

Tuntlandsvegen 2, 4130 HJELMELAND

**Renovert og fin enebolig med stor
garasje, flott utsikt og meget
sentral beliggenhet.**



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Paul Kåre Fyljesvoll
Gunvor Karin Fyljesvoll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 180/262 kvm
Tomtstr.: 1098.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1401250074

Sentral enebolig med luftige og landlige omgivelser. Flott utsikt og gode solforhold.

Vi har nå fått for salg en fin boligeiendom som fremstår meget velholdt og innbydende. Boligen er betydelig renoveret i løpet av de siste årene (2017-2025) og holder god standard, med lys og fin innredning. Fra boligen har man flott utsikt mot sjøen og det er meget gode solforhold hele dagen. Eiendommens tomt er pent opparbeidet og beplantet, og man har flere kjekke oppholdsområder rundt boligen med god boltreplass for store og små. I tillegg er det en stor garasje på hele 82 kvm med utvendig bod og god plass til både bil og utstyr.

Eiendommen ligger meget sentralt med gåavstand til både sentrum, skoler, idrettsanlegg, barnehage, bussholdeplass og ikke minst flotte turområder. Hjelmeland ligger midt i den vakre Ryfylkenaturen og her har man kort gange ned til sjø og mulighet for båt plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	72
Egenerklæring	73
Byggetegninger - tilbygg	77
Reguleringskart	78
Kommunekart	80
Eiendomskart	82
Grunnkart	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 82 m²

BRA totalt: 262 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m²

1. etasje

BRA-i: 72 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Garasje m/ utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde i kjeller er +/- 2 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1098.5 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt som er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantninger, belegningsstein og asfaltert innkjørsel. Her har man rikelig med boltreplass for både store og små.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Hjelmeland med kun en kort spasertur opp til skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt få skritt til sentrum. Her har man luftige omgivelser og flott utsikt, samt meget gode solforhold fra morgen til sent på kveld. Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo landlig men samtidig med alt lett tilgjengelig utenfor døra. Her har man enkel tilgang til flotte turmuligheter, deriblant fjellturer i Ryfylkes storslåtte natur. Man har også kort gange ned til sjøen med mulighet for båtplass. Hjelmeland byr også på aktiviteter som fiske og bading, samtidig som det er kort vei til viktige fasiliteter som butikker, kafeer og et variert friluftstilbud. Området er fredelig, men likevel sentralt nok til å kunne nyte både den vakre naturen og det lokale fellesskapet. Hjelmeland er perfekt for dem som ønsker å bo midt i de naturskjønne omgivelsene med en fin balanse mellom fjord og fjell.

Sentrum er plassert like ved Hjelmelandsfjorden, med fjell, fjorder og grøntområder som en idyllisk ramme. Selv om sentrum er forholdsvis lite, har man de viktigste tilbudene for både beboere og besøkende i området. Her finner du flere butikker, inkludert dagligvarehandel som dekker de fleste daglige behov. Det er også spesialbutikker med lokalt håndverk og produkter, noe som gir en særegen lokal atmosfære. Sentrum tilbyr i tillegg tjenester som bank, post, apotek, frisør, restaurant og andre servicebedrifter. Kommunale tjenester som rådhus, bibliotek og helsetjenester er også plassert her. Hjelmeland har et solid helsetilbud, med fastlegekontor og omsorgstjenester for eldre.

Kulturhuset i Hjelmeland fungerer som en viktig møteplass og arrangerer ulike kulturelle arrangementer som konserter og teaterforestillinger. Det er også rikelig med muligheter for idrett og friluftsliv, med turløyper, badeplasser og båtliv på fjorden rett i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Hjelmeland.

Offentlig kommunikasjon

- Hjelmeland skule bussholdeplass, 7 minutters gange unna.
- Stavanger Sola flyplass, 1 t og 19 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifert og eternitt på vindfang.

Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, bad, gang / trapperom og åpen stue / kjøkken løsning.
2. etasje: Gang / trapperom, toalettrom og 3 soverom.
- U. etasje: Grovkjeller.

Garasje og utvendig bod til lagring.

Standard

Eiendommen oppført i 1954 men har hatt betydelig oppgradering og modernisering i perioden 2017-2025. Det er blant annet skiftet kledning, etterisolert, skiftet vinduer, dører, nytt elektrisk anlegg, montert stålrør i pipe, ny vedovn og 2 varmpumper, renoverte bad og etablert wc på loft, nye vann og avløpsrør, montert ny kjøkkeninnredning, ny utvidet terrasse og foretatt innvendig oppussing av omtrent alle overflater. Det er likevel enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Garasjen er også renoverte med ny kledning og isolasjon, og hele hagen har blitt betydelig opparbeidet med kjøkke oppholdsområder og beplantning.

Tekniske installasjoner:

- OSO 116 ltr.
- Uponor rør i rør system.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med 1- stavs parkett og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gipsplater, tapenserte plater og malte panelplater.

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

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur og fundament:

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.

Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres skjevheter i balkong / trapp mot Nord, stedvis grønske og stedvis slittasje i rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Vinduer og dører:

Det registreres punktert glass i kjellervindu mot Sør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen, kjellerdør, balkongdør 2 etg. og det er ufullstendige karmplister rundt kjellervinduer.

Yttervegger:

Det registreres stedvis råteskader i trekledning på vindfang og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan ha medført redusert lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres musefeller på kaldloft.

Renner og nedløp:

Det registreres manglende endelokk på takrenne mot Sørvest, ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og nedløpsrør har slidd utav muffe.

Takkonstruksjon:

Det registreres svai / nedbøy i takflaten mot Nordøst.

Ildsted/Skorstein:

Eier opplyser om at det er satt inn rør i pipe i 2019. Det registreres sprekker i skorstein på kaldloft og sprekker innvendig i steinplater i vedovn. Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.

Toalettrom:

Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og manglende mekanisk avtrekk.

Vannledninger:

Det registreres ikke avrenning fra fordelerskapet, manglende overgangshylser under kjøkkenvask, vannrør er fra gaten til hovedstoppekran og over varmtvannsbereder har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder:

Bereder er plassert i grovkjeller, uten sluk.

Ventilasjon:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 2 etg. mot Sør. Nye vinduer mangler luftespalte.

Våtrom: Bad | overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres riss / sprekker i fuger.

Våtrom: Bad | membran, tettesjikt og sluk:

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse. Det er stedvis manglende silikon under våtromsplater.

Våtrom: Bad | sanitærutstyr:

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Drenering:

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

Taktekking:

Det registreres knekte / skadde skifertakstein og ertanittplater. Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til soveromsdør mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjellertrappdør til stue vegg. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller.

Trapp:

Kjellertrappen mangler rekkverk og tegn etter borebiller. Trapp fra 1 - 2 etg. har for lavt rekkverk og manglende håndløper langs veggen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, peis og elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 8 246

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann: kr 4 142,75

Avløp: kr 3 854,06 kr

Feiing: kr 250

Totalt pr år 2024 kr: 8 246,81.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært noe økning på de kommunale avgiftene i 2025.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3 997,- til kr. 6 500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 2 079

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 2 079.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 528 767

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 115 066

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 28 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/59/28:

05.10.2017 - Dokumentnr: 1094700 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:59 Bnr:53

Bestemmelse om å grave ned kabler

05.10.2017 - Dokumentnr: 1094700 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:59 Bnr:53

Rett til oppsett av støttemur

29.08.2018 - Dokumentnr: 1196666 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:1133 Gnr:59 Bnr:53

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Fritt salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen, men antas å være 1954.

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

Hjelmeland kommune finner ikke bygningstegninger i sitt arkiv utover tilbygget til boligen i 1988.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan KPL2019 - Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022, datert 02.10.2019. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at det er regulert inn en leilighetsblokk ved siden av denne boligen. Leilighetsbygget ligger idag ute for salg, men er ikke påbegynt.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

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

100 100 (Omkostninger totalt)
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.04.2025



Velkommen til Tuntlandsvegen 2 - både bolig, garasje og hage er betydelig oppgradert



Eiendommen er meget velholdt og pent opparbeidet både innvendig og utvendig



Her bor man sentralt men tett på den vakre naturen og kort gange ned til sjøen med muligheter for båtplass.



Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo landlig men samtidig ha alt lett tilgjengelig utenfor døra. Her har man enkel tilgang til flotte turmuligheter, deriblant fjellturer i Ryfylkes storslåtte natur.



Romslig tomt som er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplatinger, belegningsstein og asfaltert innkjørsel. Her har man god boltreplass for både store og små!



Eiendommen ligger meget sentralt, og tett på både til den vakre naturen og det lokale fellesskapet.



Her har man god boltreplass til både store og små!



Velkommen inn!

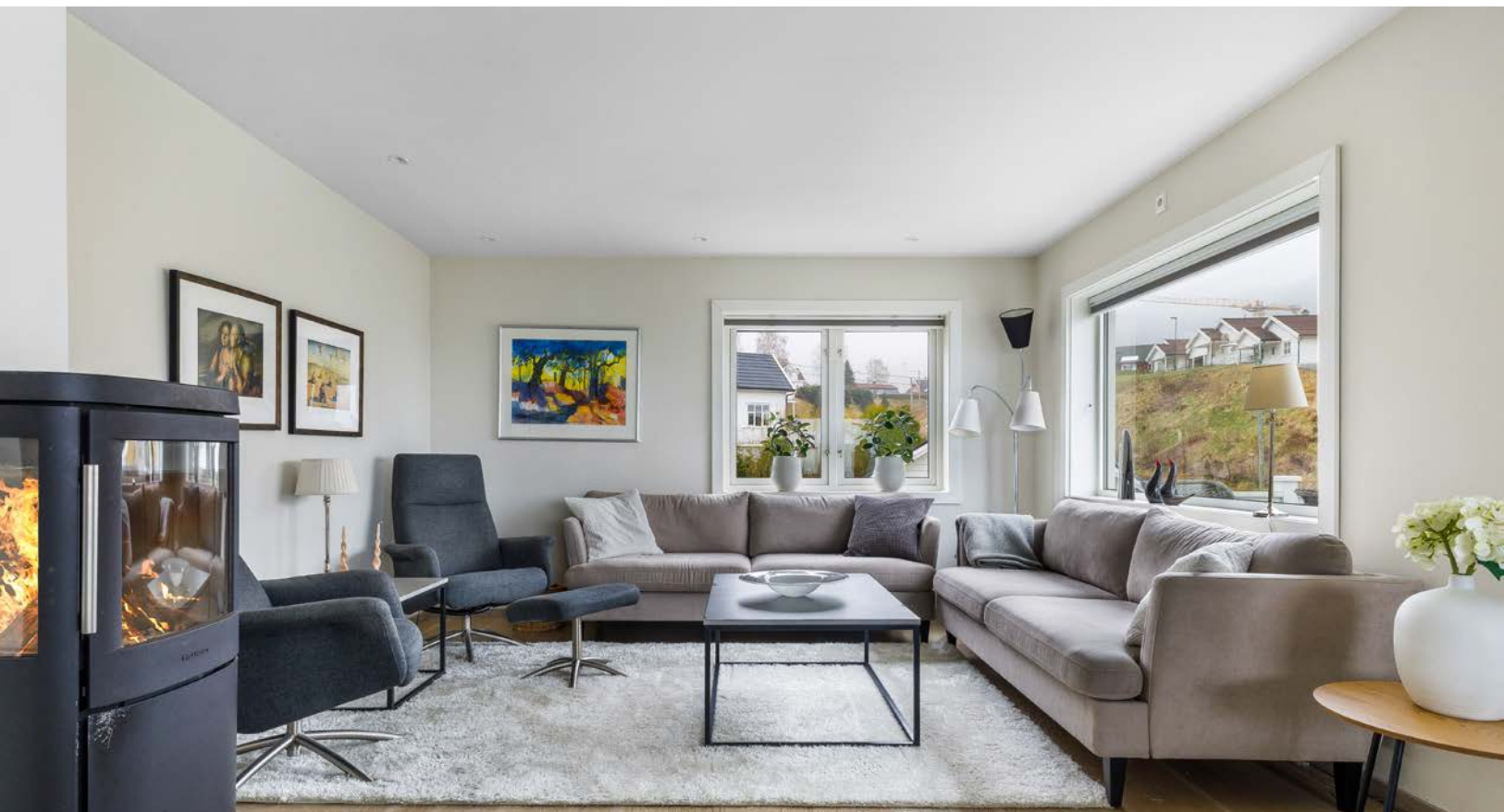
1. Etg.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Flott stue som er lys og romslig med gode møbleringsmuligheter.



De generøse vindusflatene i rommet gir godt med lys og god romfølelse.



Omtrent hele boligen ble totalrenovert i 2017-2025 og fremstår meget bra og i god stand



Et koselig sofahjørne med god plass til å slappe av – perfekt for late kvelder og hyggelige øyeblikk foran TV-en



I tilknytning til stuen er det en lun og effektiv peis som gir god stemning og hyggelig atmosfære på kjøligere dager.



Boligen er holdt i lyse og delikate farger, og har en innbydende innredning



God plass til spisebord hvor man kan samle hele familien



Alt elektrisk anlegg er nytt i hele boligen og det er lagt inn downlights i flere rom



Tidsløst kjøkken som ligger fint til i en åpen stue/kjøkken løsning.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, og man har god plass til å kokkelere



Alle hvitevarer er integrert og følger med i handelen.



Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til en hyggelig terrasse



Her har man luftige omgivelser og flott utsikt mot sjø



Romslig og velholdt baderom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.



Badet er stilrent og moderne og fin innredning



Trivelig entrè som ønsker deg velkommen inn!



Trappegang.

2. Etg.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Andre etasje er romslig og består av tre gode soverom, hvorav det ene kan brukes som stue ved behov.



Fra det ene soverommet / loftstuen har man også en kjekk balkong



Soverom 2.



Soverom 3.



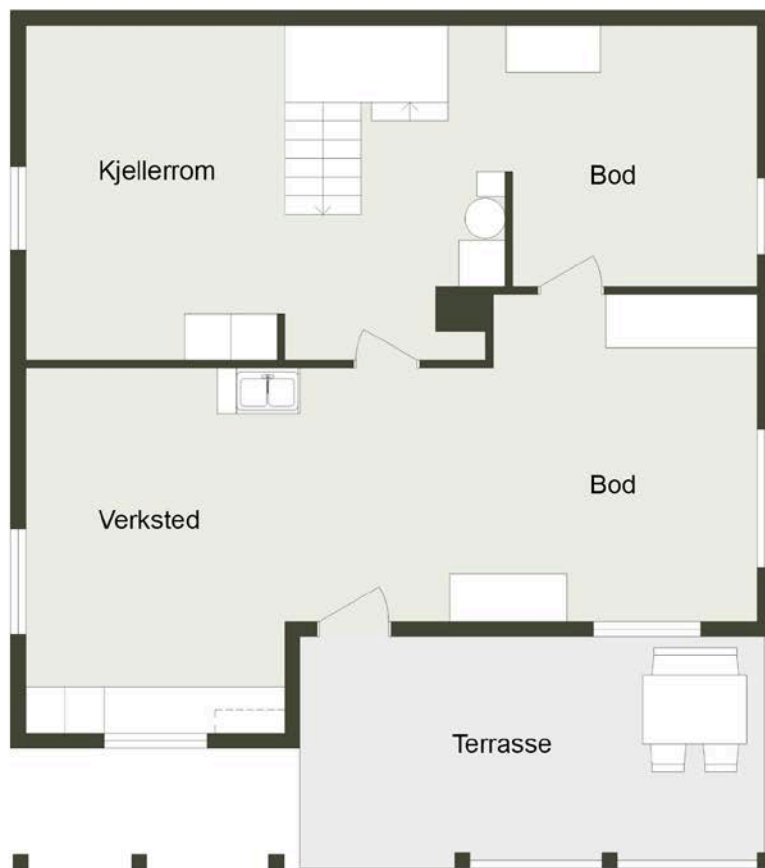
Soverom 3



Det er opparbeidet et praktisk toalettrom her i 2.etasje



U. Etg.



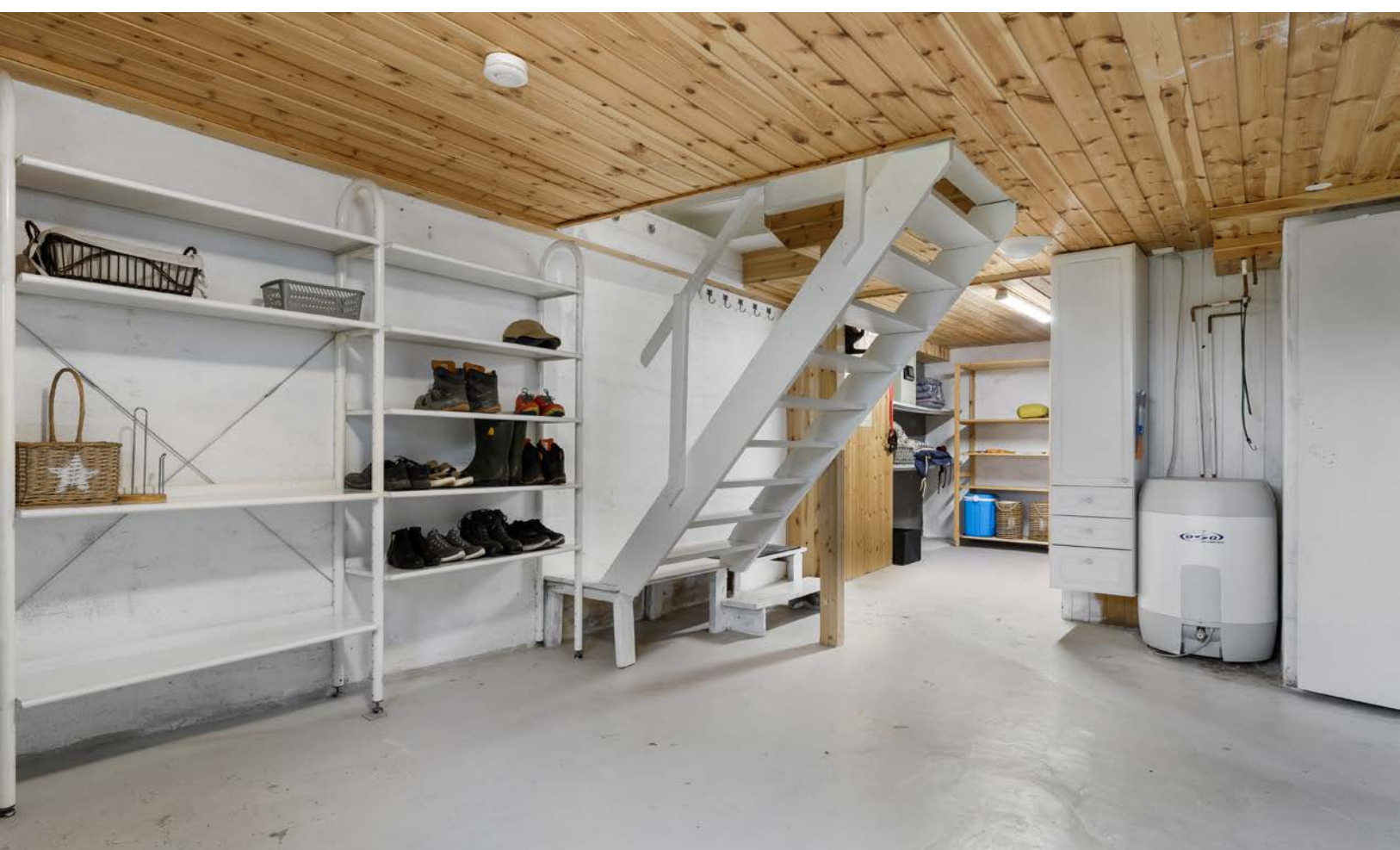
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Grovkjeller med flere muligheter og mye god lagringsplass.



Kjellerrom





I tillegg har kjelleren en praktisk egen inngang med overbygg



Garasjen er meget stor på hele 82 kvm med god plass til både bil og utstyr/verktøy



Garasje



Kjekk terrasseplattung tilknyttet garasjen



Fra eiendommen er det kort gange opp til skole, barnehage og idrettsanlegg. Sentrum tilbyr i tillegg tjenester som bank, post, apotek, frisør, restaurant og andre servicebedrifter.



Rundt boligen har man flere kjekke oppholdsrområder, så her kan man flytte seg rundt etter vær og vind. Gode solforhold hele dagen!

Vedlegg

Tuntlandsvegen 2 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

17

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30258>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering med grunnmursplast og klemlist / topplist.

Kjeller bør holdes under observasjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres knekte / skadde skifertakstein og ertanittplater.

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring / utskifting av taktekking anbefales.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og godkjent stige.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til soveromsdør mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjellertrappdør til stue vegg. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Kjellertrappen mangler rekkverk og tegn etter borebiller. Trapp fra 1 - 2 etg. har for lavt rekkverk og manglende håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mangler rekkverk, undersøker om borebiller er aktive, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det bør ikke oppbevares organiske materialer mot murflate. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering / fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i balkong / trapp mot Nord, stedvis grønske og stedvis slittasje i rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i balkong / trapp mot Nord, vaske grønske og oveflatebehandle slittasje i rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i kjellervindu mot Sør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen, kjellerdør, balkongdør 2 etg. og det er ufullstendige karmister rundt kjellervinduer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte resterende vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2014 - 2020.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning på vindfang og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan ha medført redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet kledning og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres musefeller på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ny tekking / beslag rundt pipe og kontrollere om det er mus i fellene.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres manglende endelukk på takrenne mot Sørvest, ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og nedløpsrør har slidd utav mufte.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere endelukk på takrenne mot Sørvest, rette opp ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og koble sammen nedløpsrør som har slidd utav mufte. Ellers bør utbedringer sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten mot Nordøst.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier opplyser om at det er satt inn rør i pipe i 2019.

Det registreres sprekker i skorstein på kaldloft og sprekker innvendig i steinplater i vedovn.

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og montere mekanisk avtrekk.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres ikke avrenning fra fordelerskapet, manglende overgangshylser under kjøkkenvask, vannrør er fra gaten til hovedstoppekran og over varmtvannsbereder har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere waterguard i vannfordelerskap, overgangshylser under kjøkkenvask. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i grovkjeller, uten sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 2 etg. mot Sør.

Nye vinduer mangler luftespalte.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres riss / sprekker i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett, for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.

Det er stedvis manglende silikon under våtromsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette med silikon mellom sokkelflis og våtromsplater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunvor Karin Fyljesvoll
Navn: Paul Kåre Fyljesvoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg

Telefon: 48422402
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Tuntlandsvegen 2, 4130 Hjelmeland

Kommunenr: 1133 Gårdsnr: 59 Bruksnr: 28 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1954 - I følge tidligere salg

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifert og eternitt på vindfang.

Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1- stavs parkett og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gipsplater, tapenserte plater og malte panelplater.

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

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 116 ltr. og uponor rør i rør system.

Downlights i stue, kjøkken, gang og bad.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedovn, elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje m/ utvendig bod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	180	180	0	0	30
Garasje m/ utvendig bod	82	0	82	0	0
Totalt m²	262	180	82	0	30

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	28
Kjeller	61	61	0	0	0
2. etasje	47	47	0	0	2
Totalt m²	180	180	0	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	61	47	14
Totalt m²	61	47	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Vindfang, bad, gang / trapperom og åpen stue / kjøkken løsning.	
Kjeller	61	0	61		Grovkjeller
2. etasje	47	47	0	Gang / trapperom, toalettrom, stue og 2 soverom	
Totalt m²	180	119	61		

Bygning: Garasje m/ utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ utvendig bod	82	0	82	0	0
Totalt m²	82	0	82	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde i kjeller er +/- 2 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ny drenering med grunnmursplast og klemlist / topplist.	
Kjeller bør holdes under observasjon.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør ikke oppbevares organiske materialer mot murflate. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering / fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nord vendt balkong m/ trapp på 8 kvm. Belagt med terrassebord.	
Vest vendt balkong på 21 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Nord vendt balkong på 2 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue 2 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er balkong mot Vest bygget i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevheter i balkong / trapp mot Nord, stedvis grønske og stedvis slittasje i rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i balkong / trapp mot Nord, vaske grønske og oveflatebehandle slittasje i rekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt vindu på soverom 2 etg. mot Sør i 2020, ytterdør og kjellervindu mot Nordøst fra 2014, vindu i vindfang, kjøkken, spisestue, og balkongdør fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i kjellervindu mot Sør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmar, kjellerdør, balkongdør 2 etg. og det er ufullstendige karmalister rundt kjellervinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte resterende vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2014 - 2020.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er alt kledning byttet og malt i 2019, utenom vindfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledning på vindfang og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan ha medført redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet kledning og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres musefeller på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ny tekking / beslag rundt pipe og kontrollere om det er mus i fellene.

6.8 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres manglende endelokk på takrenne mot Sørvest, ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og nedløpsrør har slidd utav muffe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere endelokk på takrenne mot Sørvest, rette opp ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og koble sammen nedløpsrør som har slidd utav muffe. Ellers bør utbedringer sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.



6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takflaten mot Nordøst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Eternittplater, Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres knekte / skadde skifertakstein og eternittplater.	
Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring / utskifting av taktekking anbefales.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfanger og godkjent stige.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til soveromskorridor mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjellertrappdør til stue vegg. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Eier opplyser om at det er satt inn rør i pipe i 2019.	
Det registreres sprekker i skorstein på kaldloft og sprekker innvendig i steinplater i vedovn.	
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Norema kjøkken fra 2019 m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, AEG integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
AEG avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og montere mekanisk avtrekk.	

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 1 - 2 etg. og åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Kjellertrappen mangler rekkverk og tegn etter borebiller. Trapp fra 1 - 2 etg. har for lavt rekkverk og manglende håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mangler rekkverk, undersøker om borebiller er aktive, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier ble det lagt opp nye avløpsrør i 2018 - 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er innvendig rør i rør system lagt opp nytt i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres ikke avrenning fra fordelerskapet, manglende overgangshylser under kjøkkenvask, vannrør er fra gaten til hovedstoppekran og over varmtvannsbereder har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere waterguard i vannfordelerskap, overgangshylser under kjøkkenvask. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmpumpe plassert i stue 1 etg.	
Qlima luft til luft varmpumpe plassert i grovkjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmpumpe montert i 2017. Qlima luft til luft varmpumpe montert i 2020.	

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler service på varmepumpene.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

116 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i grovkjeller, uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom 2 etg. mot Sør.	
Nye vinduer mangler luftespalte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er i følge eier pusset opp i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres riss / sprekker i fuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett, for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.	
Det er stedvis manglende silikon under våtromsplater.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette med silikon mellom sokkelflis og våtromsplater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og innfellbare dusjvegger i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

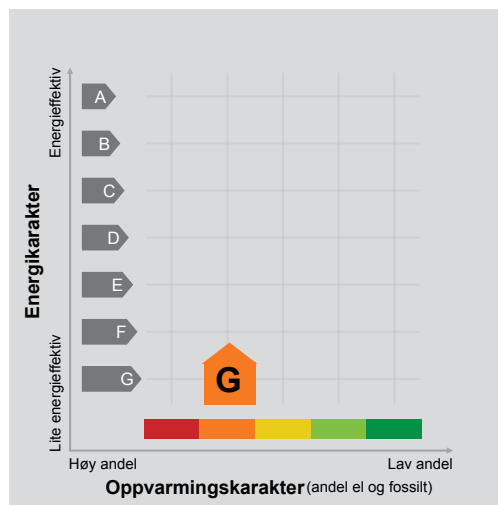
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Tuntlandsvegen 2
Postnummer	4130
Sted	HJELMELAND
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172251188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109135
Dato	22.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunvor Karin Fyljesvoll	Paul Kåre Fyljesvoll
Gateadresse	
Tuntlandsvegen 2	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalnr.	8027461

Document reference: 1401250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

selvgjort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er støpt ned nye varmekabler, lagt membran og nye fliser. Nytt 2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var kollapset avløpsrør i kjellergulvet. Dette gjorde at det var dårlig avrenning fra toalettene. Feilen er utbedret, og det har ikke vært noen vannskade som følge av feilen.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Spillvannsrør innvendig kjellergulv og ca 4meter ut fra grunnmur er bytte ca. 2019. Vannledninger er byttet til rør i rør opplegg med unntak av ledning fra inntak og frem til varmvannsbereder. Selvgjort.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var noe fukt i kjelleren på grunn av defekte avløpsrør i grunnen før disse ble skiftet ut. Kjenner ikke til fukt etter at den feilen ble utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har satt inn stålrør og ny ovn

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekk i grunnmur. noen gulv er skjeve.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var spor etter mus, men ikke etter oppussing i 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ryfylke elektriske har utført slutt kontroll og PGI har montert varmpumpe.

Arbeid utført av

Egeninnsats/dugnad utført av elektriker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll er utført av Ryfylke Elektriske.

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppgraderinger i vårt eier er selvgjort.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgraderinger i vårt eie er egeninnsats og dugnad. selvgjort.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ominnredet i kjeller og 1 etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Boligen er pusset opp både inne og ute. Garasjen er også pusset opp. Garasjen har ny kledning på tre sider. kortsiden mot huset(mot nord) er ikke skiftet. Innvendig er garasjen kledd med gips og det er støpt gulv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



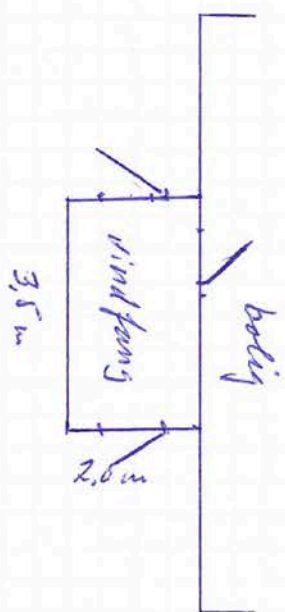
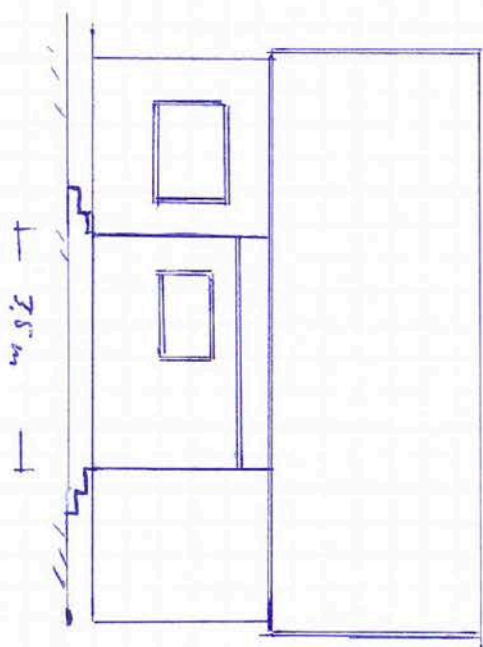
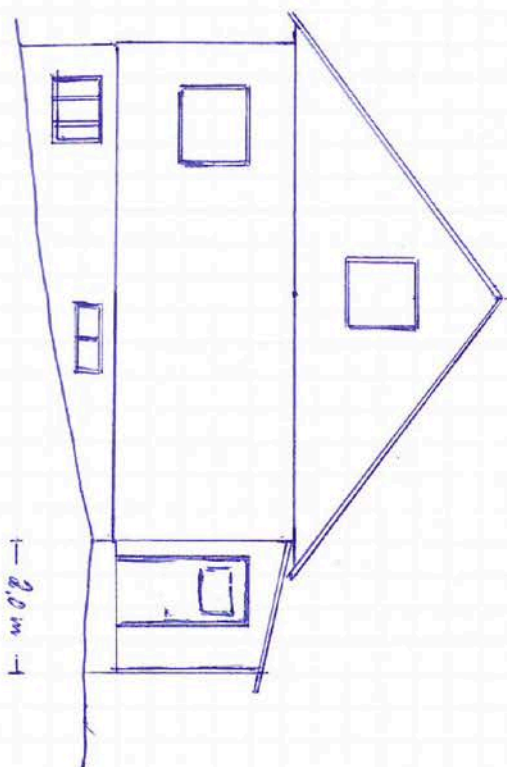
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250074

Tilbygning til bolting
 Målestok: 1:100



gns. 53 km / fordele 10
 Karl Hølland



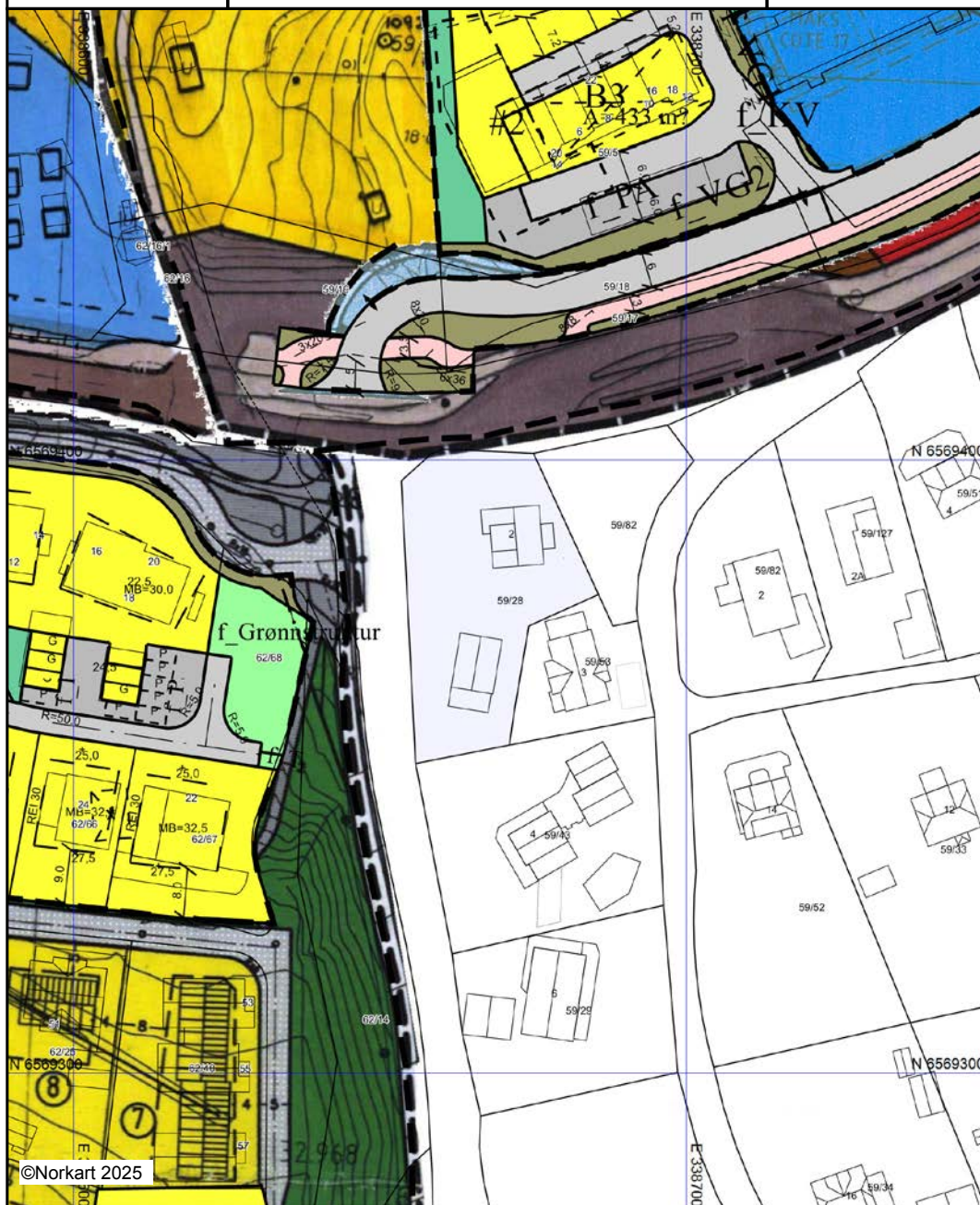
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/28
Adresse: Tuntlandsvegen 2
Utskriftsdato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



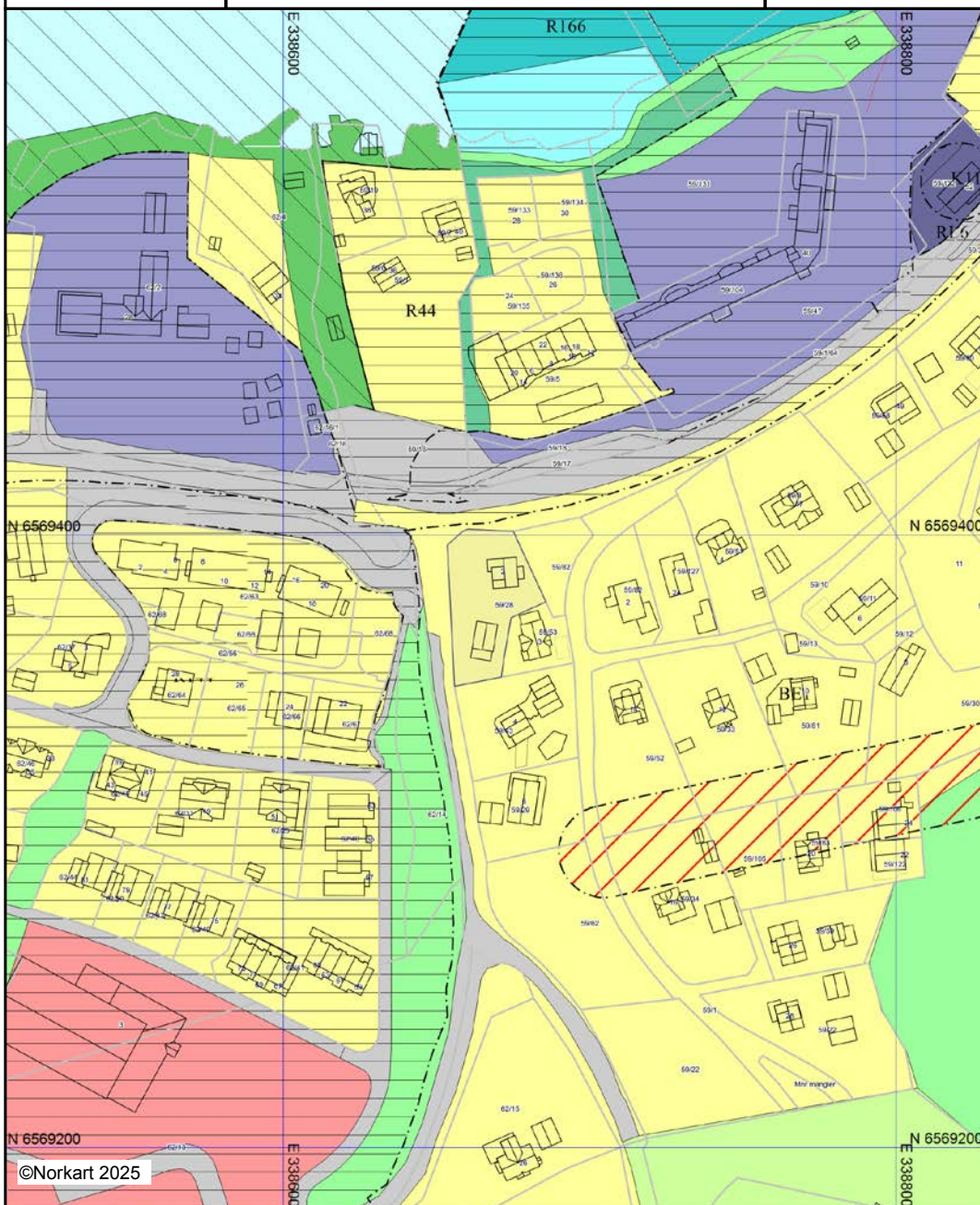
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/28
Adresse: Tuntlandsvegen 2
Utskriftsdato: 08.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

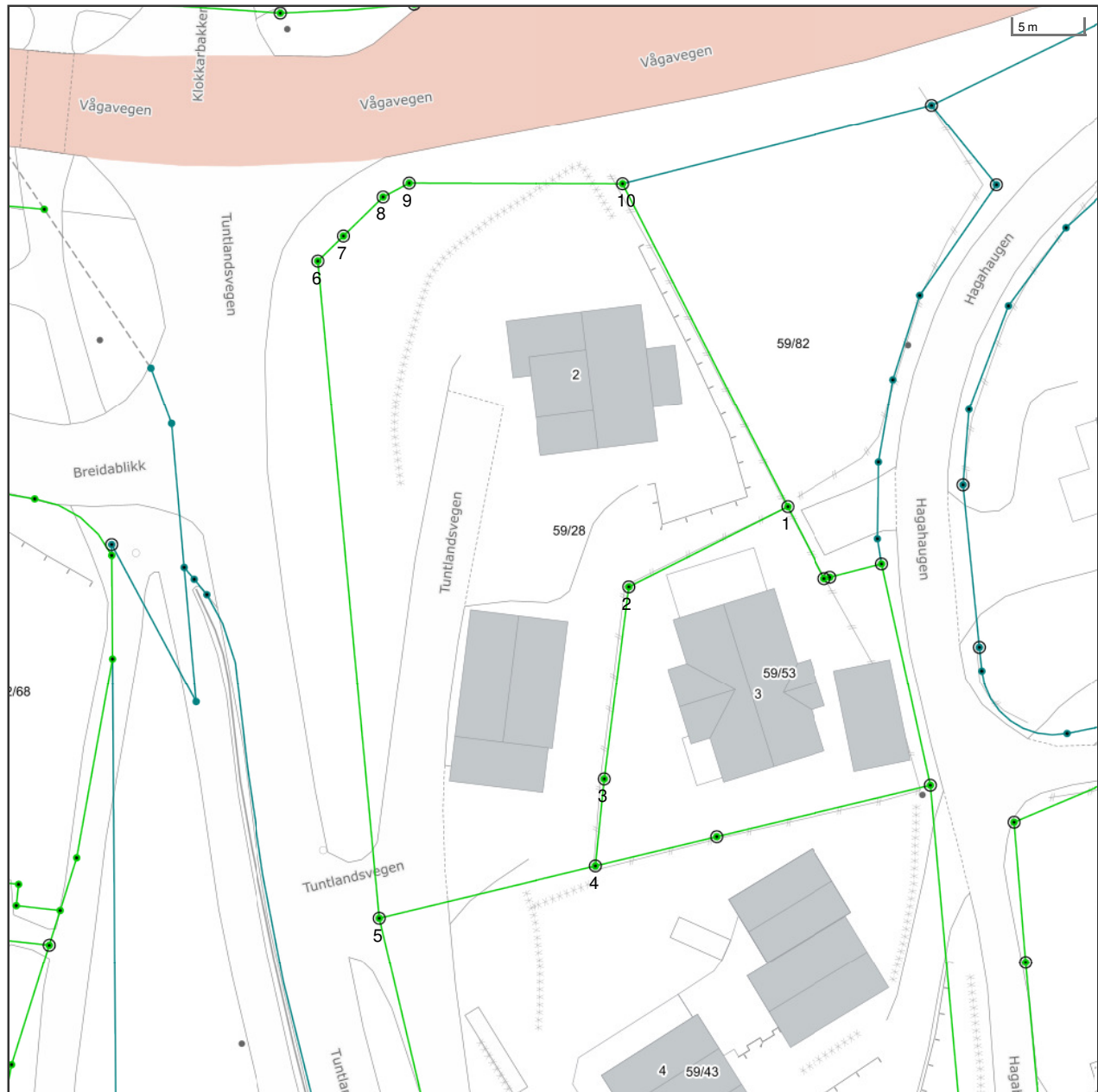
-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn



Eiendomskart for eiendom 1133 - 59/28//



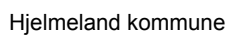
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

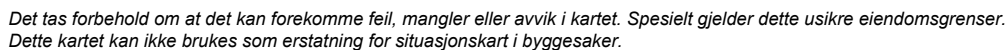
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 098,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6569375,44	Øst	338674,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6569378,08	338685,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,37	
2	6569372,95	338674,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,47	
3	6569359,55	338672,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,59	
4	6569353,5	338671,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,11	
5	6569350,49	338655,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,59	
6	6569396,65	338653,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,22	
7	6569398,32	338655,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
8	6569400,92	338658,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,88	
9	6569401,81	338660,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,06	
10	6569401,13	338675,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,98	



Eiendom: 59/28
Adresse: Tuntlandsvegen 2
Dato: 08.04.2025
Målestokk: 1:1000



Nabolagsprofil

Tuntlandsvegen 2 - Nabolaget Hjelmelandsvågen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hjelmeland skule Linje 140, 141	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	1 t 11 min

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	6 min 0.4 km
Strand videregående skole 400 elever	39 min 44.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 3 min 69.2 km

Ladepunkt for el-bil

Powercharge Hjelmeland	5 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

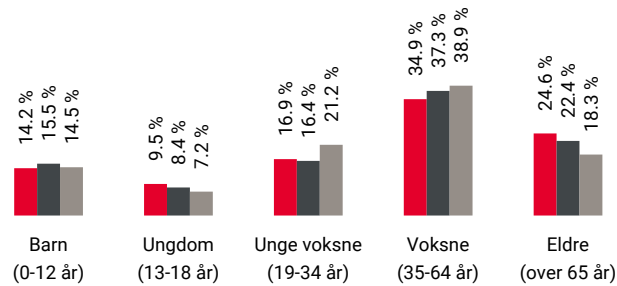
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hjelmelandsvågen	851	483
Hjelmeland kommune	2 534	1 460
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
--	-----------------

Dagligvare

Coop Extra Hjelmeland	6 min
Spar Hjelmeland PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Hjelmeland Idrettshall 3 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Idrettsanlegg Røgelstad - Kunstgras... 5 min 🚶
Fotball 0.4 km

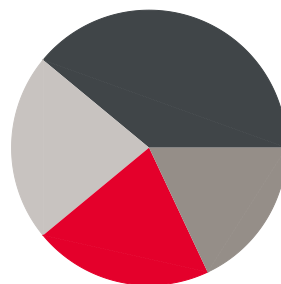
🚴 SKY Fitness Årdal 15 min 🚗

Boligmasse



74% enebolig
11% rekkehus
2% blokk
12% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



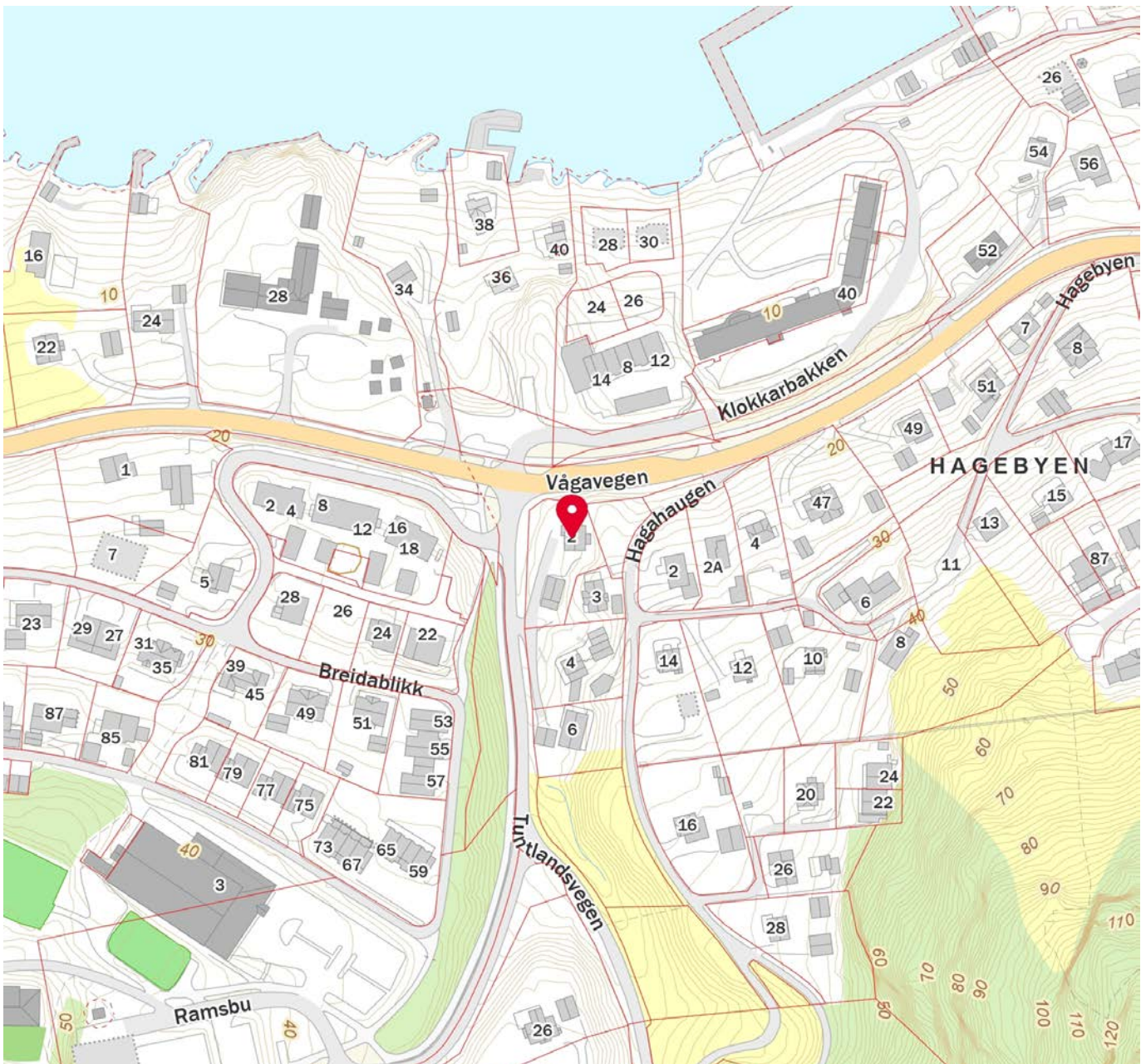
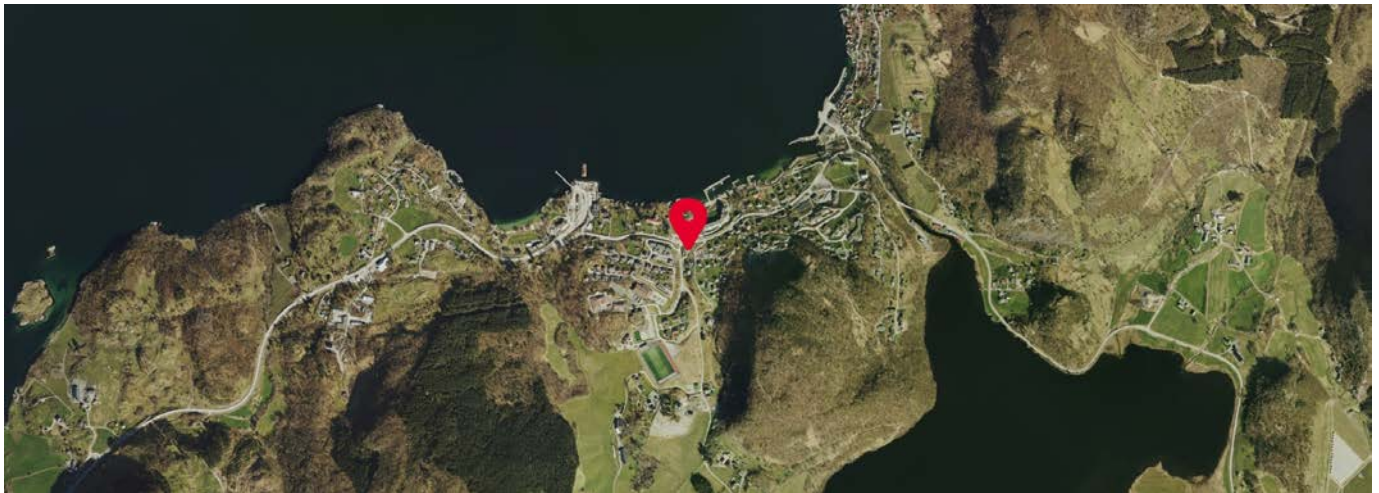
0%

44%

Hjelmelandsvågen
Hjelmeland kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tuntlandsvegen 2
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre