



aktiv.

Melslia 65, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE

**Stor og flott enebolig i Melslia med
nydelig utsikt og god standard.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Jan Erik Helgevold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 212/218 kvm
Tomtstr.: 953.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 160
Oppdragsnr.: 1401260016

Stor og innholdsrik enebolig med romslig tomt og barnevennlig beliggenhet.

Vi har nå fått for salg en stor og innholdsrik enebolig i Melslia i Årdal med barnevennlige og rolige omgivelser. Boligen er meget velholdt og holder god standard, med praktisk planløsning og store gode rom.

Boligen inneholder:

1.etasje: Hall, stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom, bad og bod.
U.etasje: Bliinngang, stue, hall (mulighet for kjøkken), bad, vaskerom, 2 soverom og 2 boder.

I tillegg en utvendig bod med god lagringsplass.

Eiendommen ligger tett på den vakre Ryfylkenaturen med panoramautsikt og natursti like utenfor døra. Her er man midt mellom fjord og fjell med et eldorado av turmuligheter, samtidig som man har kort vei til alle fasiliteter med butikker, skole, barnehage m.m..

Eiendommen ligger ca 15 min fra Hjelmeland sentrum og ca 30 min fra Ryfast.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Tegninger	80
Oversiktskart	84
Reguleringsbestemmelser	85
Reguleringsplankart	86
Kommuneplankart	88
Temakart	90
Eiendomskart	91
Grunnkart	93
Ledningskart	94
Nabolagsprofil	95
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 212 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 kvm Gang m/ trapp, bad, teknisk rom, bod, vaskerom, stue og 2 soverom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, soverom og stue / kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1 etg. målt i stue / kjøkken 2,38 mtr. u etg. målt i gang 2,42 mtr. og utvendig bod u etg. 2,55 mtr.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

953.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende med et fint opparbeidet hageareal som er opparbeidet med gressplen og gruslagt innkjørsel/biloppstillingsplass.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med rolige omgivelser i blindvei med aldeles

nydelig panoramautsikt over Årdalsfjorden. Melslia er et veletablert boligområde i Årdal, og området er fredelig og barnevennlig med flotte turmuligheter like utenfor døra.

I Årdal finnes også alt av det mest nødvendige man trenger i hverdagen. Det er dagligvareforretning, bensinstasjon, barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Videre er det 15 minutters kjøring til Hjelmeland sentrum, eller 25 minutter til Tau sentrum, hvor du finner blant annet butikker, ferje, hurtigbåt, buss, skole, barnehage, bensinstasjon, blomsterhandler, take-away, idrettsanlegg og helsesenter.

Her er man midt i den vakre Ryfylkenaturen med fjord og fjell, og et eldorado av turmuligheter. Årdal har også sin egen "Eventyrskog" som er en flott og kreativ attraksjon, og veldig kjekk for de minste barna. Ellers er bygda beliggende i naturskjønne omgivelser. Her er mulighetene store for å få mange og gode naturopplevelser. Turen er ikke lang til Lyngsheia, hvor det er gode skimuligheter om vinteren.

Fastlandsforbindelsen gjennom Ryfast tunnelen gjør reisetiden og avstanden til Stavanger kort og enkel. Dette har gjort Årdal til en enda mer attraktiv plass å bo, godt tilrettelagt for jobbpendling til Stavanger. En landlig idyll med kort vei til byen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Årdal

Skolekrets

Årdal

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er registrert stedvis noen sprekker i ringmuren.

Ytterveggene er i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Takkonstruksjonen er et valmet tak belagt med takstein. Kaldloftet er kun inspisert fra loftsluke på grunn av manglende gangbart gulv.

Takrenner og nedløpsrør er i aluminium.

Etasjeskillene består av støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Ytterdøren er i malt utførelse, og boligen har uldal vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Det er en sørvest vendt balkong belagt med terrassebord, med utgang fra stue/kjøkken. Eiendommen har også en utvendig trapp i støpt betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og stedvis knirk i parkett.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det registreres stedvis knirk i trapp.

- Våtrom - 1 ETG. > BAD / VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - U ETG. > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres stedvis lite / ingen fall i dusjsone. Noe vannansamlinger.

- Våtrom - U ETG. > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - U ETG. > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i

ventilasjonsaggregatet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Utført av meg selv, 2026

Beskrivelse: Har byttet defekt termostat. Dette har jeg gjort selv. Jeg har fagbrev som elektriker så arbeidet er gjort av faglært.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Barkved Trevare, 2025

Beskrivelse: Lite vindu på sov 2 etg hadde en liten sprekk så glasset ble byttet av Barkved Trevare.

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

Ja

Beskrivelse: Det har oppstått noen sprekker i noen skøyter og hjørner med tiden.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Vi har gått over og fikset noen sprekker med tiden ved bruk av akryl.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Har selv byttet vannlås og kjøkken batteri på kjøkken.

20. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av meg selv med fagbrev som elektriker +Ryvent, 2025

Beskrivelse: Har selv byttet rotor motor og reim. Service er også tatt på hele anlegget i 2025 av Ryvent.

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

Ja

Firmanavn: Jæger Mur og Flis AS, 2022

Beskrivelse: Satt inn vedovn.

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

Ja

Firmanavn: Meg selv fagmann, 2025

Beskrivelse: Har byttet termostatt på vaskerom kjeller og bad 2 etg + dimmer/bryte stue. Utført av meg selv som faglært elektriker.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 108 kvm: Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, soverom og stue / kjøkken

TBA 36 kvm: Terasse og balkongareal

U. Etasje:

BRA-i 104 kvm: Hall og trappegang, bad, teknisk rom, bod, vaskerom, stue og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

Standard

Eiendommen holder en bra standard ihht byggeår, er velholdt og tar seg bra ut.

Kjøkken 1. etasje:

Ikea kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er glassplate mellom benkeplate og overskap og kjøkkenventilator over stekesonen. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet har fliser på vegg og malt gips i tak. Rommet er utstyrt med servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd sisterner, dusjhjørne med dusjvegger i glass, samt opplegg til vaskemaskin og badekar.

Bad underetasje:

Badet har fliser på vegg og malt gips i tak. Det er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne med dusjvegger i glass.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har malt gips på vegger og tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask, ettgreps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser.

Vegger: I hovedsak belagt med malte gipsplater og fliser på begge bad.

Himling: I hovedsak belagt med malte gipsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Uponor rør-i-rør system. Vannfordelerskap er plassert i teknisk rom.
 - Ventilasjon: Systemair SAVE VTR 500 L ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.
- Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført 25.11.2025.
- Varmtvannstank: OSO Super S 300, 287 liter, 3kW.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført av Ryvent AS 25.11.2025.

2023:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2023, arbeid utført av Oneco.

2022:

- Aduro vedovn plassert i stue. I følge eier er vedovn montert i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Solforhold

Sol fra grytidlig morgen til ca kl 19:00 om sommeren.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 11331001600

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med el-gulvvarme i underetasjen og første etasje, samt en Aduro vedovn i stuen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 803 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter prognose:

Fastledd vatn bustad: kr 2655,35

Akonto vatn: kr 260,21

Avrekning vatn: kr 119,36

Målarleige 3/4": kr 409,40

Akonto avlaup: kr 303,47

Avrekning avlaup: kr 148,44

Fastl. avlaup bustad: kr 1932,00

Avrekning vatn: kr 129,74

Avrekning avlaup: kr 161,35

Feiing/tilsyn bustad: kr 250,00

Eiendomsskatt: kr 4482,00

Totalt: kr 18 284,86

Eiendomsskatt

Kr 4 482 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4482,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 299 209 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 196 836 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 160 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:

1133/100/160:

10.03.1966 - Dokumentnr: 740 - Erklæring/avtale

BETALINGSBETINGELSER VEDR. ERSTATNINGER FRA LYSE KRAFTVERK

Overført fra: Knr:1133 Gnr:100 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne bestemmelsen har fulgt med over fra hovedbruket ved fradeling og har ingen praktisk betydning for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.08.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2015.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Mælslia (plan-ID R92), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er 954 kvm av eiendommen regulert til boliger og 350 kvm er regulert til høyspenningsanlegg.. 01.01.1990

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, ikrafttredelse 02.10.2019. 954 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn BE8.

Eiendommen er i kommuneplanen berørt av hensynssone for ras- og skredfare og hensynssone for høyspenningsanlegg.

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

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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.

Ansvarlig megler

Marion Espedal

Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026

























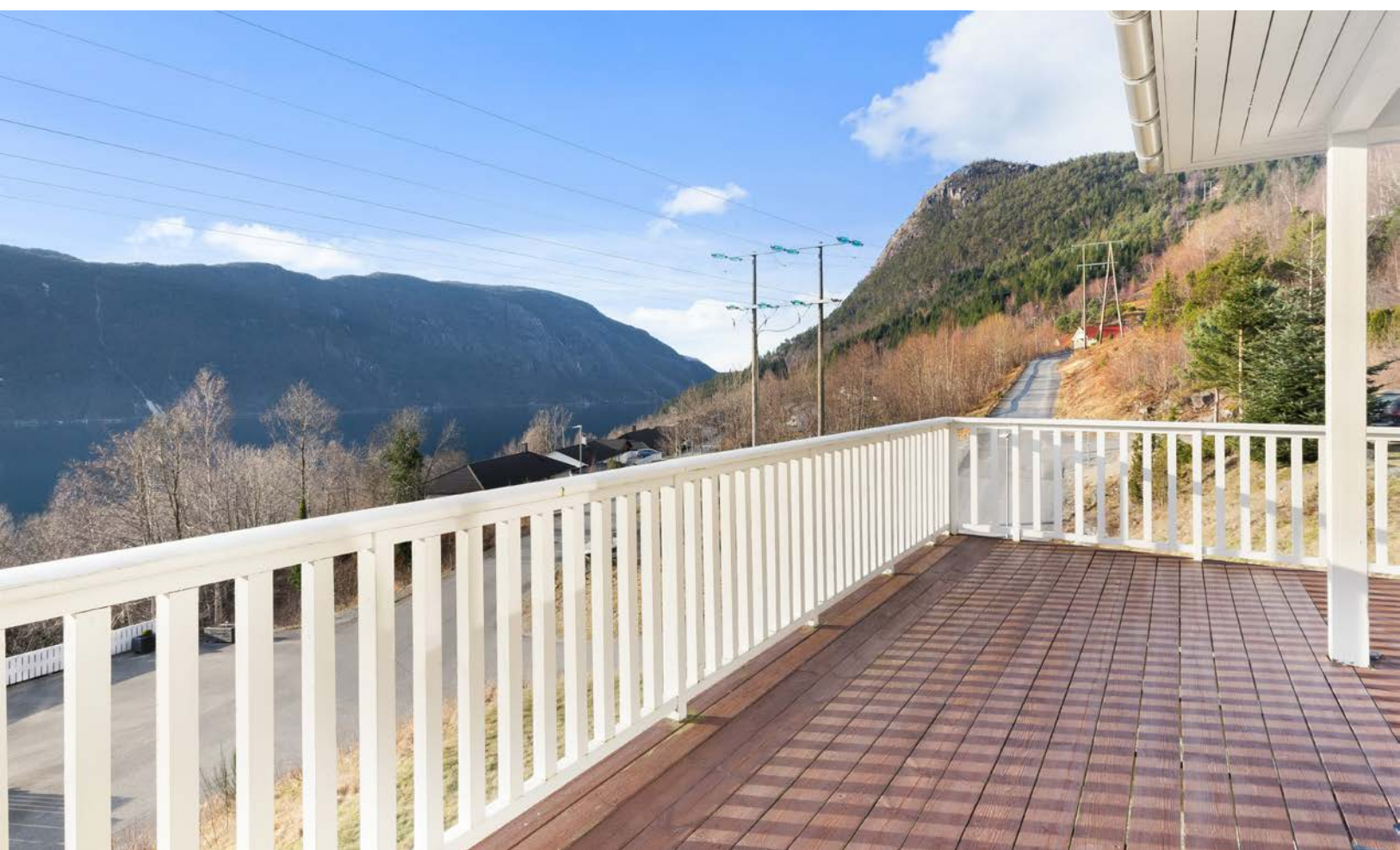












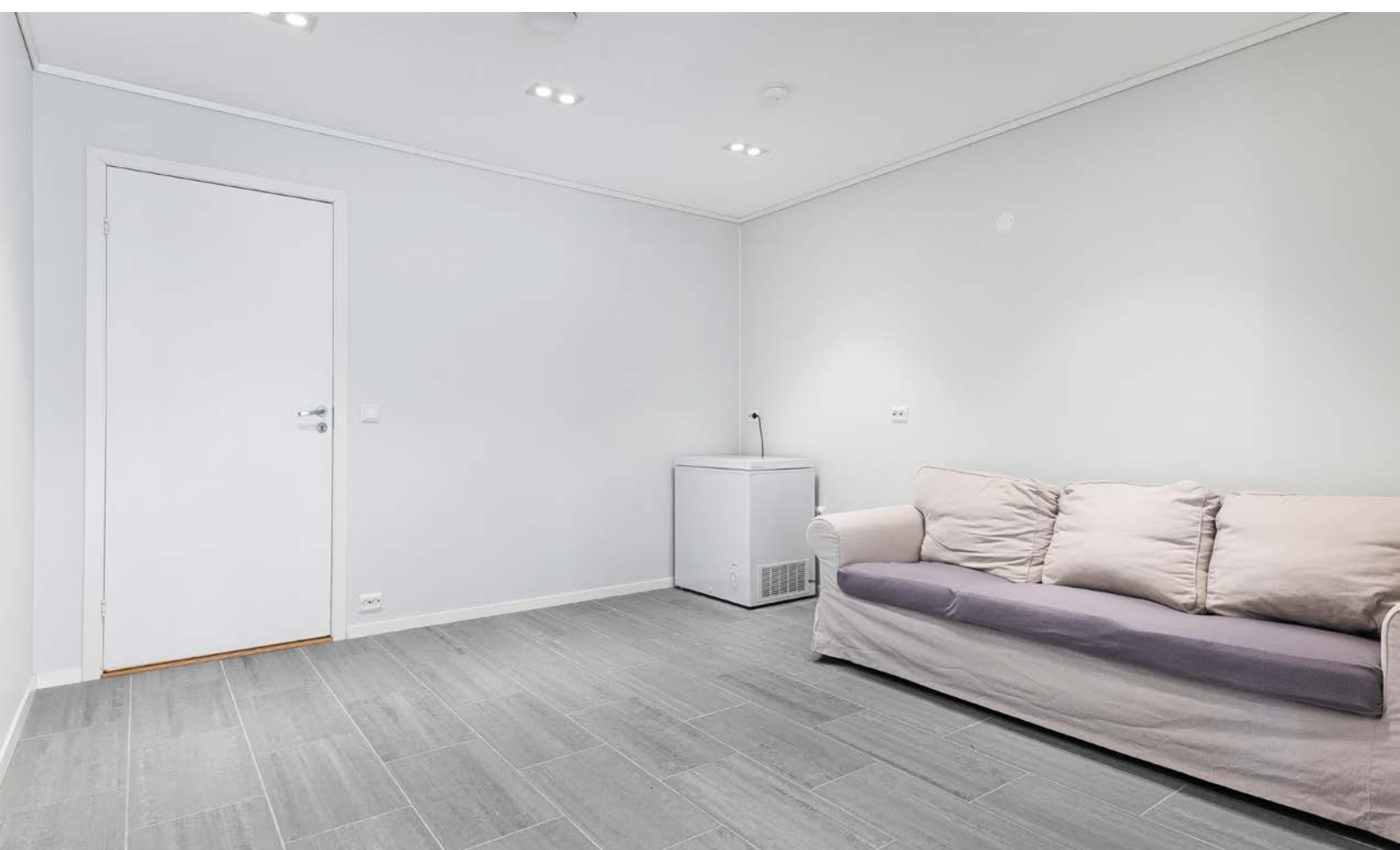




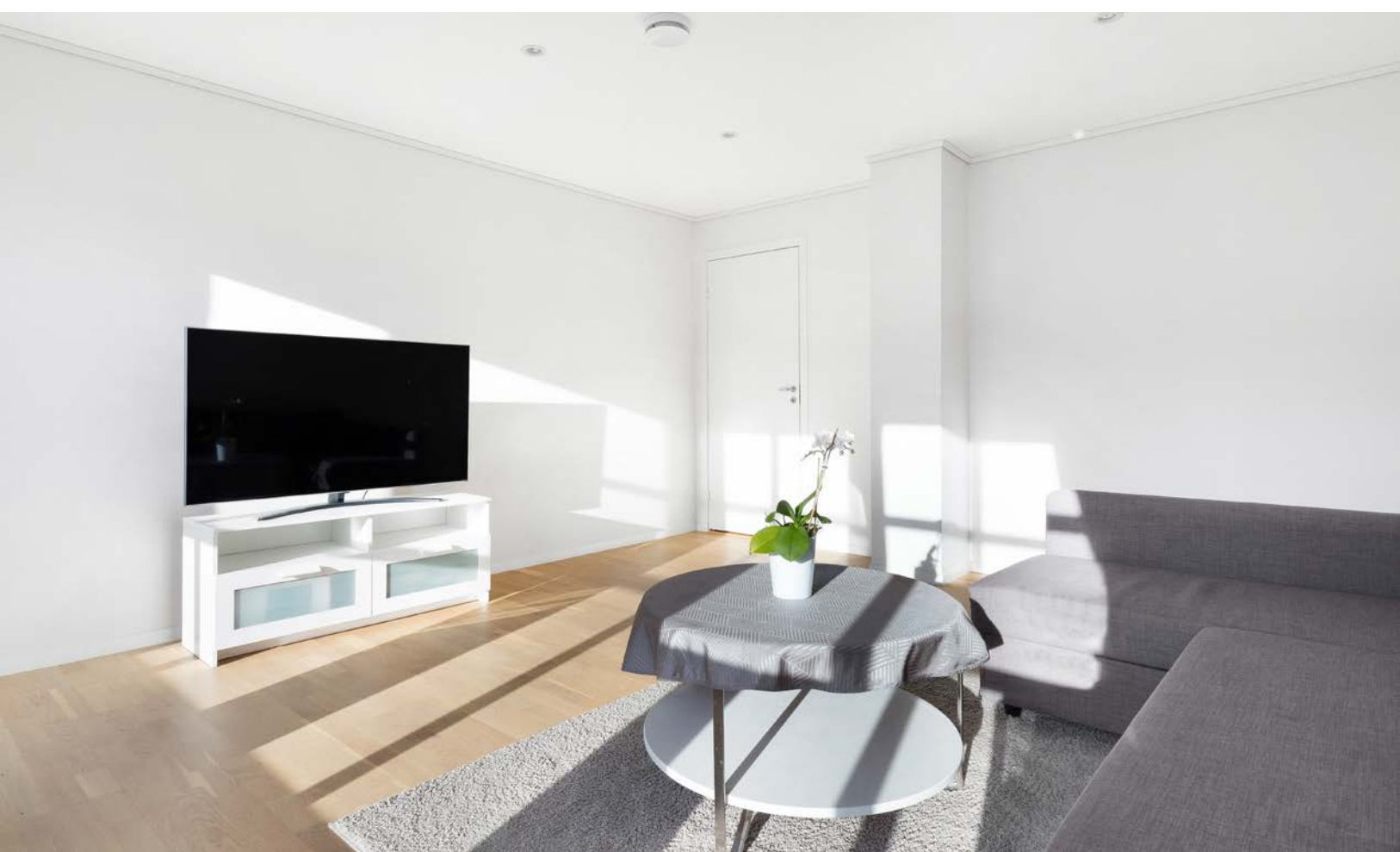




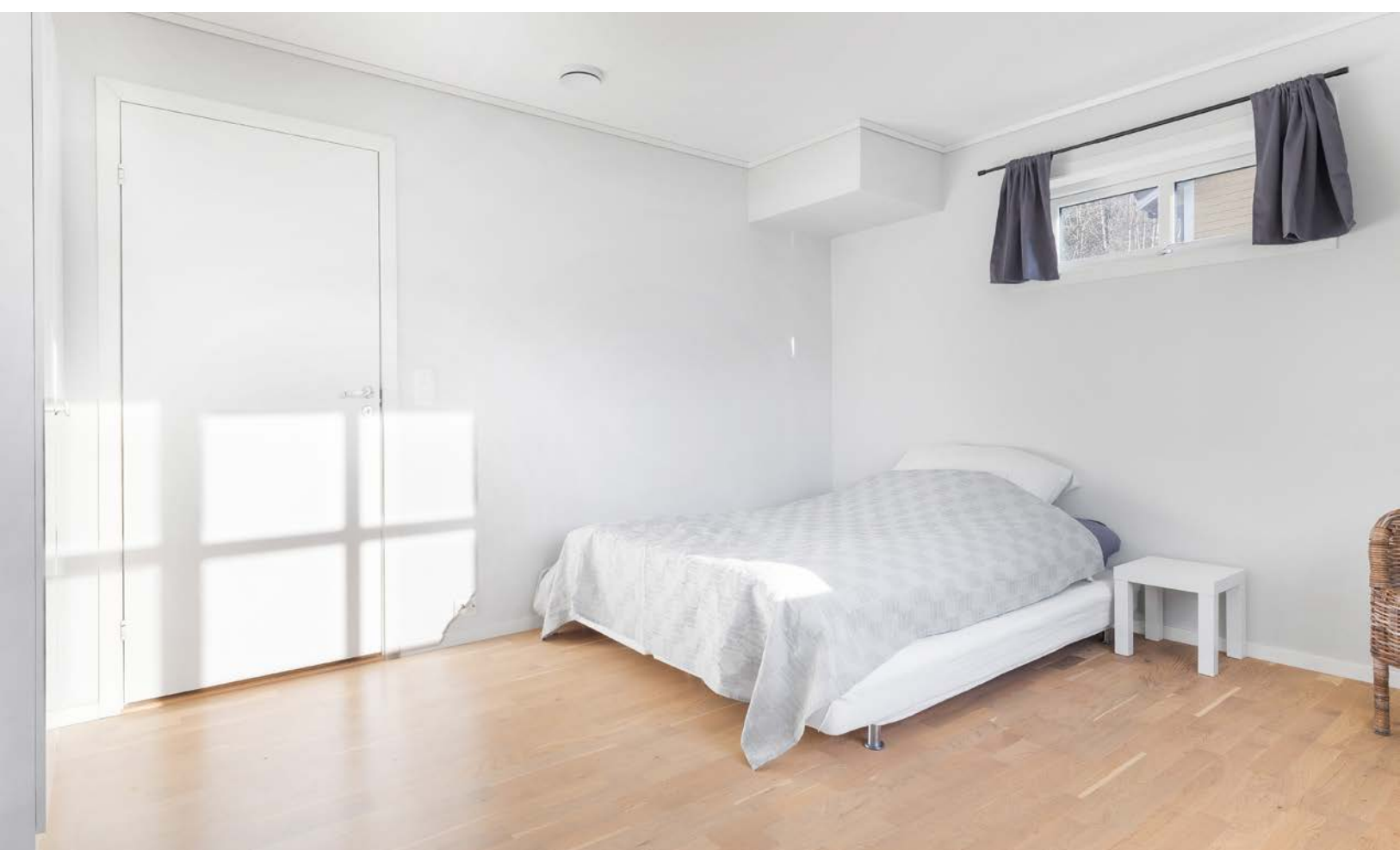






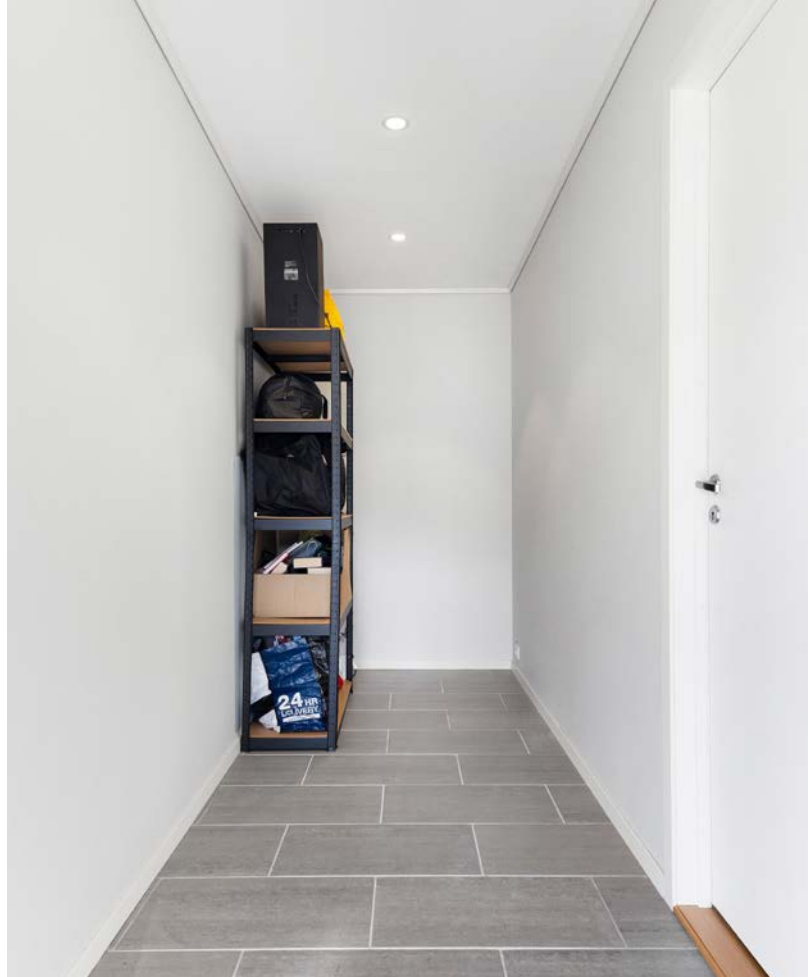




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Melslia 65 , 4137 ÅRDAL I RYFYLKE



HJELMELAND kommune



gnr. 100, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1039

Referansenummer: XM1144

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



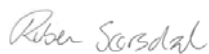
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse og uldal vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Utvendig trapp i støpt betong.

Sørvest vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Aduro vedovn plassert i stue. I følge eier er vedovn montert i 2022.

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom 1 etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin, opplegg til badekar og dusjhjørne m/ dusjvegger i glass.

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

Bad u etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Fliser på vegg og malt gips i tak.

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

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom u etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Malt gips på vegger og tak.

Det er etablert utslagsvask, 1 greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Uponor rør i rør system. Vannfordelerskap plassert i teknisk rom.

Systemair SAVE VTR 500 L ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

OSO Super S 300 - 287 ltr. 3kW varmtvannsbereider plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i teknisk rom.

Downlights u etg. bod, gang, stue og 1 etg. gang, bad, soverom, stue / kjøkken.

El-gulvvarme u etg. gang, stue, bod, vaskerom, bad, begge soverom og 1 etg. bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

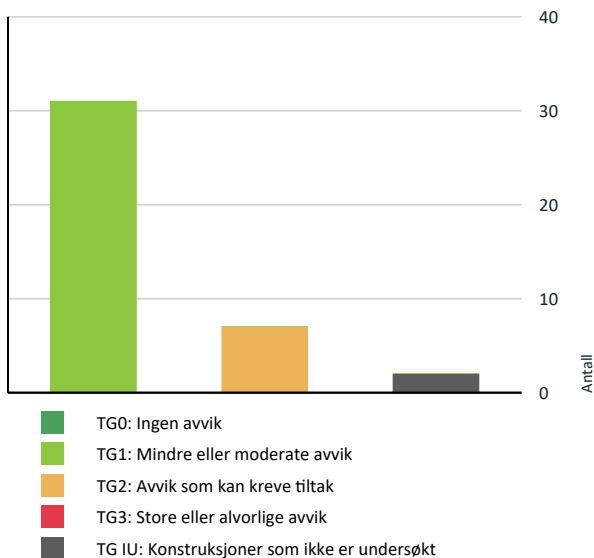
Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 13.08.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og stedvis knirk i parkett.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i trapp.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført av Ryvent AS 25.11.2025.

! Våtrom > 1 etg. > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > U etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis lite / ingen fall i dusjsone. Noe vannansamlinger.

! Våtrom > U etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > U etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende håndløper på utvendig trapp og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2015

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Hjelmeland kommune

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det registreres noe mose på taket, anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft er kun inspisert fra loftsuke pga. manglende gangbart gulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Vinduer

Uldal vindu med 2-lags glass.

Dører

Ytterdør i malt utførelse og uldal balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Rekkverket blir målt til 93 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og stedvis knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes og vurdere utbedring av knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

TG 1 Pipe og ildsted

Aduro vedovn plassert i stue. I følge eier er vedovn montert i 2022.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre knirk i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

1 ETG. > BAD / VASKEROM

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

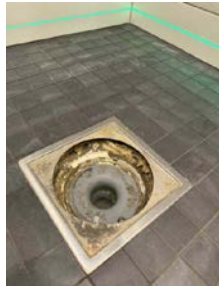
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETG. > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin, opplegg til badekar og dusjhjørne m/ dusjvegger i glass.

1 ETG. > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

1 ETG. > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



U ETG. > BAD

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

U ETG. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Tilstandsrapport

U ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis lite / ingen fall i dusjsone. Noe vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil stedvis ligge noe vannansamlinger i dusjsone. Dette vil tørke etterhvert med hjelp av varmekabler. Evt. bør det vurderes å montere et dsujkabinett.



U ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



U ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

U ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

U ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



U ETG. > VASKEROM

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

U ETG. > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt gips på vegger og tak.

U ETG. > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

U ETG. > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



U ETG. > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert utslagsvask, 1 greps blande batteri og opplegg til vaskemaskin.

U ETG. > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

U ETG. > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETG. > STUE / KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blande batteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

1 ETG. > STUE / KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Uponor rør i rør system. Vannfordelerskap plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Systemair SAVE VTR 500 L ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført av Ryvent AS 25.11.2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men holde aggregat under jevnlig oppsyn for sjekk at det ikke er fuktighet og årlig filterbytte.



TG 1 Varmtvannstank

OSO Super S 300 - 287 ltr. 3kW

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015 Nybygg

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2023, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter

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

Det registreres stedvis noen sprekker i ringmur. Dette er ikke uvanlig, anbefaler å pusse igjen sprekker.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende håndløper på utvendig trapp og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å utføre radonmåling og montere håndløper langs vegg på utvendig trapp. Rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

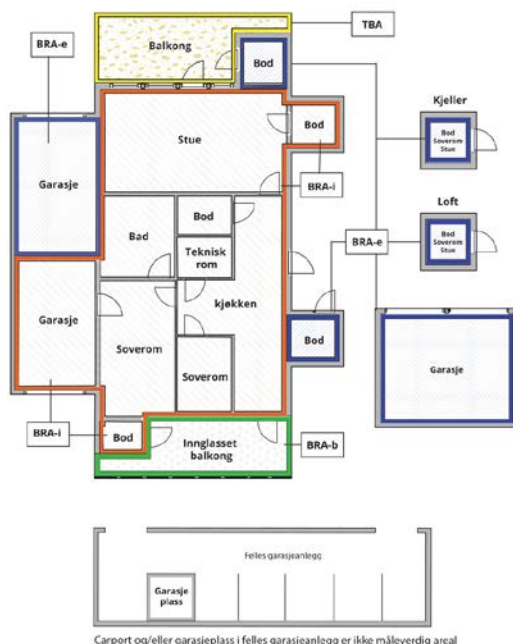
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg.	108			108	36
U etg.	104	6		110	
SUM	212	6			36
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, soverom 1, stue / kjøkken		
U etg.	Gang m/ trapp, bad, teknisk rom, bod, vaskerom, stue, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde 1 etg. målt i stue / kjøkken 2,38 mtr. u etg. målt i gang 2,42 mtr. og utvendig bod u etg. 2,55 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 13.08.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Jan Erik Helgevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	100	160		0	953.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Melslia 65

Hjemmelshaver

Helgevold Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde i Årdal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Erik Helgevold

Boligen

Melslia 65

4137 Årdal I Ryfylke

1133-100/160/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Utført av meg selv

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet defekt termostat. Dette har jeg gjort selv. Jeg har fagbrev som elektriker så arbeidet er gjort av faglært.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Barkved Trevare

Beskrivelse av arbeidet: Lite vindu på sov 2 etg hadde en liten sprekk så glasset ble byttet av Barkved Trevare.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet to innerdører i underetasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Det har oppstått noen sprekker i noen skøyter og hjørner med tiden.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Vi har gått over og fikset noen sprekker med tiden ved bruk av akryl.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Har selv byttet vannlås og kjøkken batteri på kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført av meg selv med fagbrev som elektriker +Ryvent

Beskrivelse av arbeidet: Har selv byttet rotor motor og reim. Service er også tatt på hele anlegget i 2025 av Ryvent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Jæger Mur og Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Meg selv fagmann

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet termostatt på vaskerom kjeller og bad 2 etg + dimmer/bryte stue. Utført av meg selv som faglært elektriker.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



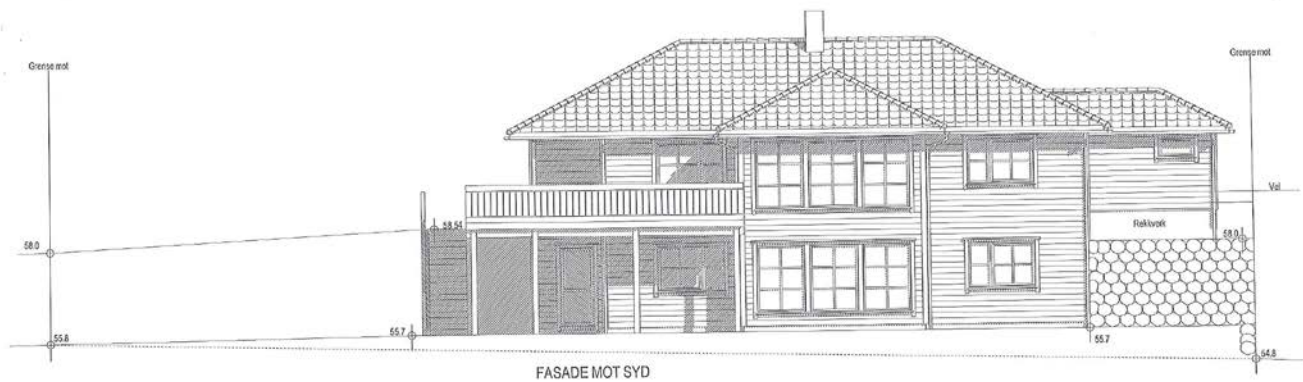
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



A 17.04.2013 JK Terreng

NORDBOHUS Sandnes AS

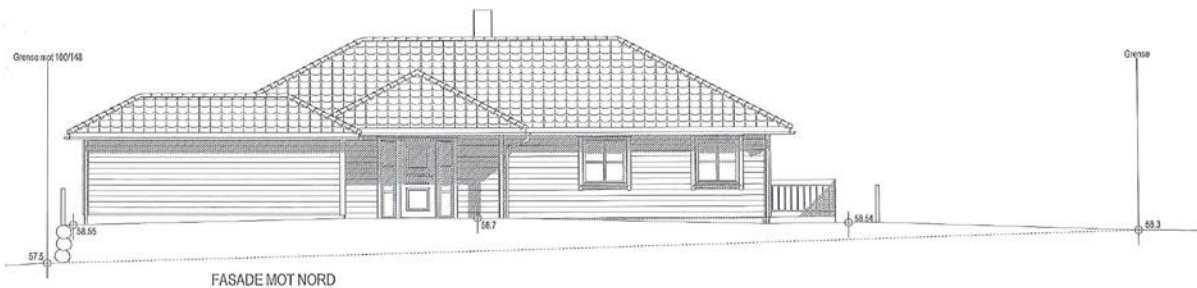


NORDBOHUS Sandnes AS
Garddalsgata 1, 4350 Sandnes
Tlf: 51 97 50 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

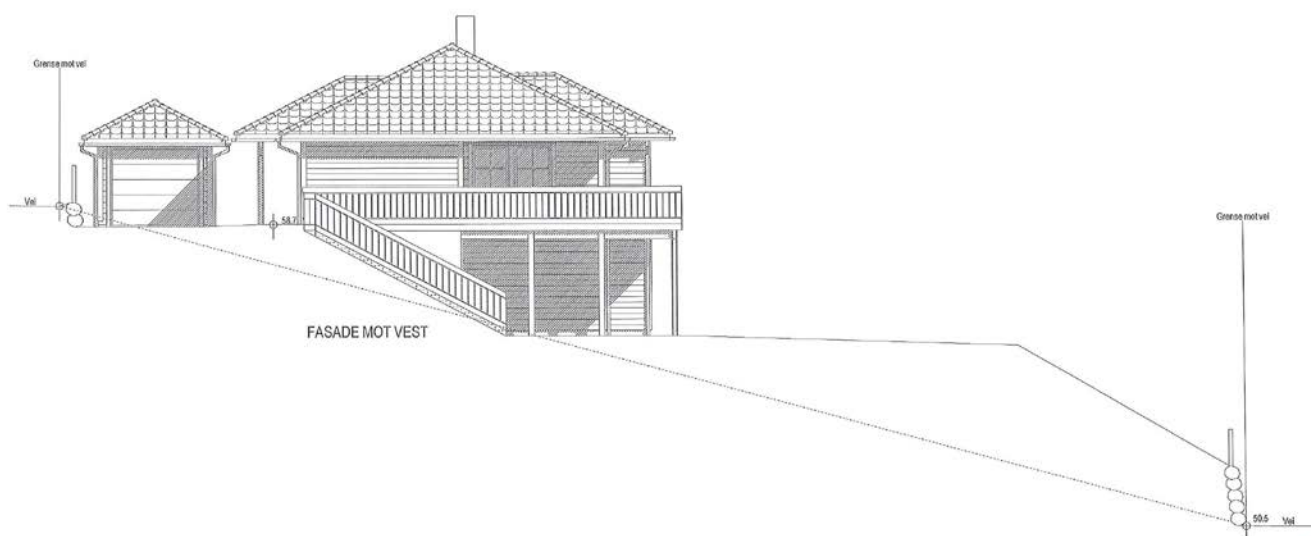
Teikstaver: Jan Erik Helgevold
Byggesett: 4137 Årdal i Ryfylke
Kommune: Hjemeland
Gnr: 100 Bnr: 160 Mnr: 1: 100
Terreng 1

Dato: 12.03.2013
Tegn: JK
Prosjekt: 36231
Tegner: 503

© Tegning av Nordbohus AS. For åpen oppheng.



E.2
Topp grunnmur 58.3



A 17.04.2013 JK Terreng

NORDBOHUS Sandnes AS



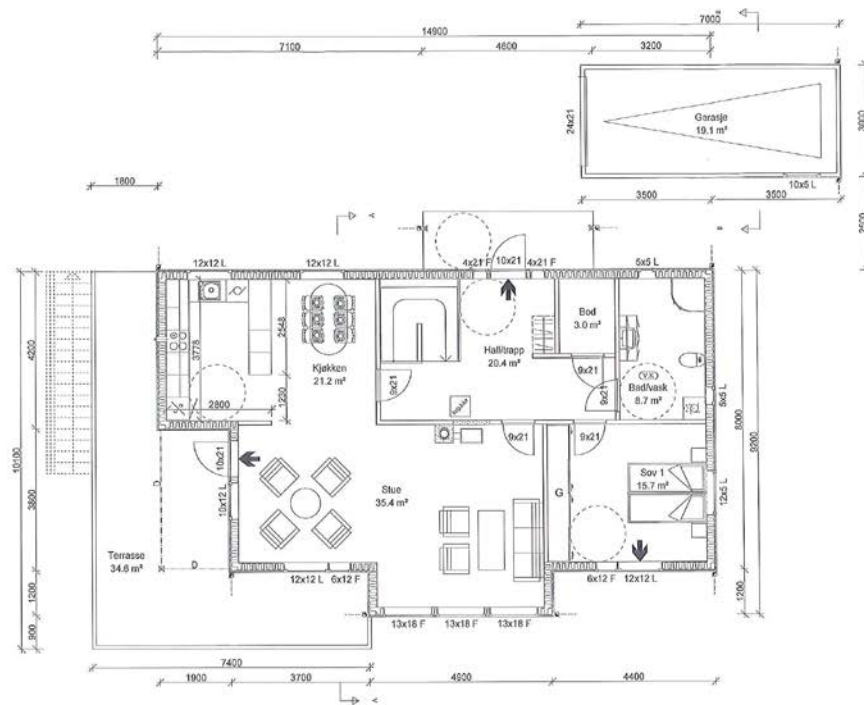
NORDBOHUS Sandnes AS
Gundelagata 14305 Sandnes
Tlf: 51 02 20 20
Fax: 51 07 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tilskrevet: Jan Erik Helgevold
Prosjekt: 4137 Årdal i Ryfylke
Kontor: Hjelmland
Skala: 100 Berr: 160 MÅ 1 : 100
Terreng 2

Dato: 12.03.2013
Tegn: JK
Prosjekt: 36231
Tegn nr: 504

© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett

E-3



1. ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Perimetro
U. etg. plan	103.5	103.5	97.1
1. etg. plan	107.9	107.9	107.9
SUM :	211.4	211.4	205.0
BYA :	155.1	155.1	
Skjult areal/			
innsnitte	117.9		



NORDBONUS Sandnes AS
 Gardsdelgata 1, 4309 Sandnes
 Tlf: 51 97 82 20
 Fax: 51 97 77 73
 www.nordbonus.no/sandnes

A 17.04.2013 JK Tereng

NORDBONUS Sandnes AS

Tilskjeder: Jan Erik Helgevold

Bosted: 4137 Årdal i Ryfylke

Kommune: Hjeltnelund

Gnr. 100 Bnr. 160 Mål: 1: 100

Plan 1. etasje

Dato: 12.03.2013

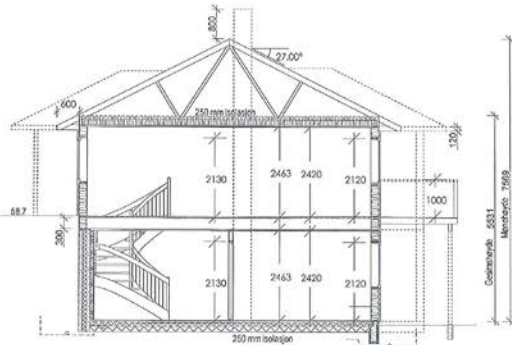
Tegn:

Prosjekt: 36231

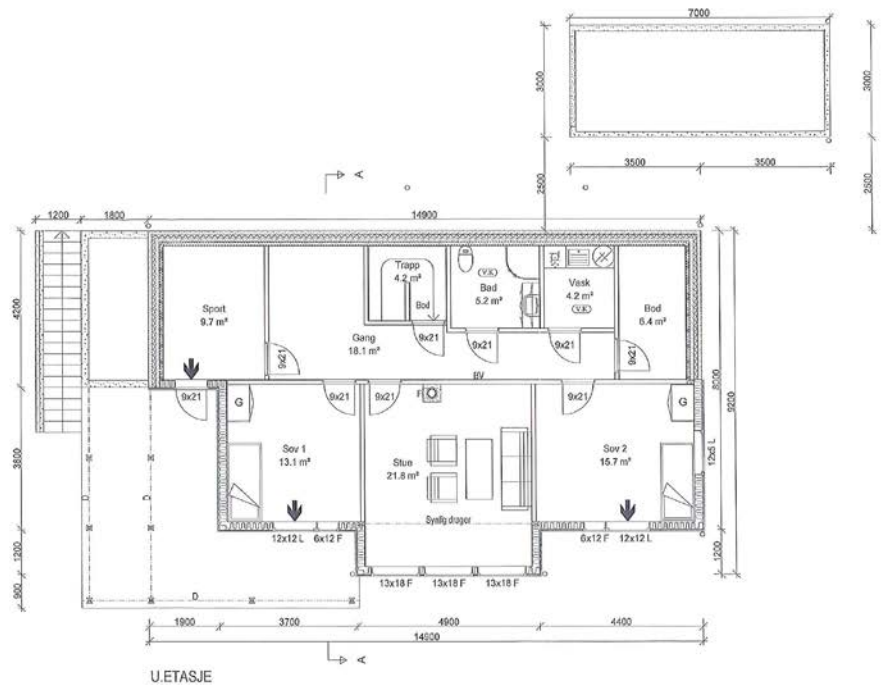
Tegn.nr: 502

© Daglig leder: Torbjørn H. Hjeltnelund

E-4



Snitt A-A



U.ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM Primæreom. i m²
	Pr. etasje	Sum BRA	
U. etg. plan	103.5	103.5	97.1
1. etg. plan	107.9	107.9	107.9
SUM:	211.4	211.4	205.0
BYA:	155.1	155.1	
Grunnflate/ innskuttet	117.9		



NORDBOHUS Sandnes AS
Gunddalsgata 1, 4306 Sandnes
Tlf: 51 92 60 20
Fax: 51 92 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tilbehør: Jan Erik Helgevoll
Byggesaks: 4137 Årdal i Ryfylke
Kommune: Hjelmeland
Gnr. 100 Bnr. 140 Mnr. 1: 100
Plan underetasje og snitt

Dato: 12.03.2013

Tegn: JK

Prosjekt: 36231

Tegnr.: 501

© Tegningene er forbeholdt NS Byggeservice



Oversiktskart for eiendom 1133 - 100/160//



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.

100/- Mølslia.

EIGENGODKJENT	
Vedtatt den	20.09.90
Sak	57/90
HJELMELAND KOMMUNESTYRE	
Sign.	<i>T.M. Tørring</i>

RGULEINGSBESTEMMESAR TIL OMREGULERING AV MELSLIA BUSTADFELT

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne begrensingslinje kan det oppførast bustadhus med inntil 1½ etasje med ei utnyttelse på 0,2 av tomta.

§2

Hus bør plasserast med møneretning som ikkje fråviker vesentlig i forhold til nabohusa. Det skal ikkje førast opp hus med flatt tak.

§3

Garasje skal anmeldast saman med bustadhus. Grunnflata skal ikkje overstiga 40 m².

§4

All parkering skal skje på eigen grunn med ein gjesteparkering for bil på eige tomt. Besøksparkering kan gjerast på gategrunn der dette er føresatt i bruksplan for trafikkområde.

§5

Ein bør unngå forstøtningsmur mot gate eller nabo og høgdeskilnad i terrenget vert utligna med skråningar. Fører planeringa likevel til forstøtningsmurar mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at ein nyttar skråningar som reduserer høgda på forstøtningsmuren.

§6

Området mellom frisikttlinjer og vegkantar (sikttrekantar) skal ha fri sikt i ei høgde av 0,5 m over dei tilstøtande vegars planum.

§7

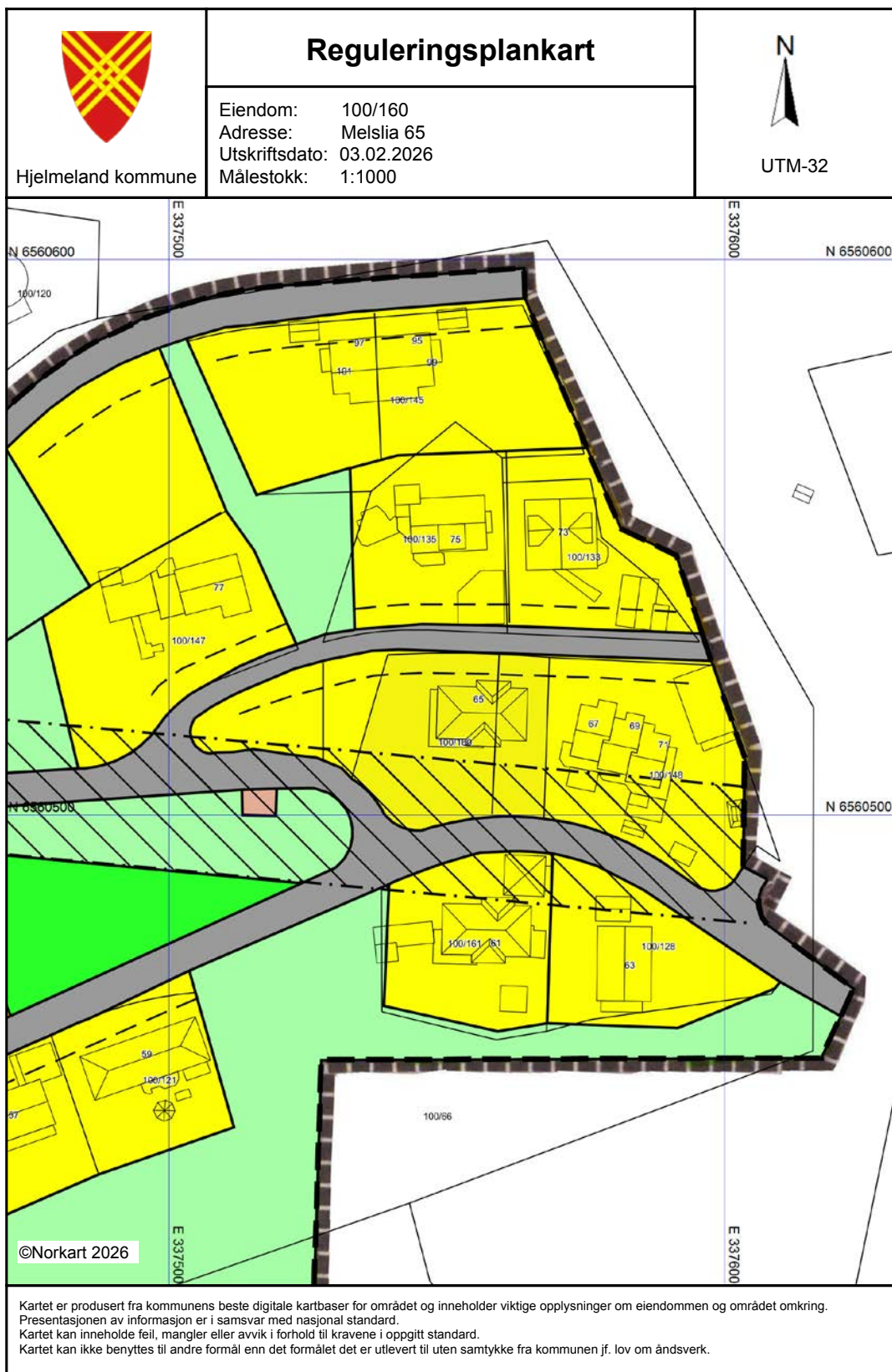
Ved sida av desse føresegner gjeld føresegner i bygningslova og bygningsvedtektene for Hjelmeland kommune.

§8

Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unnatak frå desse føresegner innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Hjelmeland kommune.

§9

Etter at desse reguleringsføresegner er sette i verk, kan ikkje private servitutur starta tilhøve som strid mot føresegnene.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Park

 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

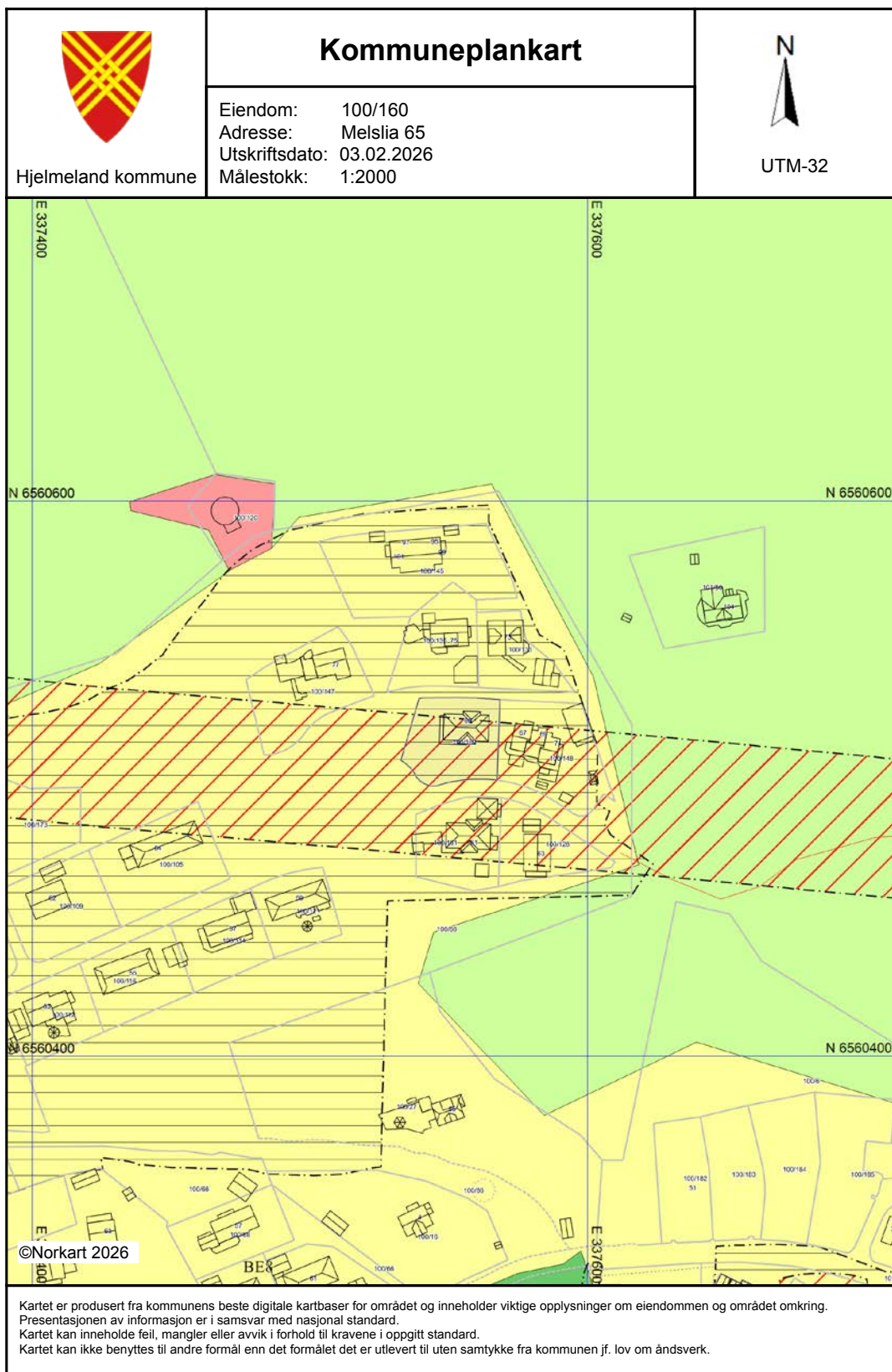
 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - framtidig

 Påskrift områdenavn

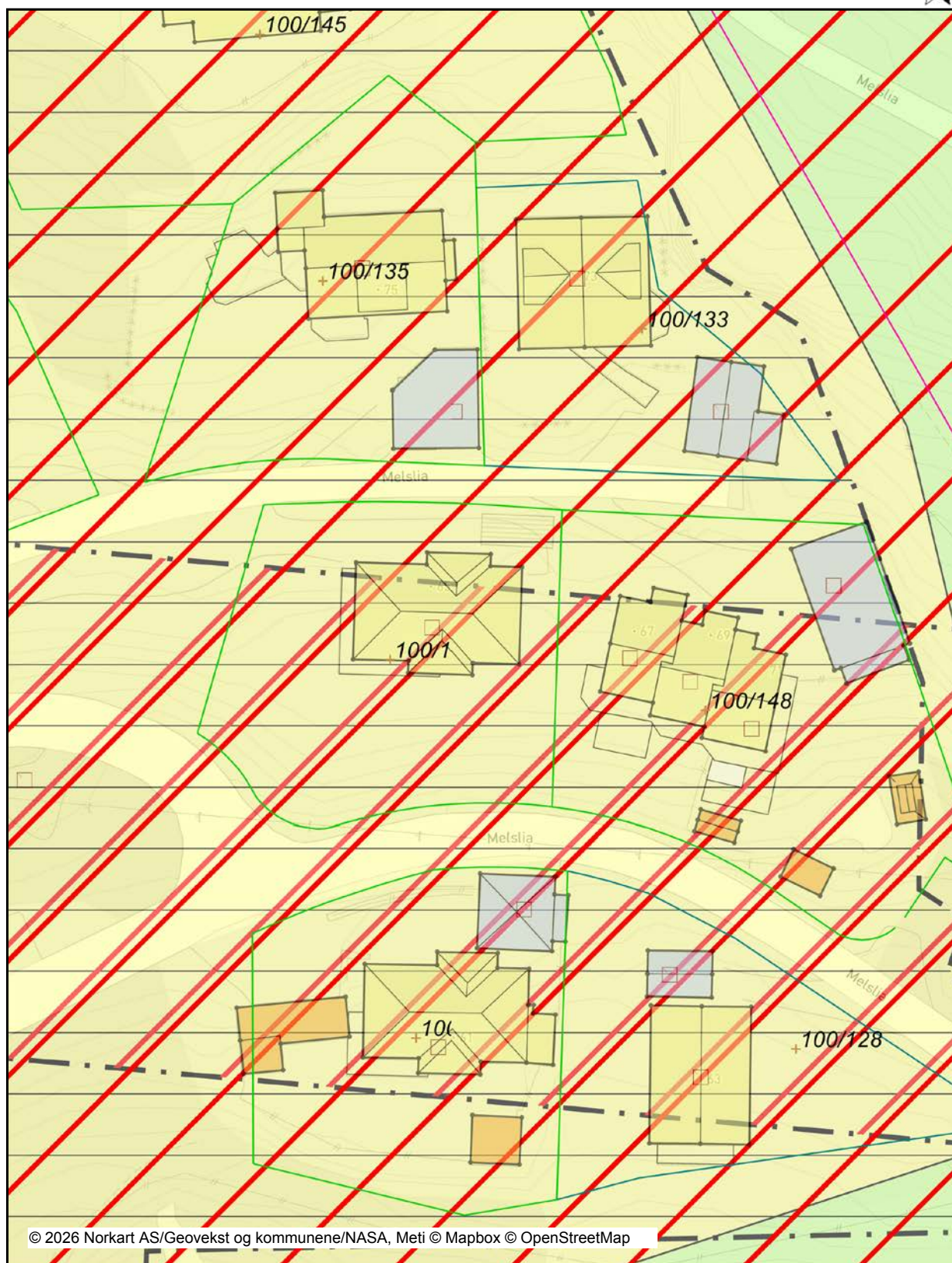


kommuneplan m temakart snørås

Dato: 04.02.2026

Målestokk: 1:500

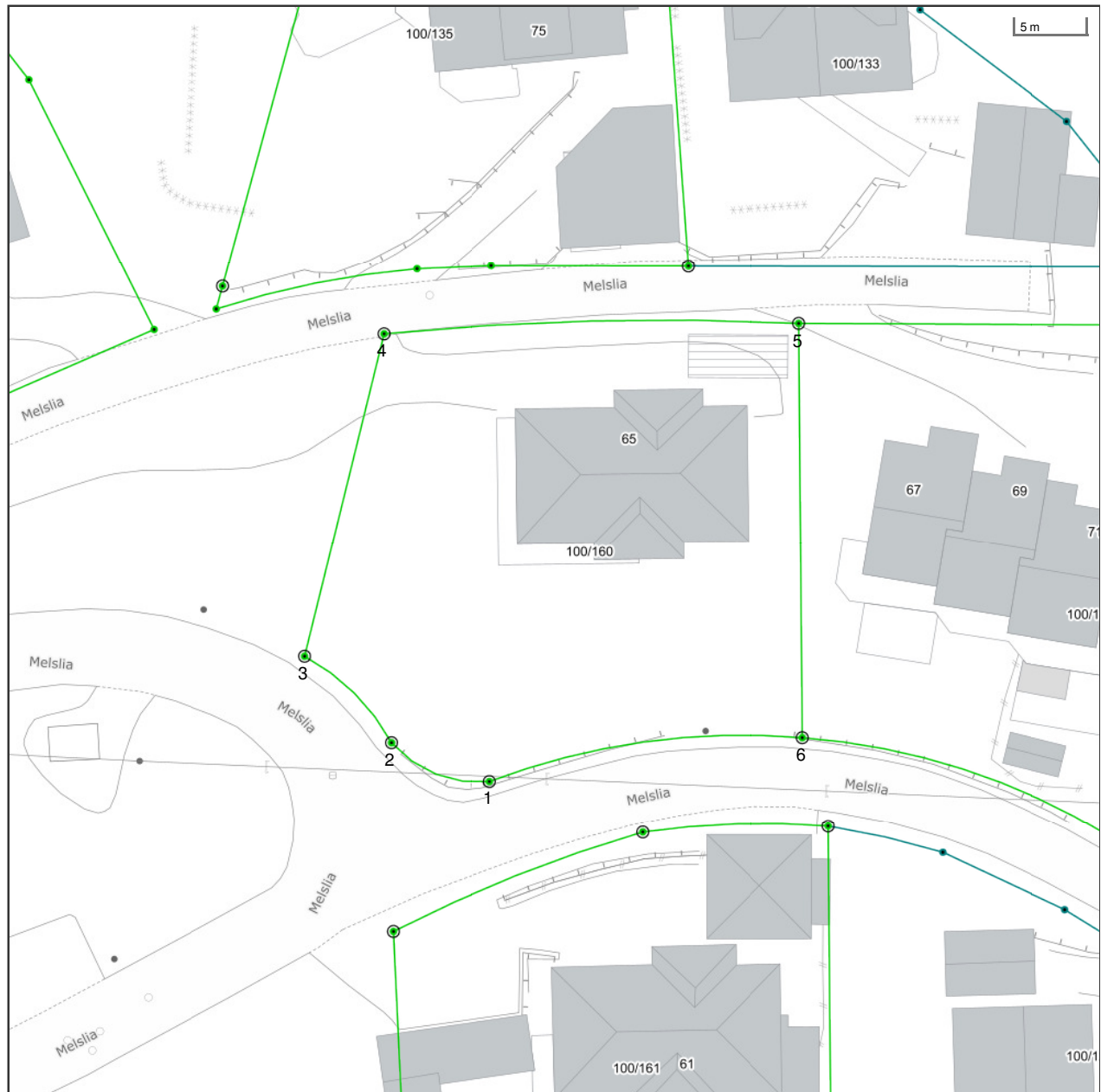
Koordinatsystem: UTM 32N



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.



Eiendomskart for eiendom 1133 - 100/160//

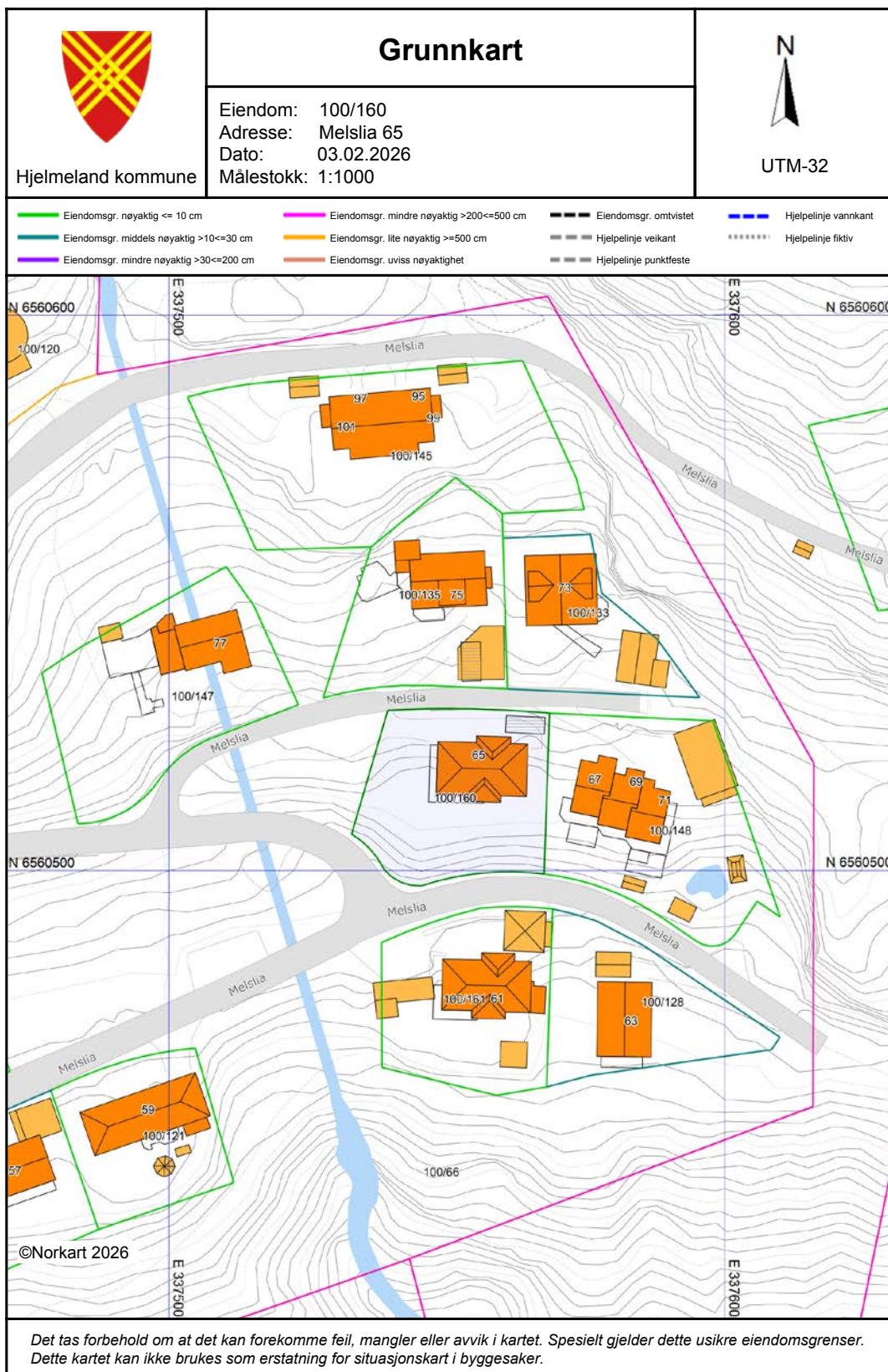


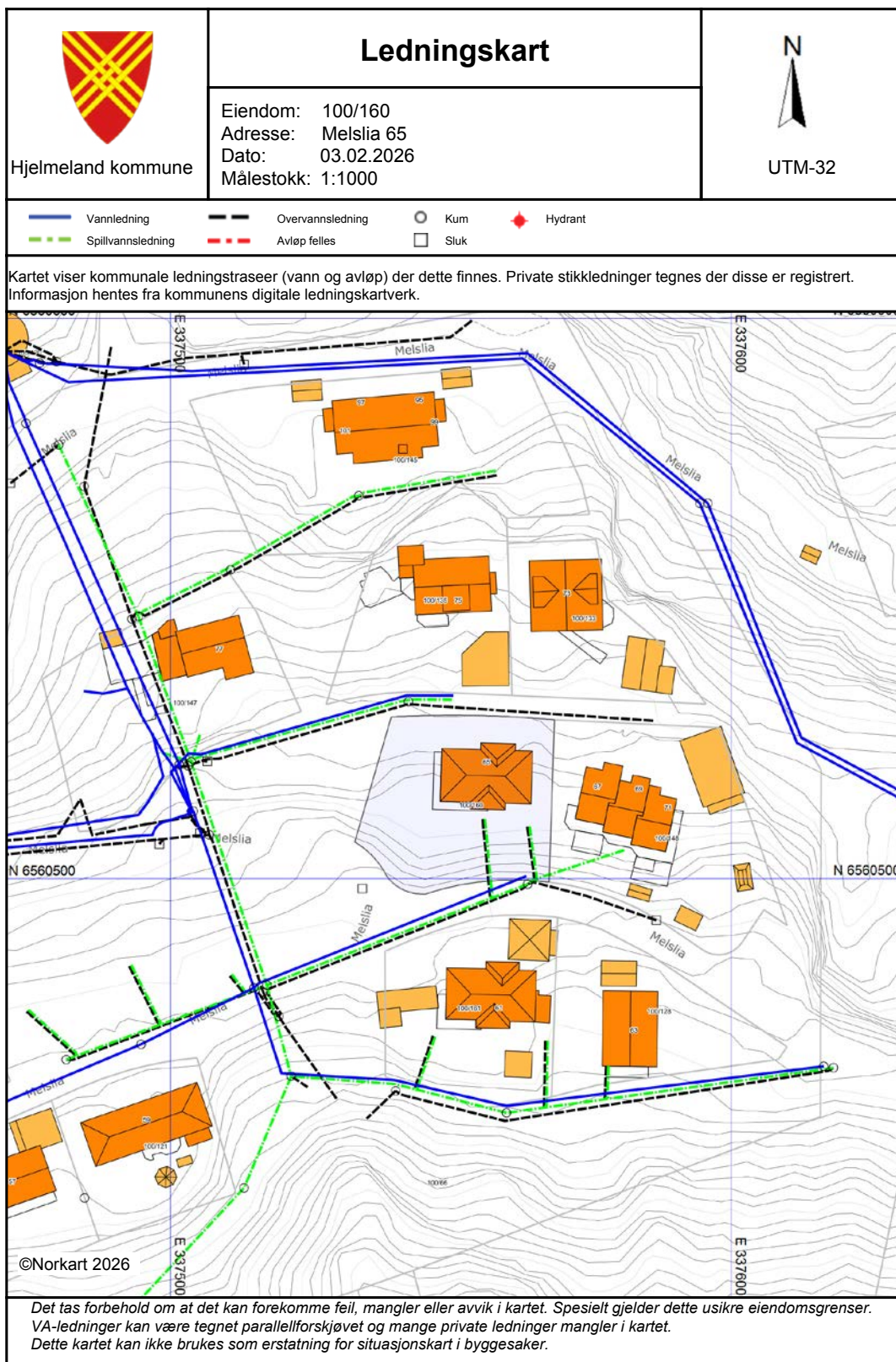
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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		953,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6560513,77	Øst	337551,7
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6560497,29	337545,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,37		50,38	
2	6560500,3	337538,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,70		7,98	
3	6560506,6	337532,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69		14,65	
4	6560528,91	337539,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,24			
5	6560528,4	337568,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,16		201,22	
6	6560499,42	337567,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,00			





Nabolagsprofil

Melslia 65

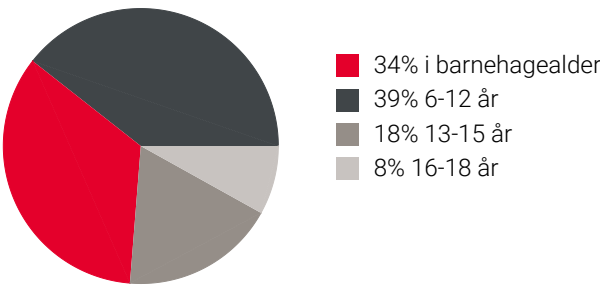
Offentlig transport

☎ Mele Linje 140	13 min 🚶 1.1 km
✈ Stavanger Sola	59 min 🚗

Skoler

Årdal skule (1-7 kl.) 64 elever, 4 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	18 min 🚶 17.6 km
Strand videregående skole 400 elever	27 min 🚶 29.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	50 min 🚶 54.1 km

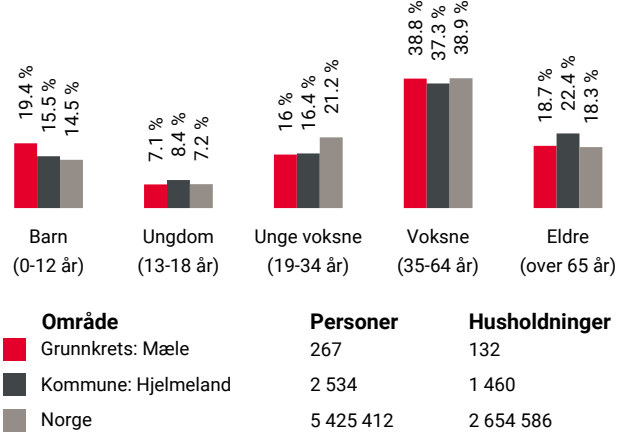
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

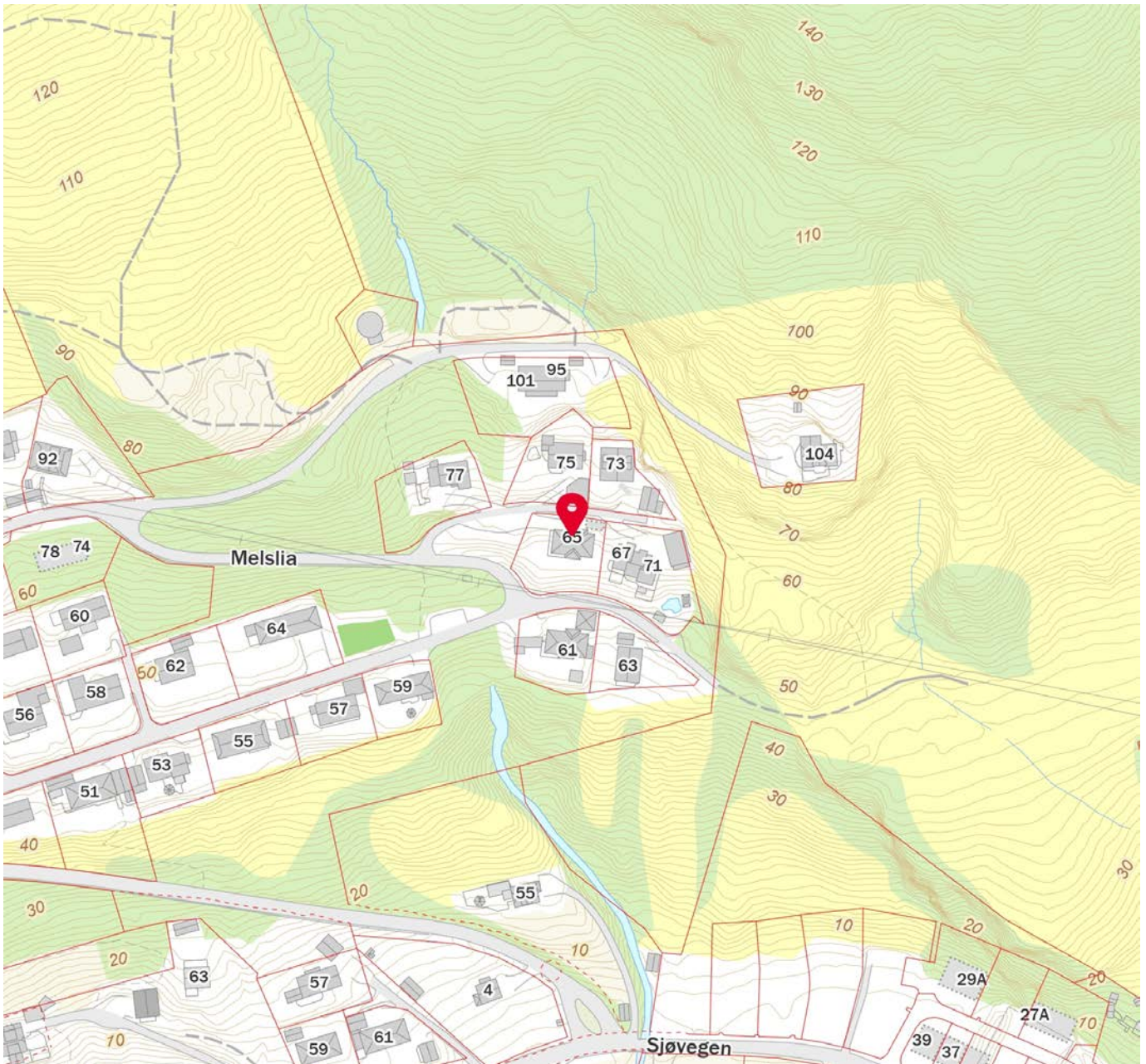
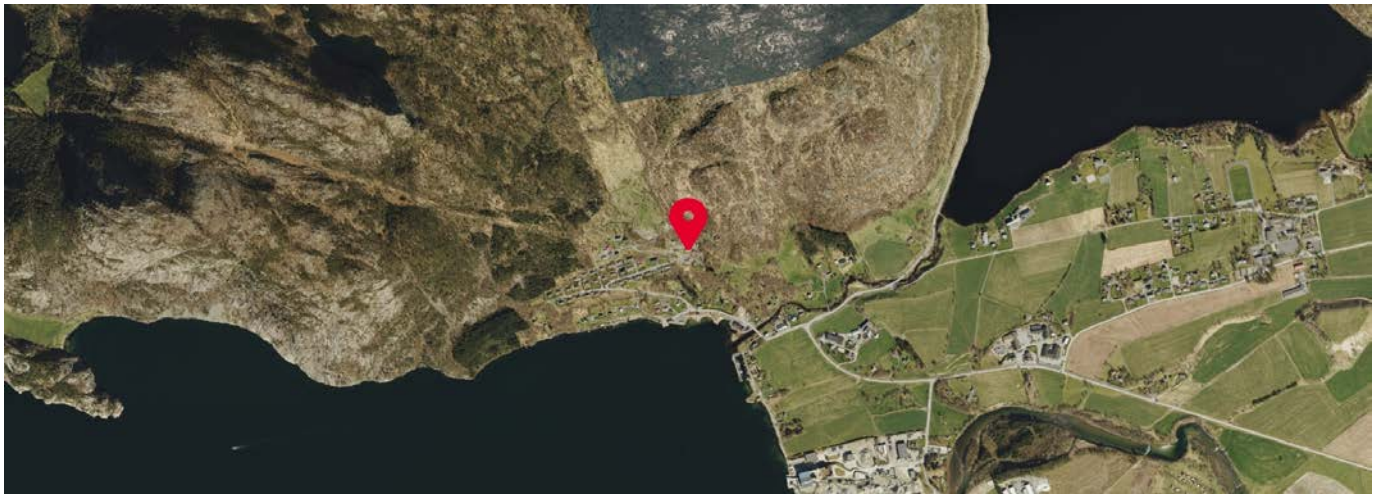
Årdal barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 🚶 2.8 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	15 min 🚶 13 km
Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	18 min 🚶 17.5 km

Dagligvare

Coop Prix Årdal PostNord	22 min 🚶 2 km
Joker Fister	13 min 🚶

Sport

⚽ Mælslia ballplass Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Årdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚶 2.6 km
🏊 SKY Fitness Årdal	13 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Melslia 65
4137 ÅRDAL I RYFYLKE

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