

Nordbygda 62, 4130 HJELMELAND

**Hjelmeland -Attraktiv sjøeiendom i
1.rekke med fin enebolig, garasje,
2 naust og stor molo. Nydelig
utsikt og stor tomt.**



aktiv.



Leder Ryfylke,

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 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 223 850,-
Total ink omk.: Kr 9 123 850,-
Selger: Boet etter Vidar Hansson v
bobestyrer Adv. Ida Kollenborg Pettersson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 179/265 kvm
Tomtstr.: 10259 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1401250113

Ypperlig eiendom som passer godt for deg som vil bo like i sjøkanten.

Vi har nå fått for salg en meget flott og attraktiv sjøeiendom i Nordbygda på Hjelmeland, og eiendommen ligger i et populært og rolig boligområde like ved sentrum. Her er man helt i sjøkanten med idylliske omgivelser og nydelig utsikt. Eiendommen er bebygd med en flott enebolig fra 2005, garasje, 2 naust og en stor og god molo, samt en langstrakt bryggekant.

Dette er virkelig en eiendom som passer godt for deg som er glad i båt og sjølivet hvor alle fasiliteter er tilrettelagt.

Eiendommen ligger fint og skjermet med kort gange til sentrum, butikker, skoleområdet og det er flotte turområder like utenfor døra.

Tomten er på hele 10 mål og består av flere parseller her i Nordbygda. Se mer informasjon i salgsoppgaven.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Energiattest	84
Egenerklæring	85
Byggetegninger	87
Reguleringsplankart	99
Kommuneplankart	101
Eiendomskart	103
Ledningskart	111
Grunnkart	112
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 86 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m²

1. etasje

BRA-i: 106 m²

BRA-e: 23 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

36 m²

1. etasje

30 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Sjøhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er etablert redskapsbod under stue på 18 kvm. Denne har ikke målbart areal pga.

lav takhøyde 185 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10259 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig tomt over 10 mål som er fordelt over flere parseller. Kun en parsell er bebygd og den ligger i 1.rekke til sjøen med egen strandlinje som hovedsaklig er bebygd med molo og brygge, naust, sjøhus, enebolig og garasje. Det er flere flotte oppholdsområder på eiendommen med flere terrasser, og her er man meget skjermet og usjenert med fantastisk utsikt og frisk sjøluft. Hagen er beplantet med både busker og trær, samt asfaltert innkjørsel med god biloppstillingsplass.

Parsell 1 er bebygd. Regulert til bolig.

Parsell 2 er ubebygd. Uregulert men ligger i kommuneplanen i et område som er avsatt til bolig. Denne parsellen ligger som en utmark i dag.

Parsell 3 er ubebygd. Regulert til LNF og består av utmark.

Parsell 4 er ubebygd. Består kun av en liten snipp som er regulert til veiareal.

Parsell 2 og 3 har nokså skrånende og krevende terreng.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde på Hjelmeland, og Nordbygda er et rolig og barnevennlig område med et veletablert boligfelt. Her er man like ved Hjelmeland sentrum med kort vei til både dagligvarebutikker, skole, barnehage og andre nødvendige tjenester i et trivelig nabomiljø. Området er et eldorado for friluftsentusiaster, med populære turmål på rekke og rad. Her kan du også nyte fisketurer, båtliv eller rolige dager på din egen bryggekant – et unikt fortrinn for deg som verdsetter livet ved sjøen.

Eiendommen ligger vestvendt, skjermet og usjenert med idylliske omgivelser, nydelig utsikt og egen sjølinje. Her er man midt mellom fjord og fjell hvor skuldrene virkelig får senket seg, samtidig som man kun er ca 1 time fra Stavanger (via Ryfast). Det er også kort vei bort til ferjekaien hvor man har hyppige avganger til Nesvik og Indre Ryfylke.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Hjelmeland.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Gang m/ trapp, kjøkken, bad, soverom, stue og spisestue. Stuen har en spennende planløsning med et eget halvplan som ligger lavere enn resten av hovedetasjen.

U.etasje: Gang m/ trapp, bad, vaskerom, soverom, kjellerstue, bod og opprinnelig bod innredet som soverom (ikke søkt bruksendring, se punkt ferdigattest).

Utvendig bod og garasje.

Naust.

Sjøhus.

Molo med langstrakt brygge.

Standard

Eiendommen er velholdt og holder en normalt god standard. Boligen er bygget i 2005 og det meste er orignalt fra byggeår, med en spennende planløsning, god takhøyde, store vindusfelt og nydelig utsikt.

Garasjen ble tilbygget litt senere, ca 2008-2009.

Sjøhuset ble totalrenovert i perioden 2006-2009 og moloen ble også bygget ut og etablert da. Her er innredet til et kjekt oppholdsrom med god plass til å samle venner og familie, rett på bryggekannten. Det er innlagt strøm i sjøhuset, Moloen gir god plass til å ha flere båter liggende trygt og godt i vær og vind. God dybde til å ha større båter og seilbåt. Gnr 58 bnr 119 har bruksrett til 10 meter bryggekant på den ytterste piren i moloen. I tillegg har gnr 58 bnr 118 bruksrett til de resterende 10 meter bryggekant på den ytterste piren. Piren er totalt 20 meter lang. Eierne av 58/118 har en personlig rett, mens eierne av 58/119 har en rett som følger eiendommen. Det er lagt vann frem til molo/brygge.

Naustet fungerer som en båtgarasje og har ukjent byggeår i tidsrommet 1875-1890. Naustet er registrert med Sefrakminne og man kan dermed få ekstra restriksjoner dersom man skal gjøre søknadspliktige tiltak på denne bygningen. Brukes til å lagre båt og utstyr.

Det er etablert langstrakte brygger og det er gode badeforhold.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb. og hela rør i rør system.

-2 stk. luft til luft varmepumper, vedovn, elektrisk gulvvarme i yttergang, begge bad, vaskerom, kjellerstue og kjellergang.

Innvendige overflater:

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

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. I følge tilstandsrapport er boligen i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder,

vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasjer / bruksmerker i overflater, falmet / skadet parkett, manglende overgangslist v/ trapp, og innerdør til soverom (mot Sør i kjeller) tar i karm.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen / rekkverk, slittasje i terrassebord / rekkverk, spiker kommer opp og noen råteskadet terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis værslitte karmen / dører.

Yttervegger:

Det registreres stedvis grønske og værslitte overflater i kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres muselort på kaldloft.

Renner og nedløp:

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Ildsted/Skorstein:

Det ble utført tilsyn 04.06.2025 med avvik Røykvenderplate i ildsted mangler.

Kjøkken:

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, whirlpool integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin. Det registreres sotskader i under overskap og i avtrekksvifte.

Avløpsrør:

Kloakk er ikke luftet over tak, den avsluttes på kryploft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledninger:

Det registreres manglende drenering fra vannfordelerskap, manglende kursfortegnelse, manglende overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og manglende feste av samlestock i vannfordelerskap

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år.

Våtrom: Bad 1 etg:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det danner seg vannansamlinger i dusjsone.

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad kjeller:

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 1 cm. høyere enn dørterskel.

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

Våtrom: Vaskerom:

Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt på gulv og v/ dørterskler. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Vaskerom:

Det er kun naturlig ventilering via ventil på yttervegg.

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.

Alle møbler, inventar, utstyr, båt etc som står i bolig, garasje, naust og sjøhus følger med i handelen. Det er kjøpers ansvar å eventuelt fjerne dette.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber frem til husvegg v/garasje.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn. God biloppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

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

Eiendommen med bygninger vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overlevering til kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, peis og elektrisitet.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter C og oppvarmingskarakter Gul.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 8 626

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: kr 975,89

Feiing: kr 250

Vann: kr 7 400,53.

Totalt pr år 2024: kr 8 626,42.

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. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 6 161

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 6 161.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 413 926

Formuesverdi primær 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 21 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:

1133/58/21:

27.03.1897 - Dokumentnr: 900087 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1908 - Dokumentnr: 904621 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1971 - Dokumentnr: 3906 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:58 Bnr:83

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1980 - Dokumentnr: 6784 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:58 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1989 - Dokumentnr: 1749 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1989 - Dokumentnr: 1771 - Bestemmelse om kloakkledn

best. om pumpestasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1999 - Dokumentnr: 1254 - Jordskifte

SAK 1/1997 FOR SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2008 - Dokumentnr: 223416 - Rettsbok

Saksnr: 07-176705ASI-GULA/AVD1

Rettsforlik

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2008 - Dokumentnr: 934742 - Jordskifte

Sak nr. 1100-2007-0013

Saken gjelder grensegang etter jordskifteloven § 88

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2011 - Dokumentnr: 337592 - Jordskifte

Sak 1100-2010-0003 Sæbø (Burmavegen), gnr.58
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2012 - Dokumentnr: 806660 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Laugaland Kjellfrid
Født: 02/02-1947
Bestemmelse om adkomstrett
Pliktig medlemskap i velforening/båtforening.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2012 - Dokumentnr: 806660 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Mohr Emil
Født: 06/11-1940
Bestemmelse om adkomstrett
Pliktig medlemskap i velforening/båtforening.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2012 - Dokumentnr: 1076872 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:58 Bnr:119
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr 58 bnr 119 har rett til båtplass på gnr 58 bnr 21, samt rett til adkomst til molo på innregulert sti mellom 58/118 og 58/21.
58/119 er pliktig til å være medlem av båtforening. Drift- og vedlikeholdskostnader på brygge, naustanlegg, fellesareal m.m. dekkes av den enkelte rettighetshaver forholdsvis og som beskrevet i eventuelle vedtekter.
Retten til båtplass kan transporteres.

14.06.2018 - Dokumentnr: 886519 - Jordskifte
Sak 17-011968RFA-JSTA Sæbø 03
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 906809 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

18.01.2002 - Dokumentnr: 354 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste servitutter og avtaler kan fåes ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 21.10.2016. Det gjelder avslutning av

byggetillatelse gitt i 2005.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 22.11.2004.

Det foreligger godkjente byggetegninger av naust, datert 03.11.2005.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Opprinnelig bod i underetasjen er idag omgjort til soverom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.

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.

Det ligger offentlig avløp langs tomtegrensen og inn på eiendommen, og det er plassert en avløpspumpe på eiendommen som driftes av kommunen. Se ledningskart vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan R38 - Åno Svarteberget, datert 01.01.1991.

Reguleringsplanens formål:

Parsell 1 er bebygd. Regulert til bolig.

Parsell 2 er ubebygd. Uregulert men ligger i kommuneplanen i et område som er avsatt til bolig. Denne parsellen ligger som en utmark i dag.

Parsell 3 er ubebygd. Regulert til LNF og består av utmark.

Parsell 4 er ubebygd. Består kun av en liten snipp som er regulert til veiareal.

Parsell 2 og 3 har nokså skrånende og krevende terreng.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 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.

Det eldre naustet/båtgarsjen er registrert med Sefrakminne som kan få konsekvenser dersom man ønsker å gjøre søknadspliktige tiltak på denne bygningen. Bygningen er oppført på gul liste. Anbefaler å kontakte Hjelmeland kommune dersom man har noen spørsmål rundt dette.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

222 500 (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))

223 850 (Omkostninger totalt)

239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 139 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 142 550 (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 223 850

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

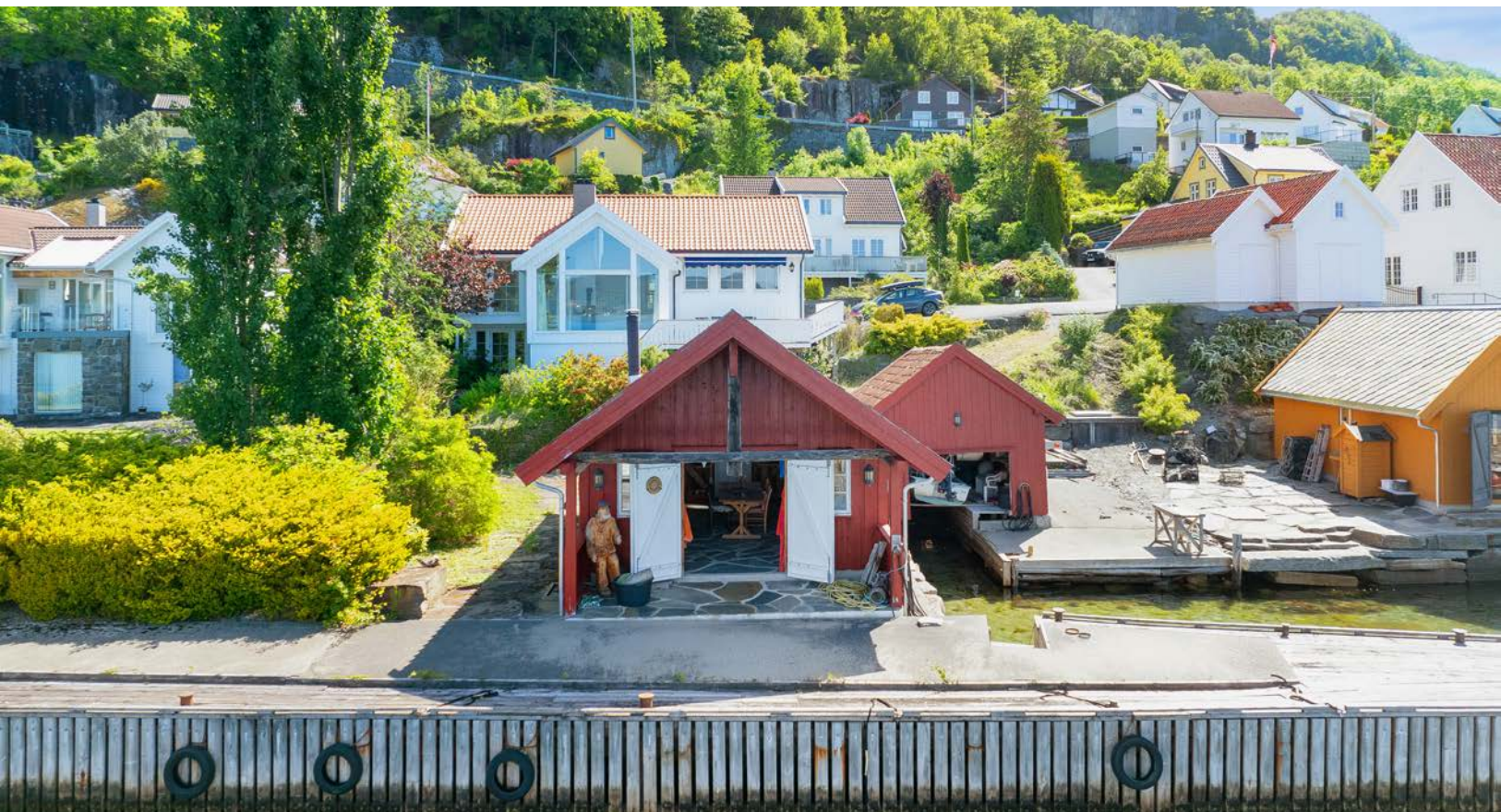
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

19.06.2025



Velkommen til Nordbygda 62 og denne unike eiendommen!



Attraktiv sjøeiendom i 1.rekke på Hjelmeland med fin enebolig, garasje, 2 naust og stor molo.



Nydelig tomt over 10 mål som er fordelt over flere parseller.



Kun en parsell er bebygd og den ligger i 1.rekke til sjøen med egen strandlinje som hovedsaklig er bebygd med molo og brygge, naust, sjøhus, enebolig og garasje.



Det er flere flotte oppholdsområder på eiendommen med flere terrasser, og her er man meget skjermet og usjenert med fantastisk utsikt og gode solforhold.



Eiendommen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde på Hjelmeland, og Nordbygda er et rolig og barnevennlig område med et veletablert boligfelt.



Dette er virkelig en eiendom som passer godt for deg som er glad i båt og sjølivet hvor alle fasiliteter er tilrettelagt.



Stor og god molo med plass til flere større båter



Sjøhuset er totalrenovert i perioden 2006-2009, har innlagt strø,



Hagen er beplantet med både busker og trær, samt asfaltert innkjørsel med god biloppstillingsplass.



Stor terrasse som strekker seg rundt store deler av boligen.



Denne nydelige utsikten kan bli din!









Eiendommen er bebygd med en flott enebolig fra 2006.

Nordbygda 62

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stuen er av god størrelse og fremstår som et lyst og pent oppholdsrom, med nydelig utsikt fra alle vinduer



Fra stuen har man utgang ut til terrasse og hage

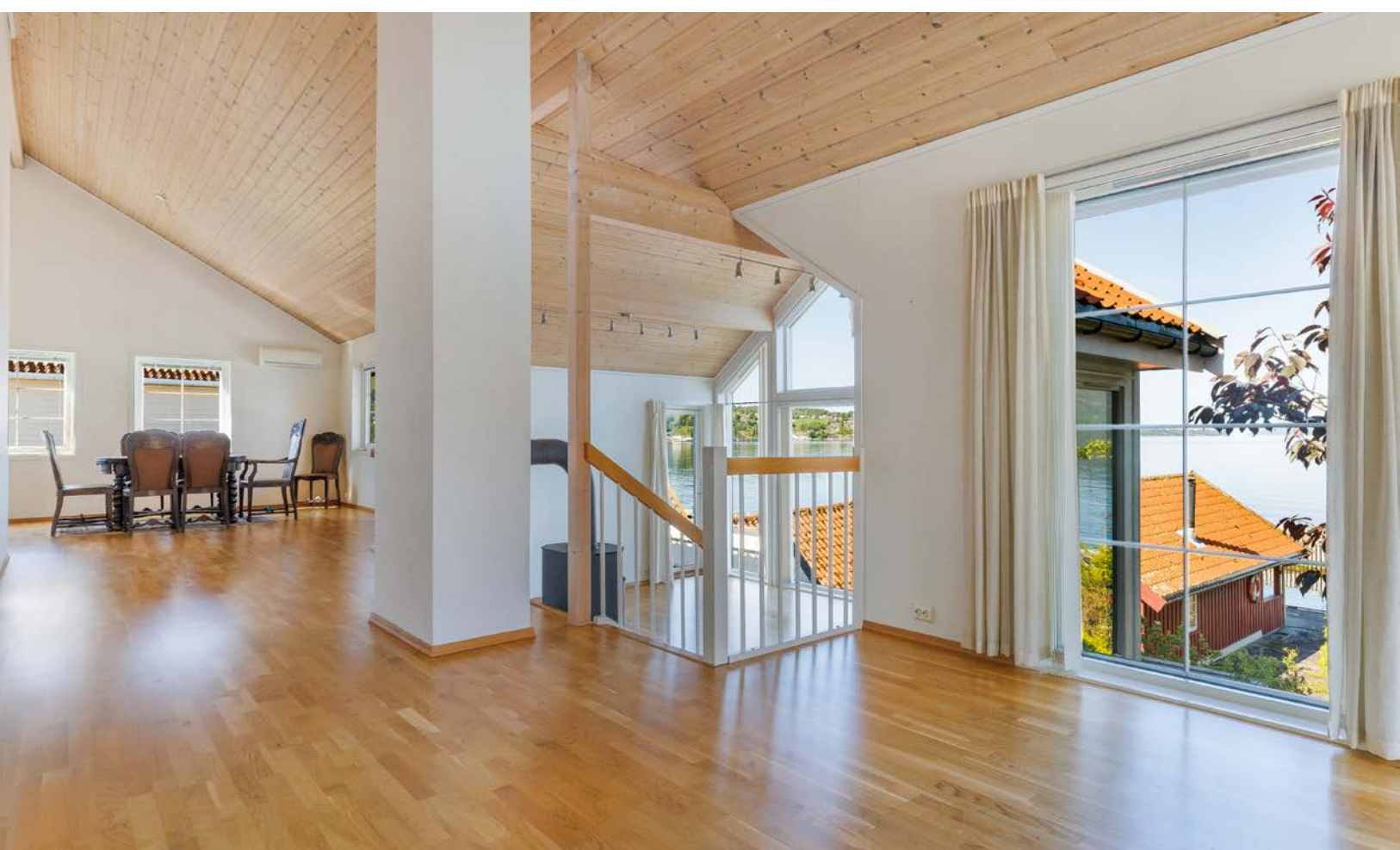


Stuen nyter godt av ekstra takhøyde og mye lysinnslipp fra flere gode vindusflater som hjelper til med å skape et åpent rom.



Vakkert!









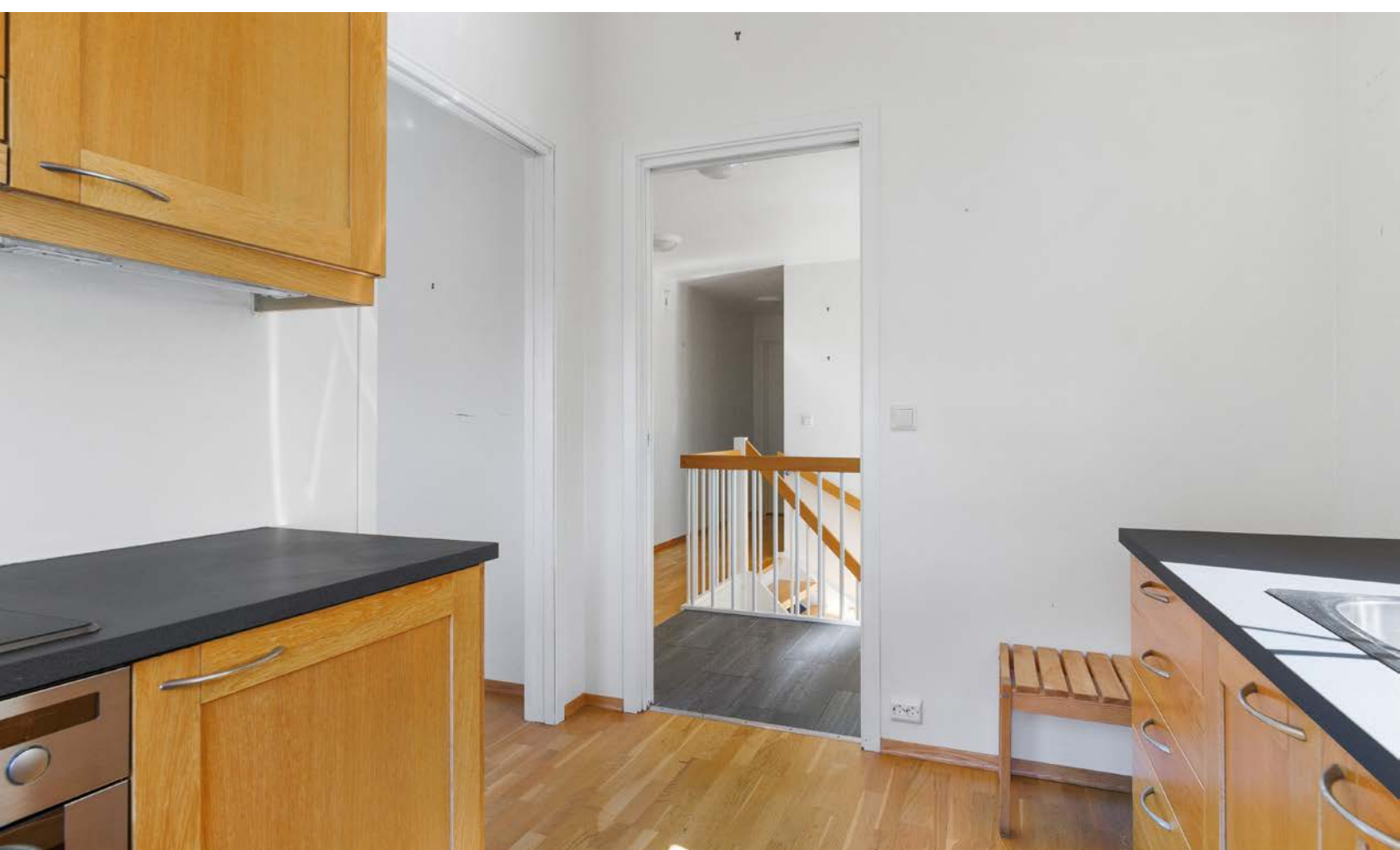




Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til stuen.



Her har man godt med skap-og benkeplass.





Stort baderom med fliser på gulv og vegger.



Det er etablert en servantskap m/ dobbel vask, klosett, badekar og dusjhjørne



Hovedetasjen har et romslig soverom.



Her har man god plass til ønsket møblement.



Nordbygda 62

U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Romslig kjellerstue med gode møbleringsmuligheter.





Opprinnelig bod innredet som soverom (ikke søkt bruksendring, se punkt ferdigattest).





Baderom i kjeller med fliser på gulv og vegger.



Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.





Bod.



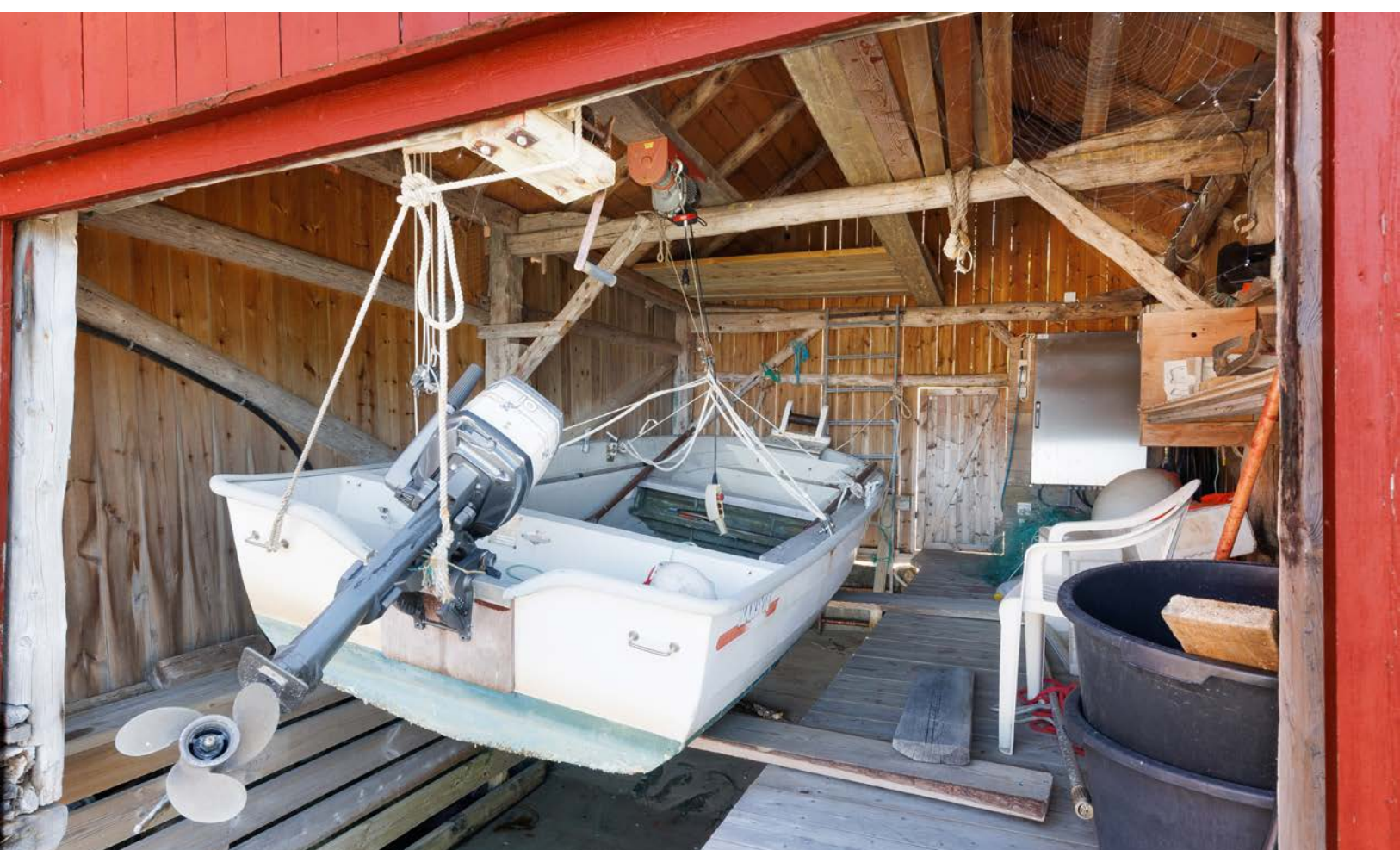


Tomten er på hele 10 mål og består av flere parseller her i Nordbygda. Se mer informasjon i salgsoppgaven.



Ved naustet har man en usjenert platting med god plass til å samle hele storfamilien til grillfest







Det er ikke ofte disse eiendommene langs sjøen kommer for salg så her har man en sjelden anledning til å sikre seg en av de beste eiendommene på Hjelmeland!

Vedlegg

Nordbygda 62 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 202 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

17

TG-3

1

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/32185>

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via ventil på yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen / rekkverk, slittasje i terrassebord / rekkverk, spiker kommer opp og noen råteskadet terrassebord.

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter, høyne rekkverk til minimum 90 cm. vaske, skru terrassebord, bytte terrassebord ed råteskader, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen / dører.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis grønske og værslitte overflater i kledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask og overflatebehandling av kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muselort på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser, om det er mus nå eller om dette er gamle forhold. Vurdering av tiltak deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble utført tilsyn 04.06.2025 med avvik Røykvenderplate i ildsted mangler.

Anbefalte tiltak

Ny plate må monteres før videre bruk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, whirlpool integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres sotskader i under overskap og i avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å prøve å vsake bort sot evt. male / bytte skap.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak, den avsluttes på kryploft.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å føre lufting av kloakk gjennom tak.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres manglende drenering fra vannfordelerskap, manglende kursfortegnelse, manglende overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og manglende feste av samlestokk i vannfordelerskap.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere drenering fra vannfordelerskap for synliggjøring av evt. lekkasje, fremskaffe kursfortegnelse, mtere overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og feste samlestock i vannfordelerskap.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det danner seg vannansamlinger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 1 cm. høyere enn dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å lage dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask når sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt på gulv og v/ dørterskler.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å etablere oppbrett av tettesjikt 10 cm. på vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på sjøhus og det ene rommet i kjeller brukes som soverom, men er tegnet inn som bod på byggesøkte tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller der avstanden er 1,20 mtr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vidar Hansson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kirsten Hansson**

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

Selges som dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordbygda 62, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr: **1133**

Gårdsnr: **58**

Bruksnr: **21**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - I følge Hjelmeland kommune**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

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

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Dooria hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb. og hele rør i rør system.

Oppvarming: 2 stk. luft til luft varmepumper, vedovn, elektrisk gulvvarme i yttergang, begge bad, vaskerom, kjellerstue og kjellergang.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasjer / bruksmerker i overflater, falmet / skadet parkett, manglende overgangslist v/ trapp og innerdør til soverom mot Sør i kjeller tar i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av utvendig redskapsbod, garasje, sjøhus og naust.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	202	179	23	0	66
Sjøhus	39	0	39	0	0
Naust	24	0	24	0	0
Totalt m²	265	179	86	0	66

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	106	23	0	30
Kjeller	73	73	0	0	36
Totalt m²	202	179	23	0	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Gang m/ trapp, kjøkken, bad, soverom og åpen stue / spisestue	BRA-e (eksternt bruksareal) Garasje
Kjeller	73	68	5	Gang m/ trapp, bad, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue	Bod
Totalt m²	179	174	5		

Bygning: Sjøhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sjøhus	39	0	39	0	0
Totalt m²	39	0	39	0	0

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Naust	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Det er etablert redskapsbod under stue på 18 kvm. Denne har ikke målbart areal pga. lav takhøyde 185 cm.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

Takhøyde 1 etg. målt i gang 2,37 mtr. og kjeller målt i gang 2,38 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt terrasse på 36 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra kjellerstue.	
Sørvest vendt balkong på 30 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen / rekkverk, slittasje i terrassebord / rekkverk, spiker kommer opp og noen råteskadet terrassebord.	
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter, høyne rekkverk til minimum 90 cm. vaske, skru terrassebord, bytte terrassebord ed råteskader, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 værslitte karmen / dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og dører.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis grønske og værslitte overflater i kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask og overflatebehandling av kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres muselort på kaldloft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser, om det er mus nå eller om dette er gamle forhold. Vurdering av tiltak deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.	

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, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Men med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Nord 1 etg. målt fra dør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale ujevnheter.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Rais vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble utfør tilsyn 04.06.2025 med avvik Røykvenderplate i ildsted mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ny plate må monteres før videre bruk.	

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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blande batteri, komfyrvakt, whirlpool integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Det registreres sotskader i under overskap og i avtrekksvifte.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å prøve å vsake bort sot evt. male / bytte skap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
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?	Ja
Det er ikke fremlagt tegninger på sjøhus og det ene rommet i kjeller brukes som soverom, men er tegnet inn som bod på byggesøkte tegninger.	
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?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller der avstanden er 1,20 mtr.	
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	
Innvendige tretrapper fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak, den avsluttes på kryploft.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å føre lufting av kloakk gjennom tak.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Hela rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres manglende drenering fra vannfordelerskap, manglende kursfortegnelse, manglende overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og manglende feste av samlestokk i vannfordelerskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering fra vannfordelerskap for synliggjøring av evt. lekkasje, fremskaffe kursfortegnelse, mtere overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og feste samlestokk i vannfordelerskap.	

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 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmepumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198 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 har passert 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det danner seg vannansamlinger i dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servantskap m/ dobbel vask, klosett, badekar og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 1 cm. høyere enn dørterskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å lage dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
--------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater**TG-1****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt på gulv og v/ dørterskler.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å etablere oppbrett av tettesjikt 10 cm. på vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vaskeromsinredning m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask, 2-greps blandebatteri, varmtvannsbereider, vannmåler, hovedstoppekran, sikringsskap og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Det er kun naturlig ventilering via ventil på yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

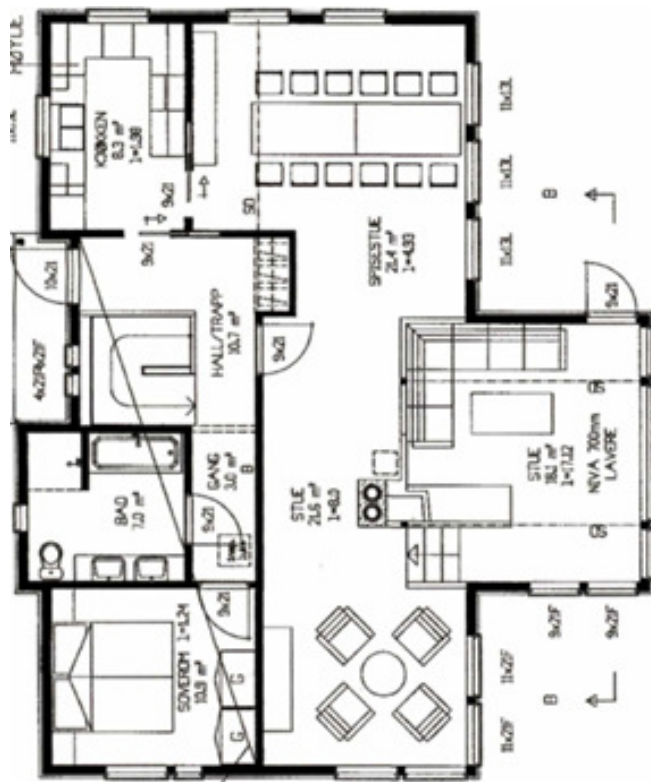
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

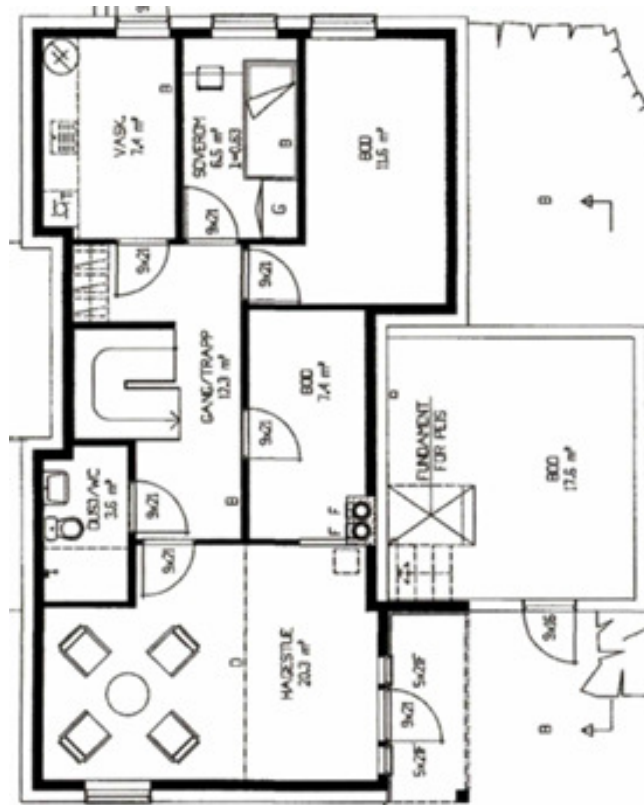
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



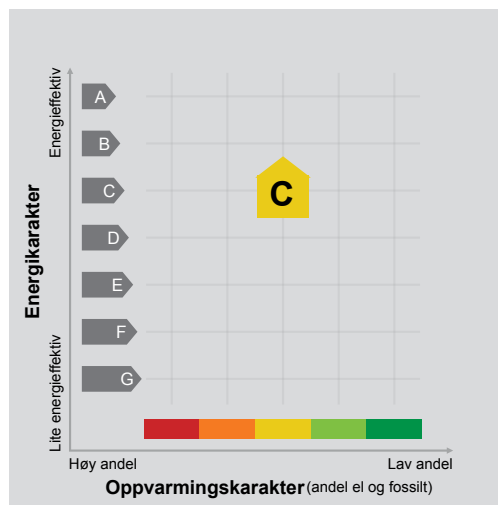
Kjeller



ENERGIATTEST



Adresse	Nordbygda 62
Postnummer	4130
Sted	HJELMELAND
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15810491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127875
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250113	
Selger 1 navn	
Ida Kollenborg Pettersson	
Gateadresse	
Nordbygda 62	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Vidar Hansson
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Vidar Hansson
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1401250113

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Salg av eiendom for dødsbo under offentlig skifte. Selger har ingen kjennskap til eiendommen.

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 overtagelse.

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

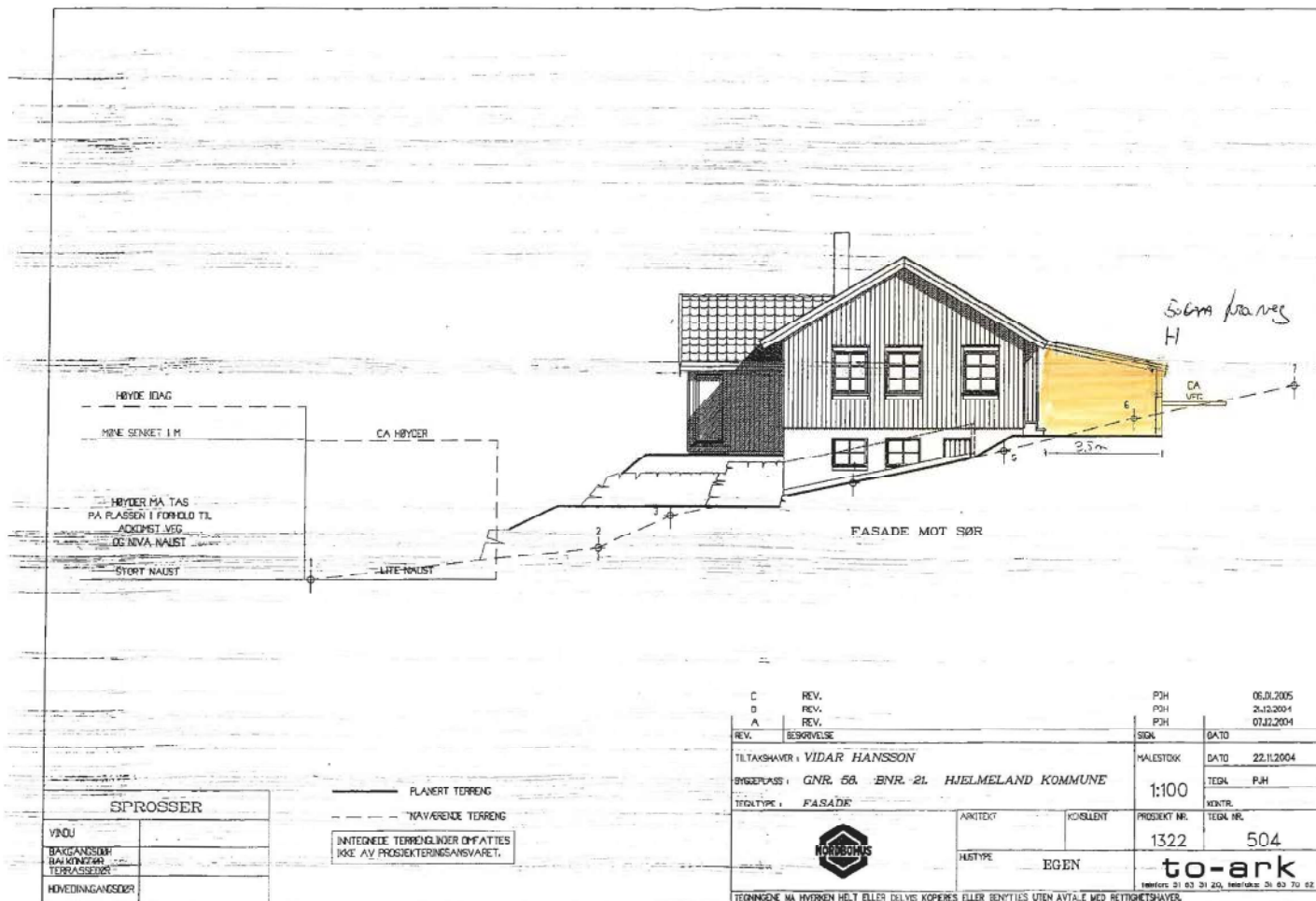


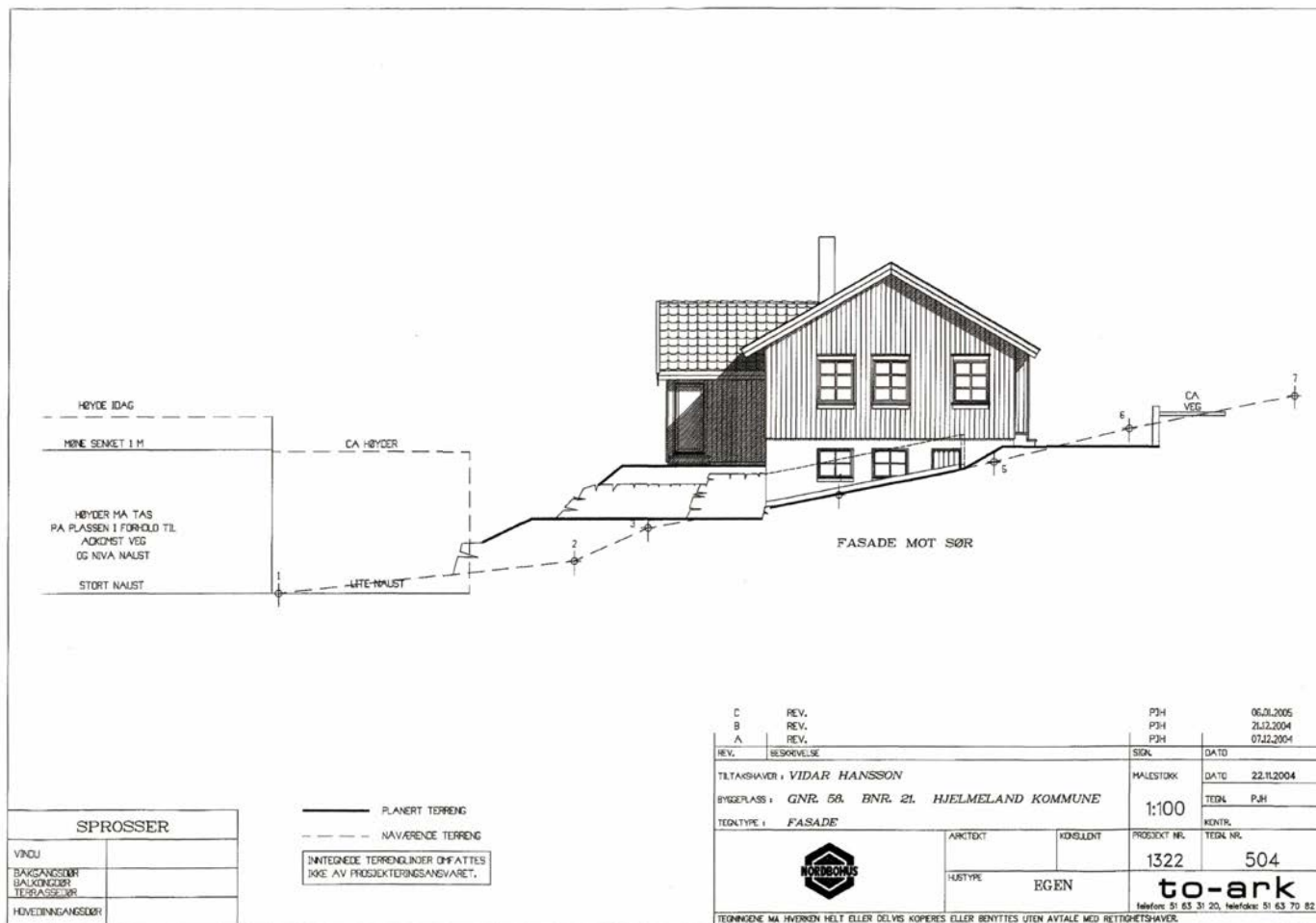
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



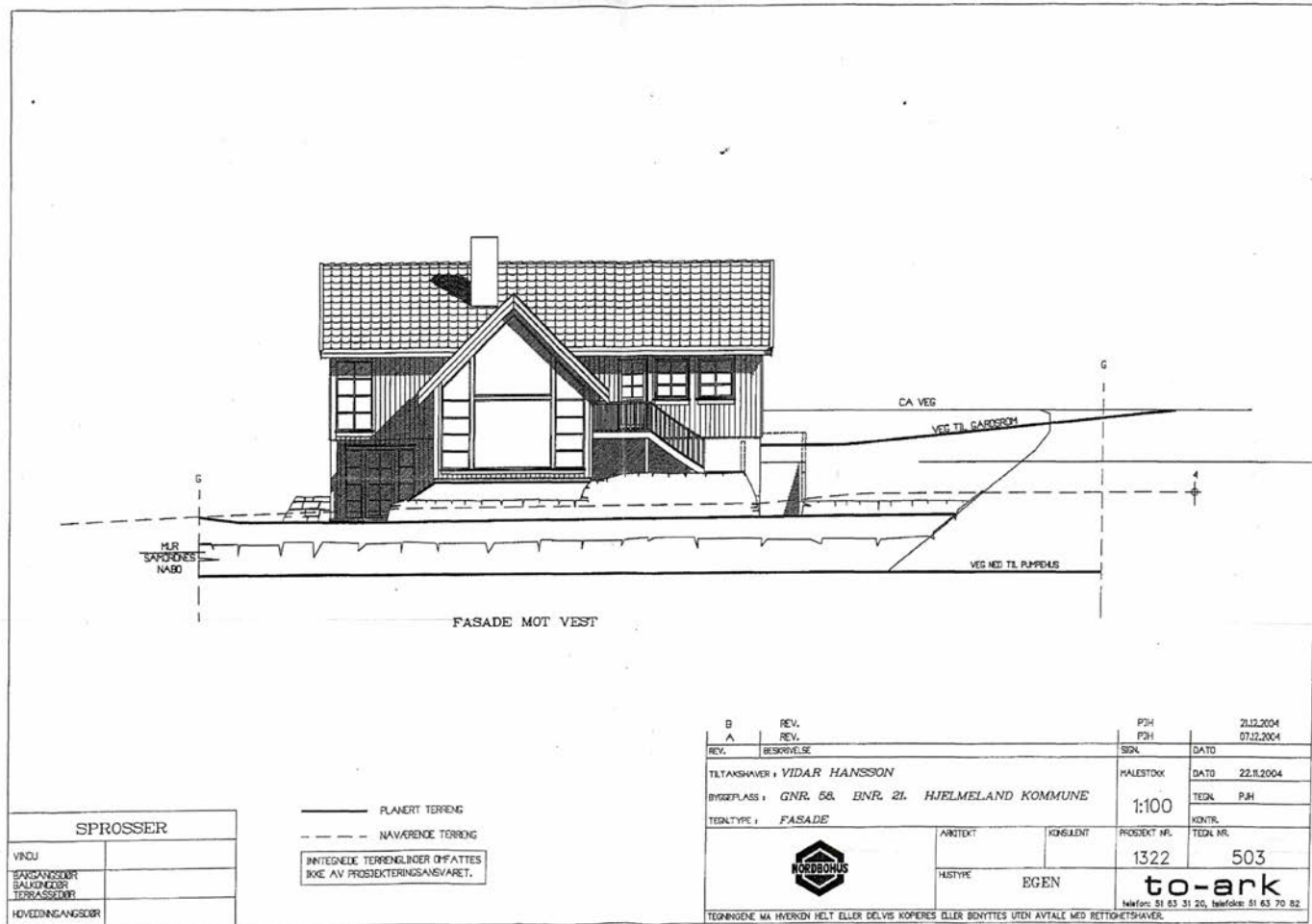
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

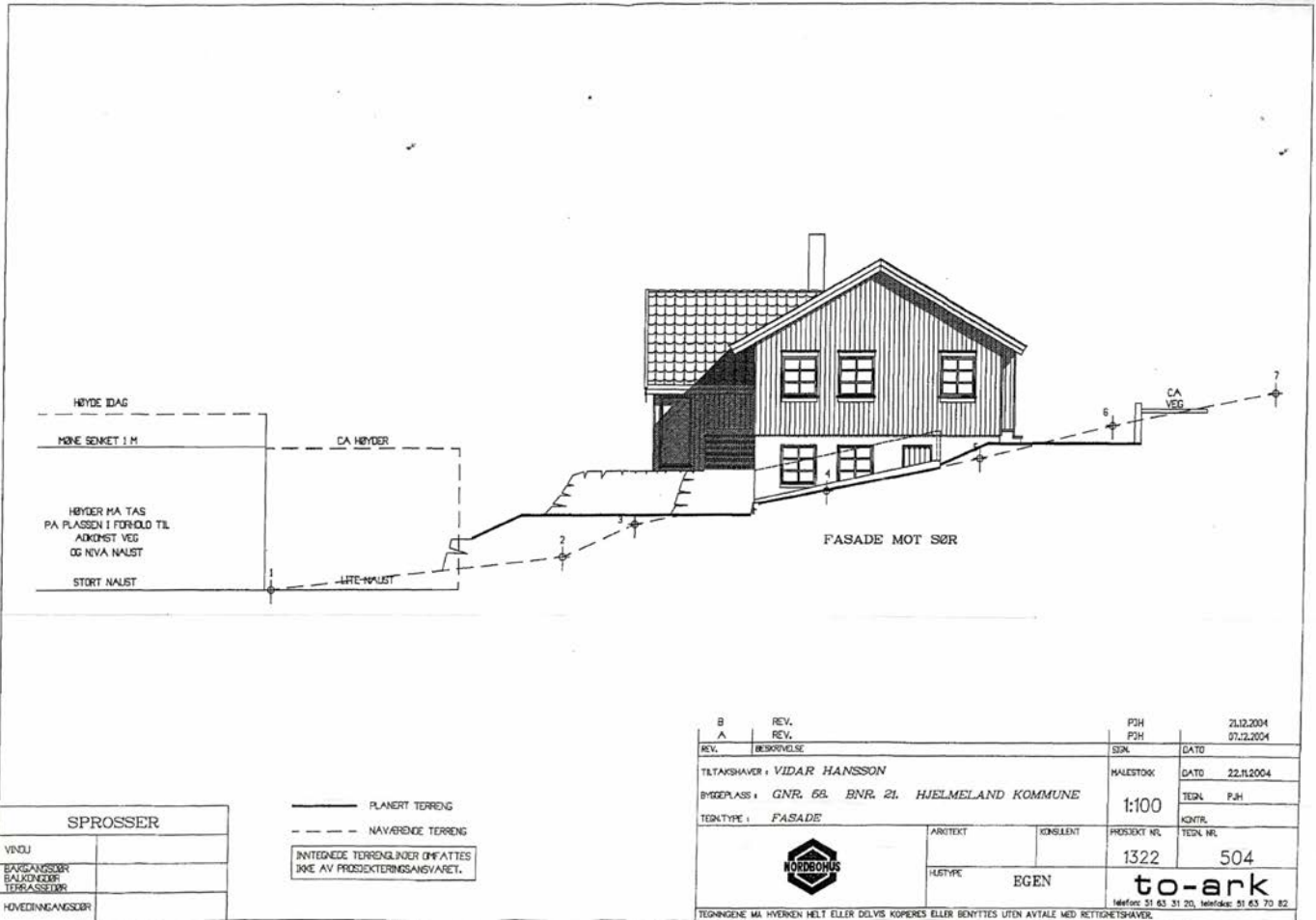
Document reference: 1401250113











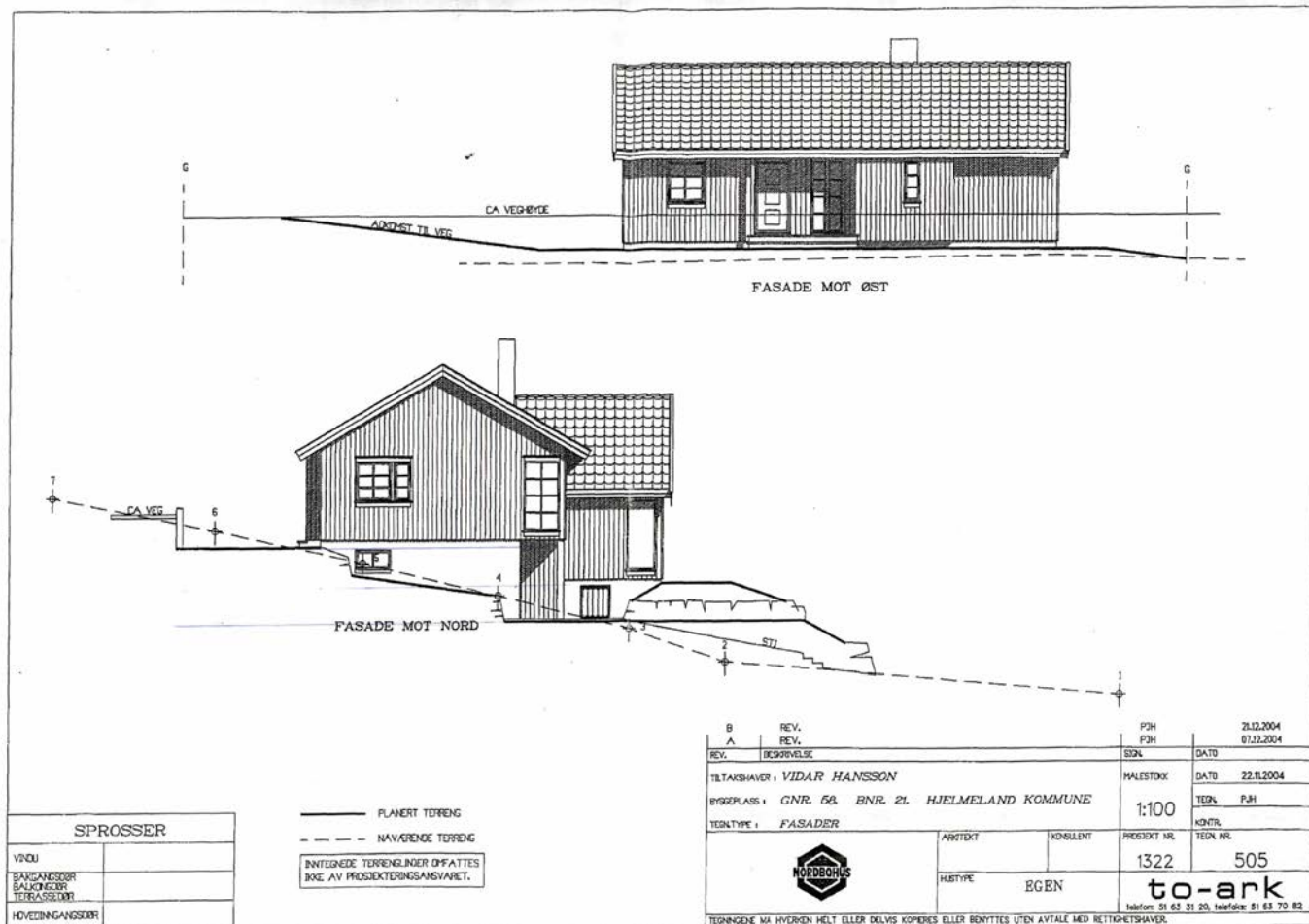


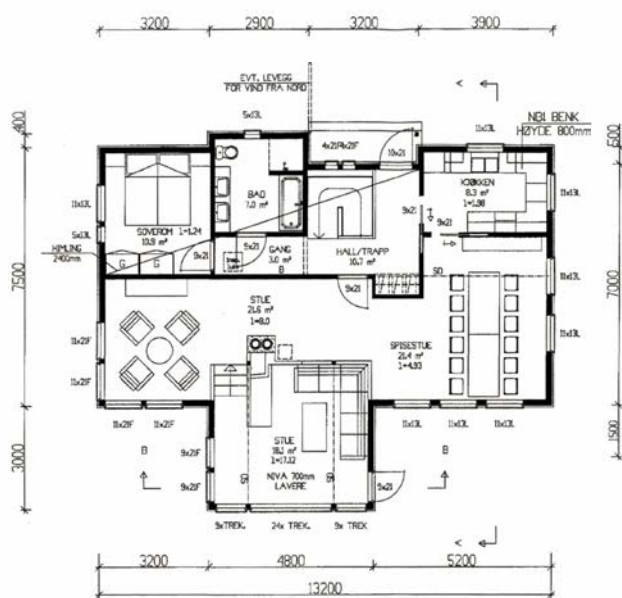
FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	
BALKONGDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINGANGSDØR	

— PLANERT TERRENG
 --- NÅVÆRENDE TERRENG
 INTEGREDE TERRENGJUNKER OPPATTES
 BOK AV PROSJEKTERINGSANSVARET.

C	REV.			PSH	06.01.2005
B	REV.			PSH	21.12.2004
A	REV.			PSH	07.12.2004
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATE
TILTAKEHVER: VIDAR HANSSON				MALESTORIK	DATE 22.12.2004
BYGGELASS: GNR. 58. BNR. 21. HJELMELAND KOMMUNE				1:100	TEGN. P.H.
TEGNTYPE: FASADE				KONTROL	TEGN. NR.
		ARKTEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	503
		HUSSTYPE EGEN		1322	to-ark
TEGNINGENE MA HYRENN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENEYTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.					





SD = SYNLIG DRAGER
 D = SKULT DRAGER
 B = BAREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 L = LUKKEVINN
 F = FAST KARM

AVVIK FRA ARKITEKTTEGNING KAN
 FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

REV.	REV.	REV.	REV.	REV.	REV.	REV.	REV.	REV.	REV.
C	B	A							
REV.	BESKRIVELSE	SEN.	DATA	HALESTØK	DATA	TEGN.	PJH	KONTR.	TEGN. NR.
1	TILTAUSHVER: VIDAR HANSSON	1	22.12.2004	1	22.12.2004	1	22.12.2004	1	22.12.2004
2	BYGGEPASS: GNR. 58. BNR. 21. HJELMELAND KOMMUNE	2	22.12.2004	2	22.12.2004	2	22.12.2004	2	22.12.2004
3	TEGNTYPE: PLAN 1. ETASJE	3	22.12.2004	3	22.12.2004	3	22.12.2004	3	22.12.2004
4		4	22.12.2004	4	22.12.2004	4	22.12.2004	4	22.12.2004
5		5	22.12.2004	5	22.12.2004	5	22.12.2004	5	22.12.2004
6		6	22.12.2004	6	22.12.2004	6	22.12.2004	6	22.12.2004
7		7	22.12.2004	7	22.12.2004	7	22.12.2004	7	22.12.2004
8		8	22.12.2004	8	22.12.2004	8	22.12.2004	8	22.12.2004
9		9	22.12.2004	9	22.12.2004	9	22.12.2004	9	22.12.2004
10		10	22.12.2004	10	22.12.2004	10	22.12.2004	10	22.12.2004
11		11	22.12.2004	11	22.12.2004	11	22.12.2004	11	22.12.2004
12		12	22.12.2004	12	22.12.2004	12	22.12.2004	12	22.12.2004
13		13	22.12.2004	13	22.12.2004	13	22.12.2004	13	22.12.2004
14		14	22.12.2004	14	22.12.2004	14	22.12.2004	14	22.12.2004
15		15	22.12.2004	15	22.12.2004	15	22.12.2004	15	22.12.2004
16		16	22.12.2004	16	22.12.2004	16	22.12.2004	16	22.12.2004
17		17	22.12.2004	17	22.12.2004	17	22.12.2004	17	22.12.2004
18		18	22.12.2004	18	22.12.2004	18	22.12.2004	18	22.12.2004
19		19	22.12.2004	19	22.12.2004	19	22.12.2004	19	22.12.2004
20		20	22.12.2004	20	22.12.2004	20	22.12.2004	20	22.12.2004
21		21	22.12.2004	21	22.12.2004	21	22.12.2004	21	22.12.2004
22		22	22.12.2004	22	22.12.2004	22	22.12.2004	22	22.12.2004
23		23	22.12.2004	23	22.12.2004	23	22.12.2004	23	22.12.2004
24		24	22.12.2004	24	22.12.2004	24	22.12.2004	24	22.12.2004
25		25	22.12.2004	25	22.12.2004	25	22.12.2004	25	22.12.2004
26		26	22.12.2004	26	22.12.2004	26	22.12.2004	26	22.12.2004
27		27	22.12.2004	27	22.12.2004	27	22.12.2004	27	22.12.2004
28		28	22.12.2004	28	22.12.2004	28	22.12.2004	28	22.12.2004
29		29	22.12.2004	29	22.12.2004	29	22.12.2004	29	22.12.2004
30		30	22.12.2004	30	22.12.2004	30	22.12.2004	30	22.12.2004
31		31	22.12.2004	31	22.12.2004	31	22.12.2004	31	22.12.2004
32		32	22.12.2004	32	22.12.2004	32	22.12.2004	32	22.12.2004
33		33	22.12.2004	33	22.12.2004	33	22.12.2004	33	22.12.2004
34		34	22.12.2004	34	22.12.2004	34	22.12.2004	34	22.12.2004
35		35	22.12.2004	35	22.12.2004	35	22.12.2004	35	22.12.2004
36		36	22.12.2004	36	22.12.2004	36	22.12.2004	36	22.12.2004
37		37	22.12.2004	37	22.12.2004	37	22.12.2004	37	22.12.2004
38		38	22.12.2004	38	22.12.2004	38	22.12.2004	38	22.12.2004
39		39	22.12.2004	39	22.12.2004	39	22.12.2004	39	22.12.2004
40		40	22.12.2004	40	22.12.2004	40	22.12.2004	40	22.12.2004
41		41	22.12.2004	41	22.12.2004	41	22.12.2004	41	22.12.2004
42		42	22.12.2004	42	22.12.2004	42	22.12.2004	42	22.12.2004
43		43	22.12.2004	43	22.12.2004	43	22.12.2004	43	22.12.2004
44		44	22.12.2004	44	22.12.2004	44	22.12.2004	44	22.12.2004
45		45	22.12.2004	45	22.12.2004	45	22.12.2004	45	22.12.2004
46		46	22.12.2004	46	22.12.2004	46	22.12.2004	46	22.12.2004
47		47	22.12.2004	47	22.12.2004	47	22.12.2004	47	22.12.2004
48		48	22.12.2004	48	22.12.2004	48	22.12.2004	48	22.12.2004
49		49	22.12.2004	49	22.12.2004	49	22.12.2004	49	22.12.2004
50		50	22.12.2004	50	22.12.2004	50	22.12.2004	50	22.12.2004
51		51	22.12.2004	51	22.12.2004	51	22.12.2004	51	22.12.2004
52		52	22.12.2004	52	22.12.2004	52	22.12.2004	52	22.12.2004
53		53	22.12.2004	53	22.12.2004	53	22.12.2004	53	22.12.2004
54		54	22.12.2004	54	22.12.2004	54	22.12.2004	54	22.12.2004
55		55	22.12.2004	55	22.12.2004	55	22.12.2004	55	22.12.2004
56		56	22.12.2004	56	22.12.2004	56	22.12.2004	56	22.12.2004
57		57	22.12.2004	57	22.12.2004	57	22.12.2004	57	22.12.2004
58		58	22.12.2004	58	22.12.2004	58	22.12.2004	58	22.12.2004
59		59	22.12.2004	59	22.12.2004	59	22.12.2004	59	22.12.2004
60		60	22.12.2004	60	22.12.2004	60	22.12.2004	60	22.12.2004
61		61	22.12.2004	61	22.12.2004	61	22.12.2004	61	22.12.2004
62		62	22.12.2004	62	22.12.2004	62	22.12.2004	62	22.12.2004
63		63	22.12.2004	63	22.12.2004	63	22.12.2004	63	22.12.2004
64		64	22.12.2004	64	22.12.2004	64	22.12.2004	64	22.12.2004
65		65	22.12.2004	65	22.12.2004	65	22.12.2004	65	22.12.2004
66		66	22.12.2004	66	22.12.2004	66	22.12.2004	66	22.12.2004
67		67	22.12.2004	67	22.12.2004	67	22.12.2004	67	22.12.2004
68		68	22.12.2004	68	22.12.2004	68	22.12.2004	68	22.12.2004
69		69	22.12.2004	69	22.12.2004	69	22.12.2004	69	22.12.2004
70		70	22.12.2004	70	22.12.2004	70	22.12.2004	70	22.12.2004
71		71	22.12.2004	71	22.12.2004	71	22.12.2004	71	22.12.2004
72		72	22.12.2004	72	22.12.2004	72	22.12.2004	72	22.12.2004
73		73	22.12.2004	73	22.12.2004	73	22.12.2004	73	22.12.2004
74		74	22.12.2004	74	22.12.2004	74	22.12.2004	74	22.12.2004
75		75	22.12.2004	75	22.12.2004	75	22.12.2004	75	22.12.2004
76		76	22.12.2004	76	22.12.2004	76	22.12.2004	76	22.12.2004
77		77	22.12.2004	77	22.12.2004	77	22.12.2004	77	22.12.2004
78		78	22.12.2004	78	22.12.2004	78	22.12.2004	78	22.12.2004
79		79	22.12.2004	79	22.12.2004	79	22.12.2004	79	22.12.2004
80		80	22.12.2004	80	22.12.2004	80	22.12.2004	80	22.12.2004
81		81	22.12.2004	81	22.12.2004	81	22.12.2004	81	22.12.2004
82		82	22.12.2004	82	22.12.2004	82	22.12.2004	82	22.12.2004
83		83	22.12.2004	83	22.12.2004	83	22.12.2004	83	22.12.2004
84		84	22.12.2004	84	22.12.2004	84	22.12.2004	84	22.12.2004
85		85	22.12.2004	85	22.12.2004	85	22.12.2004	85	22.12.2004
86		86	22.12.2004	86	22.12.2004	86	22.12.2004	86	22.12.2004
87		87	22.12.2004	87	22.12.2004	87	22.12.2004	87	22.12.2004
88		88	22.12.2004	88	22.12.2004	88	22.12.2004	88	22.12.2004
89		89	22.12.2004	89	22.12.2004	89	22.12.2004	89	22.12.2004
90		90	22.12.2004	90	22.12.2004	90	22.12.2004	90	22.12.2004
91		91	22.12.2004	91	22.12.2004	91	22.12.2004	91	22.12.2004
92		92	22.12.2004	92	22.12.2004	92	22.12.2004	92	22.12.2004
93		93	22.12.2004	93	22.12.2004	93	22.12.2004	93	22.12.2004
94		94	22.12.2004	94	22.12.2004	94	22.12.2004	94	22.12.2004
95		95	22.12.2004	95	22.12.2004	95	22.12.2004	95	22.12.2004
96		96	22.12.2004	96	22.12.2004	96	22.12.2004	96	22.12.2004
97		97	22.12.2004	97	22.12.2004	97	22.12.2004	97	22.12.2004
98		98	22.12.2004	98	22.12.2004	98	22.12.2004	98	22.12.2004
99		99	22.12.2004	99	22.12.2004	99	22.12.2004	99	22.12.2004
100		100	22.12.2004	100	22.12.2004	100	22.12.2004	100	22.12.2004



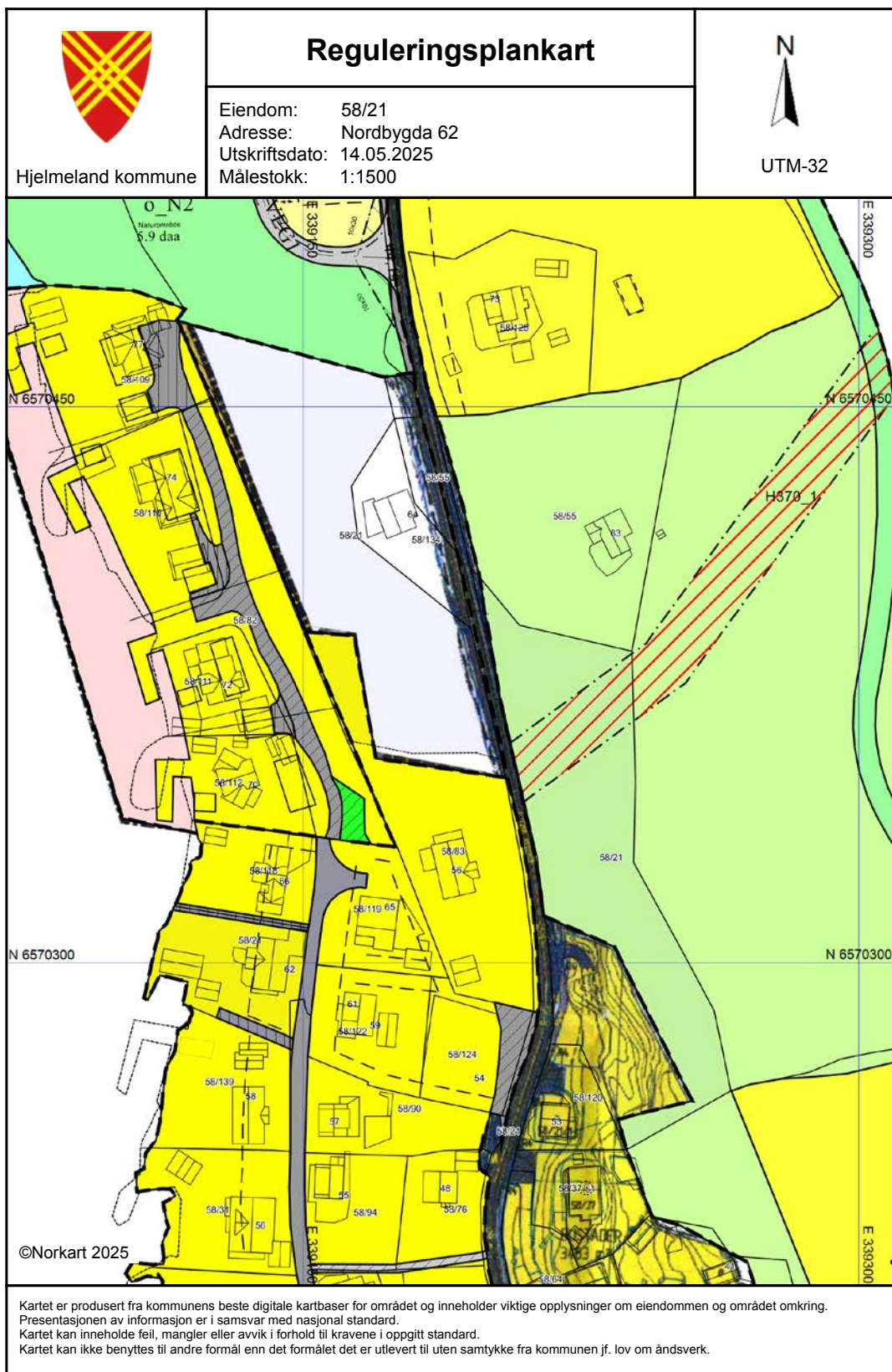
EGEN

to-ark

telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.





Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Naturområde
	Turveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsanlegg)
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



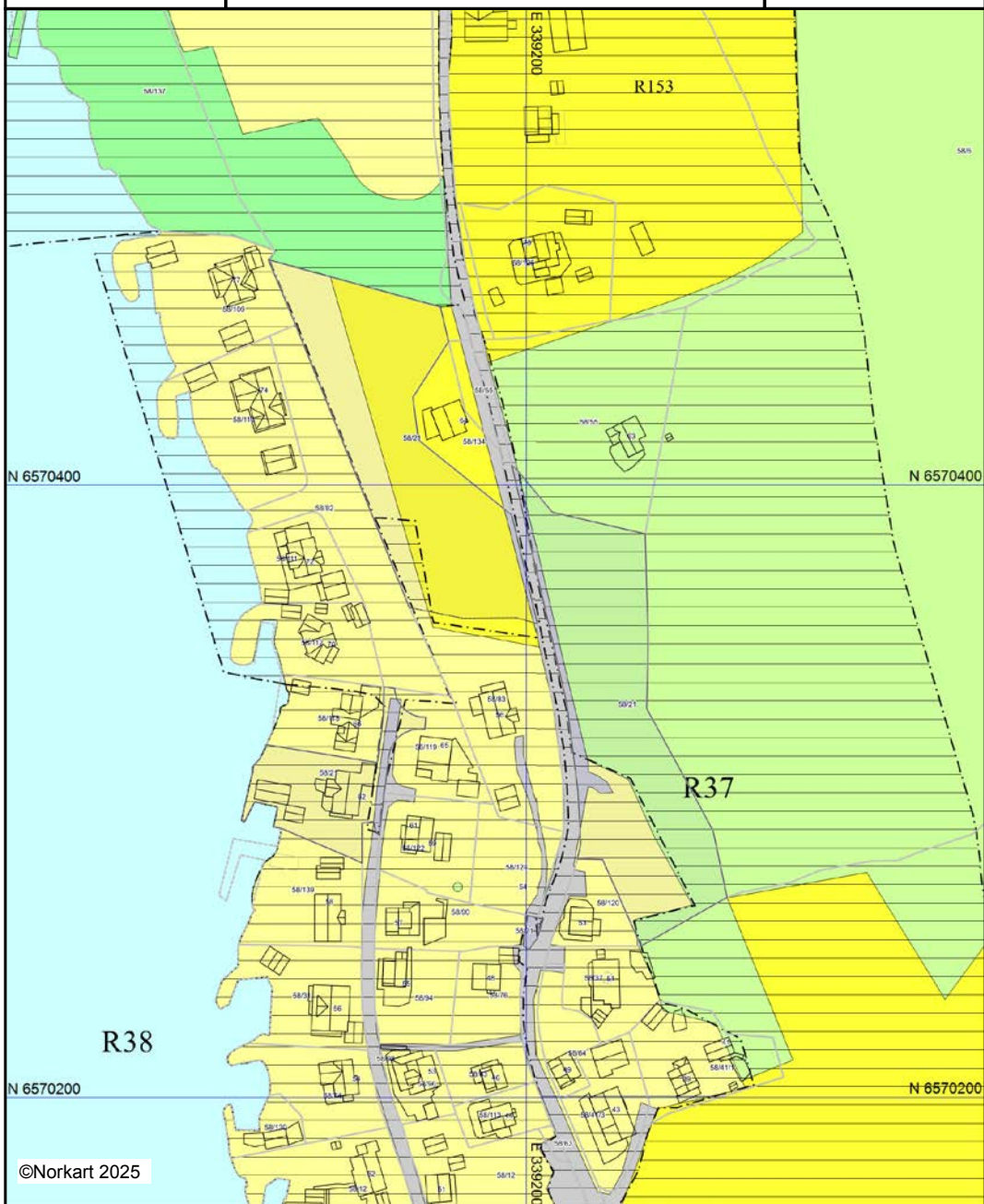
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/21
Adresse: Nordbygda 62
Utskriftsdato: 14.05.2025
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)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Detaljeringsgrense
-  Byggegrense

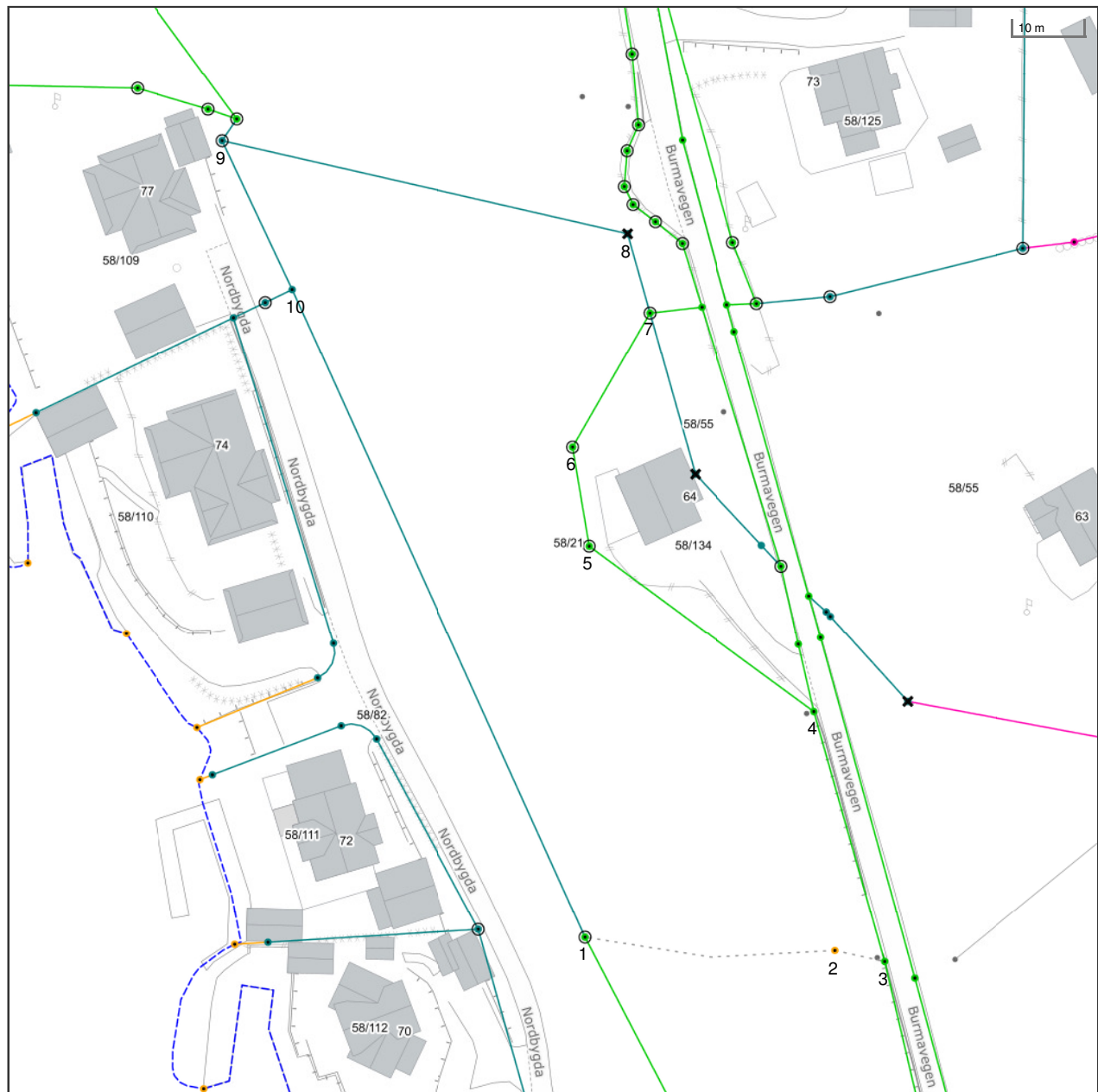
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 1133 - 58/21//

Teig 1 av 4



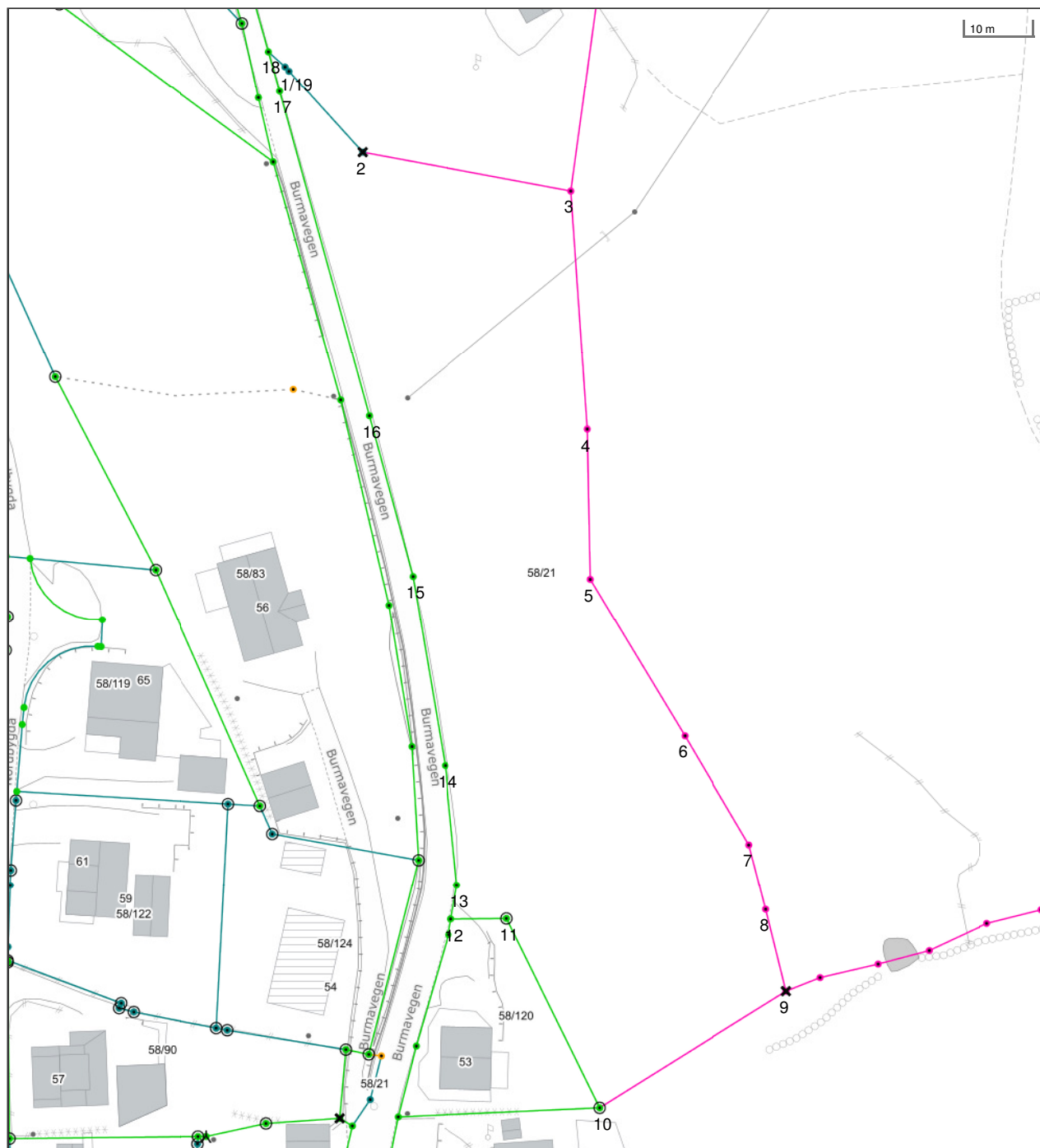
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Teig 1 av 4

Areal	4 288,30 m ²			Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem			EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6570407,44	Øst	339163,14
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6570359,97	339161,83	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	99,56		
2	6570356,63	339196,77	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	35,29		
3	6570354,8	339203,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,12		
4	6570390,2	339195,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,38		
5	6570414,71	339164,73	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,14		
6	6570428,6	339162,99	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,00		
7	6570446,92	339174,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,70		
8	6570458,14	339171,95	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	11,53		
9	6570473,54	339115,76	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,26		
10	6570452,33	339124,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,00		

Teig 2 av 4



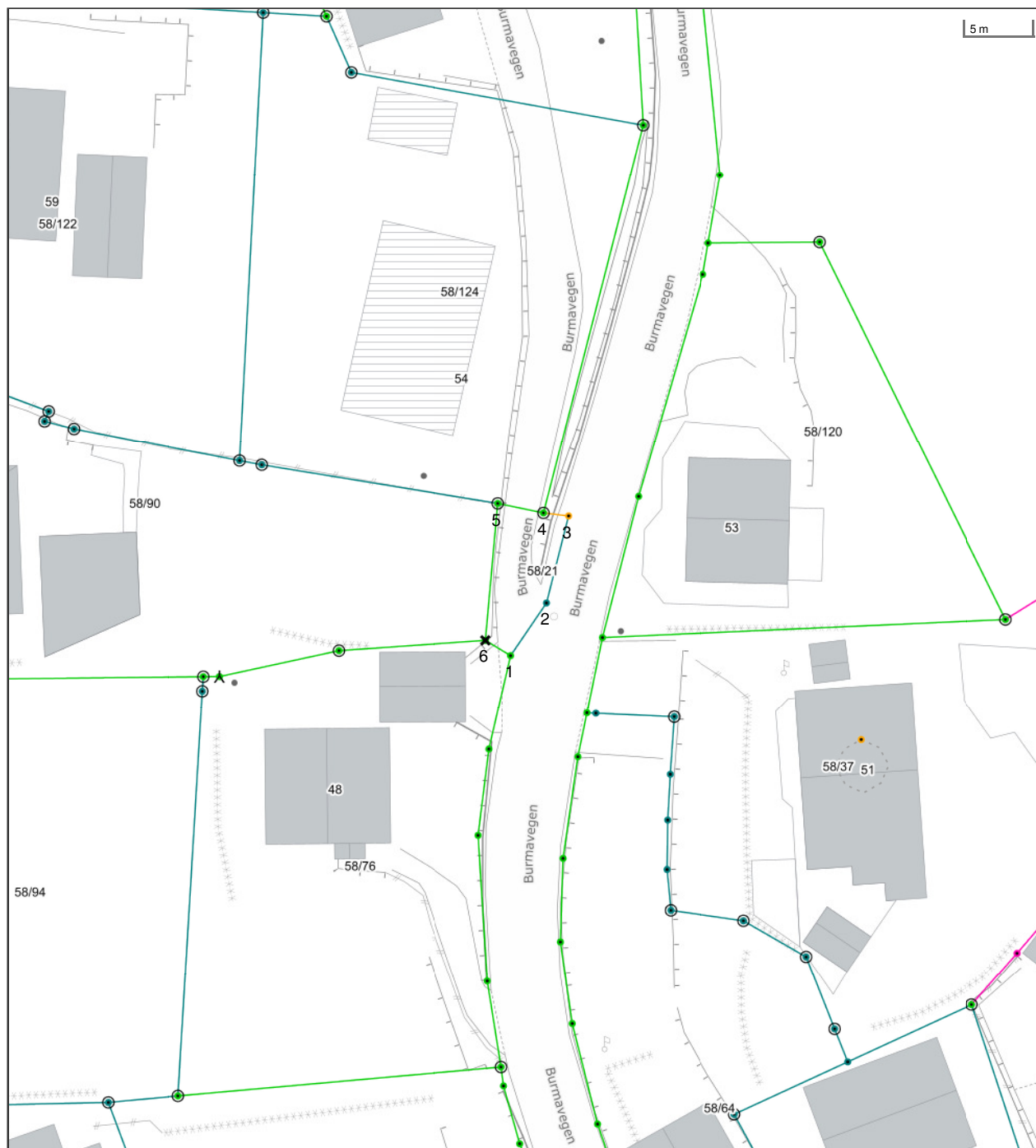
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 4

Areal		4 620,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6570318,87	Øst	339228,67
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6570403,47	339198,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,86			
2	6570391,07	339208,42	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,12			
3	6570384,07	339238,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,19			
4	6570349	339239,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,08			
5	6570327	339239,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,01			
6	6570303,39	339252,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,93			
7	6570286,98	339260,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,61			
8	6570277,38	339263,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,82			
9	6570265,26	339265,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	12,37			
10	6570249,37	339237,36	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,33			
11	6570277,63	339224,84	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,91			
12	6570277,91	339216,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20			
13	6570282,86	339217,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07			
14	6570300,53	339216,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70			
15	6570328,52	339213,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,22			
16	6570352,31	339207,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,40			
17	6570400,55	339196,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,51			
18	6570406,45	339195,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06			
19	6570404,13	339197,57	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	3,30			

Teig 3 av 4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4

Areal		43,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6570255,27	Øst	339201,77
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6570248,26	339200,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	
2	6570252,01	339203,64	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,67	
3	6570258,32	339205,53	999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,59	
4	6570258,62	339203,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,85	
5	6570259,46	339200,38	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,42	
6	6570249,46	339199,05	10 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	10,09	

Teig 4 av 4 (hovedteig)

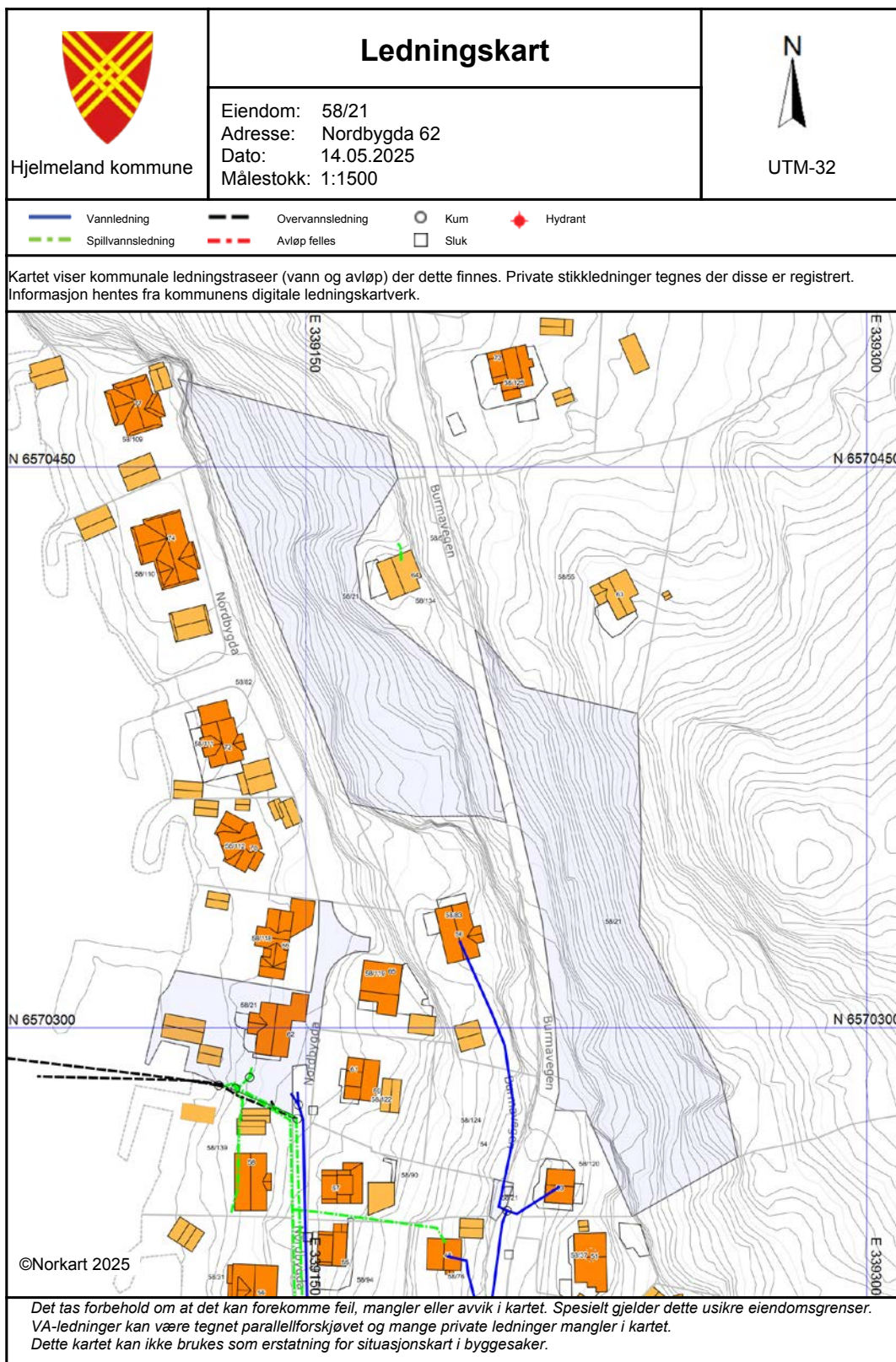


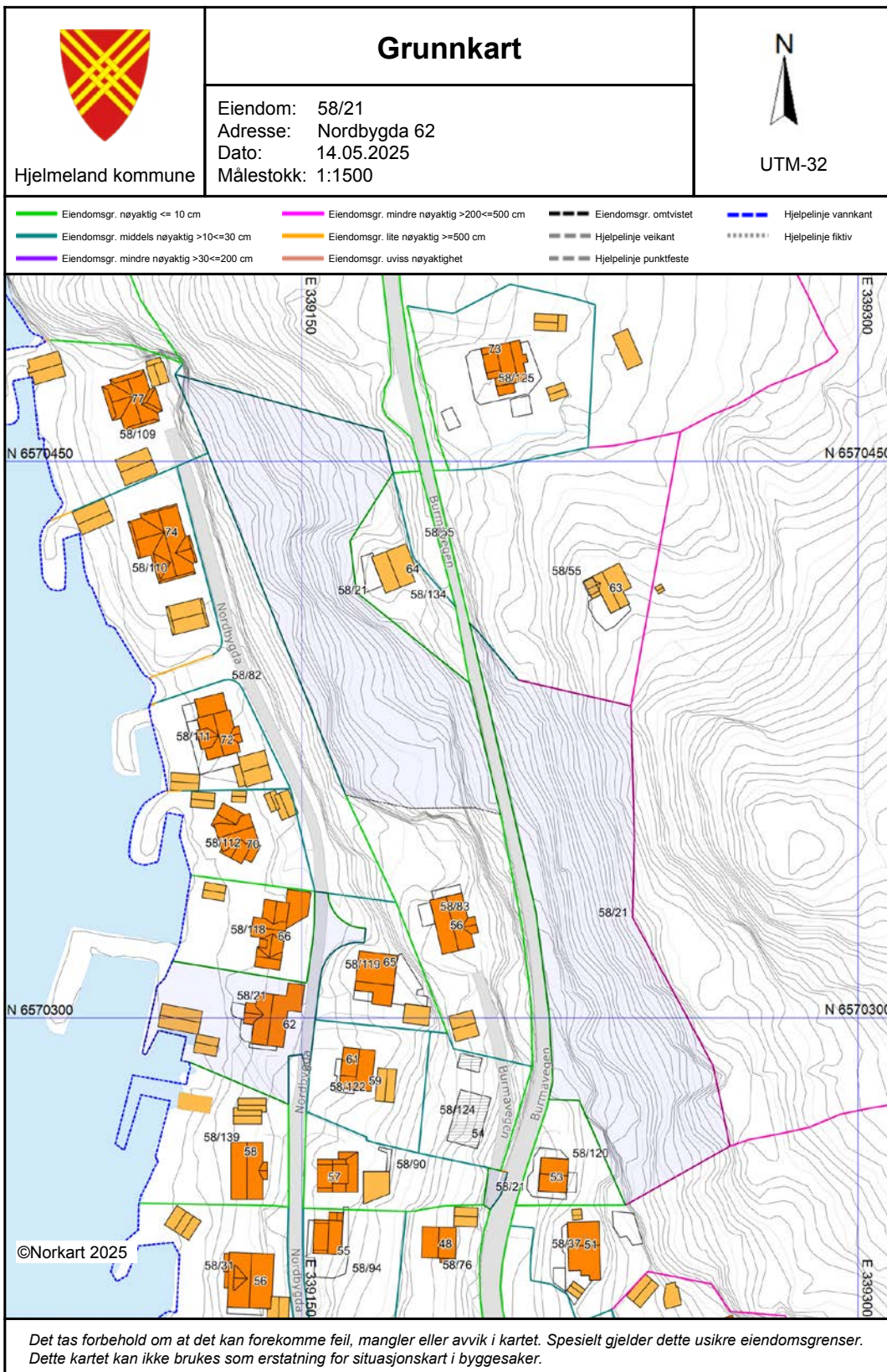
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4 (hovedteig)

Areal		1 307,10 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6570297,59	Øst	339127,23
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6570311,77	339113,52	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,22			
2	6570315,21	339115,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,77			
3	6570315,03	339116,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,13			
4	6570309,33	339151,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,39			
5	6570309,63	339151,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38			
6	6570320,19	339152,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,66			
7	6570325,15	339153,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,98			
8	6570334,02	339153,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,87			
9	6570333,55	339157	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	3,54			
10	6570324,1	339167,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	15,42	10,09		
11	6570320,11	339166,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	4,01			
12	6570320,17	339166,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	0,48			
13	6570311,66	339155,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	15,64	9,96		
14	6570309,17	339154,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	2,52			
15	6570299,39	339153,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	9,86			
16	6570298,08	339153,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,32			
17	6570287,84	339152,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,31			
18	6570285,62	339152,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,23			
19	6570286,13	339151,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,02			
20	6570290,04	339150,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,05	11,28		
21	6570289,61	339146,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,85			
22	6570276,53	339146,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	13,08			
23	6570277,89	339143,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,26			
24	6570287,73	339120,24	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,21			
25	6570287,828	339119,503	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,74			
26	6570287,99	339119,45	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,17			
27	6570288,89	339117,5	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,65			
28	6570306,54	339110,6	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	38,63			





Nabolagsprofil

Nordbygda 62 - Nabolaget Hjelmelandsvågen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hjelmelandsvågen Linje 140, 141	7 min 0.5 km
Stavanger Sola	1 t 19 min

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 221 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Strand videregående skole 400 elever	46 min 45.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 10 min 71.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

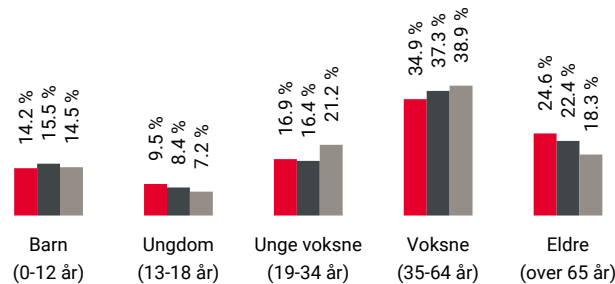
Godt vennskap 82/100



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	23 min 1.7 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	17 min 12.6 km

Dagligvare

Spar Hjelmeland PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Hjelmeland	25 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport



Hjelmeland Idrettshall

18 min



Aktivitetshall

1.3 km



Hjelmeland stadion

21 min



Fotball

1.6 km

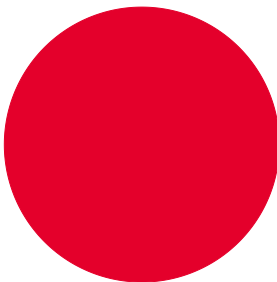


SKY Fitness Årdal

20 min

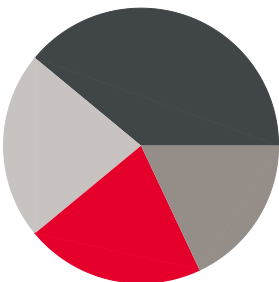


Boligmasse



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



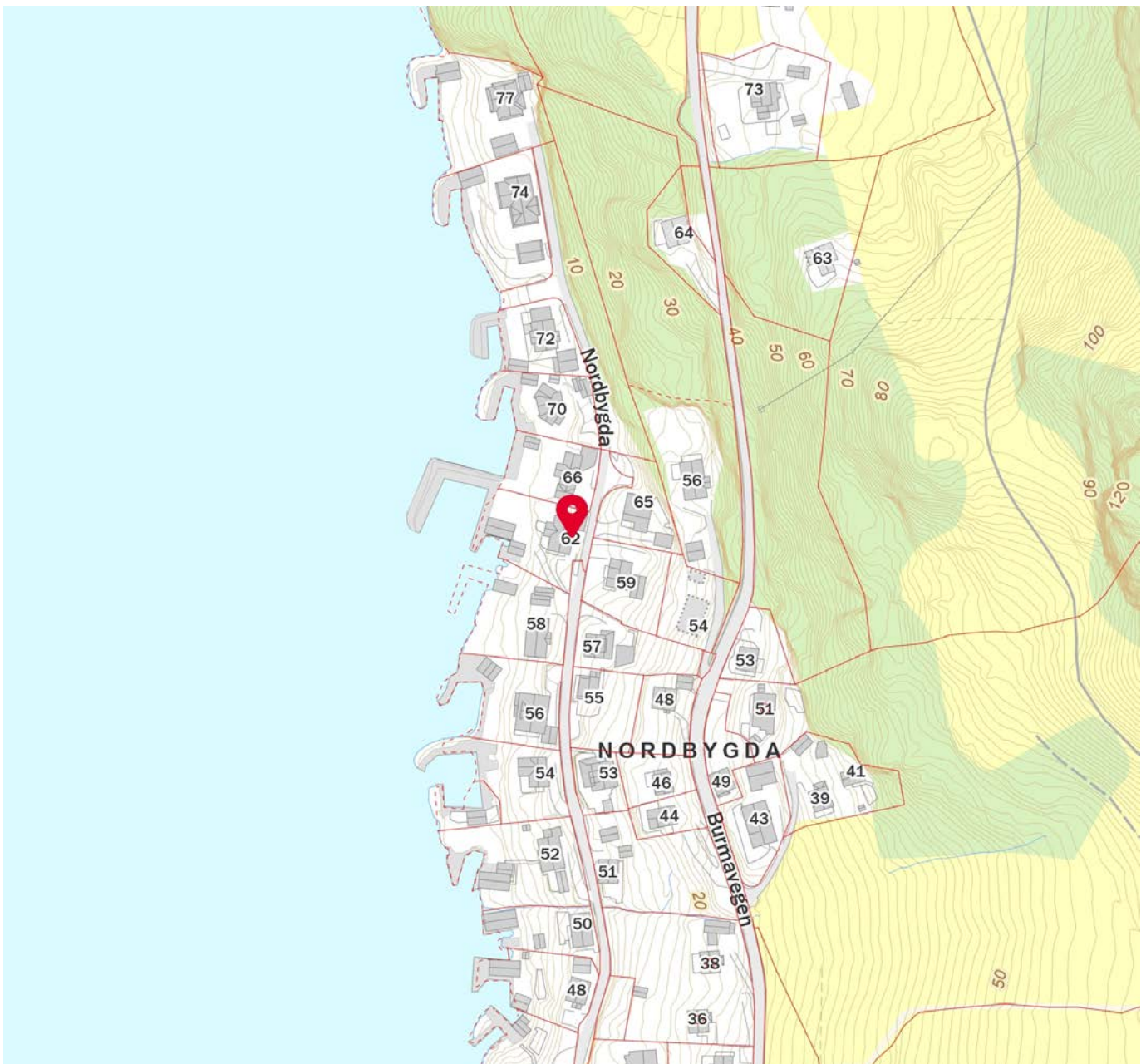
0%

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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordbygda 62
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre