



aktiv.

Vågavegen 47, 4130 HJELMELAND

**Sjarmerende og innholdsrik
boligeiendom med romslig tomt
på 1,7 mål, nydelig utsikt, garasje
og uthus.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Bjørg Jorunn Hausken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 219/228 kvm
Tomtstr.: 1763.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1401250203

Romslig og innholdsrik boligeiendom med god boltreplass for store og små!

Vi har nå fått for salg en stor og kjekk eiendom meget sentralt på Hjelmeland, med innholdsrik bolig, garasje og uthus.

Boligen har behov for oppgraderinger, men er velholdt og tilbyr en god planløsning med store gode rom og inneholder stue, kjøkken, bad og fire soverom, samt hagstue. Det er rikelig med lagringsplass, og man har flere kjekke terrasser og oppholdsområder rundt boligen. I tillegg har man garasje og uthus.

Eiendommen har en romslig tomt over 1,7 mål med pent opparbeidet hage og god boltreplass for både store og små. Her har man en skjermet og usjenert beliggenhet med nydelig utsikt over fjorden, gode solforhold og kort gange til både butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og flotte turområder i skog og mark.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	52
Oversiktskart	72
Grunnkart	73
Eiendomskart	74
Kommuneplankart	76
Reguleringsplankart	78
Tegninger	80
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 kvm Grovkjeller (gang mellom kjellerrom er ikke medtatt i arealmålingen pga. takhøyde.)

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Vindfang, gang m/ trapp, bad og soverom kjøkken og stue.

BRA-b: 9 kvm

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang m/ trapp og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i kjeller og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr. kjeller målt v/ pipe 2,08 mtr. 1 etg. målt i stue 2,37 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 mtr.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1763.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en meget romslig tomt på over 1,7 mål som er pent opparbeidet med gressplen, trær og busker. Her har man god boltreplass for både store og små.

Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass.

Tomten er skrå men med planerte nivåer og flere kjekke oppholdsområder i hagen. Man har nydelig sjøutsikt fra eiendommen og gode solforhold fra morgen til kveld, med de vakreste solnedganger i horisonten.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det sjarmerende nabolaget like ved Hjelmeland sentrum og vågen, med kort gange til både butikker, skoler, barnehage og idrettsanlegg. Man har også det gamle Spahotellet like over gaten hvor Smaken av Ryfylke tilbyr både restaurant, catering, selskapslokale, aktiviteter og overnatting.

Her er man tett på naturen med kort gange til både sjø og flotte turområder, og området er ypperlig for den som er glad i friluftslivet. Hjelmeland er et koselig tettsted midt mellom fjord og fjell og man har umiddelbar tilgang til skog og mark, samt flere servicetilbud med kommunesenter, bibliotek, kulturhus, bank, frisør etc. Her bor man både landlig og sentralt, med alt man måtte trenge i hverdagen like utenfor døra.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Hjelmeland

Skolekrets

Hjelmeland

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen, samt ferje og hurtigbåt.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1900, med et tilbygg mot vest fra 1989. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Boligen har ringmur og stedstøpt plate på mark. Grunnmuren i kjelleren består av lettklinker, som lecastein eller lignende, samt gråsteinsmur.

Drenering som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur, ble først vanlig brukt på 1950-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende. Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet, og siden bygningen er eldre, er dette også mest sannsynlig manglende.

Ytterveggene er konstruert i plank og er utvendig kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjonen er et saltak som er belagt med takstein og skifer.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.

Etasjeskillene består av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn.

Boligen har en malt ytterdør, samt vinduer og balkongdører med både 1- og 2-lags glass.

Eiendommen har flere balkonger og plattinger. En nordvestvendt balkong og en vestvendt platting er belagt med terrassebord. Det er også en innglasert balkong mot nordvest med terrassebord og teppe. I tillegg finnes en nordøstvendt balkong med terrassebord og en vestvendt balkong belagt med glassfiber.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunnmur og fundament
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon

- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Trapp
- Våtrom: Bad

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Kjeller:

BRA-i 58 kvm: Grovkjeller (gang mellom kjellerrom er ikke medtatt i arealmålingen pga. takhøyde.)

1. Etasje:

BRA-i 104 kvm: Vindfang, gang m/ trapp, bad og soverom kjøkken og stue.

TBA 50 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Gang m/ trapp og 3 soverom.

BRA-b: 2 kott

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Boligen er bygget ca 1900 og har et tilbygg fra 1989, samt hagestue i 2007. Boligen har behov for oppussing, men er velholdt og holder en normalt god standard. I forbindelse med tilbygg ble det gjort en del oppgraderinger som ny takteking, kledning, etterisolering, skiftet vinduer, oppgradert elektrisk anlegg, oppgradert rør-opplegget etc.

Boligen er romslig og innholdsrik med god planløsning og store gode rom. Passer ypperlig for en barnefamilie eller de som ønsker god plass.

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskekum med avrenningsbrett, ettgreps blandebatteri og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er en Beha avtrekksvifte med mekanisk avtrekk over stekesonen. Hvitevarer består av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1990, plassert i grovkjeller på gulv.
- Varmepumpe: Wilfa luft til luft varmpumpe plassert i stue, montert i 2024.
- Elektrisk anlegg: Anlegg med automatsikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det opplyses om at kjøkkenvifte er defekt og må byttes,

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Wilfa luft til luft varmepumpe montert i 2024.

2017:

- soveroms vinduer 2 etg. fra 2017

2015:

- badersvindu 1 etg. og ytterdør fra 2015

2013:

- Kott vindu 2 etg. fra 2013

2007:

- Innglasset hagestue

1989:

- Tilbygg mot vest

Parkering

På egen tomt og i garasje

Forsikringsselskap og Polisenummer

Söderberg & Partners, polisenummer

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe, ved.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 620 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 360 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 882 946 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 531 785 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

Renovasjon kr 7 437,- pr år, fordelt på 2 terminer.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 8 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:

1133/59/8:

04.07.1930 - Dokumentnr: 904134 - Rettigheter iflg. skjøte

13.10.1970 - Dokumentnr: 2735 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 16382 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

27.07.1928 - Dokumentnr: 900106 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:59 Bnr:1

15.09.1970 - Dokumentnr: 2429 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1133 Gnr:59 Bnr:10

13.10.1970 - Dokumentnr: 23735 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:59 Bnr:11

Med flere bestemmelser

Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 2735.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggegodkjenning av tilbygg og hagesue.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id KPL2019 Navn Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031 Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 02.10.2019.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- og oppgjørshonorar kr 5.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19.540,-. Utleggene omfatter markedsføring, foto, innhenting av opplysninger, gebyr elektroniske signeringer, sikringsobligasjon, pantattest. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.01.2026

























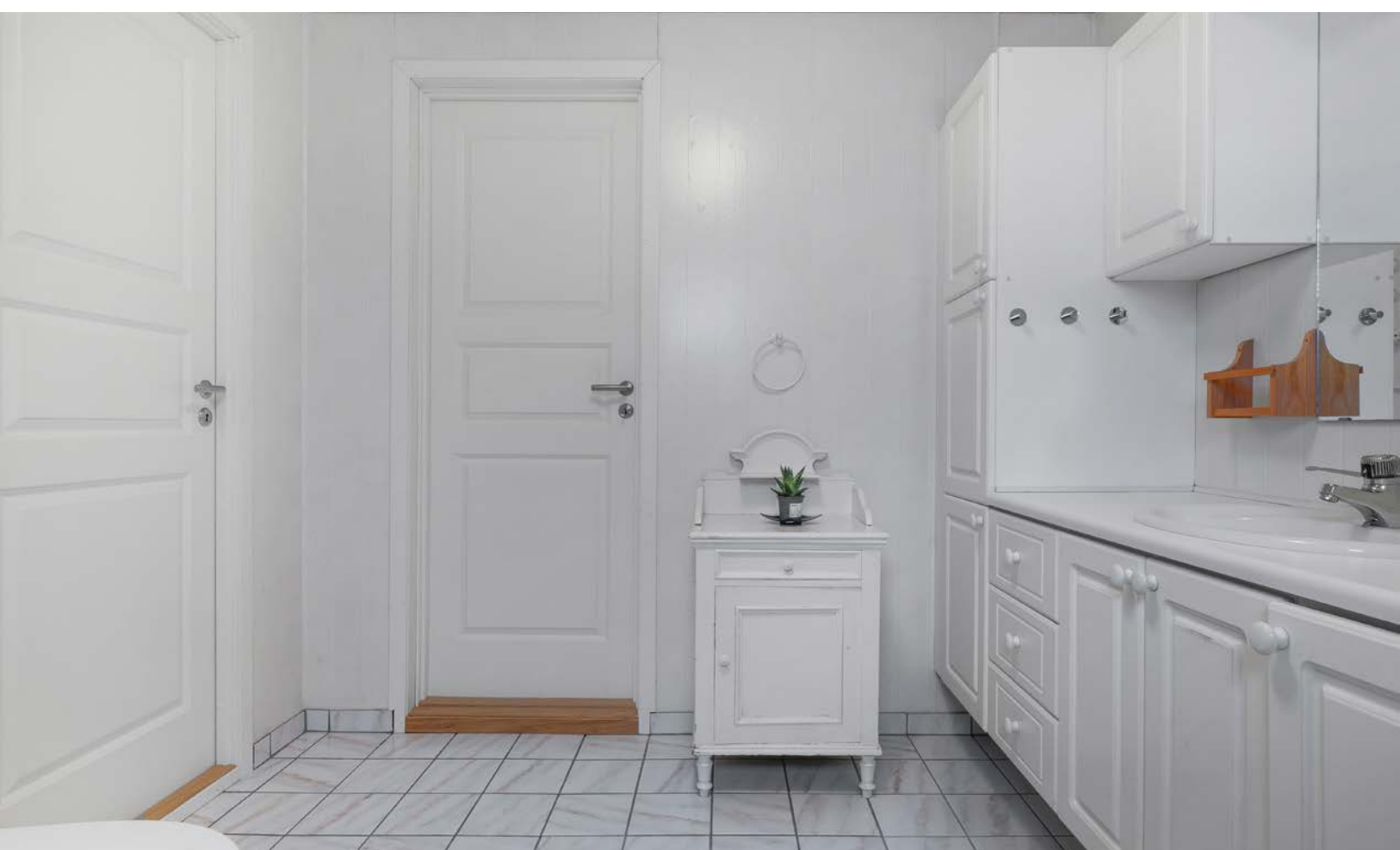
















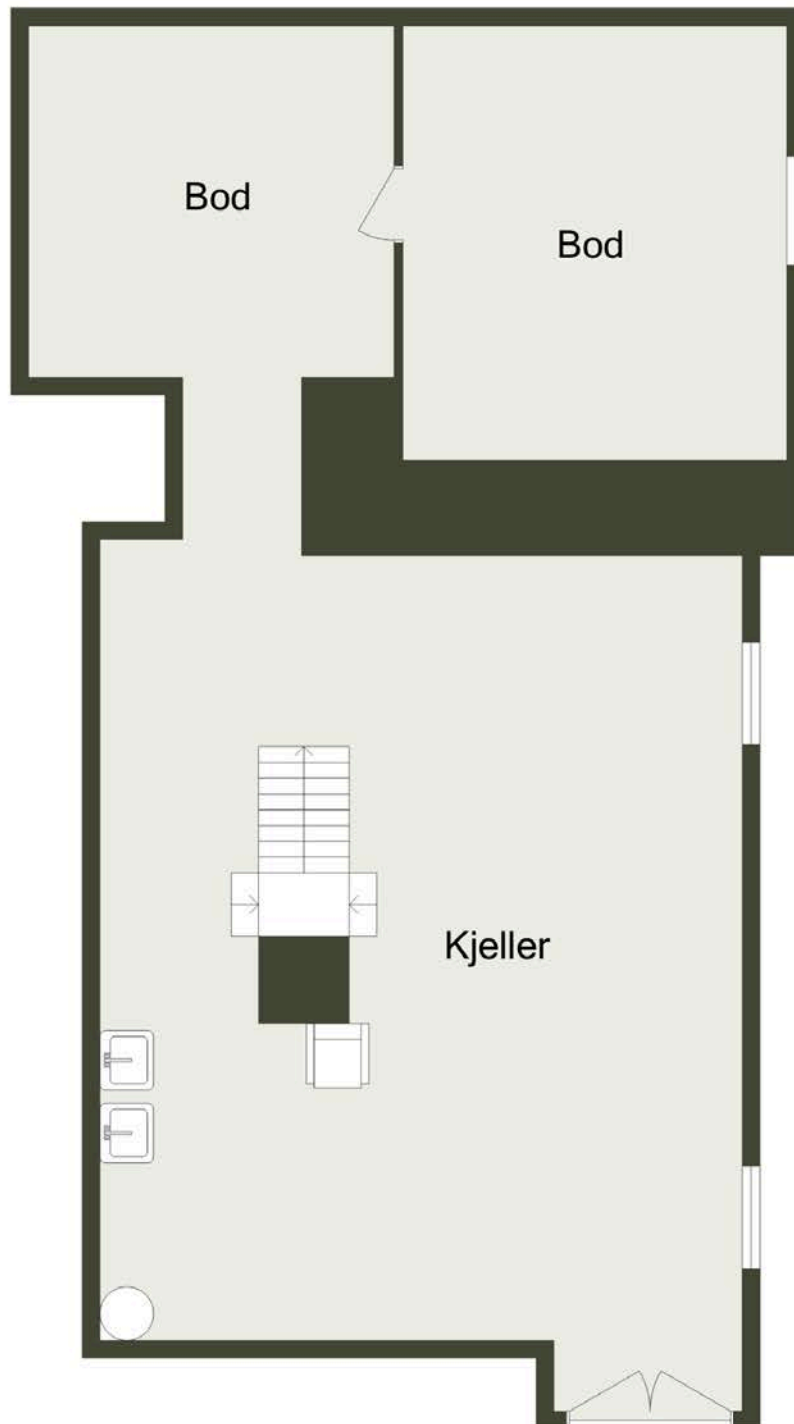






















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250203	
Selger 1 navn	
Bjørge Jorunn Hausken	
Gateadresse	
Vågavegen 47	
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	

Document reference: 1401250203

Tilleggs kommentar

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

Takstmann har vært på Befaring

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: 1401250203

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg jorunn Hausken	d723064a9d23663542e5 7940187ea3025a806d1e	11.11.2025 19:57:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250203

- 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>

Vågavegen 47 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

BRA: 228 m²

BRA-i: 219 m²

Rapportdato: 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

1



GNR: 59 BNR: 8

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Vågavegen 47
4130 Hjelmeland

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. 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/37597>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering og grunnmursplast er ikke etablert.
Rom under terreng	Det registreres fuktighet i muroverflater og tegn etter borebiller.
Balkong, terrasse, platting	Råteskader i plater under glassfiber på balkong 2 etg. slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse / dårlig innfesting på rekkverk.
Vinduer og dører	Punkttert glass i karnapp, knuste glass i kjellervindu, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører og manglende sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.
Trapp	Manglende rekkverk i kjellertrapp, rekkverk i 2 etg. er løst og knirk.
Våtrom: Bad	TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer, skader i baderomsmøbel, toalett renner og generelt ufagmessig utført arbeid.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Riss / sprekker i grunnmur.
Yttervegger	Stedvis slitte overflater i trekledning. manglende lufting i kledning som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Renner og nedløp	TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.
Takkonstruksjon	TG-2 pga. alder på takkonstruksjonen.
Taktekking	Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det måles skjevheter, stedvis knirk og løse tepper.
Ildsted/Skorstein	Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.
Kjøkken	Det registreres stedvis slittasje i overflater.
Avløpsrør	Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og kloakk er ikke luftet over tak.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.
Elektrisk	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereeder	Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det mangler ventilasjon i kott 2 etg.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Kaldloft med tilkomst via luke i tak gang 2 etg. kaldloft er ikke inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe på soverom 2 etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Björg Jorunn Hausken**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Joar Hausken**

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: **Vågavegen 47, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	8	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1900 - I følge norkart					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i plank, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein og skifer.
Ytterdør i malt utførelse vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, teppe, belegg og fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte overflater.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og takess plater.
Profilerte hvitmalt innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

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

Sammendrag.

Eiendommen bærer preg av høy alder og større oppgraderinger må påberegnes. Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, løs tapet / tepper, glipper mellom gulv / gulvlist, knirk i innerdører og dører tar stedvis i karm.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Tilbygg mot vest	Nei
2007	Innglasset hagestue	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	58	58	0	0	0
1. etasje	113	104	0	9	50
2. etasje	57	57	0	0	5
Totalt m²	228	219	0	9	55

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	65	57	8
Totalt m²	65	57	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	0	58		Grovkjeller (gang mellom kjellerrom er ikke medtatt i arealmålingen pga. takhøyde.)
1. etasje	104	104	0	Vindfang, gang m/ trapp, bad, soverom kjøkken og stue.	
2. etasje	57	57	0	Gang m/ trapp og 3 soverom.	2 kott
Totalt m²	219	161	58		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i kjeller og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr. kjeller målt v/ pipe 2,08 mtr. 1 etg. målt i stue 2,37 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 mtr.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur, ble først vanlig brukt på 1950-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.	
Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast rundt boligen.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss / sprekker i grunnmur.	

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.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres fuktighet i muroverflater og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere kontroll av borebiller, for å bekrefte / avkrefte om disse er aktive og eventuell ny oppbygging av kjeller kan vurderes etter utbedring av drenering.
Kostnadsestimat gjelder for ytterligere kontroll og ikke kostnader for eventuelle utbedringer.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Platting

Nordvest vendt balkong på 37 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

Vest vendt platting på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

Nordvest vendt innglasset balkong på 9 kvm. Belagt med terrassebord / teppe og utgang via balkongdør fra stue.

Nordøst vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

Vest vendt balkong på 5 kvm. Belagt med glassfiber og utgang via balkongdør fra soverom 2 etg.

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 dekket?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres råteskader i plater under glassfiber på balkong 2 etg. slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse / dårlig innfesting på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, ta opp glassfiber på balkong 2 etg. bytte råteskadet plater og legge nye plater / tekking. Dette for å unngå lekkasje inn i stue. Utbedre innfesting på rekkverk.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kott vindu 2 etg. fra 2013, soveroms vinduer 2 etg. fra 2017, baderomsvindu 1 etg. og ytterdør fra 2015.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punktert glass i karnapp, knuste glass i kjellervindu, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmen / dører og manglende sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører utenom de som er byttet i perioden 2013 - 2017 og utbedre sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.6 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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning. manglende lufting i kledning som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, utbedre lufting i kledning og musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft med tilkomst via luke i tak gang 2 etg. kaldloft er ikke inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe på soverom 2 etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjonen.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Skiferstein
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere bytting av taktekking pga. alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 25 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom mot Nord, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til hjørne mot Vest. 28 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. målt fra baderomsdør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og løse tepper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedring av knirk.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er 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
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

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-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres stedvis slitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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
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

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, rekkverk i 2 etg. er løst og knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere manglende rekkverk, utbedre innfesting av rekkverk 2 etg. og knirk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og kloakk er ikke luftet over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablering av lufting over tak, ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmesentral

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

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
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.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventilasjon i kott 2 etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å sette inn ventiler i yttervegger for å bedre ventilasjon.	

6.23 Våtrom: Bad

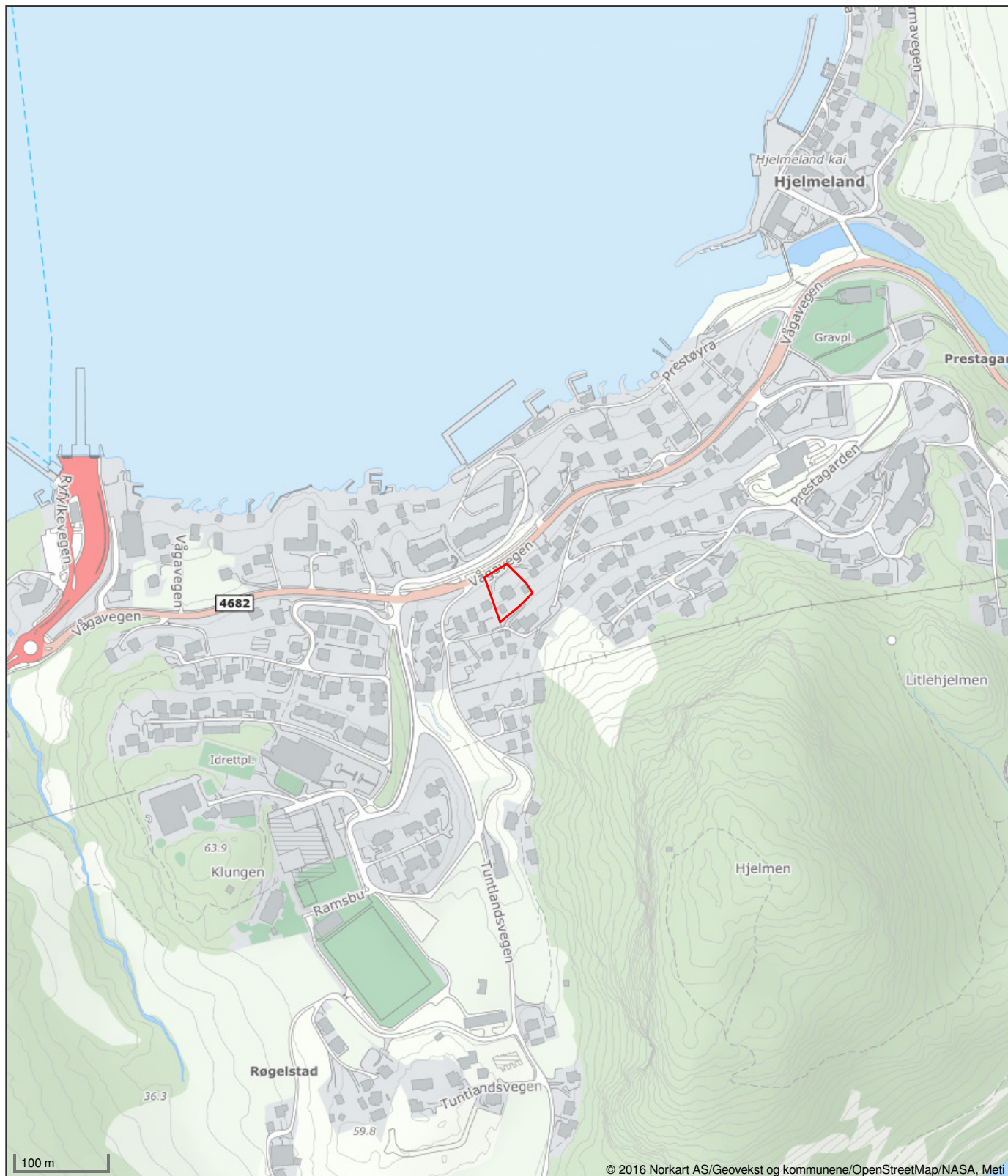
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Fliser på gulv og tapet på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.	
TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer, skader i baderomsmøbel, toalett renner og generelt ufagmessig utført arbeid,	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

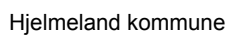
- Toalettrom
- Vannbåren varme



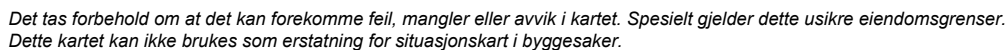
Oversiktskart for eiendom 1133 - 59/8//



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.

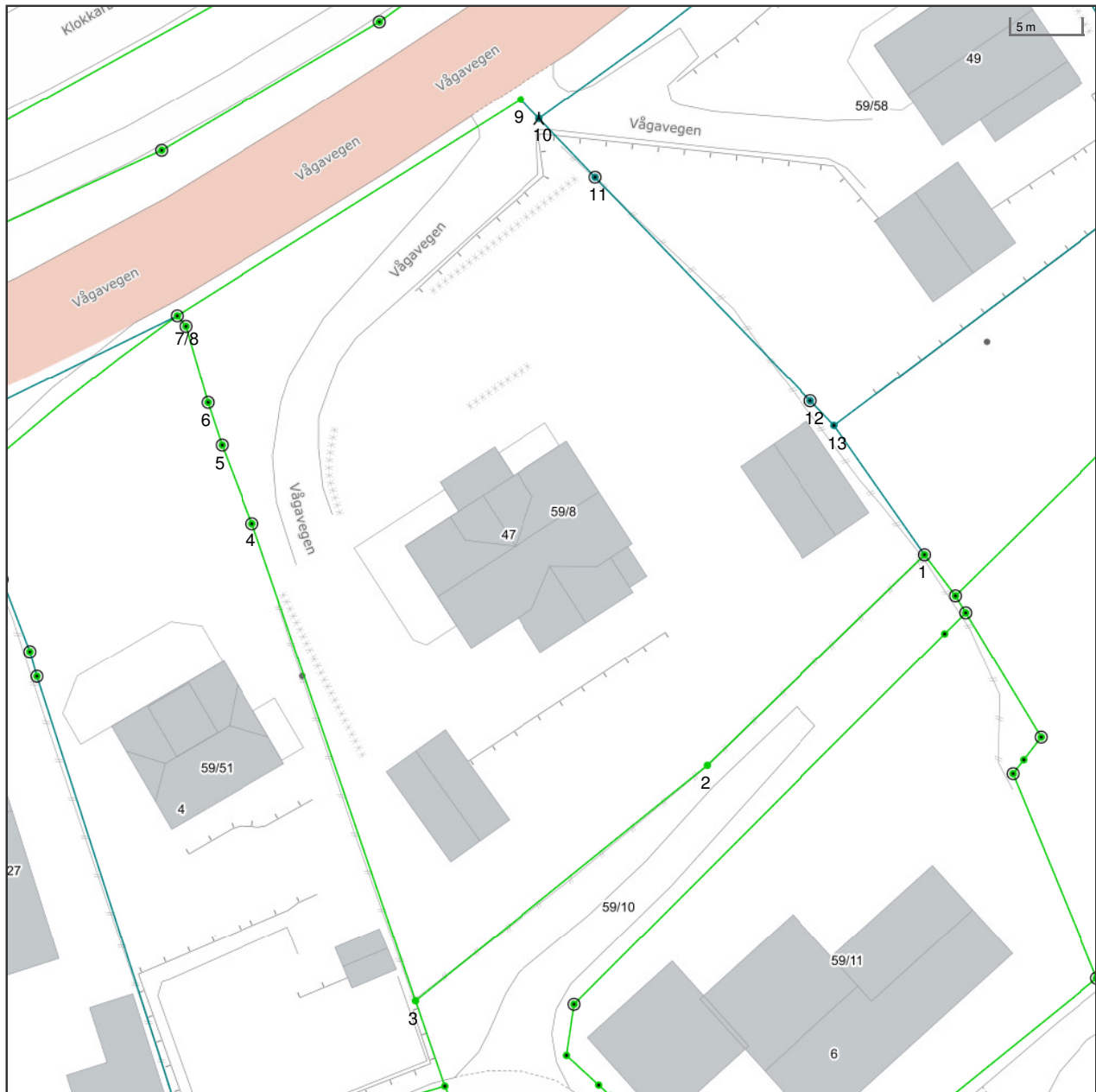


Eiendom: 59/8
Adresse: Vågavegen 47
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1000





Eiendomskart for eiendom 1133 - 59/8//

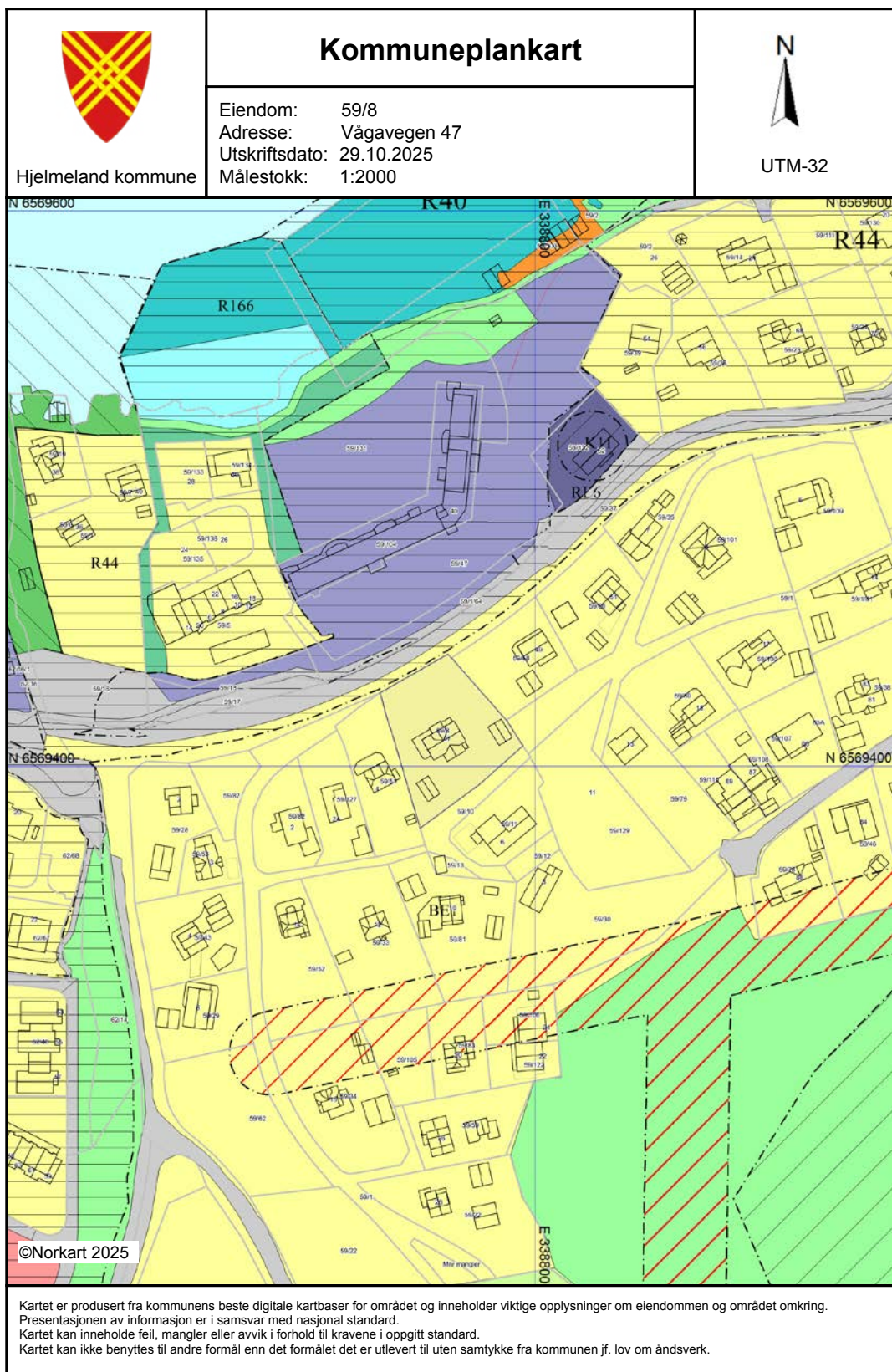


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 763,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6569410,67	Øst	338766,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6569407,375	338795,599	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,01			
2	6569393,285	338779,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	21,21			
3	6569377,66	338758,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	26,30			
4	6569411,53	338748,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,32			
5	6569417,1	338746,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,88			
6	6569420,12	338745,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,14			
7	6569425,54	338744,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,58			
8	6569426,3	338743,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,96			
9	6569440,42	338768,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	28,45			
10	6569439,02	338769,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,87			
11	6569434,74	338773,63	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,70			
12	6569418,44	338788,07	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,78			
13	6569416,65	338789,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39			



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

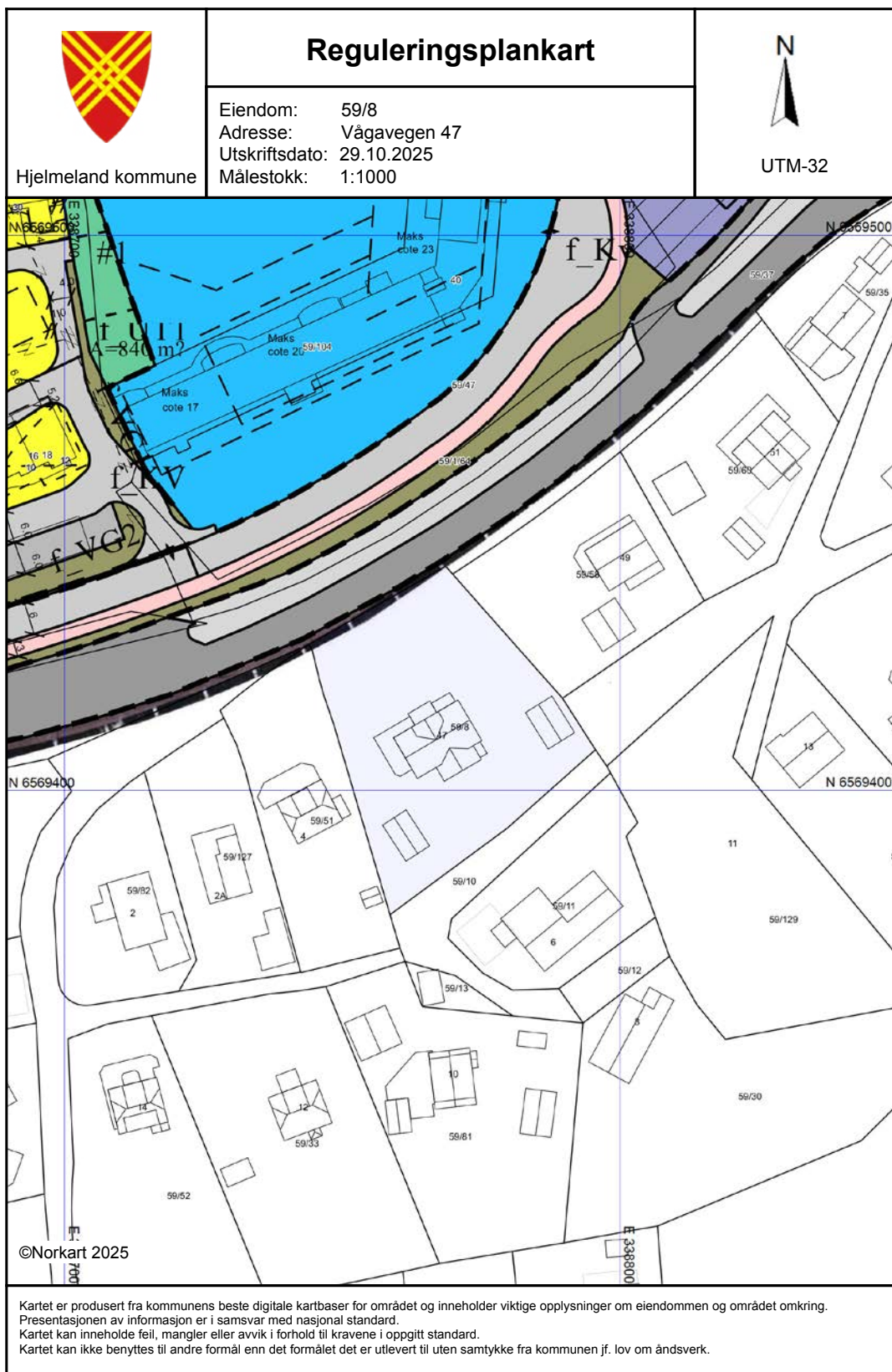
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Hotell med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Fritid- og turistformål

 Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert støttemur

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

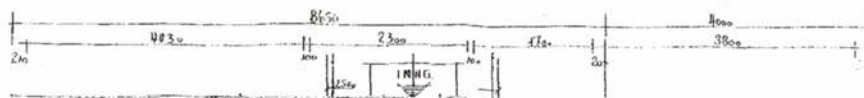
Abc Påskrift areal

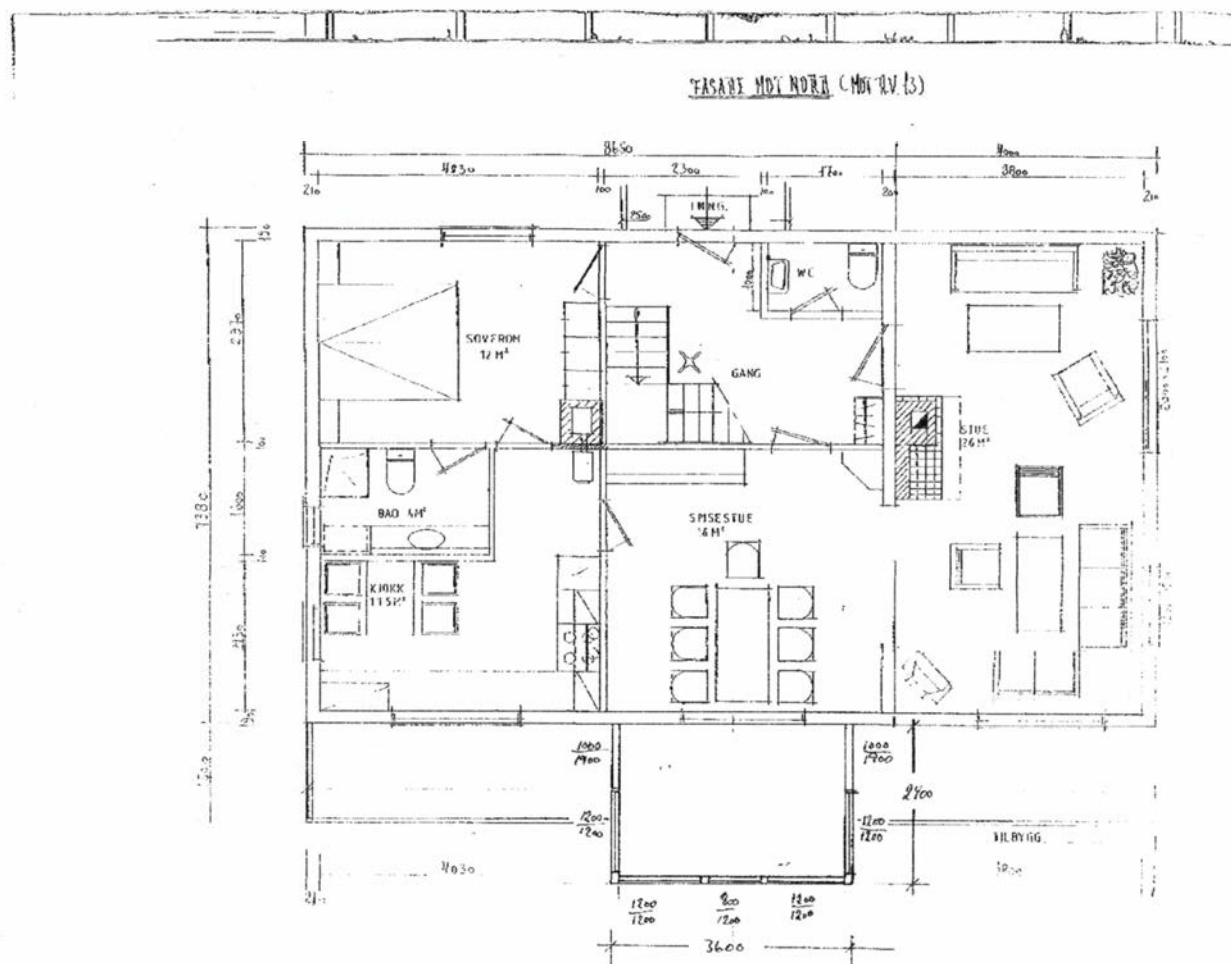
Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde



FASADE MOT NORD (MOT RV 13)





51751714

SIDE 01/03

AS RYFYLKE TRELAST

51741101

14/07/2005 14:35



TASADT MØL VIST

Nabolagsprofil

Vågavegen 47 - Nabolaget Hjelmelandsvågen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hjelmeland kyrkje Linje 140, 141	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	1 t 11 min

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Strand videregående skole 400 elever	39 min 44.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 2 min 69.2 km

Ladepunkt for el-bil

Powercharge Hjelmeland	6 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

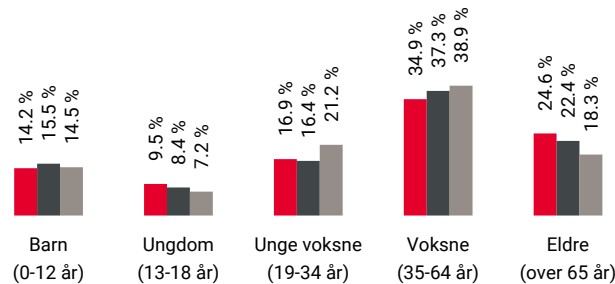
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.6 km
--	-----------------

Dagligvare

Spar Hjelmeland PostNord	5 min 0.4 km
Coop Extra Hjelmeland	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Hjelmeland Idrettshall 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Idrettsanlegg Røgelstad - Kunstgras... 7 min 🚶
Fotball 0.5 km

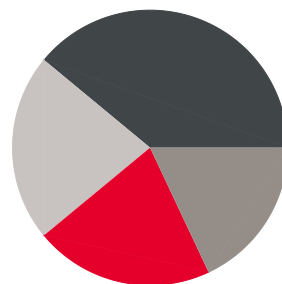
🚴 SKY Fitness Årdal 15 min 🚗

Boligmasse



■ 74% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 2% blokk
■ 12% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



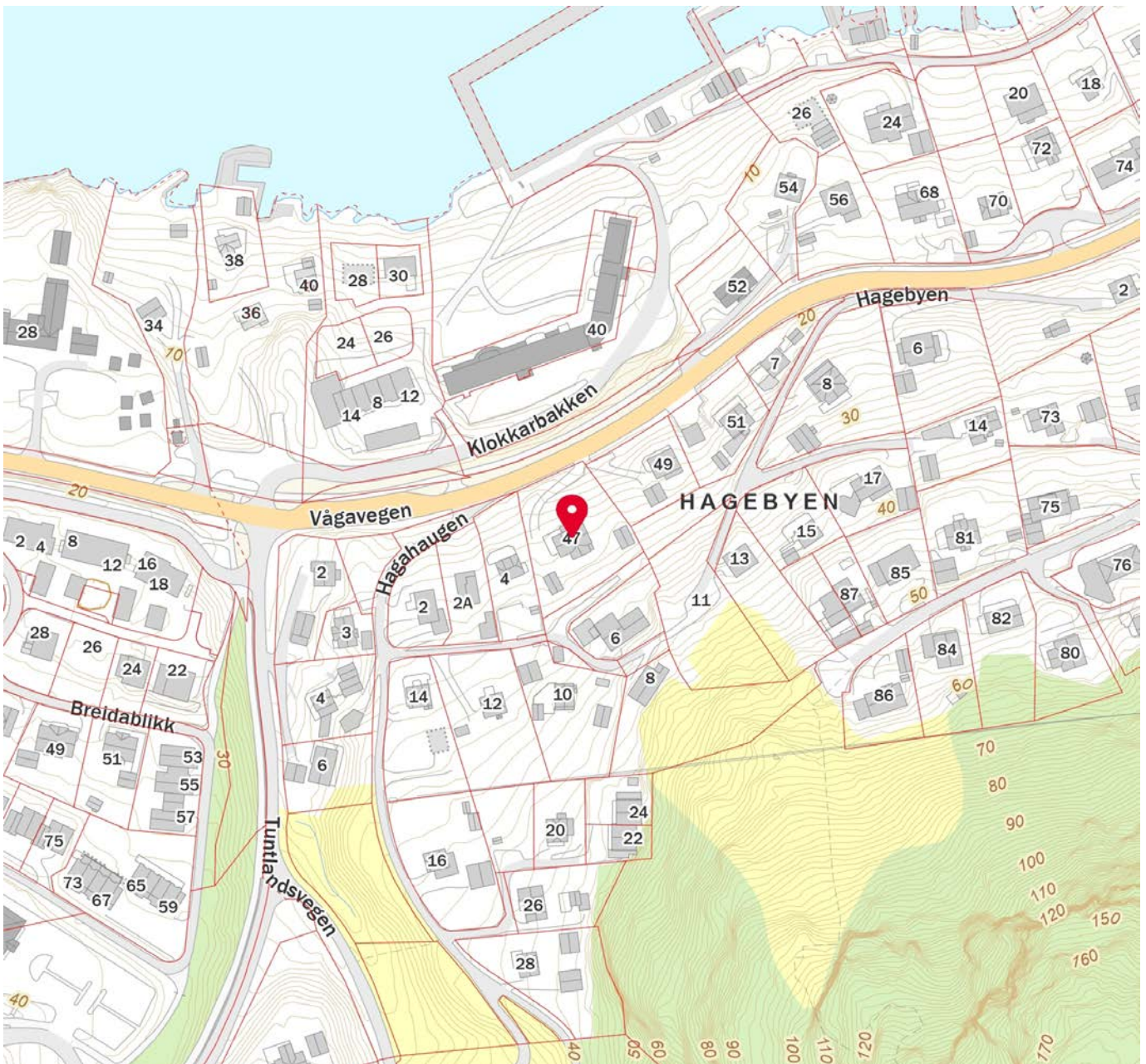
0%

44%

■ Hjelmelandsvågen
■ Hjelmeland kommune
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vågavegen 47
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