



aktiv.



Gjessfjellvegen 176, 4130 HJELMELAND

**Enkel hytte like ved Valavatnet
med fint utsikt og helt usjenert
beliggenhet i naturskjønne
omgivelser.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 450 000,-

Omkostn.: Kr 12 600,-

Total ink omk.: Kr 462 600,-

Selger: John Mæland

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1980

BRA-i/BRA Total 34/39 kvm

Tomtstr.: 1043.2 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1401250126

Ypperlig hytte for den som søker naturens ro med usjenerte og idylliske omgivelser.

Vi har nå fått for salg en liten og enkel hytte som ligger helt for seg selv innerst i Gjessfjellvegen, like ved Valavatnet i Hjelmeland. Her er man helt usjenert og skjermet med kun naturen som nabo, og det er meget fredelig og fint for den som søker ro blant naturskjønne og idylliske omgivelser. Eiendommen har nydelig utsikt og gode solforhold, med flotte tuområder like utenfor hyttedøra.

Eiendommen holder en enkel standard med behov for oppgraderinger, og det er ikke innlagt vann, strøm eller avløp.

Hytten har en selveiet tomt og inneholder: Vindfang, toalettrom, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning. I tillegg er det en liten hems og et uthus.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Energiattest	53
Egenerklæring	54
Oversiktskart	59
Kommunplankart	60
Temakart	62
Grunnkart	66
Nabolagsprofil	67
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1043.2 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt på over 1 mål som ligger i et flott terreng med naturskjønne omgivelser. Tomten er for det meste en naturtomt med skrånende terreng og fin utsikt over landskapet og vannet.

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 innerst i Gjessfjellvegen ved Valavatnet i Hjelmeland kommune. Området er preget av vakker natur med flott utsikt mot marka, vannet, skog og fjell. Beliggenheten gir gode solforhold og rolige omgivelser, samtidig som det er kort kjøreavstand til Hjelmeland sentrum. Her er man eneste hytte i området og dermed er man helt for seg selv, kun naturen som nabo.

Fra eiendommen har man nærhet til tur- og friluftsområder, fiskeplasser og naturopplevelser året rundt. Avstanden til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud er ca. 10 minutters kjøring.

Området passer godt for deg som ønsker en landlig beliggenhet med gode muligheter for et aktivt friluftsliv, i kombinasjon med grei tilgjengelighet til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Parkering på felles parkeringsplass og deretter enkel gange inn til eiendommen ca 10 minutter på fin skogsvei. Kjøring inn til eiendommen er kun tillatt etter nærmere avtale med grunneier.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med på søyler/pilarer.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med lakkerte stålplater.

Vinduer 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 + hems

1. etasje: Vindfang, toalettrom, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Hems

Uthus

Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Dette er en enkel hytte med behov for større oppgraderinger. Det registreres slitasjer, innerdører tar i karm, manglende lister og panel.

Generell beskrivelse av innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt tregulv og tepper.

Vegger er i hovedsak belagt med panel.

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:

Grunnmur og fundament:

Det registreres sprekker i lecamur.

Balkong, terrasse, platting:

Det reigistreres slitte overflater i terrassebord.

Yttervegger:

Det registreres slitte overflater, stedvis råteskader i trekledning og det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon:

TG-2 pga. alder og lekkasje fra tekking.

Ildsted/Skorstein:

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Toalettrom:

Det registreres fukt merker i tak, dette er nærmere beskrevet under punkt "taktekking" og "takkonstruksjon" Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.

Ventilasjon:

Vindu på hems har tettet igjen luftespalte i vindu og manglende ventilasjon på toalettrom.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører:

Det registreres punktert glass i stue mot Vest, stri ytterdør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmar / ytterdør, råteskader i ytterdør og vinduskarmar. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres muse / rotte lort på loft, tegn etter utettheter i tak og ved bruk av fuktmåler, måles et høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt fuktmerkene, Se punkt "takteking" for mer info.

Renner og nedløp:

Det er ikke etablert takrenner og nedløpsrør.

Taktekking:

Taktekking har nådd en høy alder og det registreres utvendige skader og innvendig tegn etter lekkasjer.

Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen snøfangere eller stige på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot Nord. 95 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i vindfang, målt fra ytterdør til toalettrom dør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Trapp:

Det registreres manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Tinglyst rett til parkering på felles parkeringsplass.

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.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter F og oppvarmingskarakter Oransje.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 450 000

Kommunale avgifter

Kr 300

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feiing: kr 300,-

Totalt pr. år 2025 kr: 300,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 221 445

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 98, bruksnummer 4 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:

1133/98/4:

12.11.1976 - Dokumentnr: 5842 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/PÅSTÅENDE BYGNINGER/
TILBEHØR ER UNNTATT.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1990 - Dokumentnr: 6730 - Erklæring/avtale

LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

07.05.1984 - Dokumentnr: 2695 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:98 Bnr:1

Bestemmelse om fiskerett

best. om vedhogst

Denne bestemmelsen er falt bort pga Valavantet er blitt offentlig drikkevann i ettertid.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei med parkering på felles parkeringsplass og tinglyst gangrett på skogsveien frem til hytten.

Det er tinglyst rett til å hente vann i bekk.

Det er tinglyst rett til å hogge ved til eget bruk på hovedbruket.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan KPL2019 - Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022, datert 02.10.2019. Arealbruk: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Boligen ligger i et LNFR-område. Dette kan innebære en begrensning av muligheter for fortetting av område

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

Eiendommen består av 1 boenhet.

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

450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 250 (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))

12 600 (Omkostninger totalt)

28 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

462 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

478 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

481 300 (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 12 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

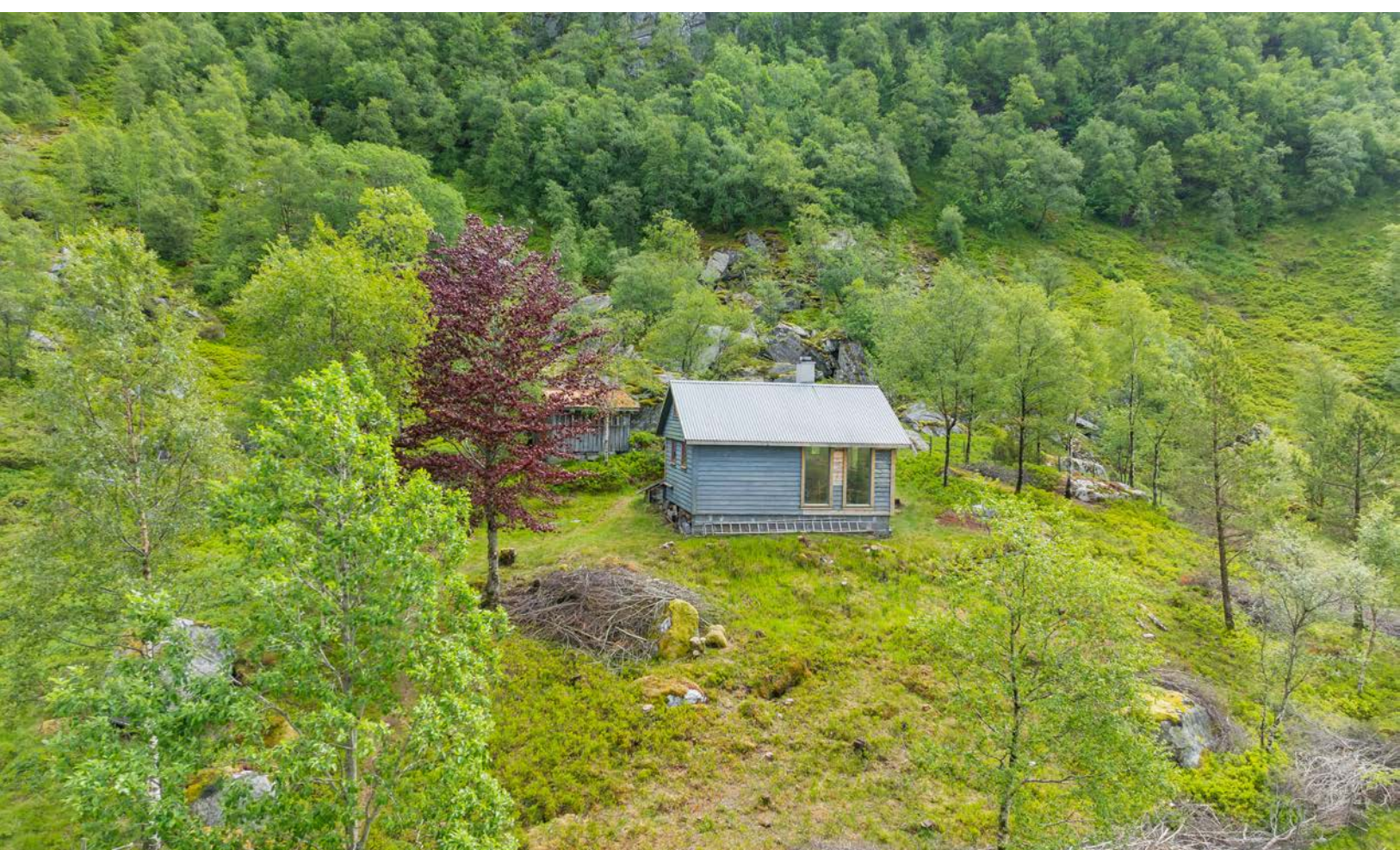
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

05.07.2025





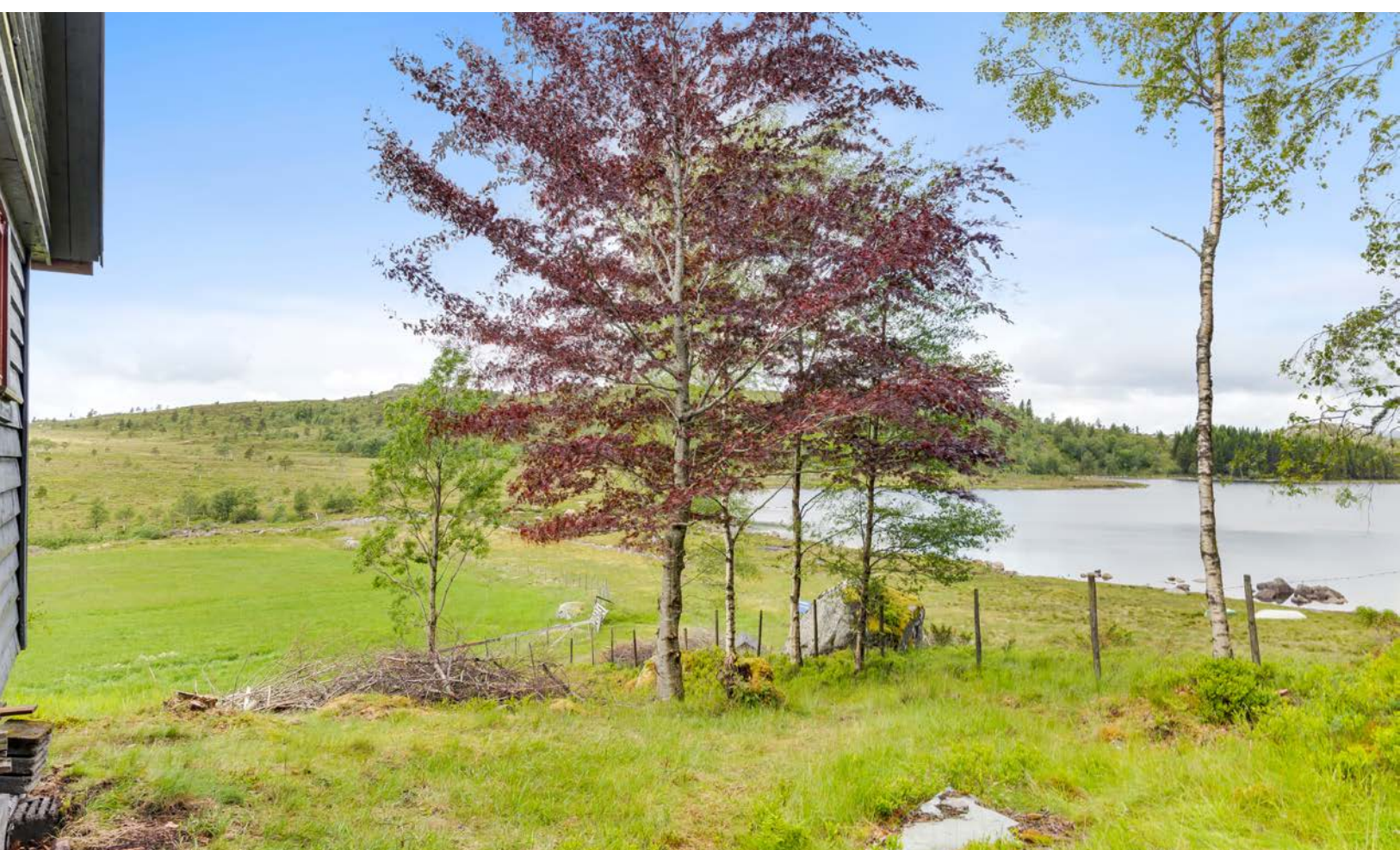




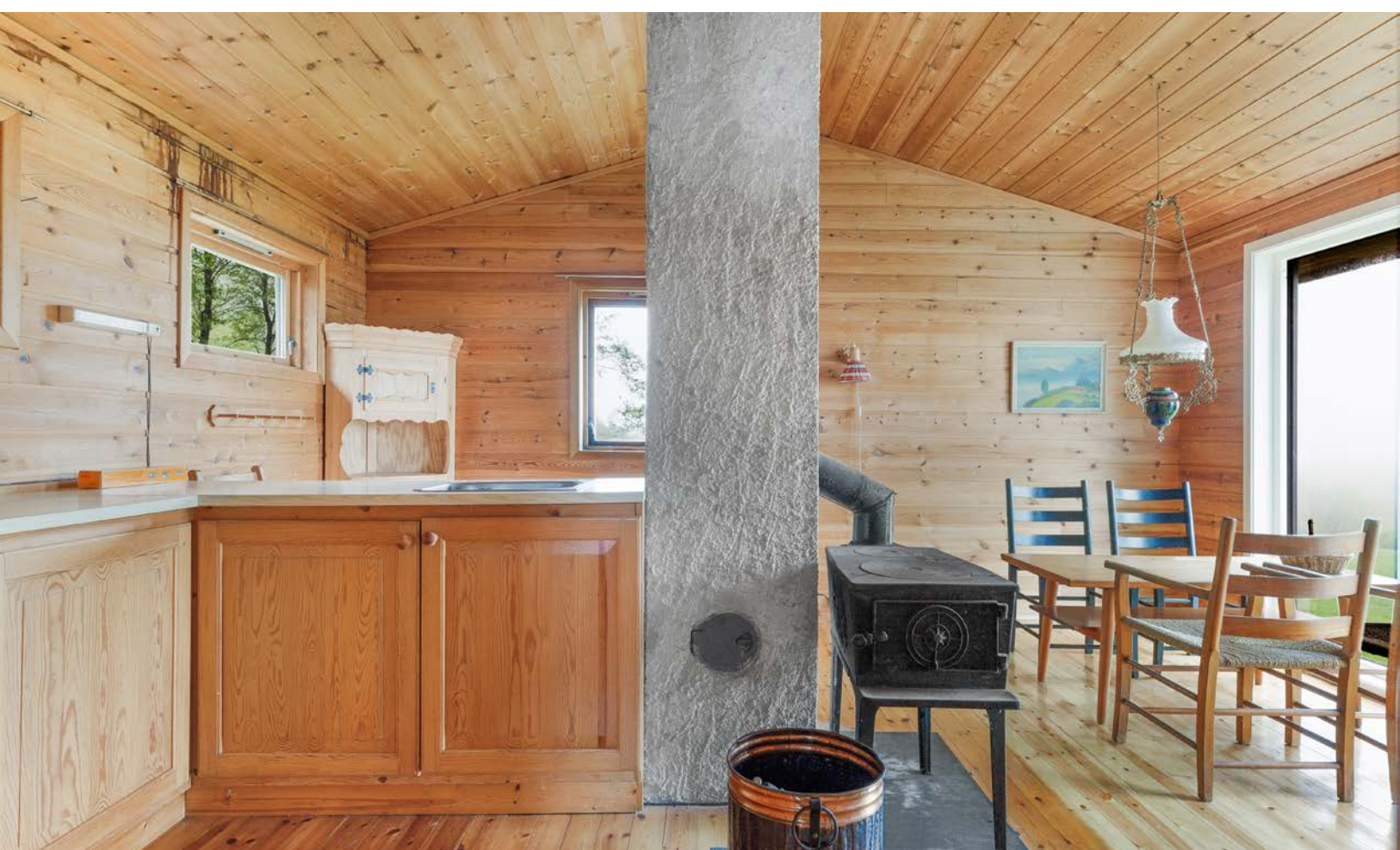






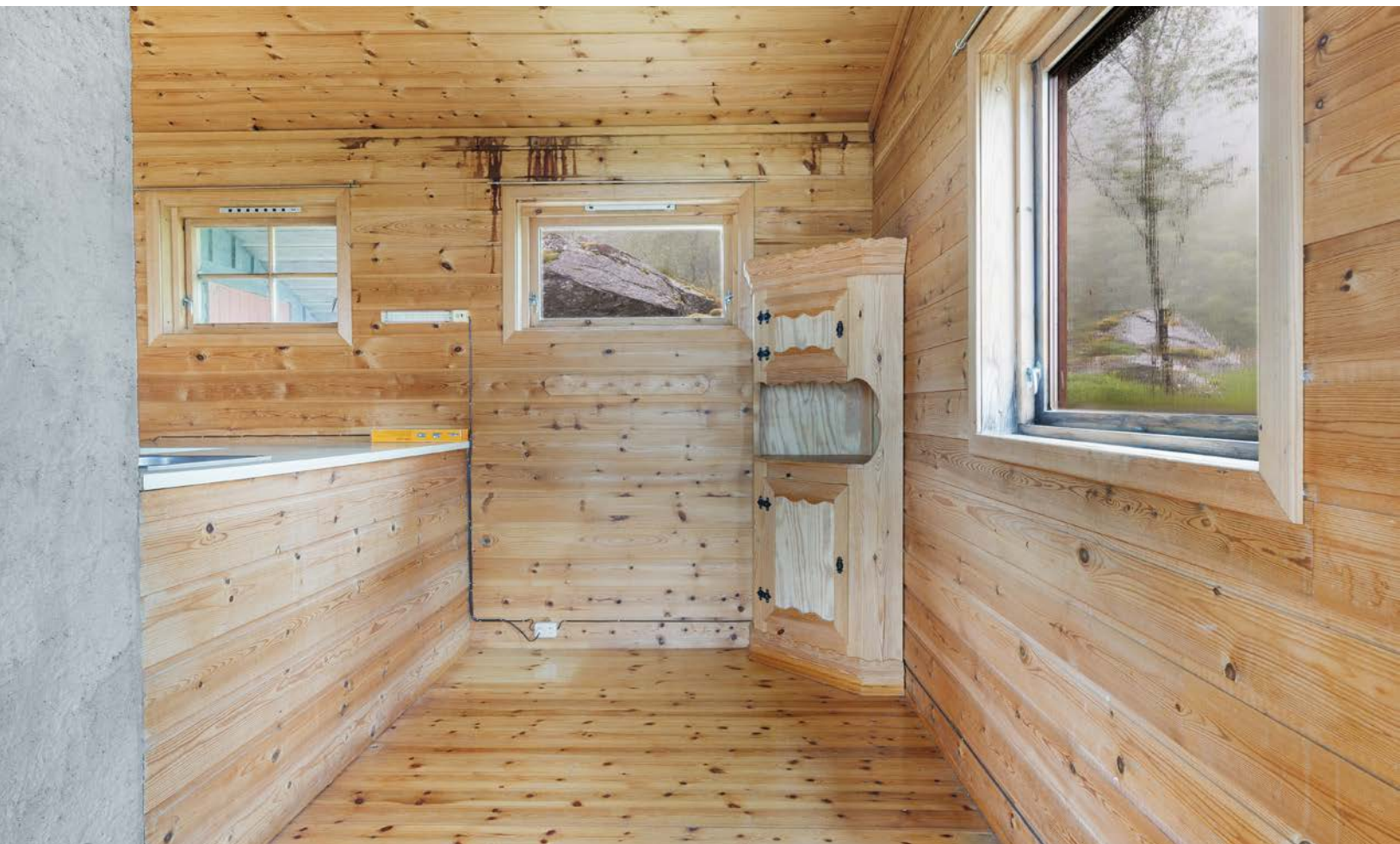
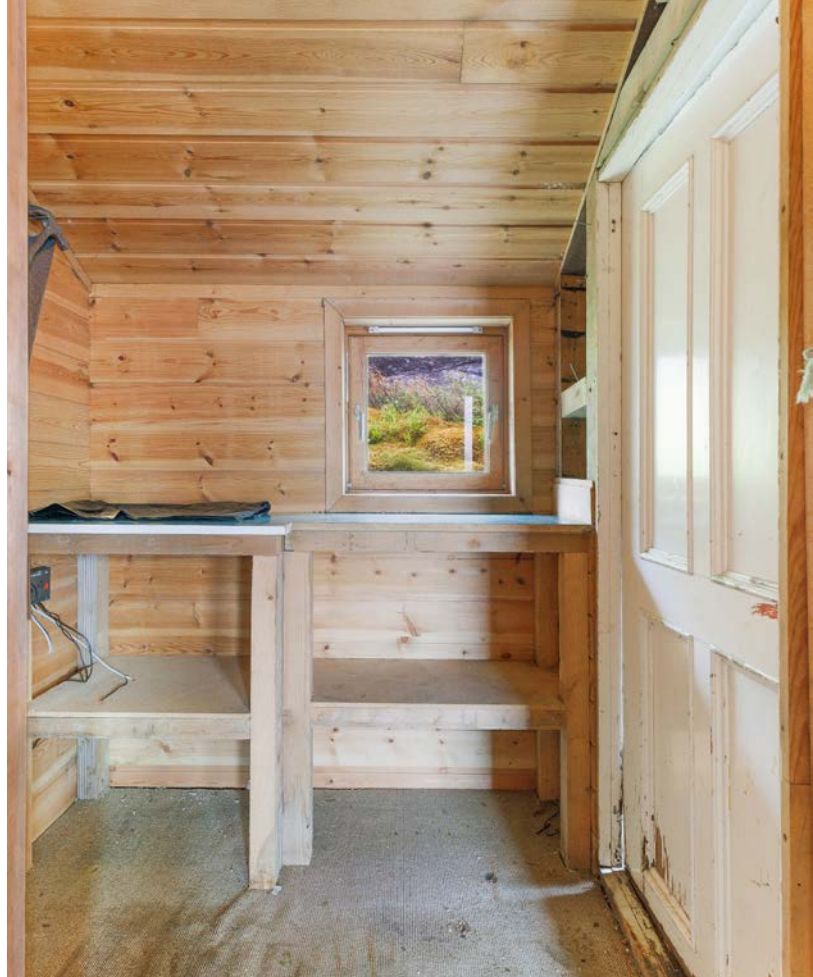




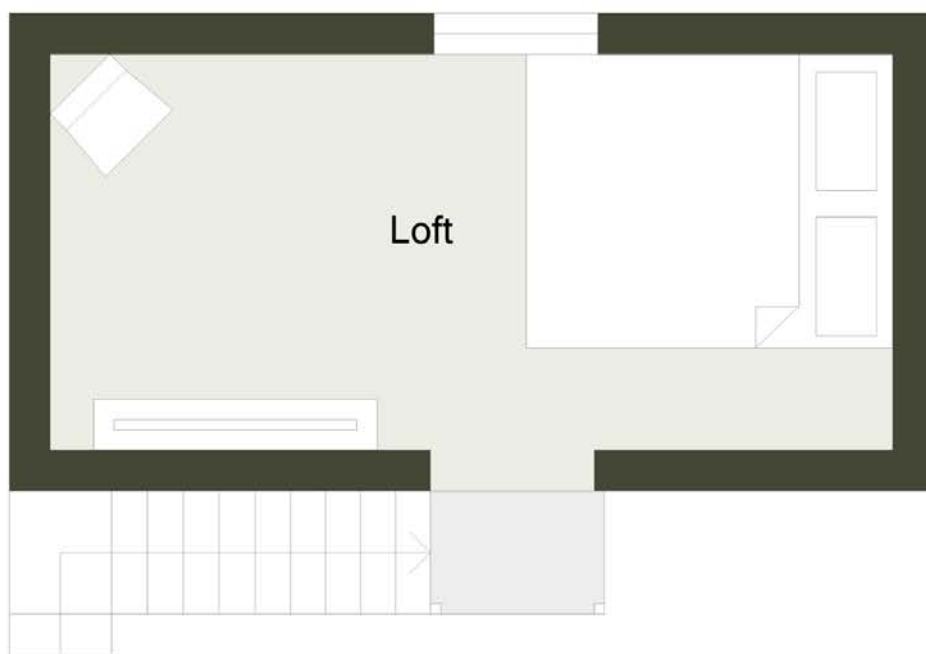
















Vedlegg

Gjessfjellvegen 176 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

BRA: 34 m²

BRA-i: 34 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

7

TG-3

7

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/33039>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue mot Vest, stri ytterdør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen / ytterdør, råteskader i ytterdør og vinduskarmen.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ytterdør og alle vinduer utenom stuevinduer mot Vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muse / rotte lort på loft, tegn etter utettheter i tak og ved bruk av fuktmåler, måles et høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt fuktmerkene,

Se punkt "taktekkning" for mer info.

Anbefalte tiltak

Innvendig panel / isolasjon bør tas ned og monteres nytt etter det er lagt ny taktekkning. Se punkt "taktekkning" for mer info.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke etablert takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere takrenner og nedløpsrør i sammenheng med bytting av tak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking har nådd en høy alder og det registreres utvendige skader og innvendig tegn etter lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte taktekkning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfangere eller stige på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og stige på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot Nord. 95 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i vindfang, målt fra ytterdør til toalettrom dør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å jekke opp hytte der det er mest avvik og utbedre knirk.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sprekker i lecamur.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask og overflatebehandling av terrasse, evt. vurdere å bytte terrassebord.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres slitte overflater, stedvis råteskader i trekledning og det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, bytte treverk med råteskader, etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder og lekkasje fra tekking.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen ved bytting av tekking og panel innvendig. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres fukt merker i tak, dette er nærmere beskrevet under punkt "taktekking" og "takkonstruksjon". Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger på toalettrommet, det bør også monteres ventil på yttervegg.

Ventilasjon

Oppsummering

Vindu på hems har tettet igjen luftespalte i vindu og manglende ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å ta ut tetteting i luftespalte og montere ventil på yttervegg på toalettrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert komfyr / stekesone. Evt. koke stekemuligheter blir på vedovn.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
4.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **John Mæland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ronny Mæland**

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: **Gjessfjellvegen 176, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	98	Bruksnr:	4	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	- Ukjent						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger landlig til på Gjessfjell i Hjelmeland kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med på søyler/pilare.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med lakkerte stålplater.
Vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt tregulv og tepper.
Vegger er i hovedsak belagt med panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Profilerte innerdører.

Oppvarming: Vedovn

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Dette er en enkel hytte med behov for større oppgraderinger. Det registreres slittasjer, innerdører tar i karm, manglende lister og panel.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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)
Hytte	34	34	0	0	8
Vedskjul	5	0	5	0	0
Totalt m²	39	34	5	0	8

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	8
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	34	34	0	0	8

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	0	9
Totalt m²	9	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Vindfang, toalettrom, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	34	34	0		

Bygning: Vedskjul

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal)

Takhøyde i stue 2,21 mtr. - 2,90 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres sprekker i lecamur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type Terrasse

Sørøst vendt terrasse på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vask og overflatebehandling av terrasse, evt. vurdere å bytte terrassebord.

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i tre, vinduer med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Stuevinduer mot Vest er byttet i nyere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i stue mot Vest, stri ytterdør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen / ytterdør, råteskader i ytterdør og vinduskarmen.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ytterdør og alle vinduer utenom stuevinduer mot Vest.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende 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?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres slitte overflater, stedvis råteskader i trekledning og det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, bytte treverk med råteskader, etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-3**

Det registreres muse / rotte lort på loft, tegn etter utettheter i tak og ved bruk av fuktmåler, måles et høyt fuktnivå i konstruksjonen rundt fuktmerkene,

Se punkt "takteking" for mer info.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Invendig panel / isolasjon bør tas ned og monteres nytt etter det er lagt ny takteking. Se punkt "takteking" for mer info.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.6 Renner og nedløp**

Type

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det er ikke etablert takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere takrenner og nedløpsrør i sammenheng med bytting av tak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

TG-2 pga. alder og lekkasje fra tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen ved bytting av tekking og panel innvendig. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.8 Taktekking

Type tekking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Taktekking har nådd en høy alder og det registreres utvendige skader og innvendig tegn etter lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte taktekking.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger eller stige på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfanger og stige på taket.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot Nord. 95 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i vindfang, målt fra ytterdør til toalettrom dør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å jekke opp hytte der det er mest avvik og utbedre knirk.

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul Nr.380 Vedovn.	
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
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
Enkel kjøkken innredning med profilerte fronter i tre, laminat benkeplate og nedfelt vaskeum.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke montert komfyr / stekesone. Evt. koke stekemuligheter blir på vedovn.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres fukt merker i tak, dette er nærmere beskrevet under punkt "taktekking" og "takkonstruksjon" Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler oppgraderinger på toalettrommet, det bør også monteres ventil på yttervegg.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og åpninger mellom trinn er over 10 cm.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.16 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vindu på hems har tettet igjen luftespalte i vindu og manglende ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å ta ut tetteting i luftespalte og montere ventil på yttervegg på toalettrom.

6.17 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

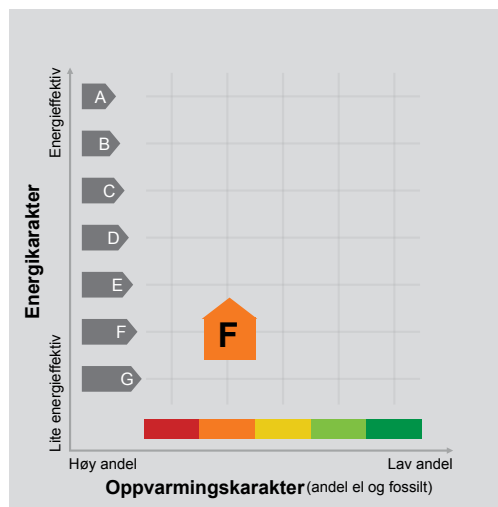
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Gjessfjellvegen 176
Postnummer	4130
Sted	HJELMELAND
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172247504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139609
Dato	24.06.2025



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 Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250126	
Selger 1 navn	
Ronny Mæland	
Gateadresse	
Gjessfjellvegen 176	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	John Mæland
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1401250126

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

Initialer selger: RM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Document reference: 1401250126

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

Document reference: 1401250126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250126

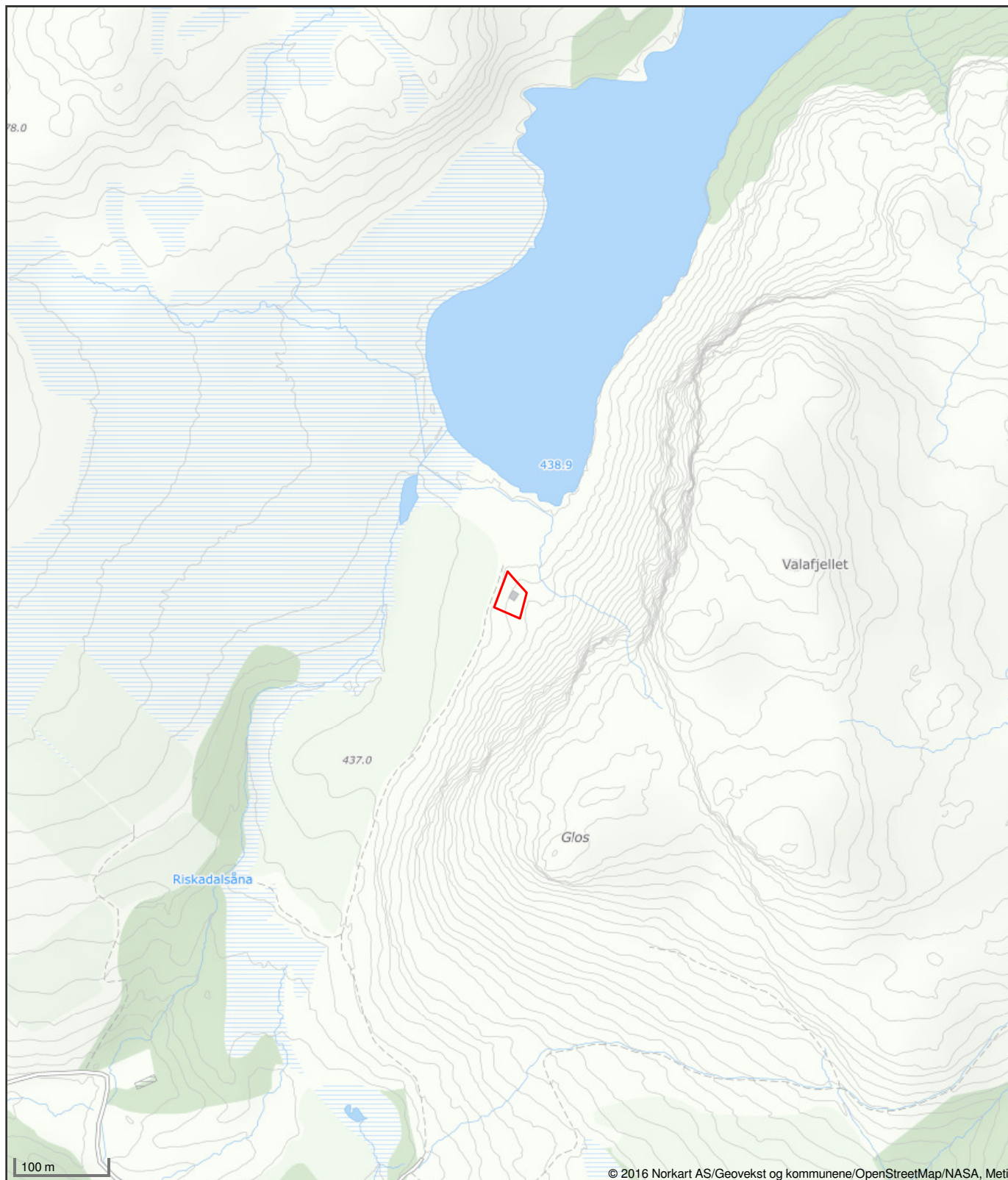
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Mæland	186b4041e258d9450f9ba 154f7d4f3672c4d1fdd	26.06.2025 09:24:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250126

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



Oversiktskart for eiendom 1133 - 98/4//



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.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Drikkevannr - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i
 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

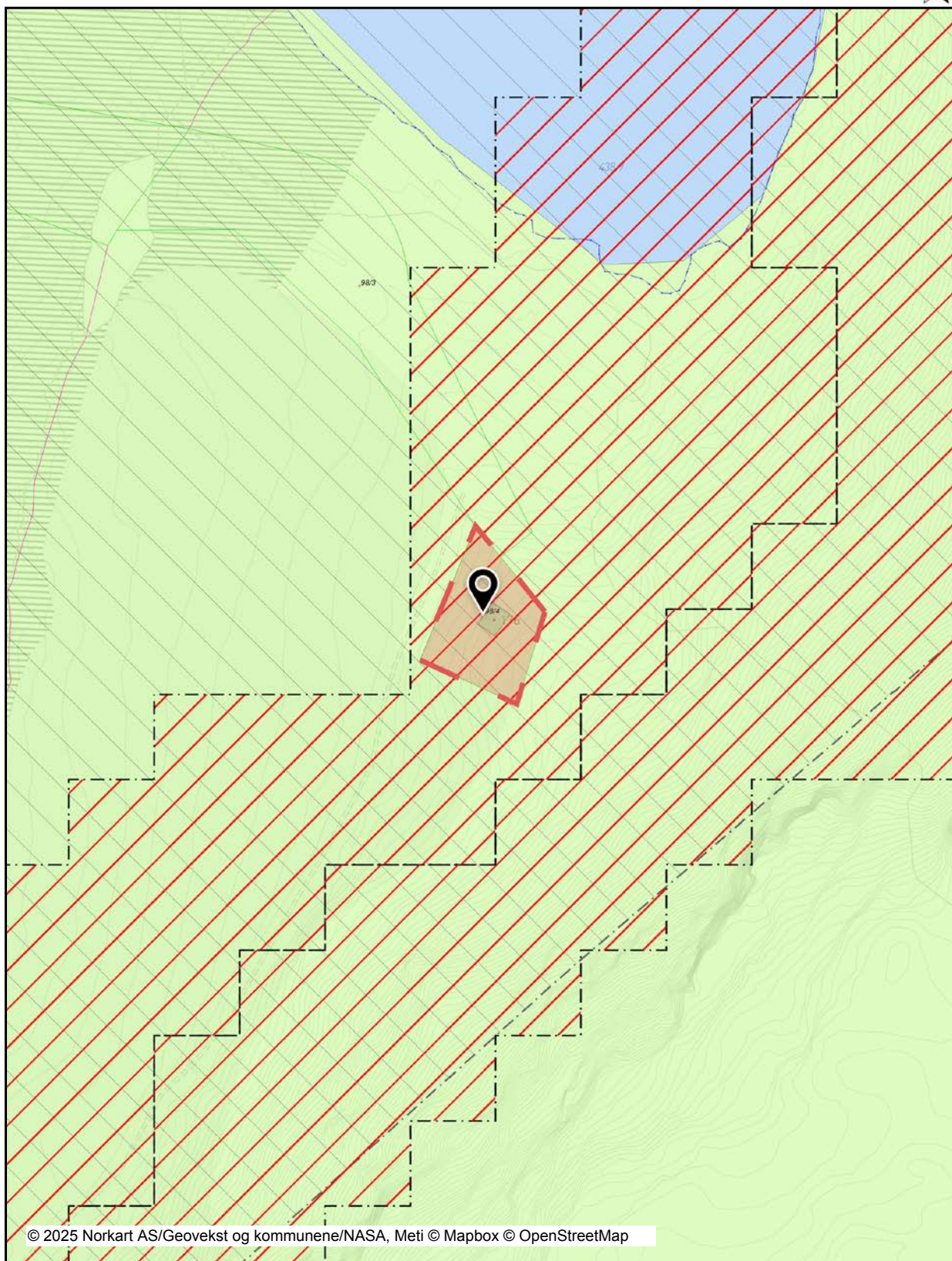


kommuneplan med temakart steinsprang

Dato: 11.06.2025

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)

 Drikkevannr - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

Matrikkel Bygning

 Bygning, Fritidsbygg

Bygninger

 Takriss

Matrikelkart

 Grunneiendom

 Hjelpelinje vannkart

 Grense ≤ 10 cm

 Grense < 500 cm

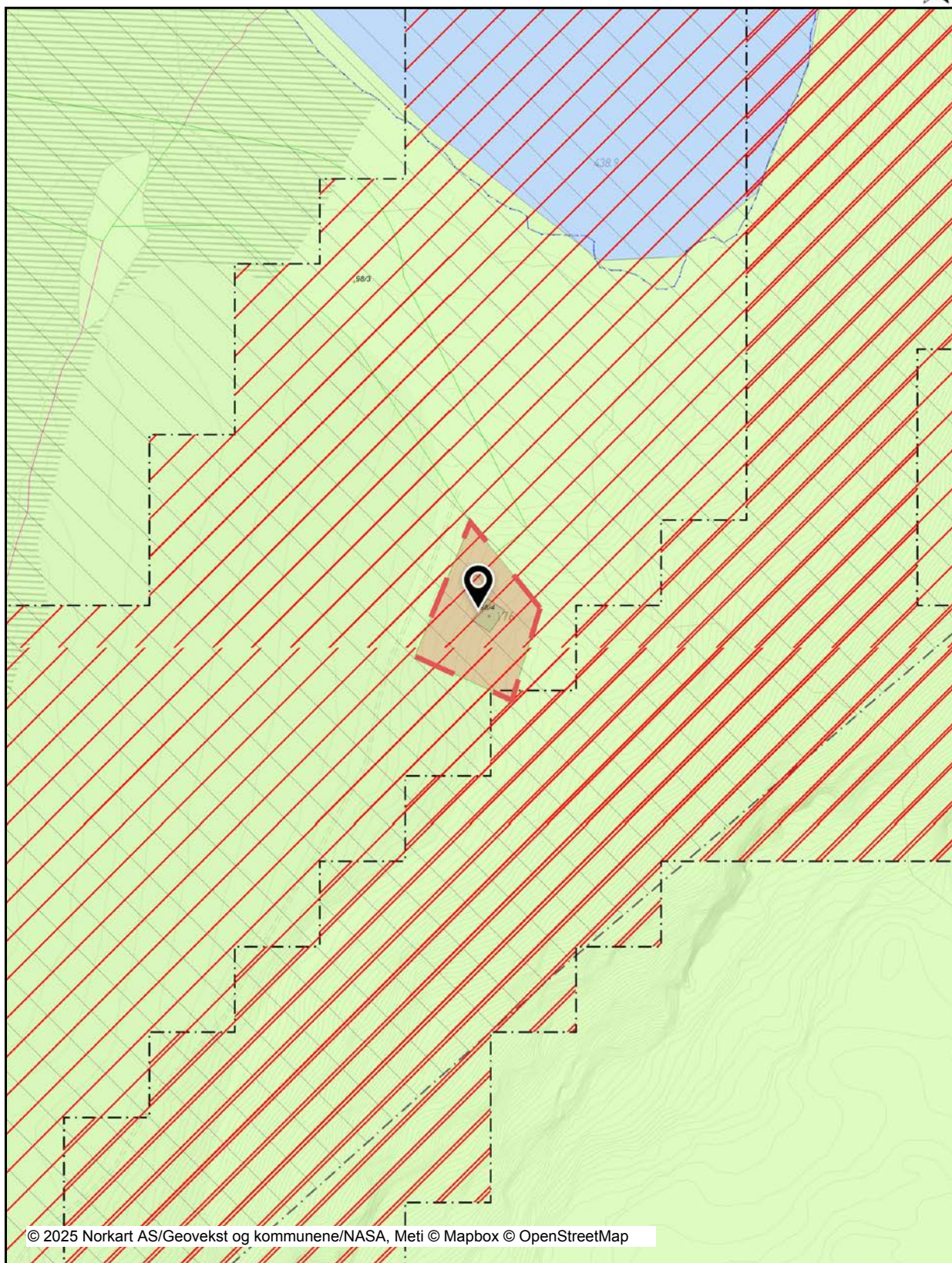


kommuneplan med temakart snørås

Dato: 11.06.2025

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)

 Drikkevannr - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

Matrikkel Bygning

 Bygning, Fritidsbygg

Bygninger

 Takriss

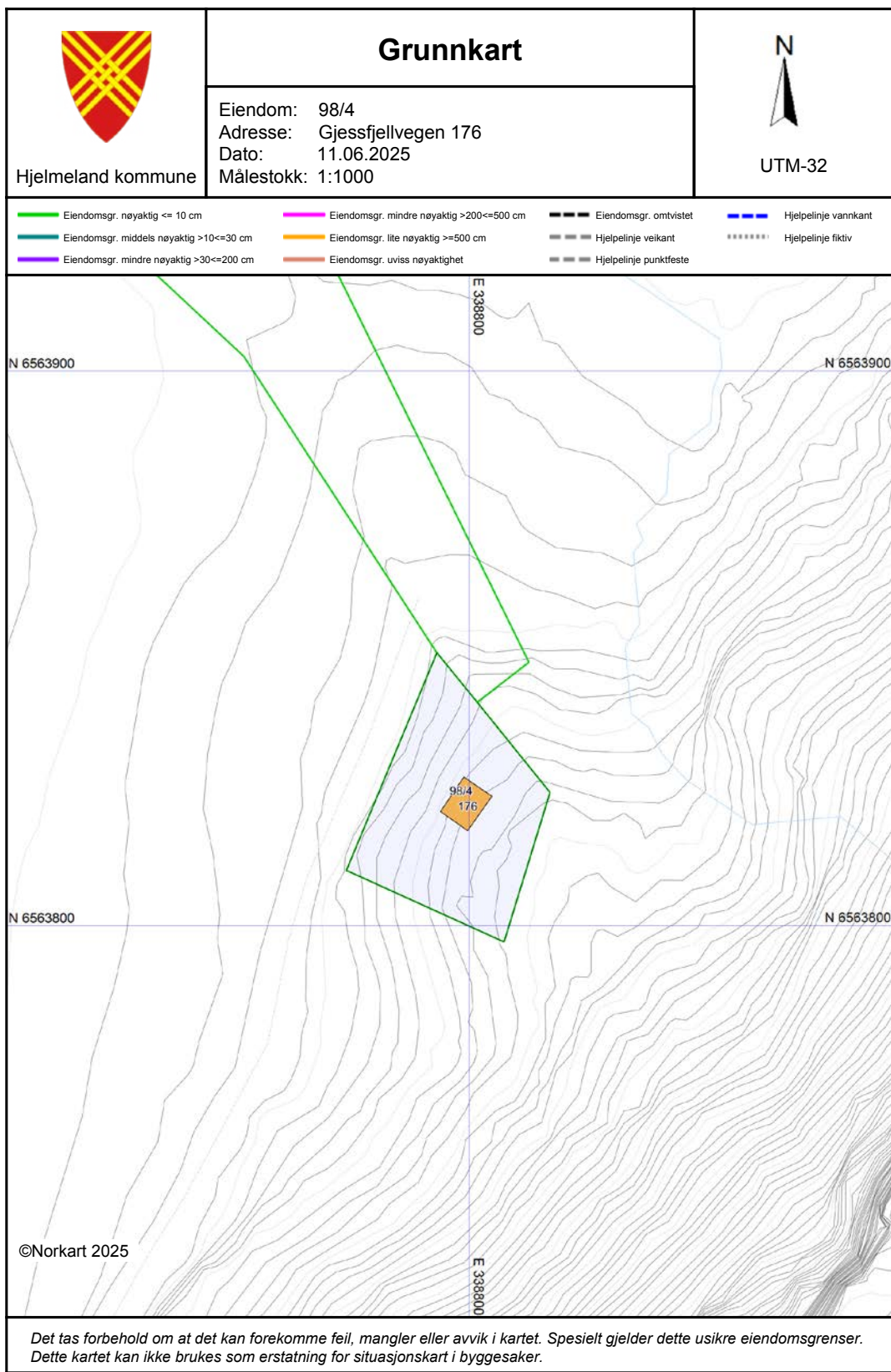
Matrikkelkart

 Grunneiendom

 Hjelpelinje vannkart

 Grense <= 10 cm

 Grense < 500 cm



Nabolagsprofil

Gjessfjellvegen 176

Høyde over havet

465 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 5 min	🚗
🚋 Ingvaldstad Linje 140	3 min	🚗
	1.5 km	
🚋 Byrkja Linje 140	4 min	🚗
	2.7 km	

Avstand til byer

Jørpeland	44 min	🚗
Stavanger	1 t 2 min	🚗
Bergen	142.8 km	
Oslo	269.5 km	

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge YX Hjelmeland	9 min	🚗
🔌 Powercharge Hjelmeland	10 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Gullingen Skisenter
- Kjøretid: 1 t 29 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

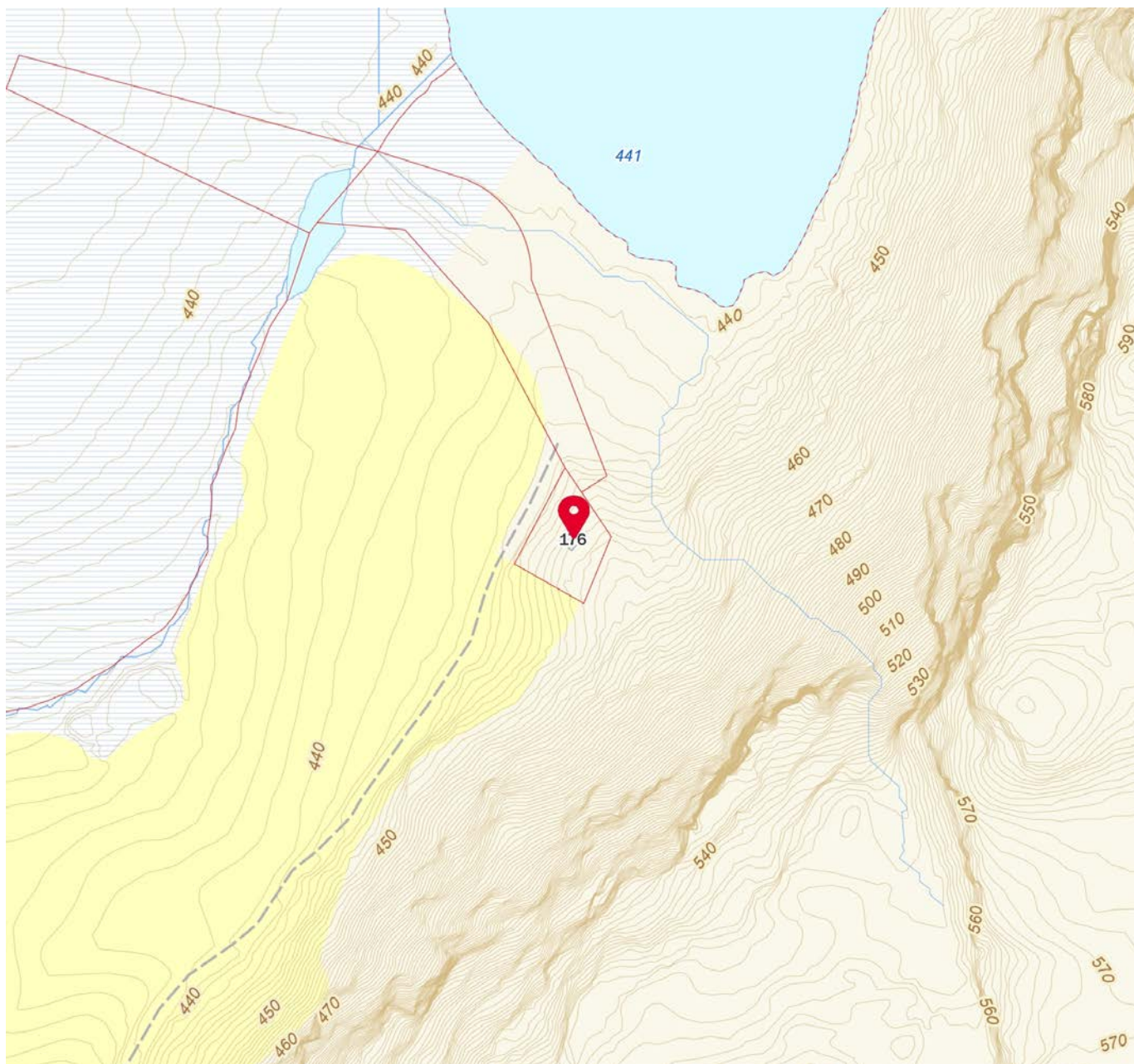
Hjelmeland kino	12 min	🚗
Eventyrskogen i Årdal	15 min	🚗

Sport

⚽ Hjelmeland Idrettshall Aktivitetshall	11 min	🚗
	9.9 km	
⚽ Årdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	🚗
	10.2 km	
🏊 SKY Fitness Årdal	10 min	🚗

Dagligvare

Joker Fister	10 min	🚗
Coop Extra Hjelmeland	11 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gjessfjellvegen 176
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