

Vigane 92, 4130 HJELMELAND

**Koselig og velholdt familiehytte
med utsikt mot Breilandsvatnet –
nær naturen og kun 10 min fra
Hjelmeland sentrum!**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Backoffice

Helene Jøssang

Mobil 936 12 813

E-post helene.jossang@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Marianne Gresvik

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 80/108 kvm
Tomtstr.: 986.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1401250013

Drømmer du om en fritidsbolig i naturskjønne omgivelser? Nå har du sjansen!

Familievennlig hytte med flott beliggenhet i naturskjønne Hjelmeland! Hytta er fra 2002, godt vedlikeholdt og ligger i gangavstand til vakre Breilandsvatnet med nydelig utsikt. Perfekt for deg som ønsker et fristed nær naturen, med turmuligheter rett utenfor døren. Hytta har 3 soverom, romslig stue/kjøkken med god takhøyde, bad og stor terrasse med plass til hele familien. Strøm og innlagt vann gir moderne komfort, i tillegg til peis og varmepumpe for kjølige kvelder. Et koselig sted for gode minner året rundt!

Hjelmeland sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr nødvendige servicetilbud som dagligvarebutikk, spisesteder og bensinstasjon. Fra Stavanger er det enkel adkomst med bil via Ryfast, noe som gjør området lett tilgjengelig som fritidsdestinasjon – året rundt. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	65
Byggetegninger	69
Reguleringskart	72
Kommunekart	74
Eiendomskart	76
Oversiktskart	78
Grunnkart	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 115 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-b: 14 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

102 m²

Utvendig redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover overnevnte areal er det etablert loft over deler av hytta og redskapsbod v/ anneks. Her er det ikke målbart areal pga. takhøyde lavere enn 190 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

986.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveiertomt på nesten 1 mål. Tomten er pent opparbeidet med grøntområdet, diverse beplantninger og en flott terrasse som har god boltreplass til både store og små. Hytta ligger i et flott terreng med en fantastisk utsikt. Her kan virkelig fine dager nytes!

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

Fritidsboligen har en vakker og usjenert beliggenhet på Vigane 92 i Hjelmeland kommune, omgitt av storslått natur med både fjell og vann i umiddelbar nærhet. Eiendommen har flott utsikt mot det idylliske Breilandsvatnet, som ligger i gangavstand fra hytta. Her er det gode muligheter for bading, padling og fiske, samt rekreasjon langs vannkanten – et perfekt sted for å nyte rolige dager i naturen.

Vigane er et populært hytteområde kjent for sin fredelige atmosfære og nærhet til et rikt turterreng. Det finnes et variert nettverk av tur- og sykkeløyper i området, som passer både for barnefamilier og mer erfarne friluftsentusiaster. Området byr også på gode solforhold og vakker utsikt over det omkringliggende landskapet.

Hjelmeland sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr nødvendige servicetilbud som dagligvarebutikk, spisesteder og bensinstasjon. Fra Stavanger er det enkel adkomst med bil via Ryfast, noe som gjør området lett tilgjengelig som fritidsdestinasjon – året rundt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Hovedsakelig fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med shingel papp.

Ytterdør i tre, nordan vinduer / balkongdører 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

Fritidsboligen strekker seg over 1 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, 3 soverom, bad, åpen stue / kjøkken løsning og bod.

Standard

Eiendommen er velholdt og holder en god standard ihht byggeår.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb.

- Rør i rør system.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, spon på loft og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis skjevheter i søyler, fundament, råteskader og slitte overflater. Deler av rekkverket blir målt til 77 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet 90 cm.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis værslitte karmen og dører.

Yttervegger:

Det registreres fuging mellom fledning i utstikk v/ stue, værslitte overflater og åpninger i musetetting.

Renner og nedløp:

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket og pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Ildsted/Skorstein:

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

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Badoverflater:

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone, vindu, karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Våtrom: Bad | membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tetting rundt avløps rørføringer i vegg til servant og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Grunnmur og fundament:

Ikke kontrollert pga. manglende tilkomst til krypkjeller og under balkong.

Krypkjeller: Det er ikke tilkomst til krypkjelleren pga. luke i terrasse gikk ikke opp, så den er ikke undersøkt innvendig.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

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.

Eiendommen blir ikke ryddet/tømt noe mer enn det den allerede er ved visning/overtakelse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis, varmepumpe og elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 300

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feiing/tilsyn fritid: kr 300

Totalt pr år 2025: kr 300

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift og avløp. 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 2 856

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt fritid: kr 2 856

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 510 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 23 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:

1133/47/23:

29.01.1973 - Dokumentnr: 369 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: HAUSKEN ÅSMUND

Overført fra: Knr:1133 Gnr:47 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1982 - Dokumentnr: 1528 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: LERSTØL SVERRE

Overført fra: Knr:1133 Gnr:47 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2013 - Dokumentnr: 973645 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:47 Bnr:2

Dette gnr/bnr erstatter gnr.47 bnr.2 fnr. 1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen, datert 24.01.2002.

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 hytta, datert 21.10.2000.

Det har senere blitt bygget terrasse rundt store deler av hytta. Dette er søknadspliktig fasadeendring. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. Videre fremgår det at verken den utvendige redskapsboden, annekset eller hagestuen er inntegnet på de innsendte og godkjente byggesakstegningene. Også disse tiltakene omfattes av søknadsplikt.

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 privat vann og avløp via brønn og septiktank.

Ved privat vann oppfordres det til å sjekke status på vannkvalitet ved vannprøver samt sjekke om det foreligger pålegg om offentlig tilkobling.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan R34 - 47/2 Breilandsvatnet vest, datert 01.01.1999.

Reguleringsplanens formål: fritidsbebyggelse.

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (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))

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (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 66 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 8 000,- og visninger kr 0,-. 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

Helene Jøssang
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice
helene.jossang@aktiv.no
Tlf: 936 12 813

Ansvarlig megler

Helene Jøssang
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice

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

Salgsoppgavedato

10.04.2025



Fritidsboligen har en vakker og usjenert beliggenhet på Vigane 92 i Hjelmeland kommune, omgitt av storslått natur med både fjell og vann i umiddelbar nærhet.



Eiendommen har flott utsikt mot det idylliske Breilandsvatnet, som ligger i gangavstand fra hytta.



Vigane er et populært hytteområde kjent for sin fredelige atmosfære og nærhet til et rikt turterreng.



Det finnes et variert nettverk av tur- og sykkeløyper i området, som passer både for barnefamilier og mer erfarne friluftsentusiaster.

Vigane 92



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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Åpen stue/kjøkken løsning med god takhøyde og store vindusflater som gjør det enkelt å nyte de flotte omgivelsene rundt hytta.



Her kan man innrede med sofa og spisegruppe og ellers annet ønsket inventar for å sette sitt eget preg på boligen.



I oppholdsrommet er det montert en herlig peis som gir en lun stemning og varmer godt på kjøligere dager.





Åpen stue- og kjøkkenløsning – perfekt for sosiale måltider og hygge



Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap- og benkeplass.



Åpent, luftig og koselig!





Et sosialt samlingspunkt med god plass til å dekke opp til hele familien.





Utsikten kan virkelig nytes helt inn i fra sofakroken



Fra stue/kjøkken sone har man direkte utgang til et herlig uteområde.



Terrassen går nesten rundt hele eiendommen, omringet av flott natur.



Denne nydelige utsikten kan bli din!



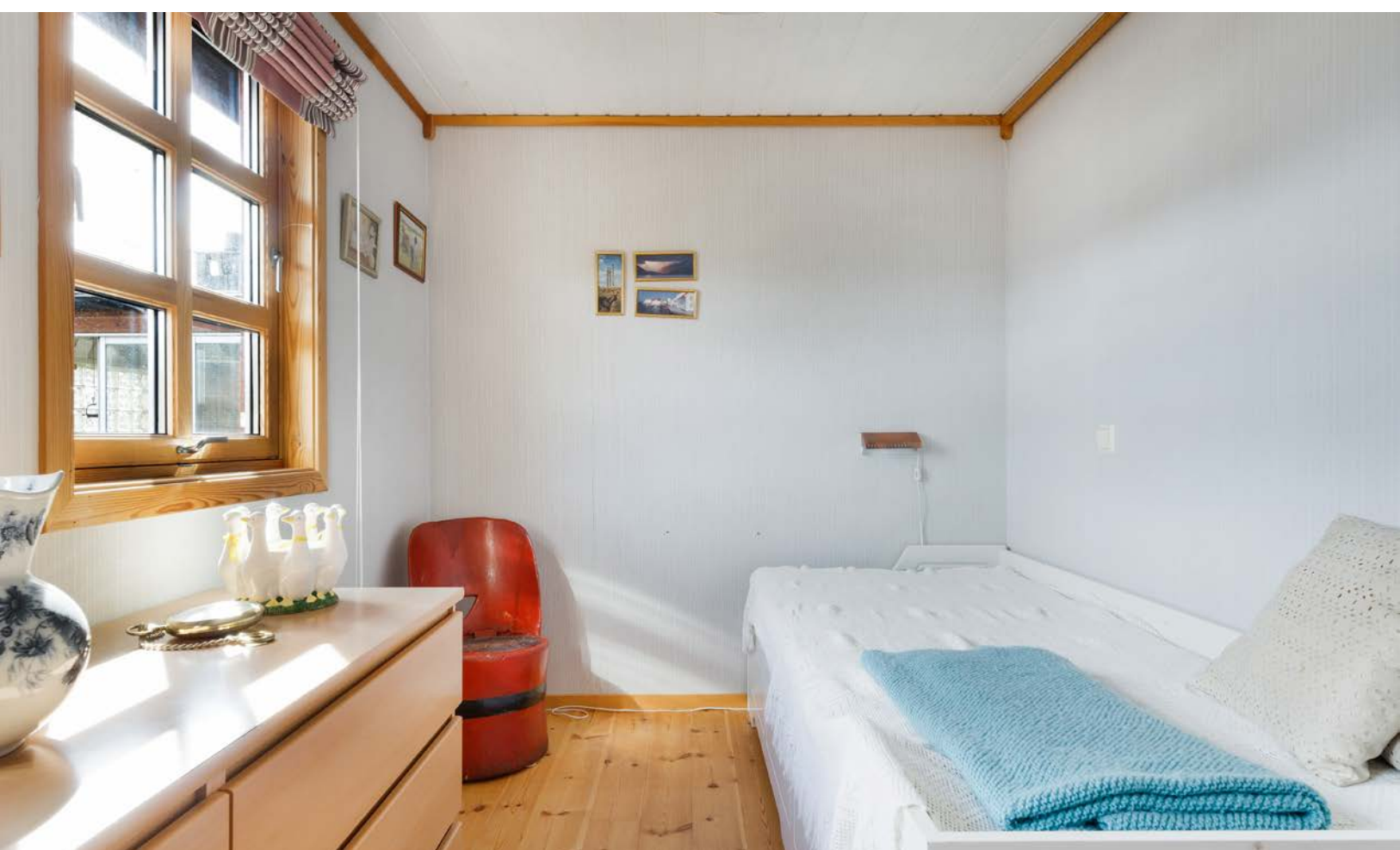


Hytta har 3 soverom av god størrelse.



Alle soverommene har god plass til ønsket møblement.







Romslig baderom som er innredet med servant, dusjhjørne og toalett.



Eiendommen har innlagt vann via brønn og privat avløp via septiktank.



Praktisk vaskerom/bod.



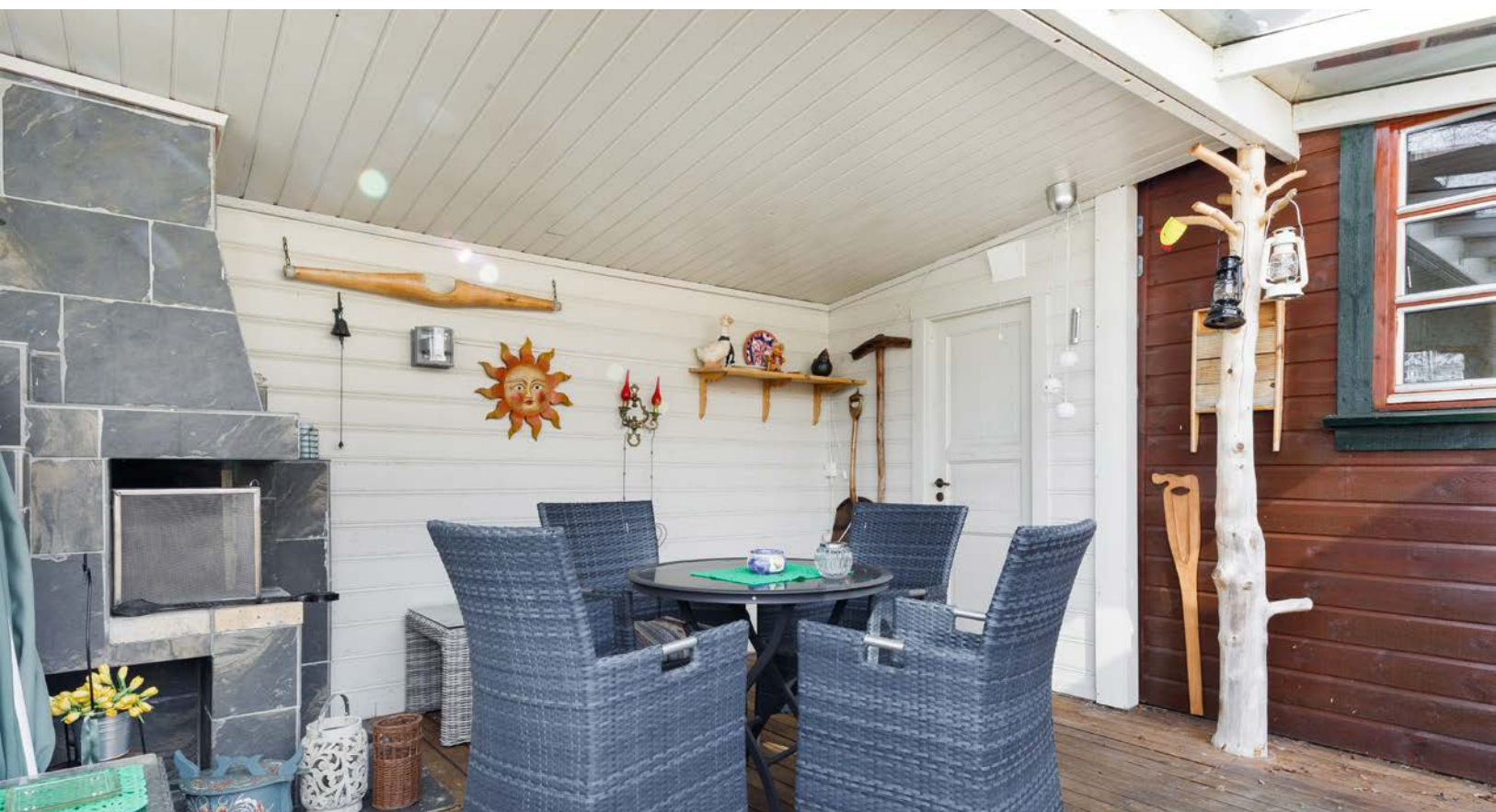
Velkommen!



Velholdt hytte med stor terrasse og nydelig utsikt – her trives både store og små.



Herlig hytte hvor man virkelig får hyttefølelsen og kan koble av fra en travel hverdag.





Naturen rett utenfor døra – her starter turen ved dørstokken.







Redskapsboden, annekset og hagestuen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, se punkt ferdigattest for mer informasjon.



Området byr også på gode solforhold og vakker utsikt over det omkringliggende landskapet.





Stor selveiertomt på nesten 1 mål. Tomten er pent opparbeidet med grøntområdet, diverse beplantninger og en flott terrasse som har god boltreplass til både store og små.



Hjelmeland sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr nødvendige servicetilbud som dagligvarebutikk, spisesteder og bensinstasjon.



Fra Stavanger er det enkel adkomst med bil via Ryfast, noe som gjør området lett tilgjengelig som fritidsdestinasjon – året rundt.

Vedlegg

Vigane 92

4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 94 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

2

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/27548>

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: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i søyler, fundament, råteskader og slitte overflater.

Deler av rekkverket blir målt til 77 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet 90 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter, bytte treverk med råteskader / skader og vaske / overflatebehandle slitte overflater.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen og dører.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av karmen og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres fuging mellom fledning i utstikk v/ stue, værslitte overflater og åpninger i musetetting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne fuging, tette med treverk, overflatebehandle værslitte overflater og utbedre musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og halde tekking under jevnlig oppsyn pga. alder / vurdere å bytte papp.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone, vindu, karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å etablere dreneringshull i gulvskinne på dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett og vask når sluket.

Vurdere å bytte vindu, karmlist og foringer på vindu til materiale som er fuktbestandig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tetting rundt avløps rørføringer i vegg til servant og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rundt avløps rørføringer i vegg til servant, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ikke kontrollert pga. manglende tilkomst til krypkjeller og under balkong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å undersøke grunnmur og fundament nærmere.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke tilkomst til krypkjelleren pga. luke i terrasse gikk ikke opp, så den er ikke undersøkt innvendig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å undersøke krypkjeller nærmere.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2 av soverommene er slått sammen til 1, utvendig redskapsbod, anneks, hagestue og store deler av balkong arealet er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2025

Rapportdato
20.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Gresvik**
Navn: **Olaf Jørgen Gresvik**
Navn: **Øystein Gresvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vigane 92, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	23	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	2002 - I følge Hjelmeland kommune						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsendommen ligger i et etablert hytteområdet i Hjelmeland kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med shingel papp.

Ytterdør i tre, nordan vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, spon på loft og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører i tre.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, knirk i gulv, mus i utvendig redskapsbod v/ anneks, manglende lister / panel på loft

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	I følge eier er anneks bygget.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	94	80	0	14	102
Utvendig redskapsbod	4	0	4	0	8
Anneks	10	0	10	0	5
Totalt m²	108	80	14	14	115

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	94	80	0	14	102
Totalt m²	94	80	0	14	102

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte	80	76	4	Gang, 3 soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning	Bod
Totalt m²	80	76	4		

Bygning: Utvendig redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig redskapsbod	4	0	4	0	8
Totalt m²	4	0	4	0	8

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Anneks	10	0	10	0	5
Totalt m²	10	0	10	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert loft over deler av hytta og redskapsbod v/ anneks. Her er det ikke målbart areal pga. takhøyde lavere enn 190 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Ikke kontrollert pga. manglende tilkomst til krypkjeller og under balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å undersøke grunnmur og fundament nærmere.	

6.2 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Det er ikke tilkomst til krypkjelleren pga. luke i terrasse gikk ikke opp, så den er ikke undersøkt innvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å undersøke krypkjeller nærmere.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord v/ utvendig redskapsbod.	
Nordvest vendt balkong på 22 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør til gang og dør til bod.	
Sørøst vendt balkong på 58 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom mot Sør.	
Øst vendt innglasset balkong / hagestrue på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via dør til balkong mot Øst og Vest.	
Nordøst vendt balkong på 16 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Nordøst vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra anneks.	
Sørøst vendt balkong på 6 kvm. Belagt med terrassebord.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i søyler, fundament, råteskader og slitte overflater.	
Deler av rekkverket blir målt til 77 cm. og er lavere enn forskriftskravet på oppføringstidspunktet 90 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter, bytte treverk med råteskader / skader og vaske / overflatebehandle slitte overflater.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i tre, nordan vinduer / balkongdører 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 og dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler overflatebehandling av karmen og dører.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det registreres fuging mellom fledning i utstikk v/ stue, værslitte overflater og åpninger i musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne fuging, tette med treverk, overflatebehandle værslitte overflater og utbedre musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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-1	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.7 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 på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.8 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

6.9 Takteking

Type teking	Pappshingel
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og halde teking under jevnlig oppsyn pga. alder / vurdere å bytte papp.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning		TG-1
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og integrert kjøleskap.		
Avtrekk		
Type avtrekk		Mekanisk
Beha avtrekksvifte over stekesonen.		
Er det registrert avvik på avtrekk?		Nei
Oppsummering av avtrekk		TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
2 av soverommene er slått sammen til 1, utvendig redskapsbod, anneks, hagestue og store deler av balkong arealet er ikke tegnet inn 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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er ikke koblet til offentlig avløp.	
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-1**

Det registreres vakumventil til lufting av kloakken på loft og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er ikke koblet til offentlig vann.	
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?	Nei
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-1

6.16 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Panasonic luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Panasonic luft til luft varmpumpe montert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er gjennomført service sommeren 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2001	
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 er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

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

6.20 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er badet pusset opp i ca. 2010.	
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)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det 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 høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone, vindu, karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å etablere dreneringshull i gulvskinne på dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett og vask når sluket. Vurdere å bytte vindu, karmlist og foringer på vindu til materiale som er fuktbestandig.	

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 er ikke synlig tetting rundt avløps rørføringer i vegg til servant og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rundt avløps rørføringer i vegg til servant, ellers 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 sisterner til klosett?	Nei
--	-----

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

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
-------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
------------------------------------	-------------

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

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
------------------------	-----

6.21 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

Hytte



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250013	

Selger 1 navn
Marianne Gresvik

Gateadresse	
Vigane 92	

Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	gulv og vegger er flislagt, varmekabler i gulv
Arbeid utført av	Ståle Strømsvold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ny membran i forbindelse med varmekabler og fliser
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	mus finnes på eiendommen
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

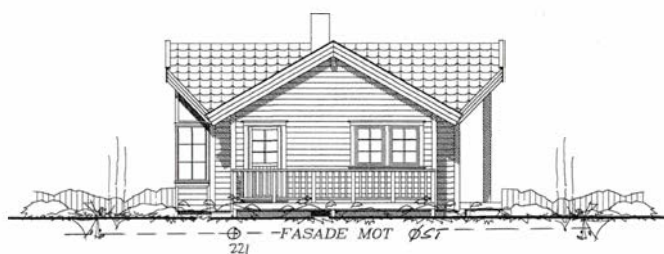
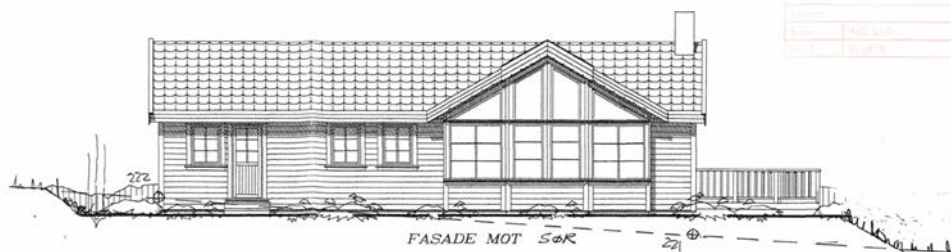
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1401250013

Tegningsnr. / Prosjektnr.	
0001845-01	
20 DES 2000	
Byggherrens Navn	
Byggherrens Adresse	
Byggherrens Postboks	
Byggherrens Telefon	
Byggherrens E-post	

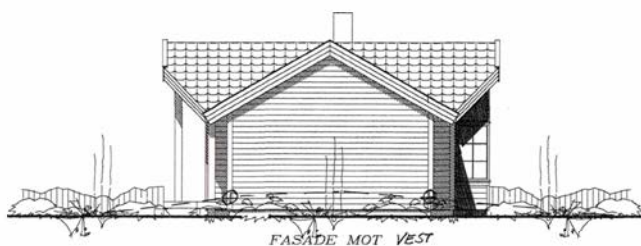
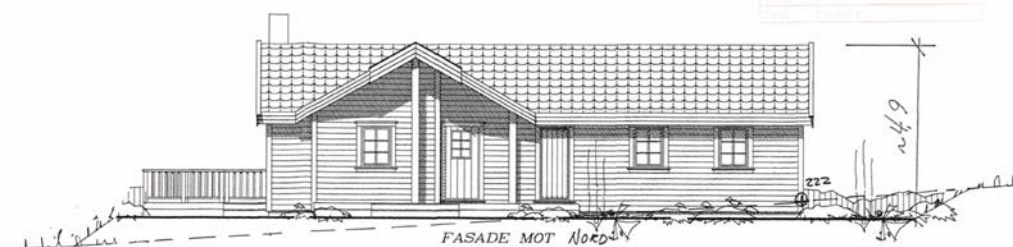


— — — — — FRAMT. TEER
 — — — — — EKLST. TEER

AZ DIV.REV. 08.12.00 EBR			
HYTTE FOR: OLAV GRESSVIK			
 AS RYFYLKE TRELAST AUT. BYGGTILRMA - 4100 TAL - TLF.59744540	TEGN.	EBR	TEGNINGS NR.
	GOOG.		
	MAL.	1:100	PROSJEKT
	DATE	25.10.00	EV311
TEGNINGEN MÅ HVERKEN SELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RYFYLKE TRELAST / ØSTER-HUS INNSVIKNER I			

0001845-01

11.05.2000



OLAV GRESSVIK
GNR. 47 BNR.2, HJELMELAND KOMMUNE

INNFESTING TAKSTEIN:
RAND: KLIPS I HVER STEIN
FELT: SPIKER I HVER STEIN
VINDKURVE: B

Gjelder for værharde strøk. Vindhastighet 40 m/s
10 m over terreng.
Høyde z^m: 10 m
Takvinkel: 30 °

A: DIV.REV.

08.12.00 EBR

HYTTE FOR: OLAV GRESSVIK



AS RYFYLKE
TRELAST

AUF. BYGGSTYRMA - 4100 TAU - TLF.50244540

TEGN.	EBR	TEGNINGS NR.
GOOG.		
MAL	1:100	PROSJEKT NR.
DATO	25.10.00	EV311

TEGNENGEN PÅ INNHOLDET HJELP ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTFRÅ TILBUD AV ARBEIDER SOM RYFYLKE TRELAST / ØSTERHUS HØYRINGER

— — — — — FAKT. TERRENG
— — — — — EKSIST. TERRENG



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse

 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

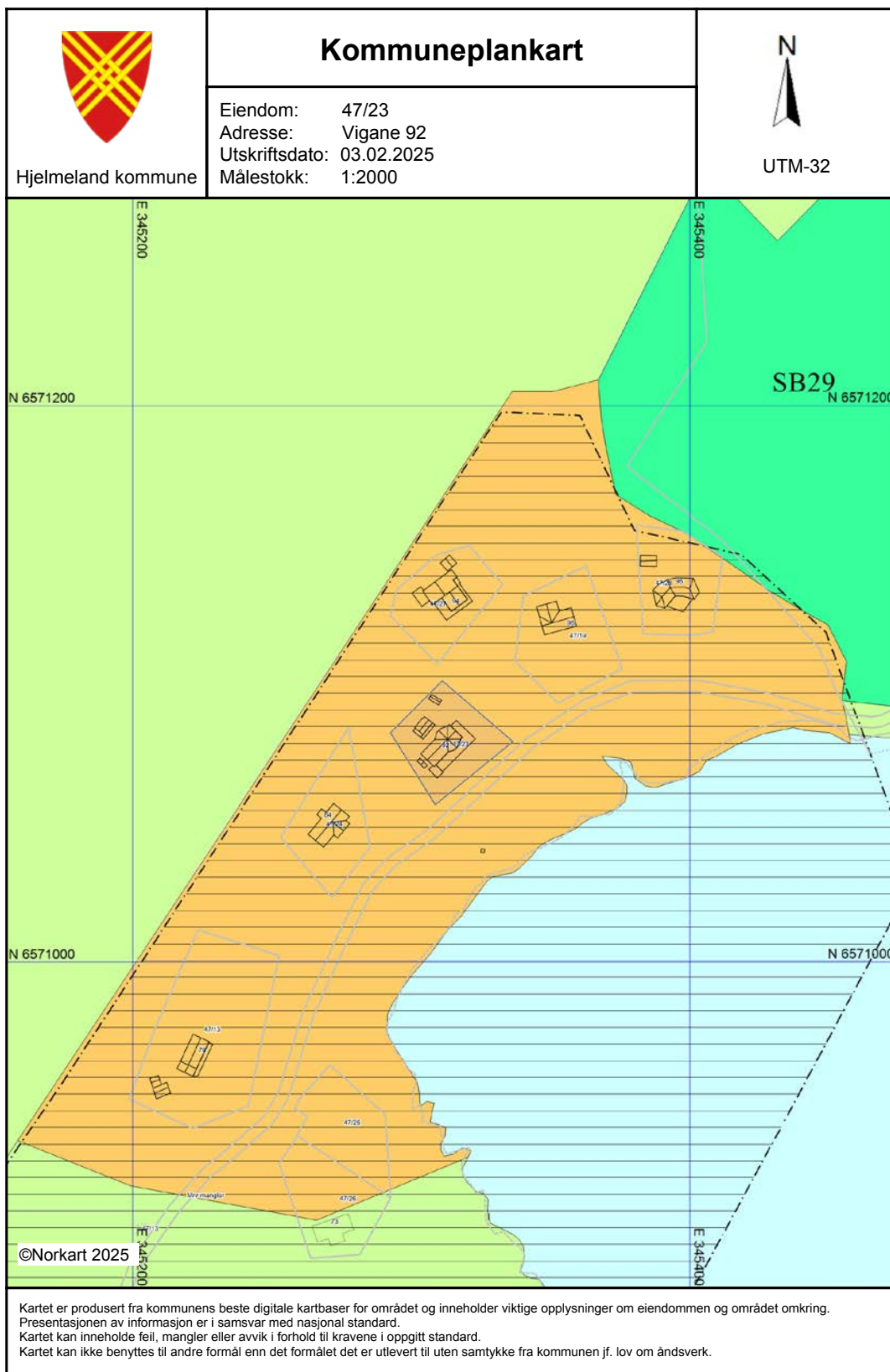
 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

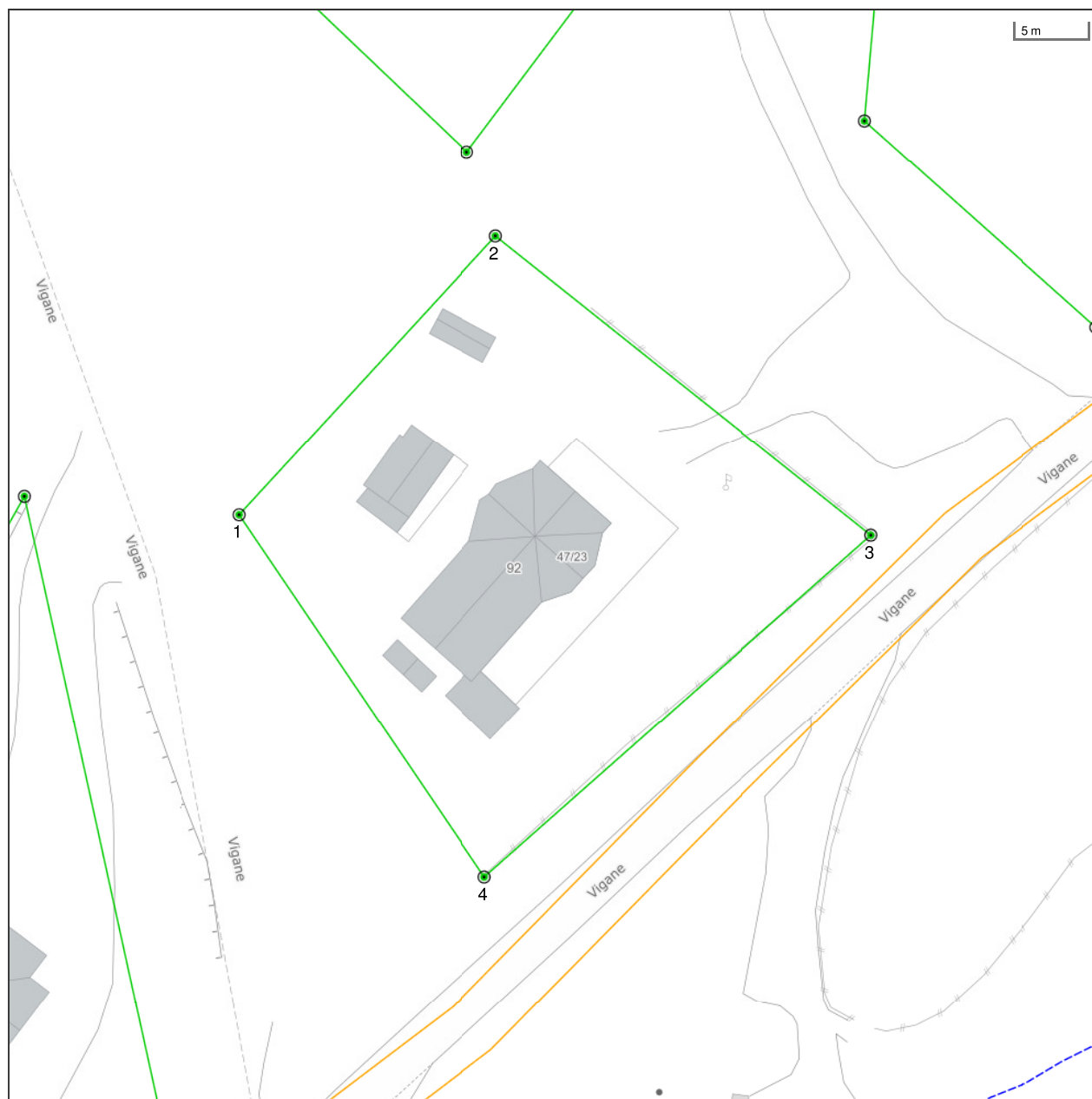
 Planområde

 Grense for arealformål

 Kommune(del)plan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 1133 - 47/23//



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

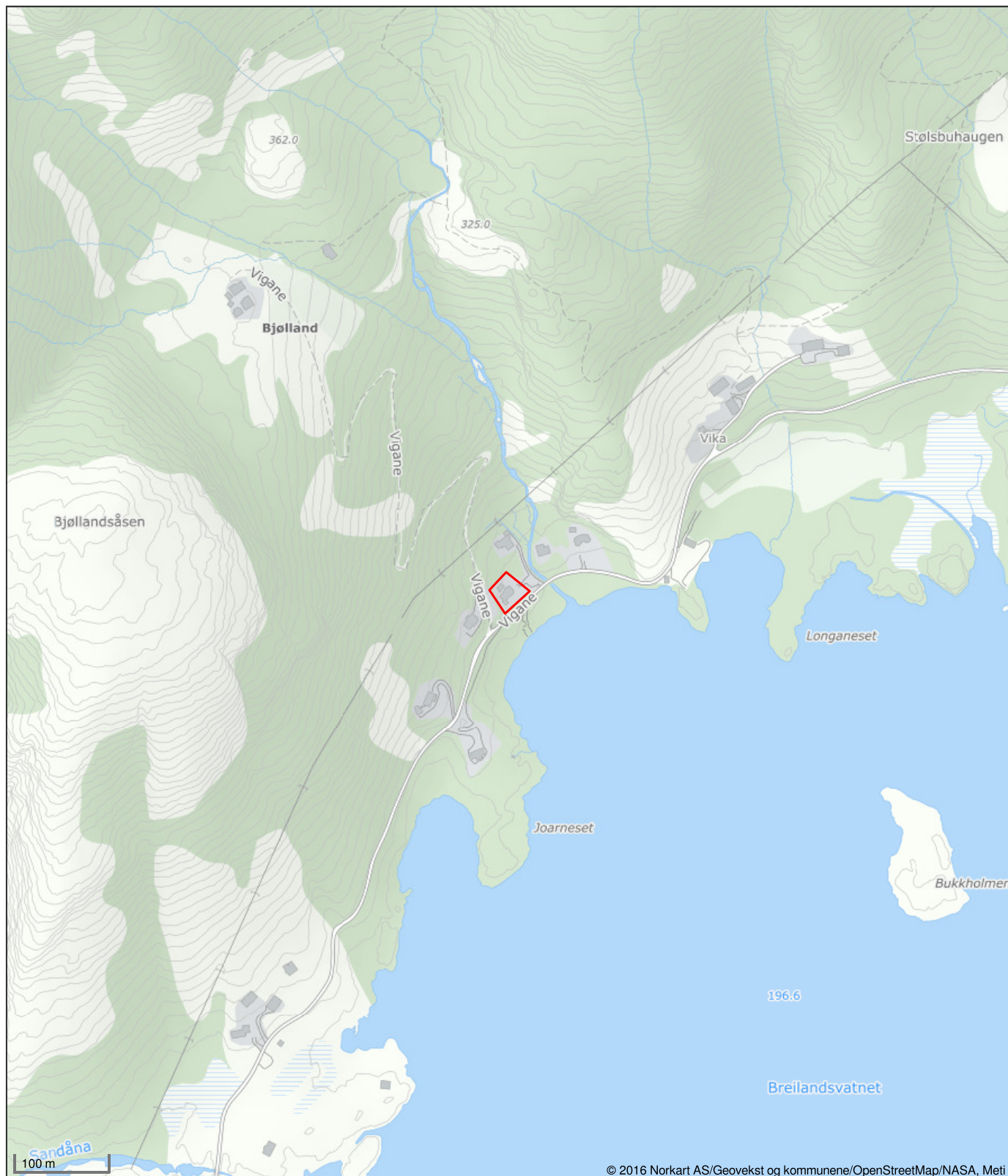
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	986,30 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6571078,12	Øst	345310,98	

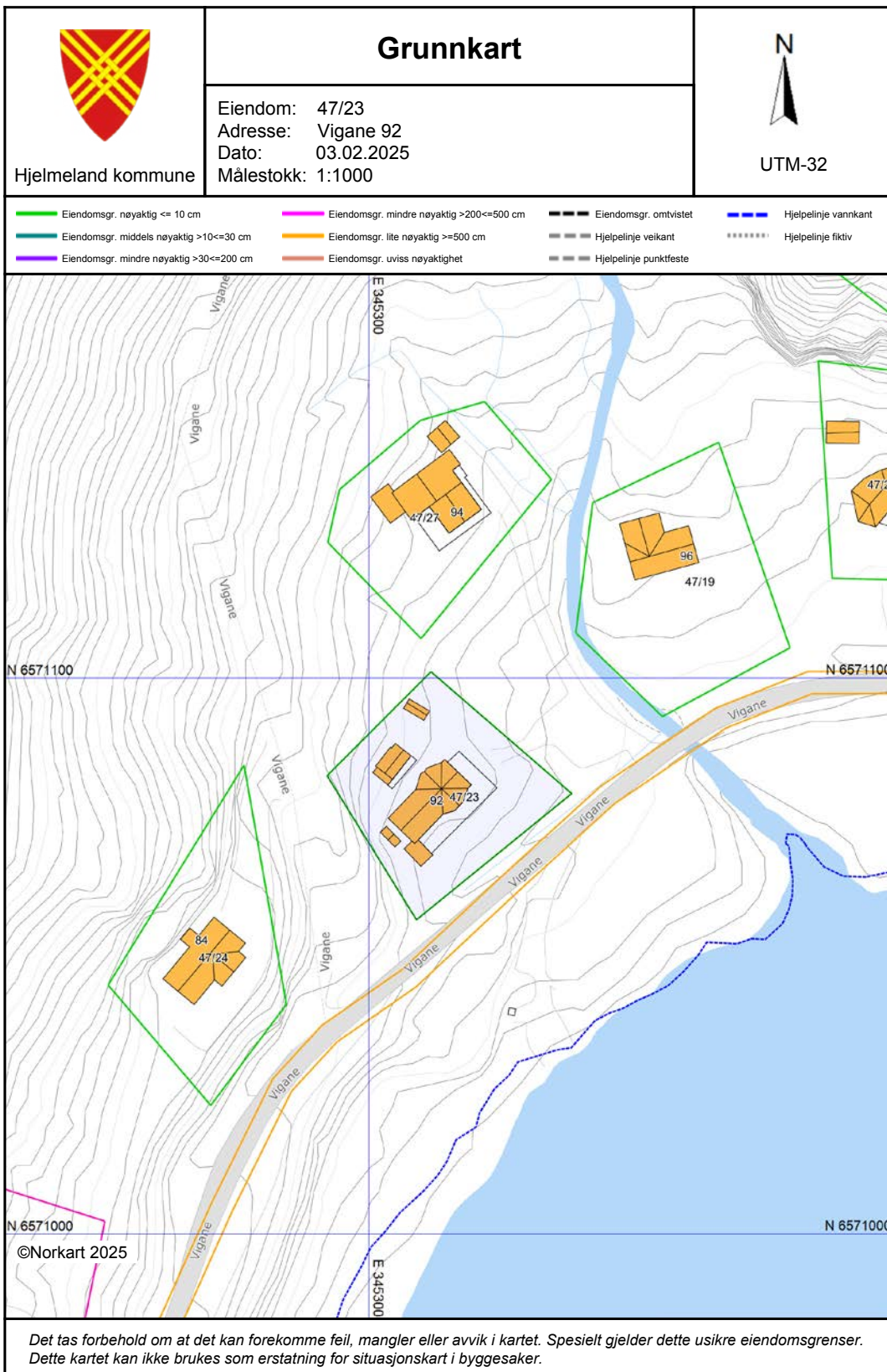
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6571082,44	345292,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,50	
2	6571101,14	345311,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,43	
3	6571079,23	345336,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,50	
4	6571056,52	345308,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,01	



Oversiktskart for eiendom 1133 - 47/23//



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

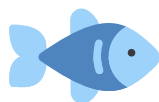


Nabolagsprofil

Vigane 92

Avstand til sjø

2.3 km



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola 1 t 29 min 🚗

🚍 Vigane kryss 12 min 🚶
Linje 141 0.9 km

Avstand til byer

Jørpeland 1 t 7 min 🚗

Stavanger 1 t 21 min 🚗

Bergen 5 t 15 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge YX Hjelmeland 14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Ålsheia skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 48.1 km
- Skitrekk i anlegget: 7



Aktiviteter

Hjelmeland kino 12 min 🚗

Sport

⚽ Ballplass-vormedalen skole 9 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 7.9 km

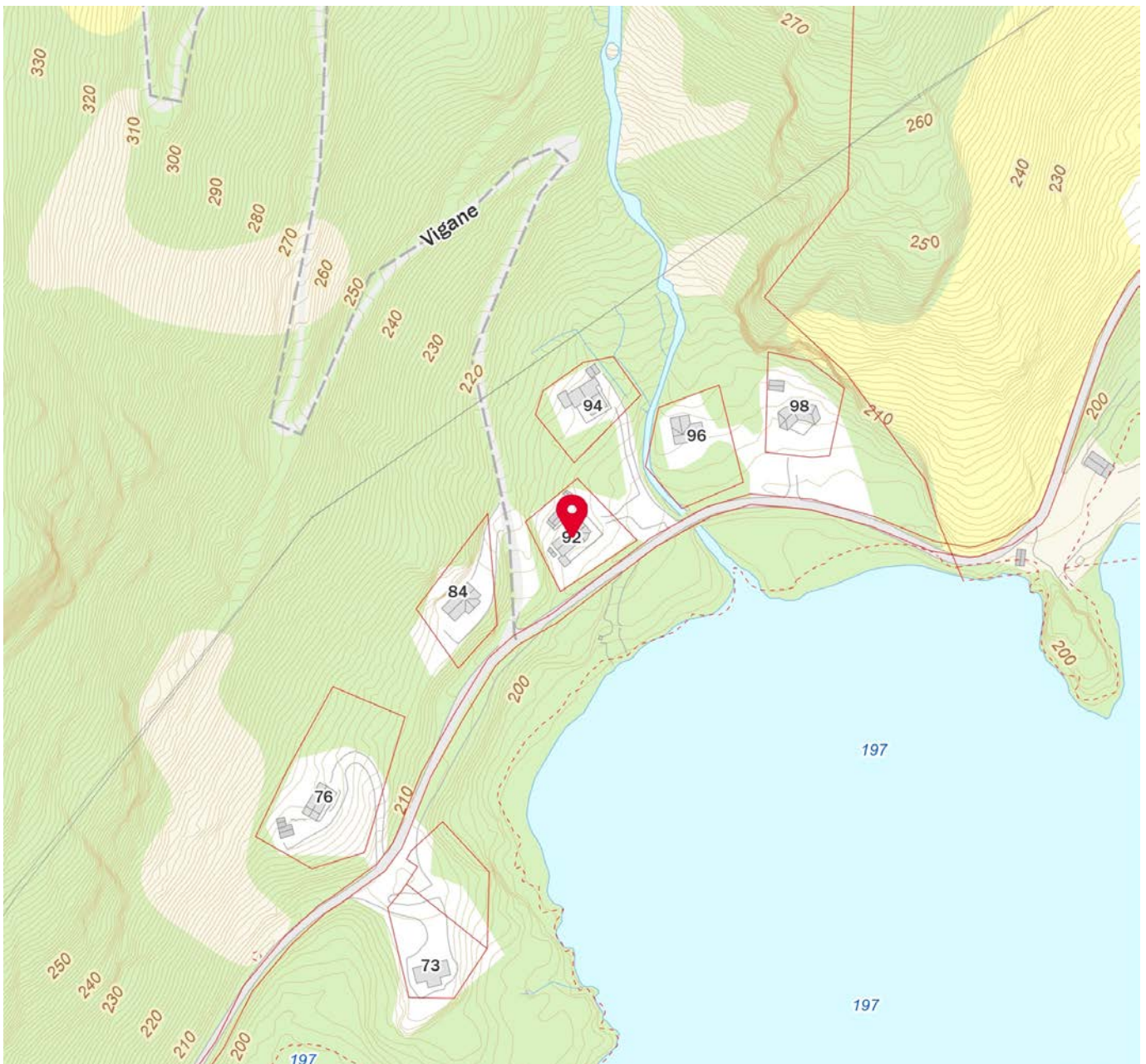
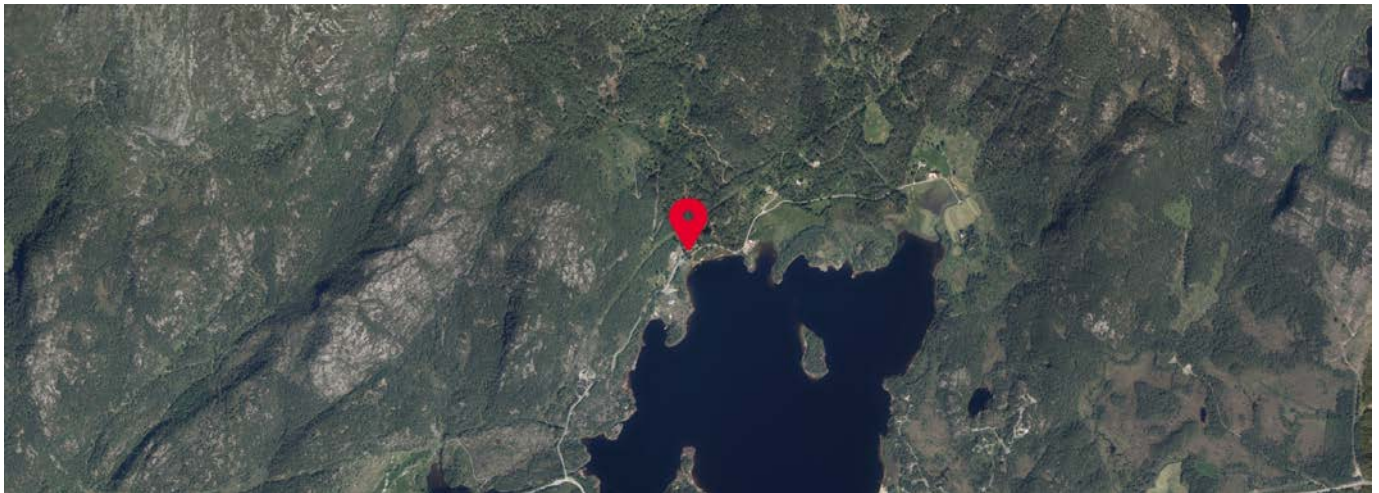
⚽ Hjelmeland Idrettshall 13 min 🚗
Aktivitetshall 10.9 km

🏊 SKY Fitness Årdal 29 min 🚗

Dagligvare

Spar Hjelmeland 12 min 🚗
PostNord 10.5 km

Coop Extra Hjelmeland 14 min 🚗





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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: Vigane 92
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Jøssang

Telefon: 936 12 813
E-post: helene.jossang@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre