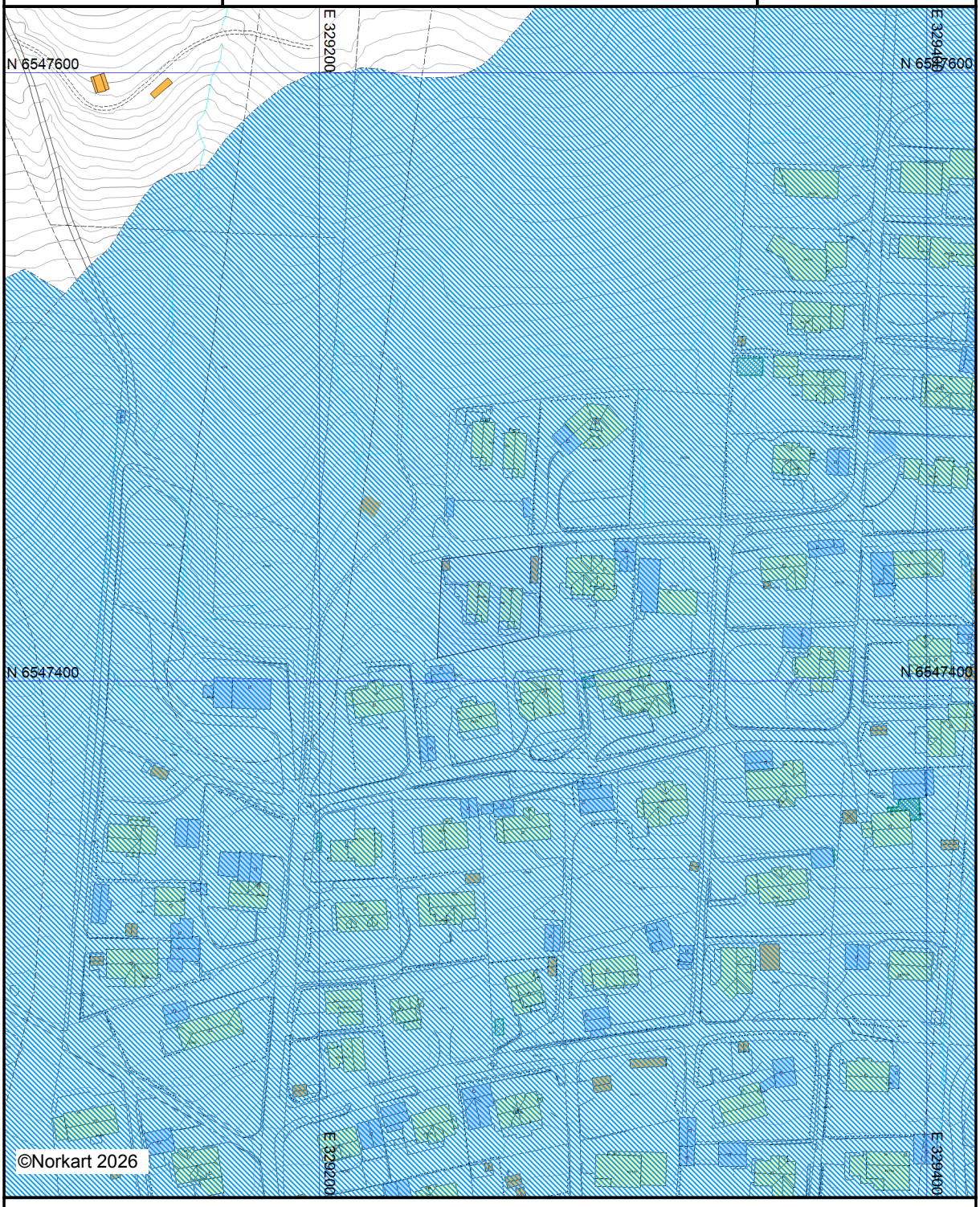
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 45/166/0/1
Adresse: Fjellsvegen 74C
Utskriftsdato: 07.09.2026
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.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Bygninger

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

TraktorvegSti

- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett

- Kumlokk

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Faresone grense

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.





Illustrasjon kobling mot vest

Topp golv 2.etasje kote 92.6

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Leilighet 1, 2, 3 og 4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	65.0	65.0
2. etg. plan	67.9	67.9
SUM :	132.9	132.9
BYA :	88.3	88.3

+ BYA utvendige boder 28 m²

Sum BYA= 83.3 m² + 83.3 m² + 28 m² = 204.6 m²

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2

Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland

Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

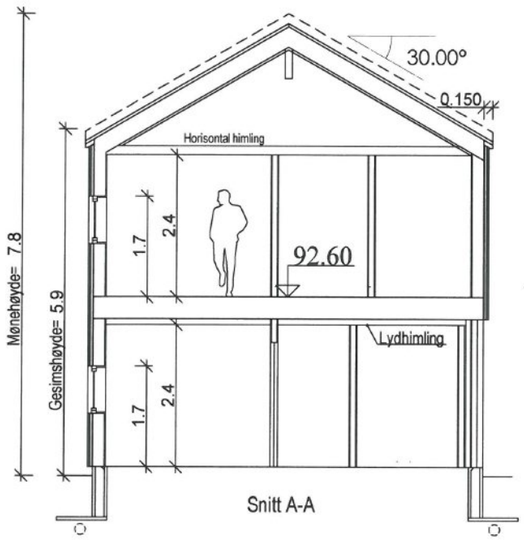
Tegn:	AG	Arkitekt: Agnes Gjerde	
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	503
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2

Type: Tomt 2

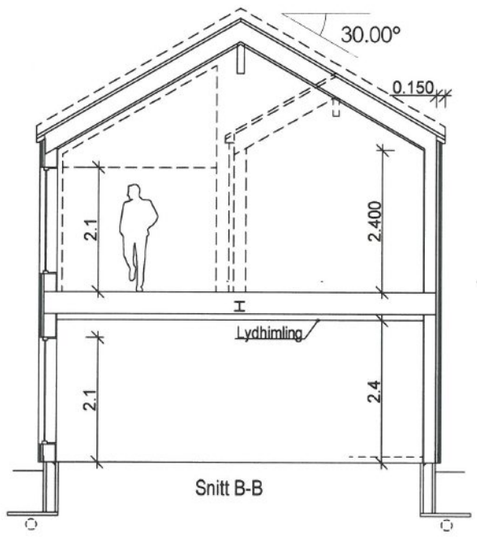
ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

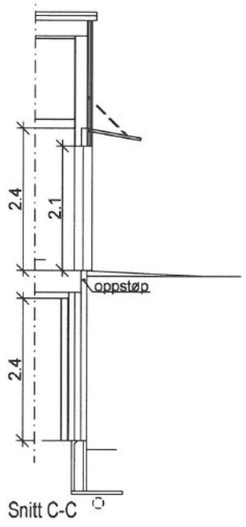
Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.



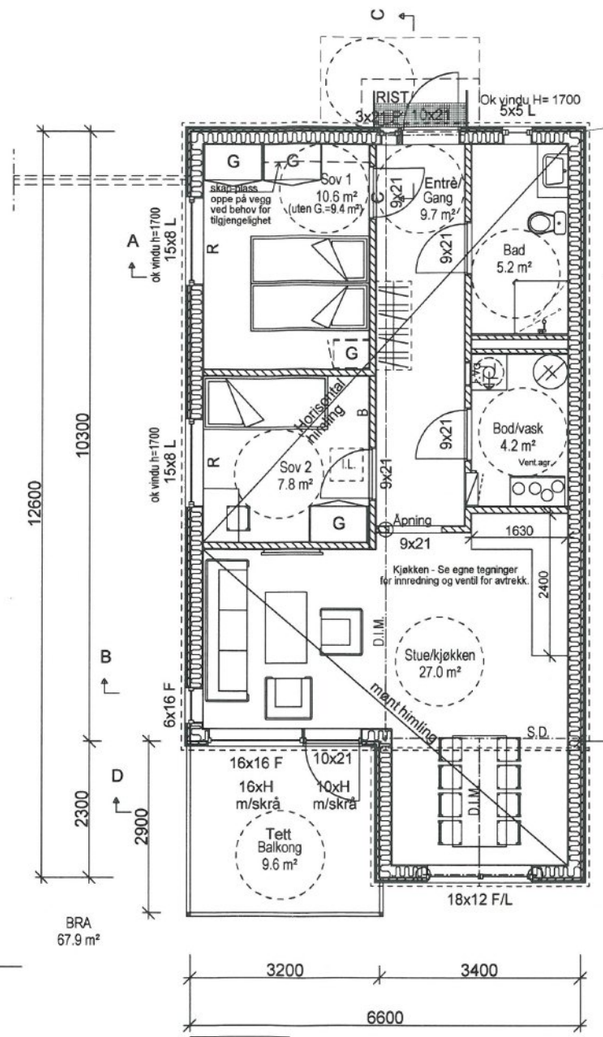
Snitt A-A



Snitt B-B



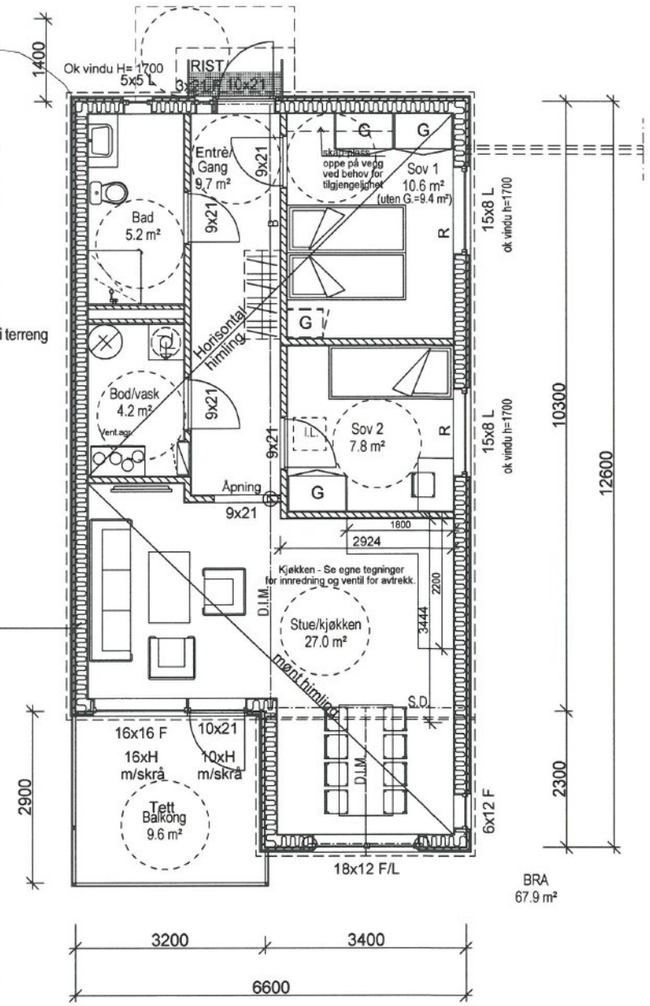
Snitt C-C



Leilighet 3

Vindu/dørareal= 23.1 m²

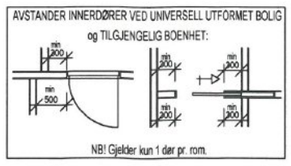
Betongtrapp ligger i terreng



Plan 2.etasje

Leilighet 4

Vindu/dørareal= 22.8 m²



Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Plan 2.etasje og snitt

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2

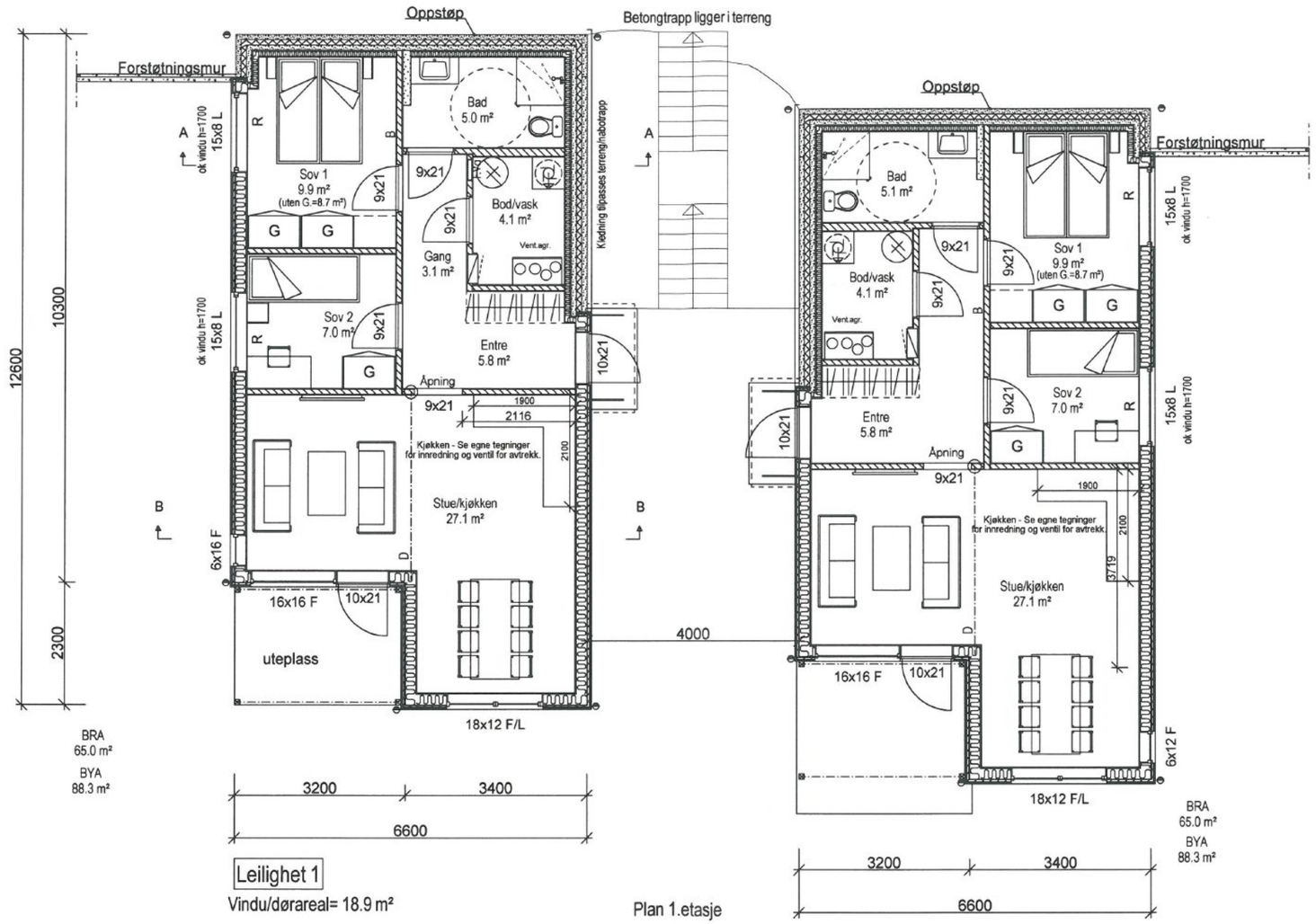
Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland

Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

Tegn:	AG	Arkitekt:	Agnes Gjerde	Type:
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	502	Tomt 2
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2	

ARKITEKTKONTORET IHT
GODKJENT FOR NABOVARSEL
www.iht.no

Data Design System
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

Plan 1.etasje

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

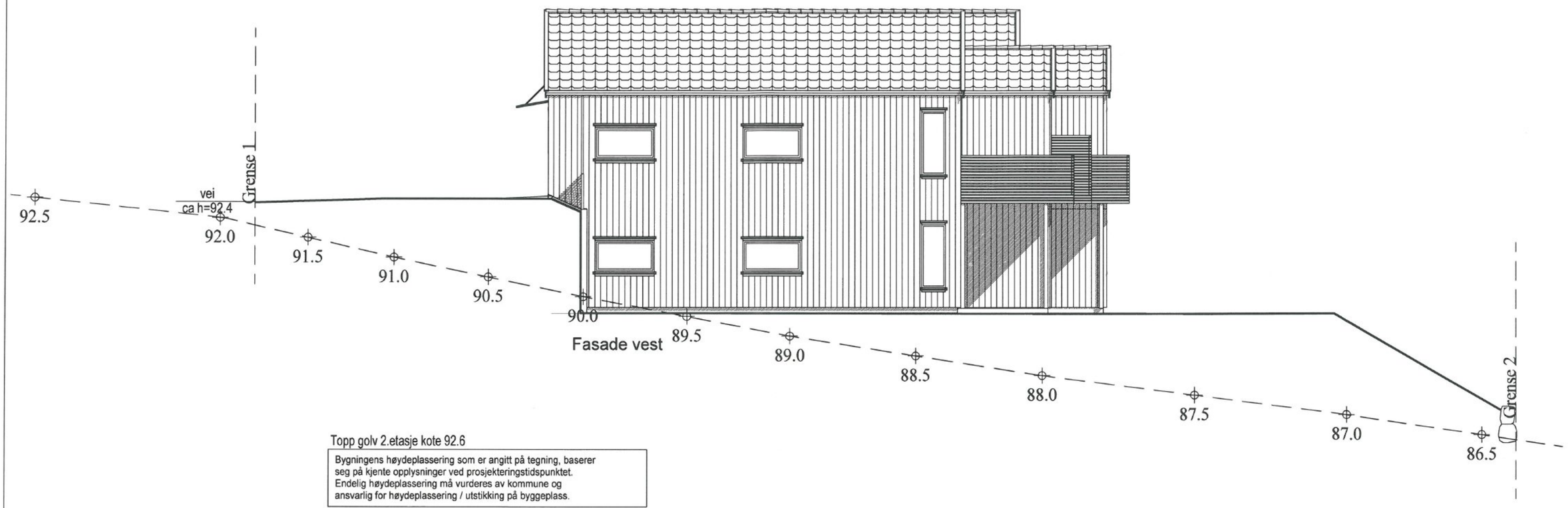
Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2
Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland
Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

Tegn:	AG	Arkitekt:	Agnes Gjerde	Type:
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	501	Tomt 2
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2	

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Topp golv 2.etasje kote 92.6

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2

Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland

Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

Tegn:	AG	Arkitekt: Agnes Gjerde		Type:
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	506	Tomt 2
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2	

ARKITEKTKONTORET IHT

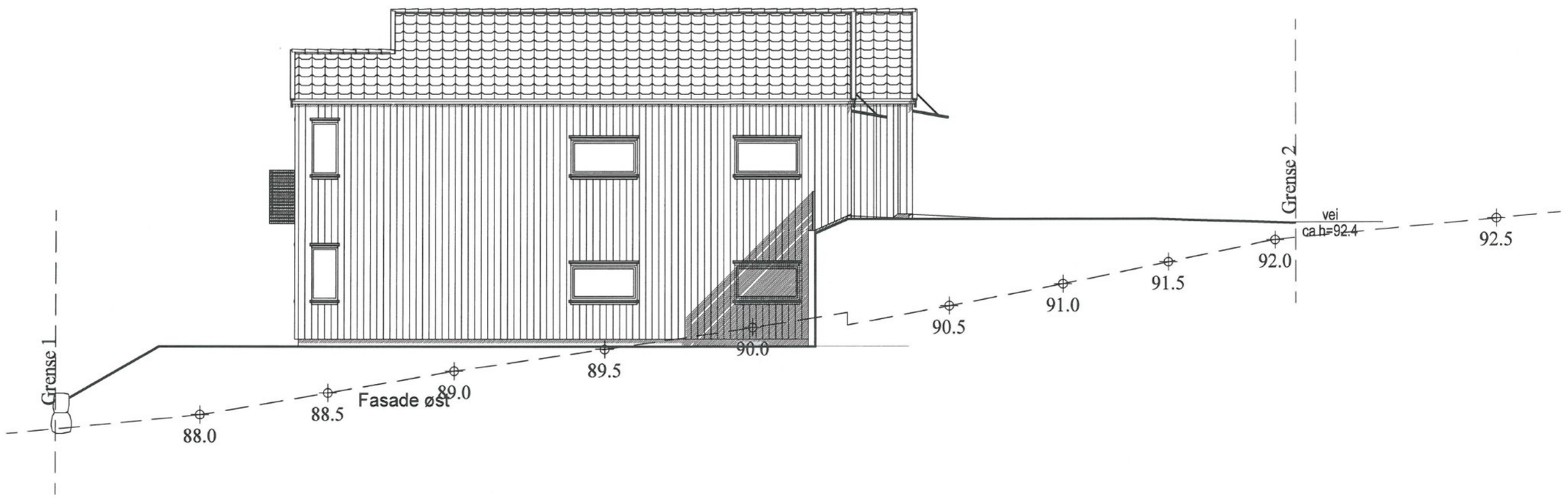
www.iht.no

GODKJENT FOR MEDLEMSKAP

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Topp golv 2.etasje kote 92.6

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasader

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2

Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland

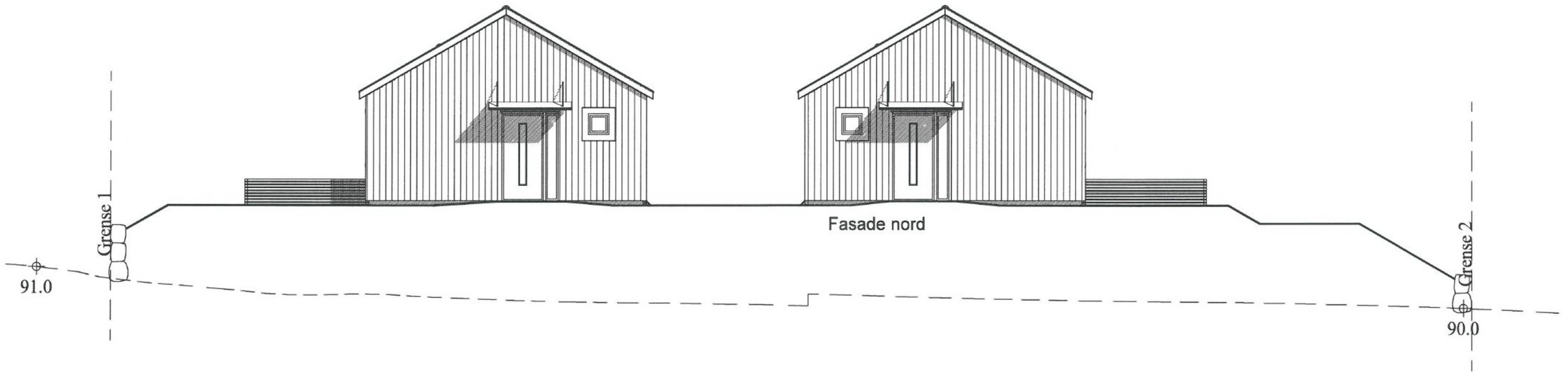
Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

Tegn:	AG	Arkitekt:	Agnes Gjerde	Type:
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	504	Tomt 2
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2	

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Fasade nord

Topp golv 2.etasje kote 92.6

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2

Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland

Kommune: Strand G.nr: 45 B.nr: 166

Tegn:	AG	Arkitekt: Agnes Gjerde		Type:
Dato:	07.06.2013	Tegn.nr:	505	Tomt 2
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	ovf2	

ARKITEKTKONTORET IHT
GODKJENT FOR FORETAKSREGISTERET
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

STRAND KOMMUNE

Jadarhus Ryfylke AS
Ryfylkevegen 957
4100 Jørpeland

Deres ref.:	Vår ref.:	JournalpostID:	Arkivkode:	Dato:
	13/4304-17 / WYPJOA	16/6325	45/166/0/2	07.03.2016

45/166/0/1 Ferdigattest - Fjellsvegen 74 C

Vedlagt oversendes ferdigattest etter Plan- og bygningslovens § 20-10 og Byggesaksforskriften § 8-1.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. En eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages. Eventuell klage må fremsettes skriftlig til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland innen tre uker, jf Plan- og bygningslovens § 1-9 og Forvaltningslovens kap. VI.

Med hilsen

Joanna Wypych
saksbehandler
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Strand kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, § 21-10.

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Jadarhus Ryfylke AS Ryfylkevegen 957 4100 JØRPELAND	Jadarhus Ryfylke AS Ryfylkevegen 957 4100 JØRPELAND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fjellsvegen 74 C, 4100 Jørpeland	45	166	0	1

Spesifikasjon

Dato for søknad	Hva slags arbeid	Hva slags bygg
22.10.2014	Alle fag	Del av tomannsbolig

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §21-10 og det blir med dette gitt ferdigattest for:

[X] Hele bygget

[ ] Følgende del av bygget

Merknader

Underskrift

Sted	Underskrift
Jørpeland	Joanna Wypych saksbehandler
Dato 07.03.2016	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse	Postnr	Sted
[x] ansvars-havende				
[ ] andre	Ryfylke Miljøverk		4130	Hjelmeland
	Avgiftsansvarlig PLF			



Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

Plan 1.etasje

JADARHUS
Det Hele ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2
Byggeplass Fjelsveien, Jørpeland
Kommune Strand G.nr. 45 B.nr. 166

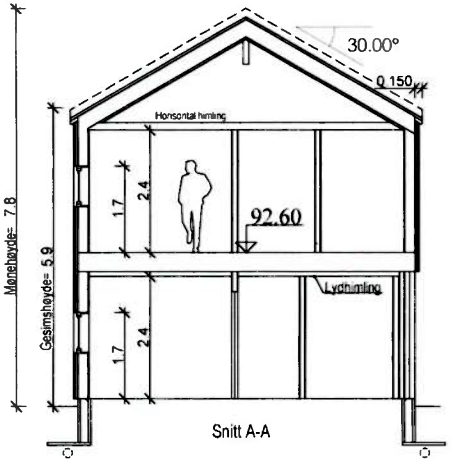
Tegn	AG	Arkitekt	Agnes Gjerde
Dato	07.06.2013	Tegn.nr.	501
Mål	1 : 100	Prosjekt nr	ovf2

Type: Tomt 2

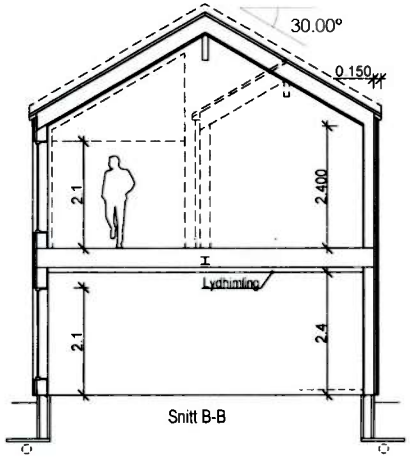
ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

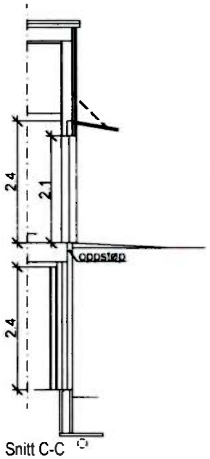
Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.



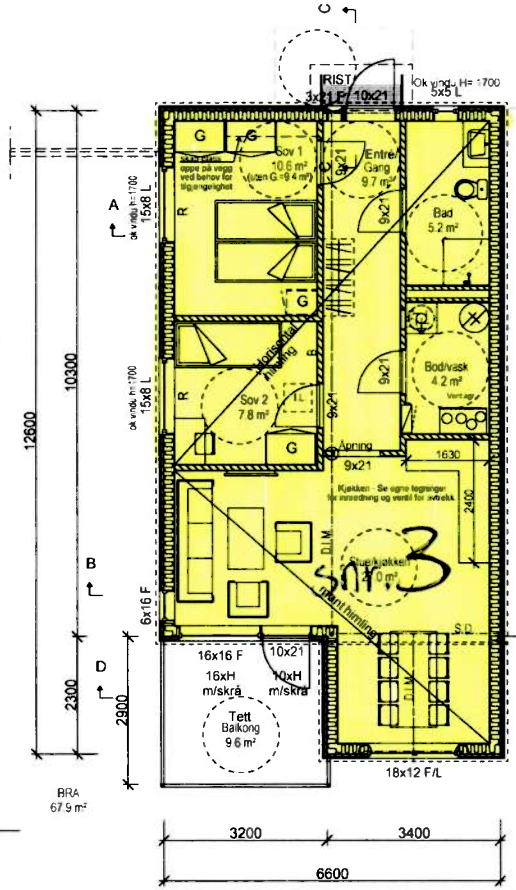
Snitt A-A



Snitt B-B



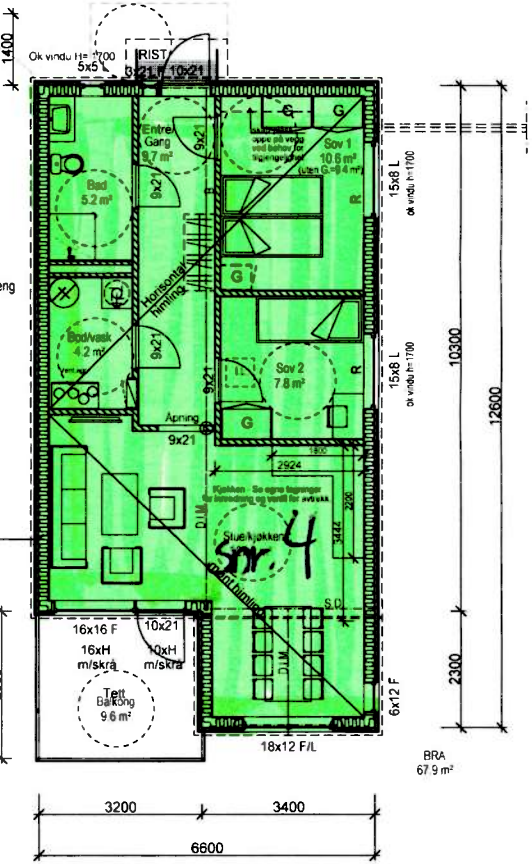
Snitt C-C



Leilighet 3

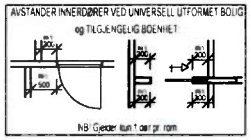
Vindu/dørareal= 23.1 m²

Plan 2.etasje



Leilighet 4

Vindu/dørareal= 22.8 m²



Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
! = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Plan 2.etasje og snitt

A Rev. redusert vindusareal 25.06.2013 AG

JADARHUS
Det lille ekstra
Ryfylke as
Tlf: 51 74 00 00
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke, Øvre Fjelde, tomt 2
Byggeplass: Fjelsveien, Jørpeland
Kommune: Strand G.nr. 45 B.nr. 166
Tegn: AG | Arkitekt: Agnes Gjerde | Type: Tomt 2
Dato: 07.06.2013 | Tegn.nr.: 502
Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr.: ovf2

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

V E D T E K T E R

for

Øvre Fjelde

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Øvre Fjelde Sameiet består av 4 boligseksjoner av eiendommen gnr. 45, bnr. 166 i Strand kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av ett medlem fra hver seksjon.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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