



aktiv.

Burmavegen 16, 4130 HJELMELAND

**Hjelmeland sentrum - Koselig og
sjarmerende, eldre enebolig med
uthus og nydelig utsikt!**



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 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100,-
Årlig festeavgift: Kr 4 900,-
Selger: Dødsbo etter Ingunn Marie

Ellertsen v/ Tommy Ellertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 91/110 kvm
Tomtstr.: 500 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1401250181

Hjelmeland sentrum - Koselig og sjarmerende, eldre enebolig med uthus og nydelig utsikt!

Vi har nå fått for salg en eldre enebolig med sjarm og sjel omtrent midt i Hjelmeland sentrum. Her har man nydelig utsikt og gode solforhold, samt få skritt til sentrum med butikker og servicetilbud, sjø og badeplasser, og kort vei til flotte turområder både nært og innover hele Ryfylke.

Boligen har fått flere oppgraderinger med ny kledning, vinduer, tak, rør og elektrisk, samt reist opp uthuset på nytt. Man må likevel beregne flere oppgraderinger for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Boligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Vindfang, bad, stue, spisestue og kjøkken.

2.etasje: Gang m/ trapp, 3 soverom og kott.

Uthus.

Hagen er pent opparbeidet og beplantet med flere kjekke oppholdsområder.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Festekontrakt	74
Registrering av grunn m/kartutsnitt	78
Kommuneplankart	80
Reguleringsplankart	82
Ledningskart	84
Grunnkart	85
Oversiktskart	86
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m²

2. etasje

BRA-i: 37 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

2. etasje

5 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2. etg. Hele areal på loft i uthus og krypkjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Deler av kott inngår som p-rom for 2 etg.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

500 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er pent og koselig opparbeidet med gressplen, hekk, diverse beplantninger og gruslagt parkeringsplass.

Det er etablert en vei til naboeiendommen gjennom eiendommenn, med oppholdsarealer på begge sider. Tomten strekker seg helt opp til bekken.

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

Årlig festeavgift

Kr 4 900

Festetid

80år. Festekontrakten utløper i 2060.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Transport av festekontrakt og inngåelse av ny festetid gjøres i forståelse med grunneierne. Det er mulighet for innløsning av tomten.

Fstekontrakt datert

04.07.1980.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Hjelmeland med kun en kort spasertur opp til skoler, barnehage og idrettsanlegg, samt få skritt til sentrum. Her har man luftige omgivelser og flott utsikt, samt meget gode solforhold fra morgen til sent på kveld. Eiendommen passer ypperlig for de som ønsker å bo landlig men samtidig med alt lett tilgjengelig utenfor døra. Her har man enkel tilgang til flotte turmuligheter, deriblant fjellturer i Ryfylkes storslåtte natur. Man har også kort gange ned til sjøen med mulighet for båtplass. Hjelmeland byr også på aktiviteter som fiske og bading,

samtidig som det er kort vei til viktige fasiliteter som butikker, kafeer og et variert friluftstilbud. Området er fredelig, men likevel sentralt nok til å kunne nyte både den vakre naturen og det lokale fellesskapet. Hjelmeland er perfekt for dem som ønsker å bo midt i de naturskjønne omgivelsene med en fin balanse mellom fjord og fjell.

Eiendommens karakter gjør denne eiendommen like relevant som fritidsbolig eller landsted, og Hjelmeland er en populær kommune for hyttefolk.

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Hjelmeland.

Offentlig kommunikasjon

- Hjelmelandsvågen bussholdeplass, 2 minutters gange unna.
- Stavanger Sola flyplass, 1 t og 12 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Vindfang, bad, stue, spisestue og kjøkken.

2.etasje: Gang m/ trapp, 3 soverom og kott.

Krypkjeller

Uthus

Standard

Boligen er oppført her i ca 1900 men den er blitt flyttet 3 ganger før det og er mest sannsynlig bygget første gang rundt 1850. Dette er en bolig med mye sjarm, sjel og skjevheter, men den er betydelig oppgradert de siste årene med blant annet ny kledning, byttet nesten alle vinduer, lagt nytt undertak og lagt på skiferen på nytt, skiftet røropplegget og oppgradert det elektriske anlegget. Kjøkken og bad ble pusset opp tidlig 2000-tallet og vil snart ha behov for modernisering. Uthuset ble totalrenovert og reist på nytt i ca 2010, men satt inn de gamle vinduene igjen.

Eiendommen er forøvrig i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres store slitasjer i overflater, ujevnheter, løs tapet, manglende lister og større oppgraderinger må påberegnes.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Uteareal belagt med skiferstein er ikke inkludert i arealmålingene.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / sprosser, kjeller dører og ytterdør v/ kjøkken.

Yttervegger:

Vegger har synlig skjevhet / helling og manglende overflatebehandling.

Renner og nedløp:

Det registreres skjevheter i takrenner mot Øst.

Takkonstruksjon:

Det registreres svai / nedbøy i takflaten og ikke synlig luftespalte i takutstikk.

Ildsted/Skorstein:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og kursfortegnelse.

Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

På bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert drenering og grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres fuktighet i krypkjeller som tyder på vanninntegning.

Grunnmur og fundament:

Det registreres stedvis løse steiner i grunnmuren / fundament.

Krypkjeller:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypkjeller, det er fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor og det registreres innsig av vann i krypkjeller. Det registreres tegn etter borebiller og muselort.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 50 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Øst. 50 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 130 mm. avvik på soverom mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 90 mm. avvik i kott mot Sørøst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik på soverom mot Nord, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 65 mm. avvik i kott mot Sørvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 12 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 110 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 80 mm. avvik i vindfang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. tillegg til lokale skjevheter / søkk og stedvis knirk.

Trapp:

Trappen mangler rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger i trinn er over 10 cm.

Våtrom: Bad:

Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner (vegger), vindu er plassert våtsone, manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft til bad (vindu uten luftespalte).

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen grunn.

Internett:

Fiber fra Lyse

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

Oppvarming med vedovn og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris for strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 4 440

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann: kr 2 709,29

Avløp: kr 1 480,79

Feiing: kr 250

Totalt pr år 2024 kr: 4 440.

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

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

Eiendomsskatt

Kr 918

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 918,40.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 339 896

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 359 584

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 2, festenummer 18 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:

1133/58/2/18:

29.09.2006 - Dokumentnr: 7063 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 100

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2006 - Dokumentnr: 6915 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:58 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

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

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger i kommunens arkiver.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, gang/sykkelveg, småbåthavn. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan R179 - 58/9 og 75 Hjelmeland sentrum, datert 05.10.2023.

Reguleringsplanens formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan KPL2019 - Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022, datert 02.10.2019.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at både bolig og uthus er SEFRAK-registrert.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. 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

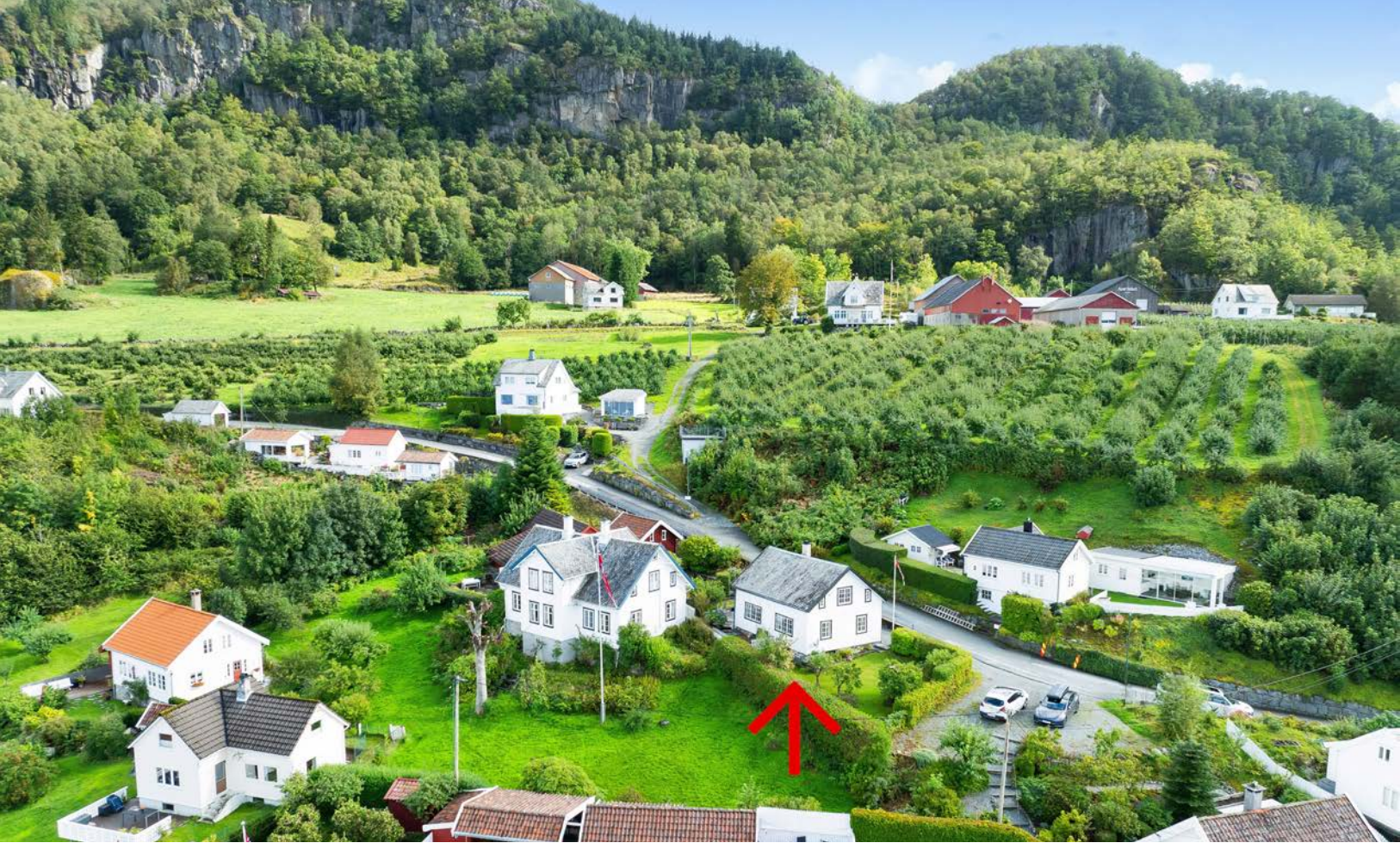
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.09.2025













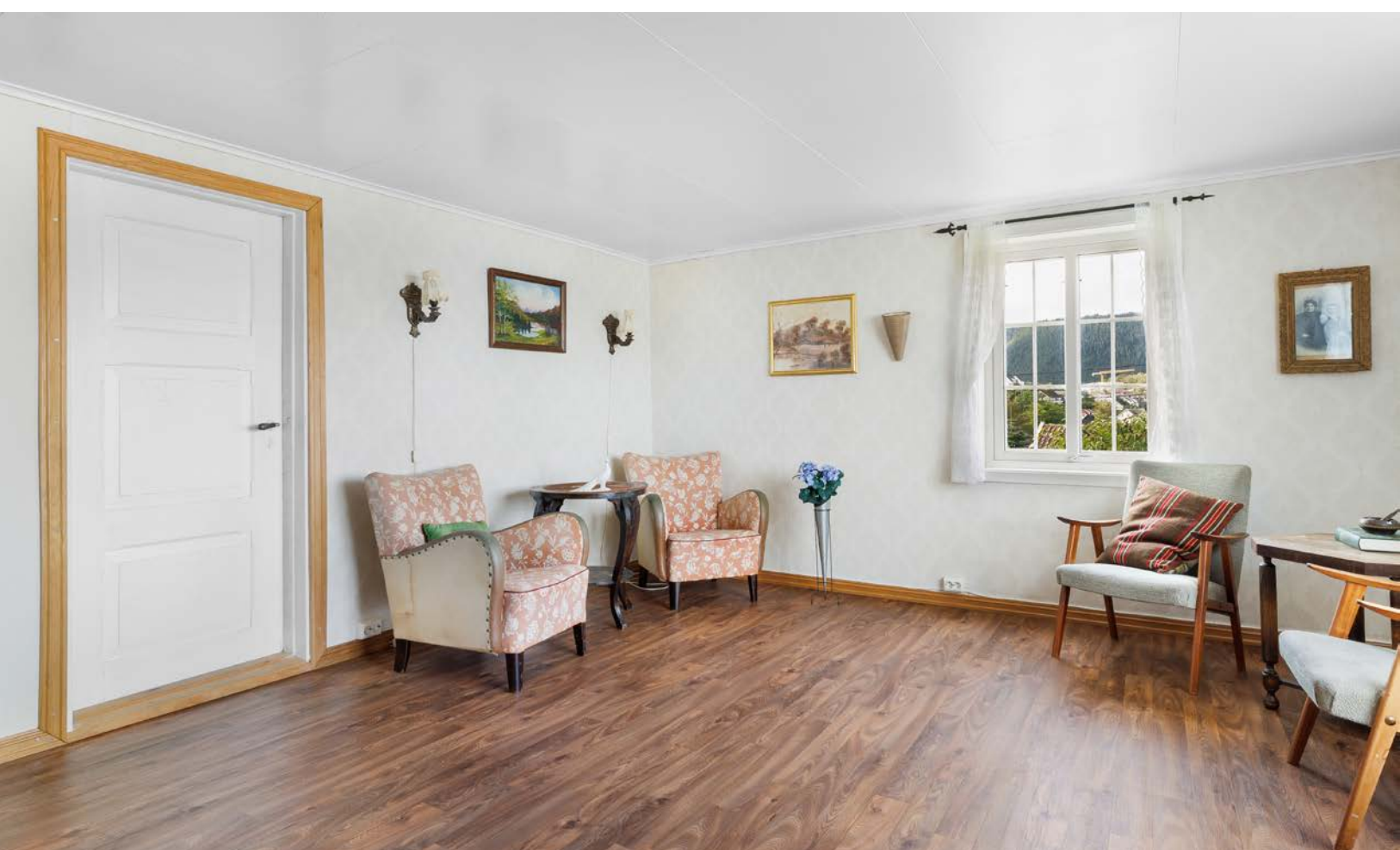




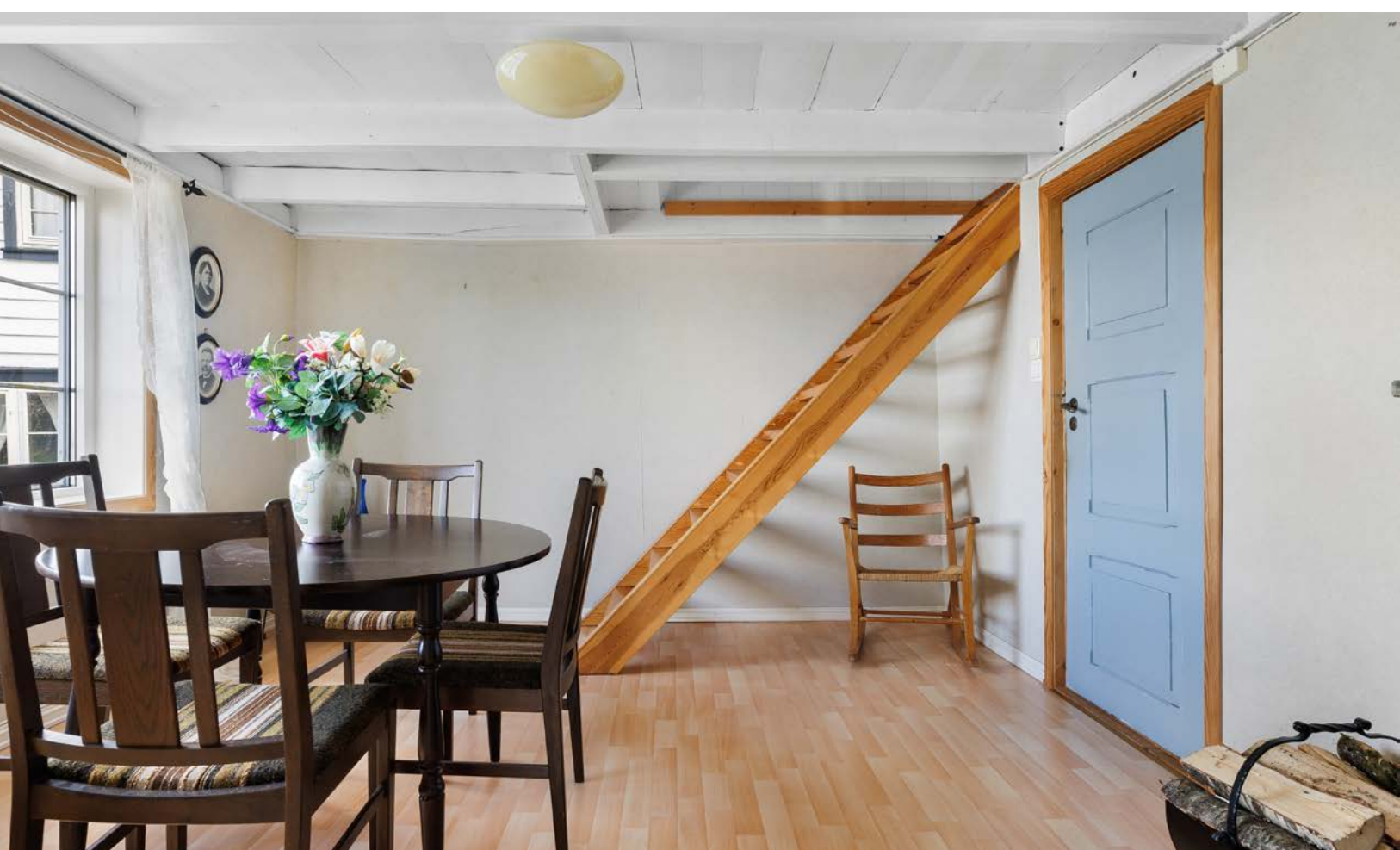




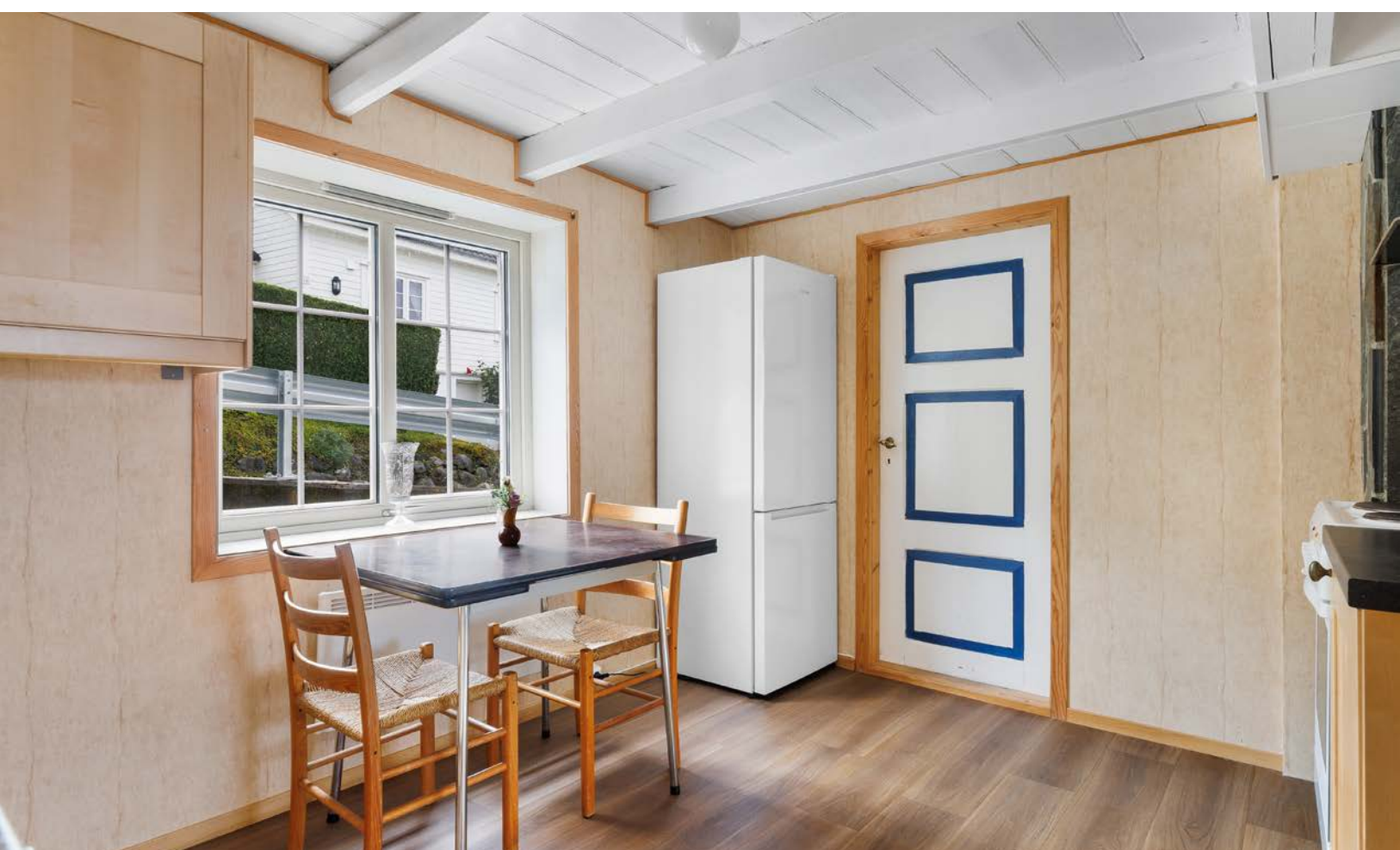






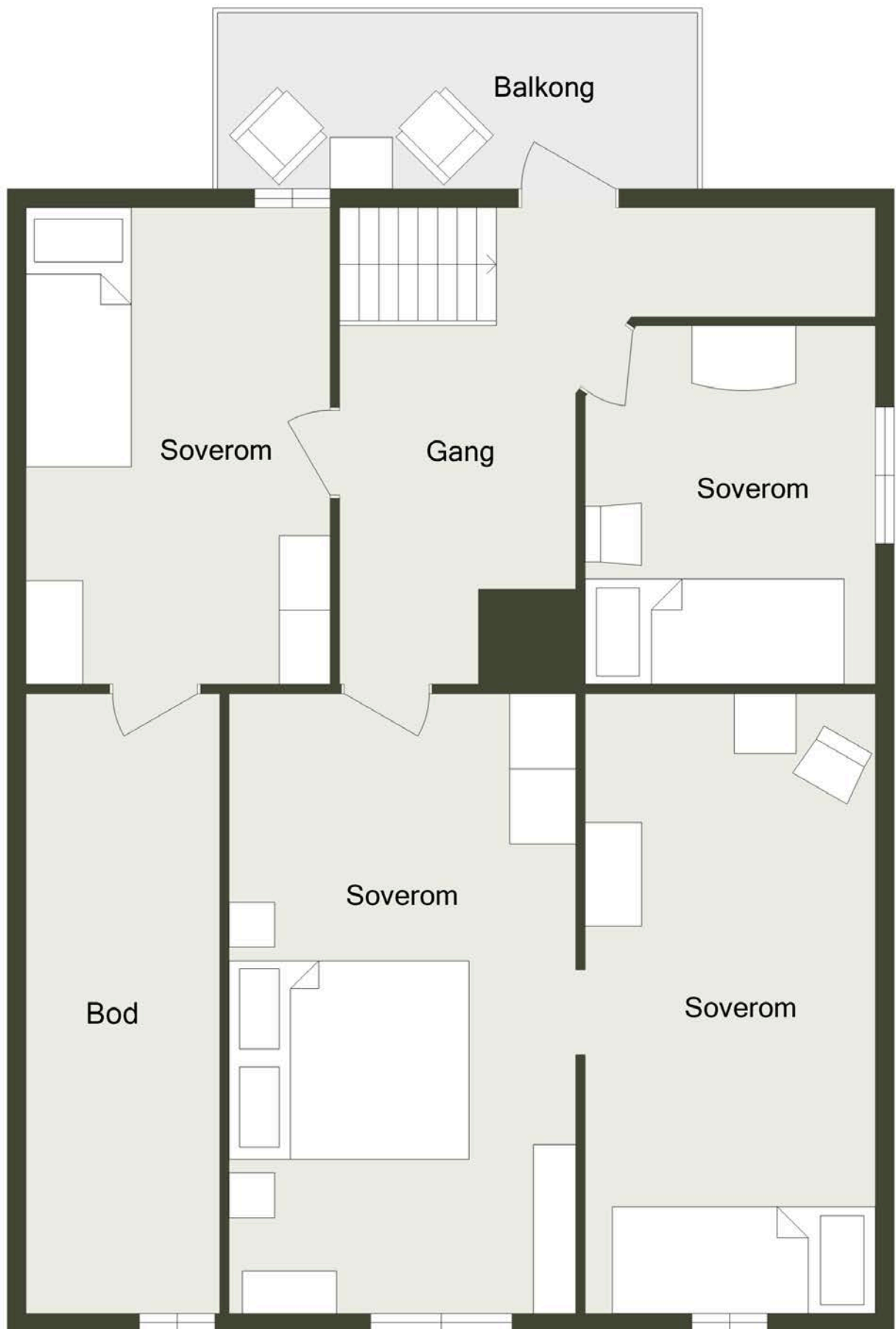








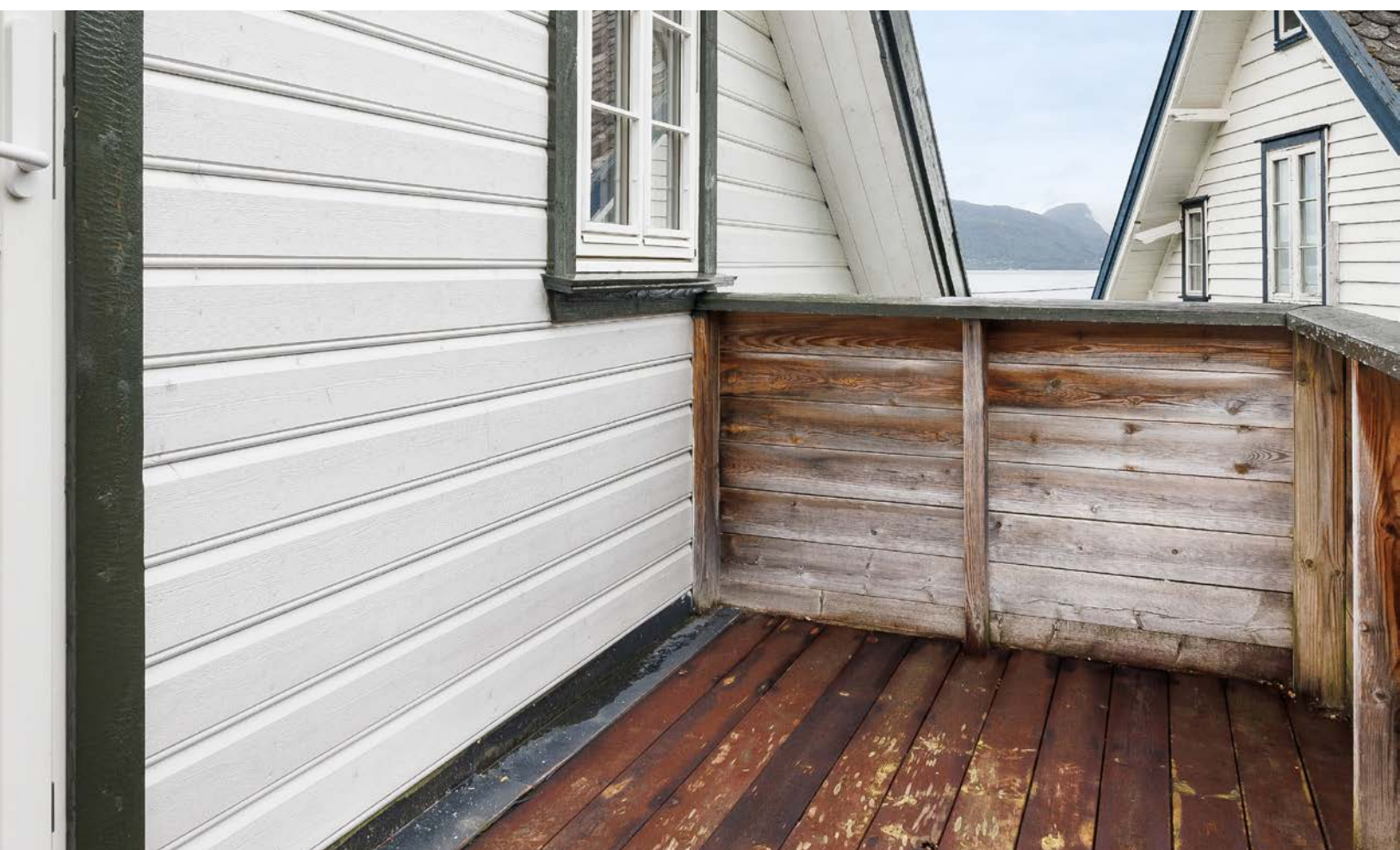








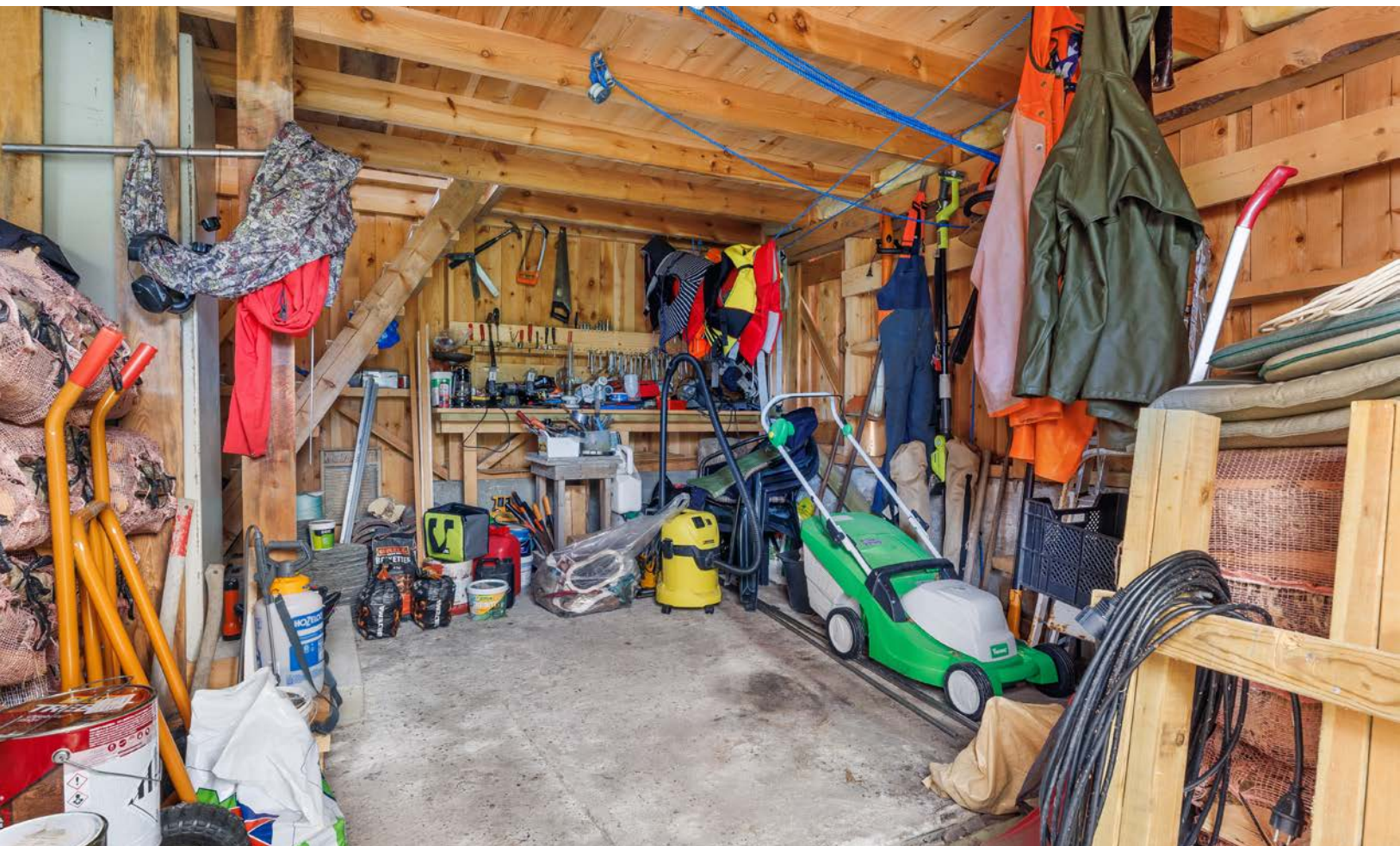














Vedlegg

Burmavegen 16 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

BRA: 91 m²

BRA-i: 91 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35424>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres fuktighet i krypkjeller som tyder på vanninntegning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å drenere / etablere grunnmursplast kjeller bør holdes under observasjon, Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. se punkt "krypkjeller" for mer info.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis løse steiner i grunnmuren / fundament.

Anbefalte tiltak

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

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypkjeller, det er fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor og det registreres innsig av vann i krypkjeller.

Det registreres tegn etter borebiller og muselort.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann, drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen, det anbefales å etablere plast mot grunn og god ventilasjon for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser på om borebiller og mus er aktive, eller om dette er gamle forhold. Evt. utbedring må vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 50 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Øst. 50 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 130 mm. avvik på soverom mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 90 mm. avvik i kott mot Sørøst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik på soverom mot Nord, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 65 mm. avvik i kott mot Sørvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 12 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 110 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 80 mm. avvik i vindfang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. tillegg til lokale skjevheter / søkk og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Det er store avvik på gulv. Anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger i trinn er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mangler rekkverk, håndløper langs vegg og minske åpninger mellom trinn til max 10 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner (vegger), vindu er plassert våtsone, manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft til bad (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk, etablere tilluft og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Uteareal belagt med skiferstein er ikke inkludert i arealmålingene.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / sprosser, kjeller dører og ytterdør v/ kjøkken.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer / dører. Bytte vindu i kjeller m/ 1 lags glass, kjellerdør og ytterdør v/ kjøkken.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet / helling og manglende overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp vegger med skjevhet / helling og overflatebehandle manglende overflater.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skjevheter i takrenner mot Øst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenner mot Øst.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten og ikke synlig luftespalte i takutstikk.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Svai / nedbøy i takflaten bør fikses i sammenheng med ny takteking. Se punkt "takteking" for mer info.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er kun innsisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Evt. tiltak må vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
9.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingunn Marie Ellertsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selges som dødsbo

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Burmavegen 16, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	2	Festnr:	18
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1900 - I følge norkart						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, teppe og belegg på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Profilerte malte innerdører i tre.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: ctc 194 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn og elektrisk panelovner.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres store slittasjer i overflater, ujevnheter, løs tapet, manglende lister og større oppgraderinger må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av uthus.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	91	91	0	0	16
Uthus	19	0	19	0	0
Totalt m²	110	91	19	0	16

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	11
2. etasje	37	37	0	0	5
Totalt m²	91	91	0	0	16

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	37	18
Totalt m²	55	37	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Vindfang, bad, stue, spisestue og kjøkken.	
2. etasje	37	37	0	Gang m/ trapp og 3 soverom.	Kott
Totalt m²	91	91	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	19	0	19
Totalt m²	19	0	19

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. Hele areal på loft i uthus og krypkjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Deler av kott inngår som p-rom for 2 etg.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-3	
På bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert drenering og grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Det registreres fuktighet i krypkjeller som tyder på vanninntegning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å drenere / etablere grunnmursplast kjeller bør holdes under observasjon, Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. se punkt "krypkjeller" for mer info.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-3	
Det registreres stedvis løse steiner i grunnmuren / fundament.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing / sikring av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under huset, adkomst til krypkjeller via dør mot Vest.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
20.3%	
Oppsummering av krypkjeller	
TG-3	
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypkjeller, det er fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor og det registreres innsig av vann i krypkjeller.	
Det registreres tegn etter borebiller og muselort.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann, drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen, det anbefales å etablere plast mot grunn og god ventilasjon for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser på om borebiller og mus er aktive, eller om dette er gamle forhold. Evt. utbedring må vurderes deretter.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Vest vendt terrasse på 11 kvm. Belagt med terrassebord.

Nord vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra gang 2 etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Uteareal belagt med skiferstein er ikke inkludert i arealmålingene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør 2 etg. er byttet i 2022, ytterdør er byttet i 2020 og vinduer i 1 og 2 etg. er byttet i 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmen / sprosner, kjeller dører og ytterdør v/ kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmen / dører. Bytte vindu i kjeller m/ 1 lags glass, kjellerdør og ytterdør v/ kjøkken.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble det lagt ny kledning i ca. 2008 utført av Hjelmeland bygg AS.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Vegger har synlig skjevhet / helling og manglende overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp vegger med skjevhet / helling og overflatebehandle manglende overflater.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier ble det lagt ny takrenner og nedløp i ca. 2008 arbeid utført av Hjelmeland bygg AS.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres skjevheter i takrenner mot Øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenner mot Øst.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takflaten og ikke synlig luftespalte i takutstikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Svai / nedbøy i takflaten bør fikses i sammenheng med ny takteking. Se punkt "takteking" for mer info.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble det lagt nytt sultak og lekting, skifer tilbakeført i ca. 2008 arbeid utført av Hjelmeland bygg AS.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 50 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Øst. 50 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 130 mm. avvik på soverom mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 90 mm. avvik i kott mot Sørøst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik på soverom mot Nord, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 65 mm. avvik i kott mot Sørvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 12 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 110 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 80 mm. avvik i vindfang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. tillegg til lokale skjevheter / søkk og stedvis knirk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er store avvik på gulv. Anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak, skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**150 000 – 300 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn plassert i spisestue	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

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

6.16 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk, håndløper langs vegg og åpninger i trinn er over 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mangler rekkverk, håndløper langs vegg og minske åpninger mellom trinn til max 10 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny hovedstoppekran, vannmåle og ekspansjonskar.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2005	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

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

6.22 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner (vegger), vindu er plassert våtsoner, manglende mekanisk avtrekk og manglende tilluft til bad (vindu uten luftespalte)	

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk, etablere tilluft og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.23 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250181	

Selger 1 navn
Tommy Ellertsen

Gateadresse	
Burmavegen 16	

Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250181

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sultak og lekting, skifer tilbakeført, takrenner og nedløp, ny kledning, nye vinduer, balkong 2 etg, ca år 2008, ny ytterdør 2020 og balkongdør 2 etg 2022.

Arbeid utført av

Hjelmeland Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250181

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250181

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Ellertsen	8d1add0371bbb1a3b888a 845e30ce368581da15d	08.09.2025 09:23:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250181

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Festekontrakt

TINGLYST

29 SEPT. 2006

RYFYLKE TINGBETT

DAGBOKNR.: 7063

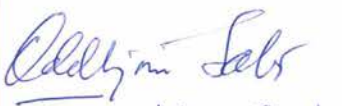
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Underfestenr.
1132 Hjeltnesland	58	2	18
Beskaffenhets			
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd			
Hva skal grunnen brukes til?			
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
12.05.67	Tore Helge Sævi	1/2	
19.06.55	Allynn Sævi		
3. Til			
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
09.11.52	INGUNNMARIE ELERTSEN		
4. Festeavgift pr. år			
Kr.	Fotisenettunde no kr. 2.100,-		
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra – dato		
6. Panterett for festeavgiften ³⁾			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		års forfalt festeavgift.	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst ⁴⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
			
Doknr: 7063 Tinglyst: 29.09.2006 Emb. 045 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sies her har man lovlestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14). 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.			



8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Hjelmland 27/9-06
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Tone Helen Sæbø	 ODDBJØRN SÆBØ TONE HELEN SÆBØ
Sted, dato	Hjelmland 27/9-06
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Ingunn H. Ellertsen	INGUNN H. ELLERTSEN

F E S T E K O N T R A K T

Underskrivne eigarar av Sæbø, gnr. 58, bnr. 2 i Hjel
meland, bortfester med dette Østen Gauthun si tidlegare festetomt til
Solveig og Arthur Vatne.

Festetomta som mot aust grensar til Burmavegen og
mot vest til Olaf A. Ellingsen si tomt, skal heretter avgrensast mot
nord av bekken i skiftet mot Rudolf Hansen si tomt, og mot sør av ei
linje som går parallellt med brystveggen av bustadhuset og 4 meter frå
denne.

Inntil grunneigarane skal disponere arealet som ligg
sør for denne tomte, skal festarane fritt kunne bruke arealet på sør-
sida av huset til den gamle grensa.

Festetida skal vera på festarane si levetid.

Festeavgifta skal regulerast kvart lo-ande år, og
skal i første perioden vera kr. 500.-femhundrekroner- for året. Av-
gifta skal betalast kvart år i juli månad, og første gong i juli 1980.

Sæbø den 4. juli 1980

Som grunneigarar:

Som festarar:

Georg Sæbø

Georg Sæbø

Olav Sæbø

Olav Sæbø

Solveig Vatne

Solveig Vatne

Arthur Vatne



Gm. f. s. ikke fl.

TRANSPORT AV FESTE KONTRAKT

Noverande festar av tomt under Sæbø, gnr. 58, bnr. 2 i Hjelmeland, Solveig Wathne, transporterer festekontrakten til dotter si, Ingunn Ellertsen.

Festekontrakten er inngått 4. juli 1980 og festetida "skal vera på festarane si levetid". Tomtefesteloven av 2002 §7, 2. ledd seier at festetida for føreliggjande kontrakt skal vera 80 år frå inngåelse. Med andre ord går kontrakten til 2060.

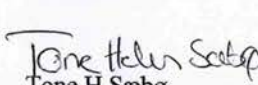
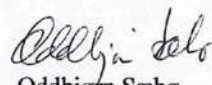
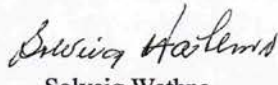
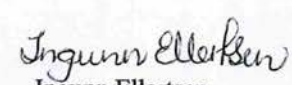
Transport av festekontrakt og inngåing av ny festetid vert gjort i forståing med grunneigarane.

Sæbø den 1. august 2006

Som grunneigarar

Tidlegare festar

Ny festar

			
Tone H Sæbø	Oddbjørn Sæbø	Solveig Wathne	Ingunn Ellertsen

Kommune
HJELMELAND

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIGEDOM/ FESTEGRUNN

J.nr.	41/06
Registreringsbrev	

Registreringsbrev for

Eigedom	Gnr.	58	Bnr.	2	Festenr.	18
	Bruksnamn/adresse					
Represen- tasjonspunkt	X	137726	Y	7377	Z	
	Kartblad			K	Landsnett	
AP 029-1-18						

Dagbokstempel

Skildring av eigedomen (sjå og kartutsnitt)

Festetomta grensar i aust mot Burmavegen, i vest mot Gnr.58 bnr.10. I nord grensar den mot bekken i skiftet med gnr.58 bnr.61 fnr.1. I sør er den avgrensa med ei line som går 4 m frå brystveggen av huset og parallelt med denne.
--

Registreringsbrevet er skrive ut i samband med

Rekvirent	Namn Oddbjørn Sæbø og Tone Helen Sæbø		
☐	Registrering av eksisterande uregistrert grunn (delingslova § 4-1, forskriftene del 27)		
	Aktuell eigar (vert ført inn i GAB)		
Registreringa er kunngjort etter punkt 13.6 i forskriftene. Registreringa er ikkje påklaga/klagen er ikkje teken til følge. Ved registreringa er eigartilhøve og nøyaktig grense ikkje fastlagt med bindande verknad. Registreringsbrevet gjev ikkje sjølvstendig grunnlag for grunnboksheimel, sjå tinglysningslova §§ 38a og 38b.			
☐	Delingsforretning vedr. frådelling av teig (delingslova § 3-1, forskriftene del 27)		
	Gnr.	Bnr.	Styrar ved forretninga
☐	Tildeling av registernr. til festerett som det ikkje vert halde kartforretning over (jfr. forskriftene del 28)		
	Grunneigaren sitt namn Oddbjørn Sæbø og Tone H. Sæbø		Festaren sitt namn Ingunn Ellertsen

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Hjelmeland	21.09.2006	H.K.Nilsen, oppm.sjef	T.Natland, oppm.ing.

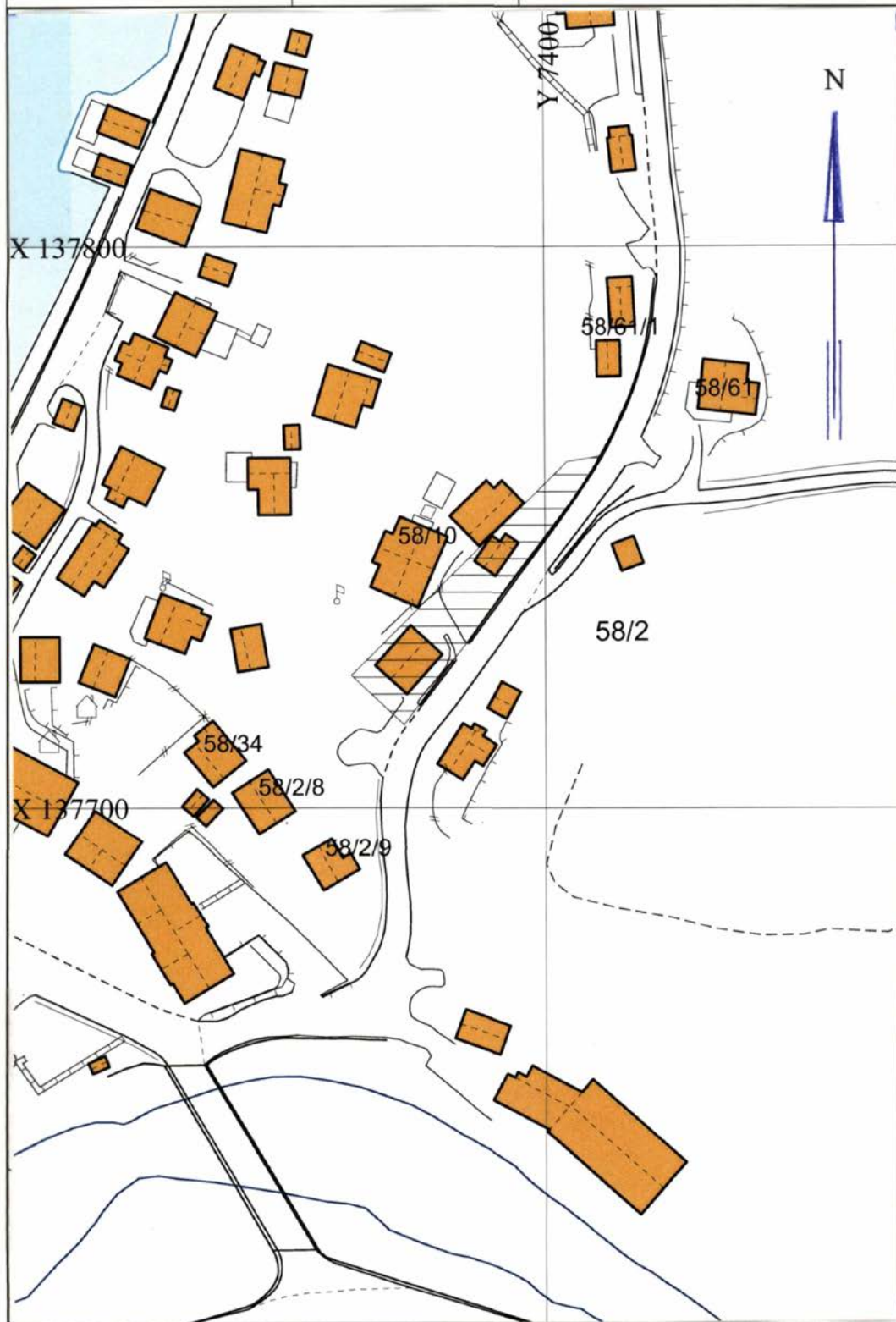
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel
---------------	---------------------

Gnr 58	Bnr 2	Festn 18
Representasjonspunkt X 137726 Y 7377 Z		
Kartblad AP 029-1-18		☒ Landsnett
Målestokk 1 : 1000		Areal ca. 500m ²

KARTUTSNITT

J.nr.	41/06
Registreringsbrev nr.	01-06





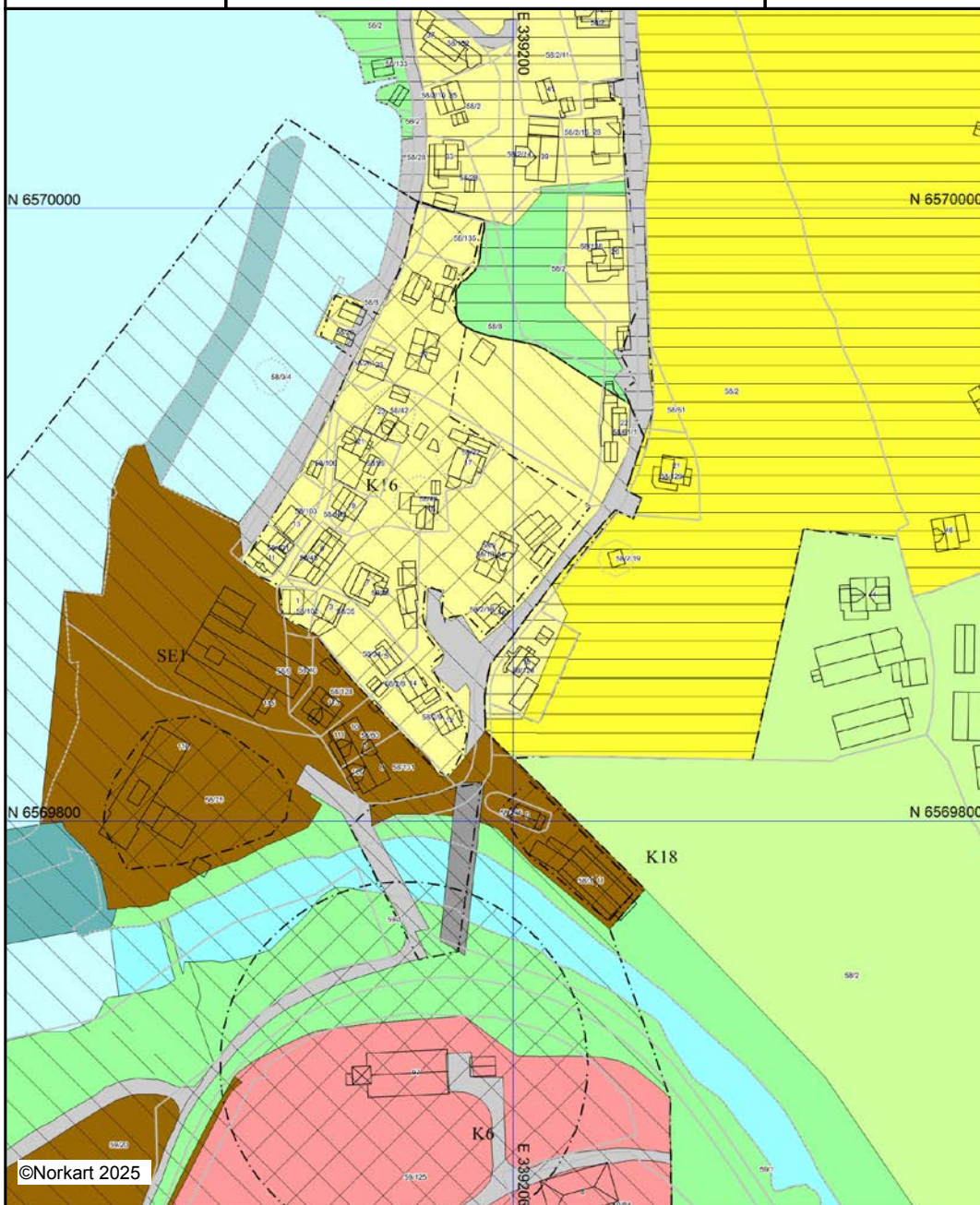
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/2/18
Adresse: Burmavegen 16
Utskriftsdato: 02.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

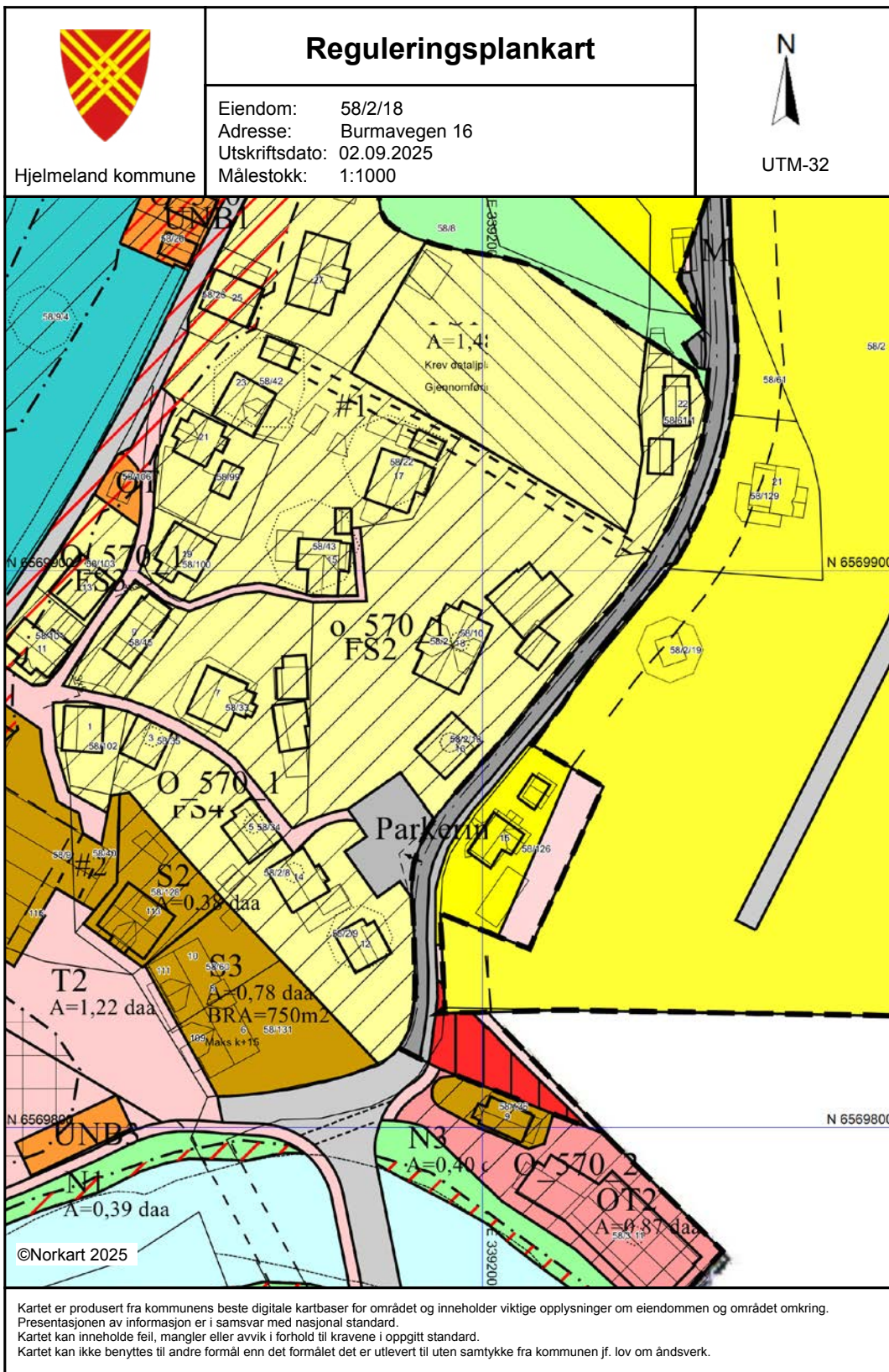
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

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

-  Angitt hensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Byggegrense

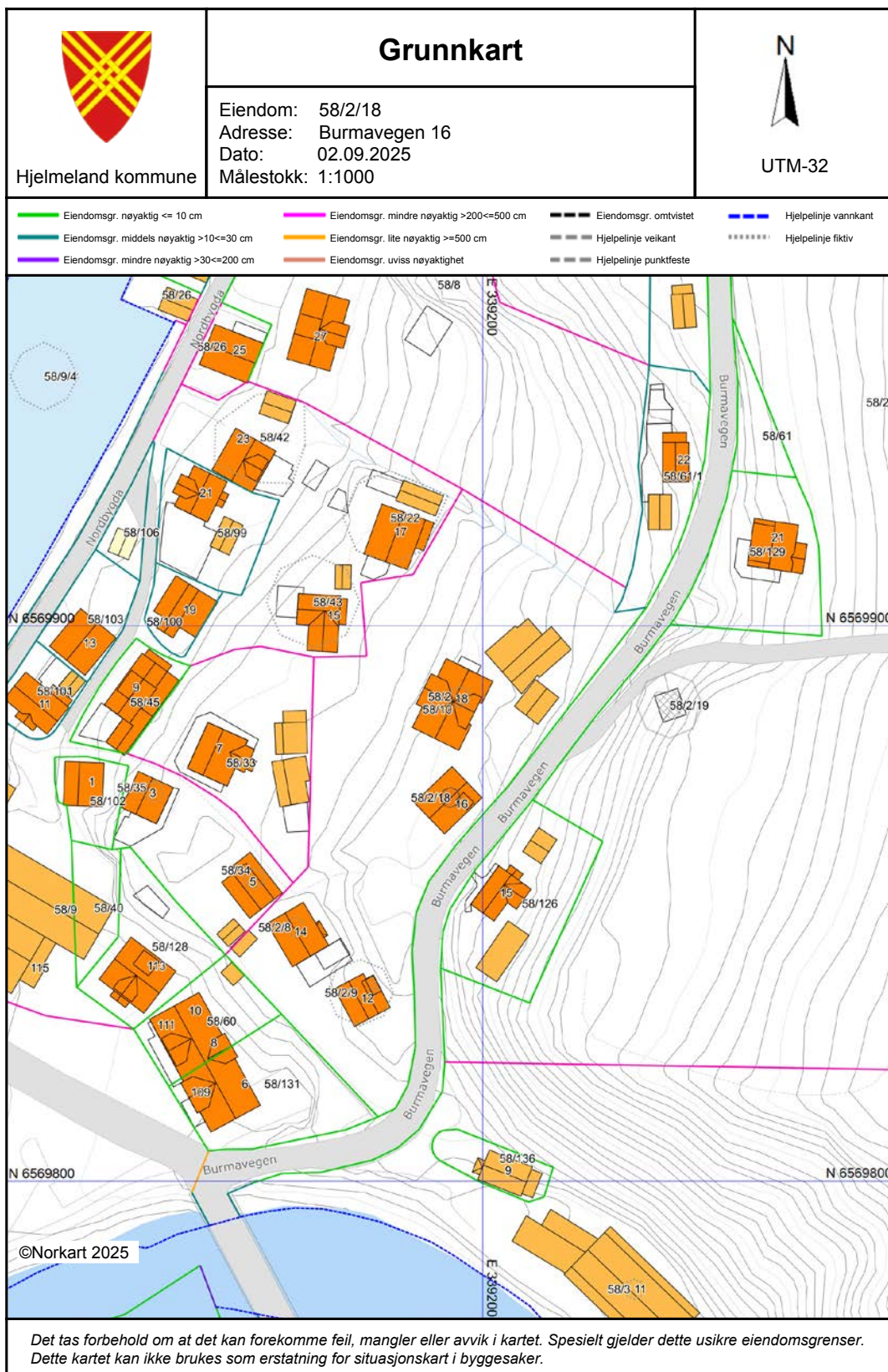
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



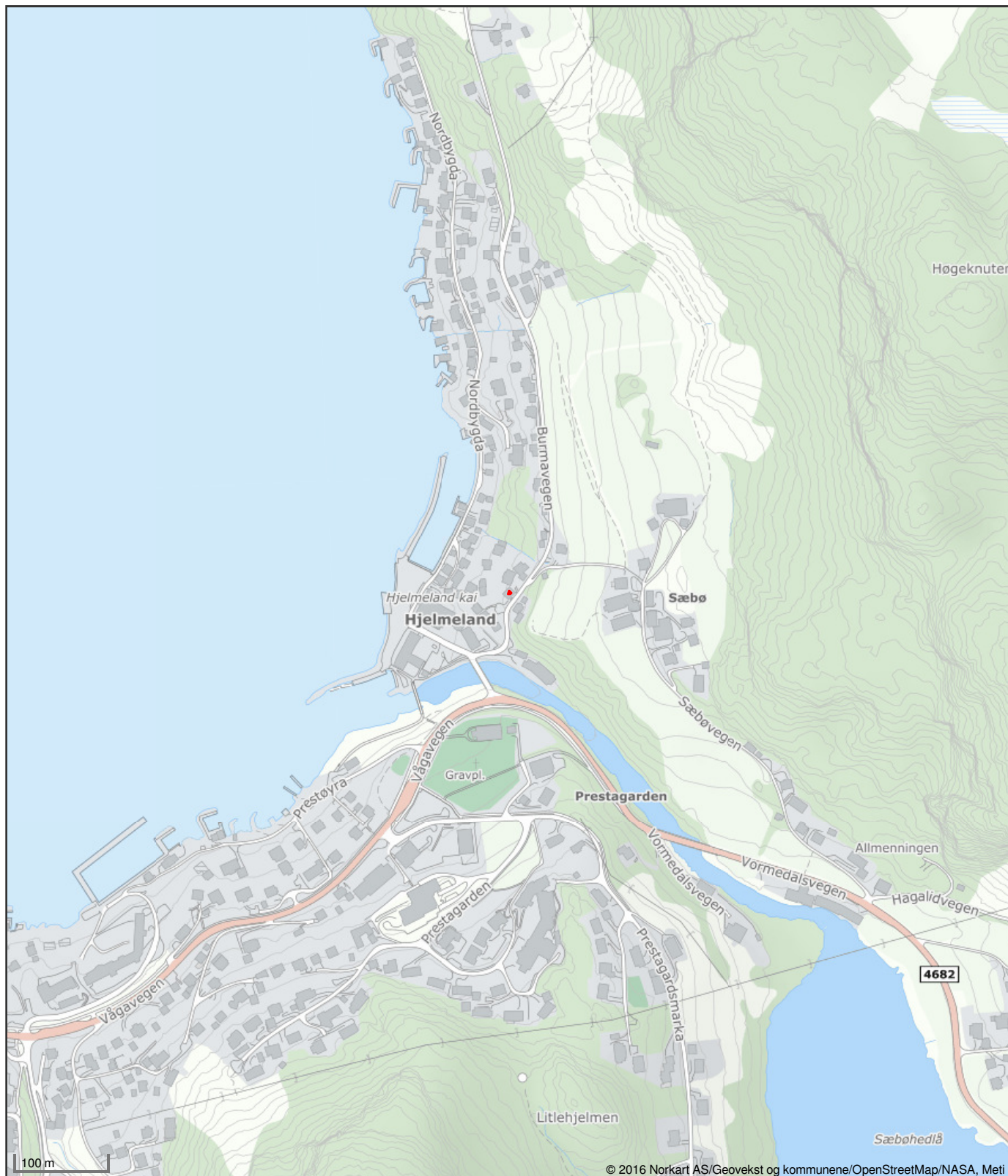
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21)	Abc	Påskrift areal
 Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift utnyttning
 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk	Abc	Påskrift bredde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 22)	Abc	Påskrift kotehøyde
 Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
 Gang-/sykkelveg		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)		
 Park		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)		
 Privat veg		
 Bevaring av bygninger og anlegg		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)		
 Unyansert formål (kun for eldre planer)		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)		
 Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)		
 Boligbebyggelse		
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
 Sentrumsformål		
 Tjenesteyting		
 Øvrige kommunaltekniske anlegg		
 Uthus/naust/badehus		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 31)		
 Veg		
 Kjøreveg		
 Torg		
 Gang/sykkelveg		
 Gangveg/gangareal/gågate		
 Parkeringsplasser med bestemmelser		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
 Naturområde		
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 2)		
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende		
 Småbåthavn		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
 Faresone - Flomfare		
 Gjennomføringsone - Krav om felles planelegg		
 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
 Båndlegging etter lov om kulturminner		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 32)		
 Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
 Angitthensyngrense		
 Gjennomføringgrense		
 Båndlegginggrense nåværende		
 Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Planens begrensning		
 Faresonegrense		
 Formålsgrense		
 Byggegrense		
 Bebyggelse som inngår i planen		
 Bebyggelse som forutsettes fjernet		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Regulert kant kjørebane		
 Regulert fotgjengerfelt		
 Avkjørsel		
Abc		Påskrift feltnavn





Oversiktskart for eiendom 1133 - 58/2/18/



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

Nabolagsprofil

Burmavegen 16 - Nabolaget Hjelmelandsvågen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hjelmelandsvågen Linje 140, 141	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	1 t 12 min

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Strand videregående skole 400 elever	40 min 45.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 4 min 69.9 km

Ladepunkt for el-bil

Powercharge Hjelmeland	13 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

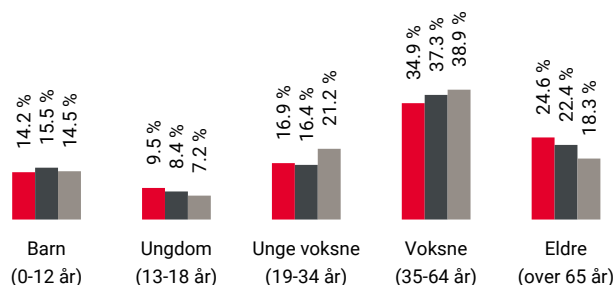
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	16 min 1.3 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 12.2 km

Dagligvare

Spar Hjelmeland PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Hjelmeland	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



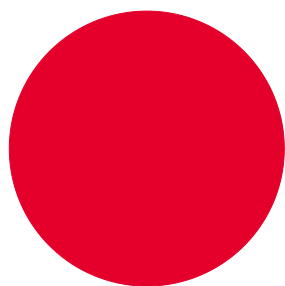
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

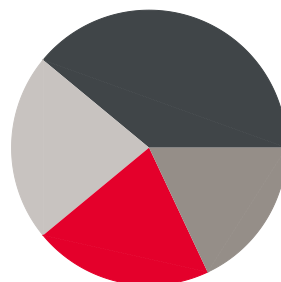
	Hjelmeland stadion Fotball	11 min	1 km
	Hjelmeland Idrettshall Aktivitetshall	12 min	1 km
	SKY Fitness Årdal	16 min	

Boligmasse



100% enebolig

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



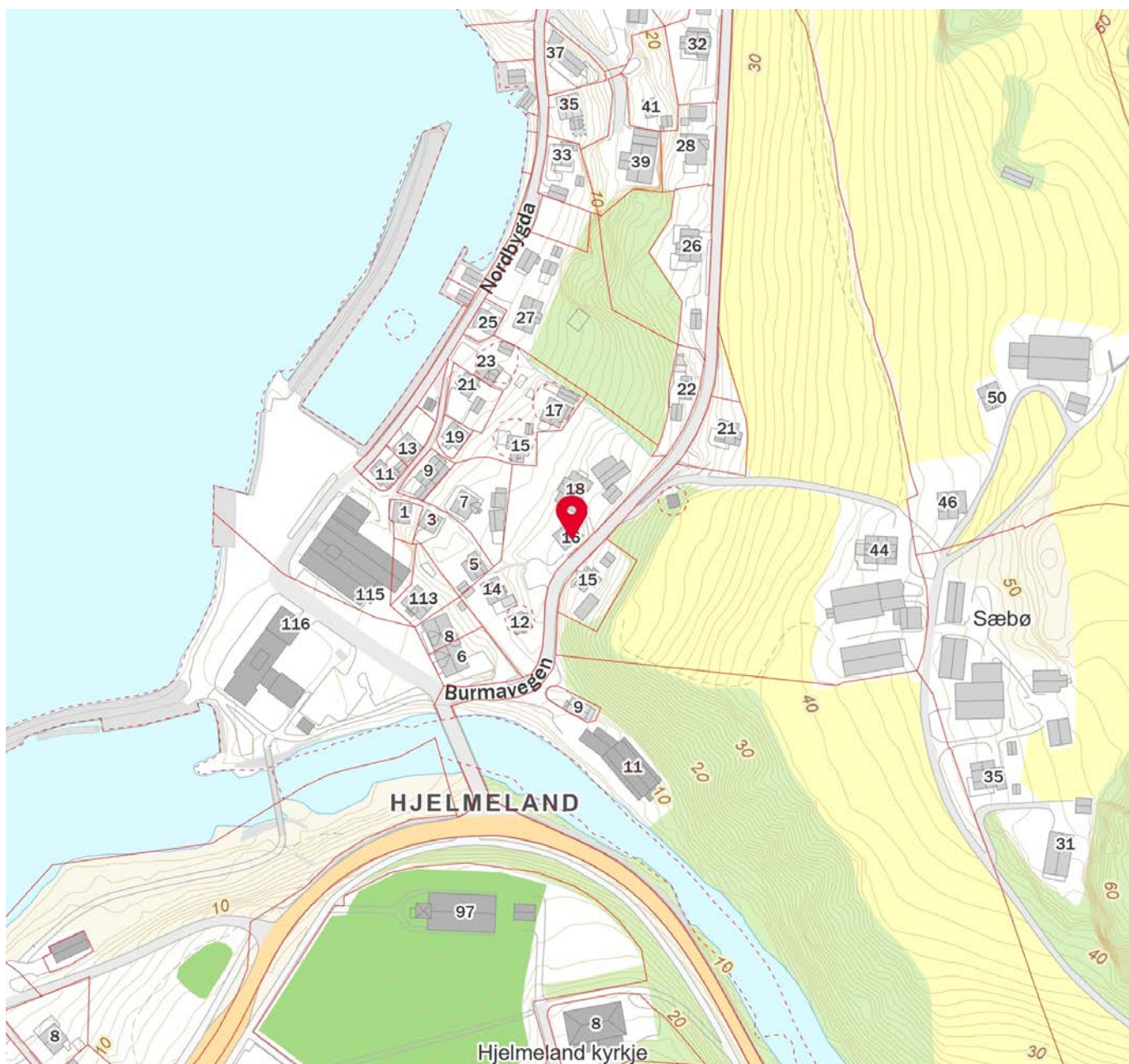
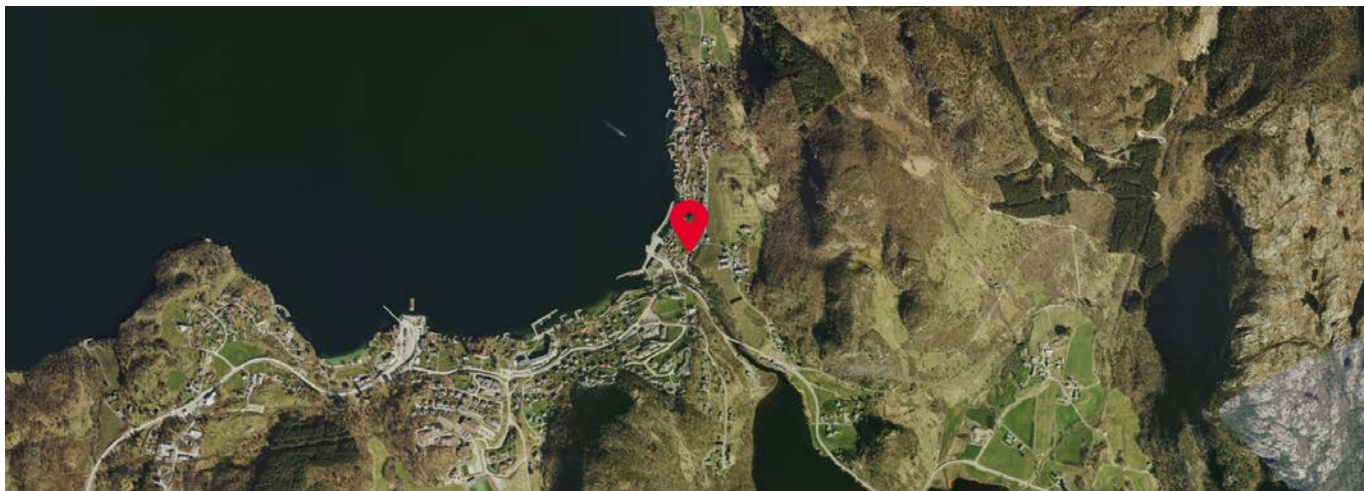
0%

44%

Hjelmelandsvågen
Hjelmeland kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Burmavegen 16
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre