

Nordbygda 56, 4130 HJELMELAND

Hjelmeland - Flott sjøeiendom i 1.rekke med stor og innholdsrik enebolig, garasje, naust og molo. Nydelig utsikt!



aktiv.



Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Dødsbo etter Isolde H. P. Børve
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 266/307 kvm
Tomtstr.: 1185.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1401250016

Sjelden mulighet til å sikre seg en flott sjøeiendom!

Vi har nå fått for salg en attraktiv boligeiendom i 1.rekke til sjø med romslig tomt og egen strandlinje. Eiendommen har en stor og innholdsrik enebolig, garasje, naust og molo, og passer ypperlig for den som er glad i sjø og båtliv.

Nordbygda ligger sentralt på Hjelmeland med kort gange til sentrum og er et populært og rolig boligområde med idylliske omgivelser. Fra eiendommen har man en storslått utsikt over fjorden og meget gode solforhold fra morgen til sent på kveld med de vakreste solnedganger.

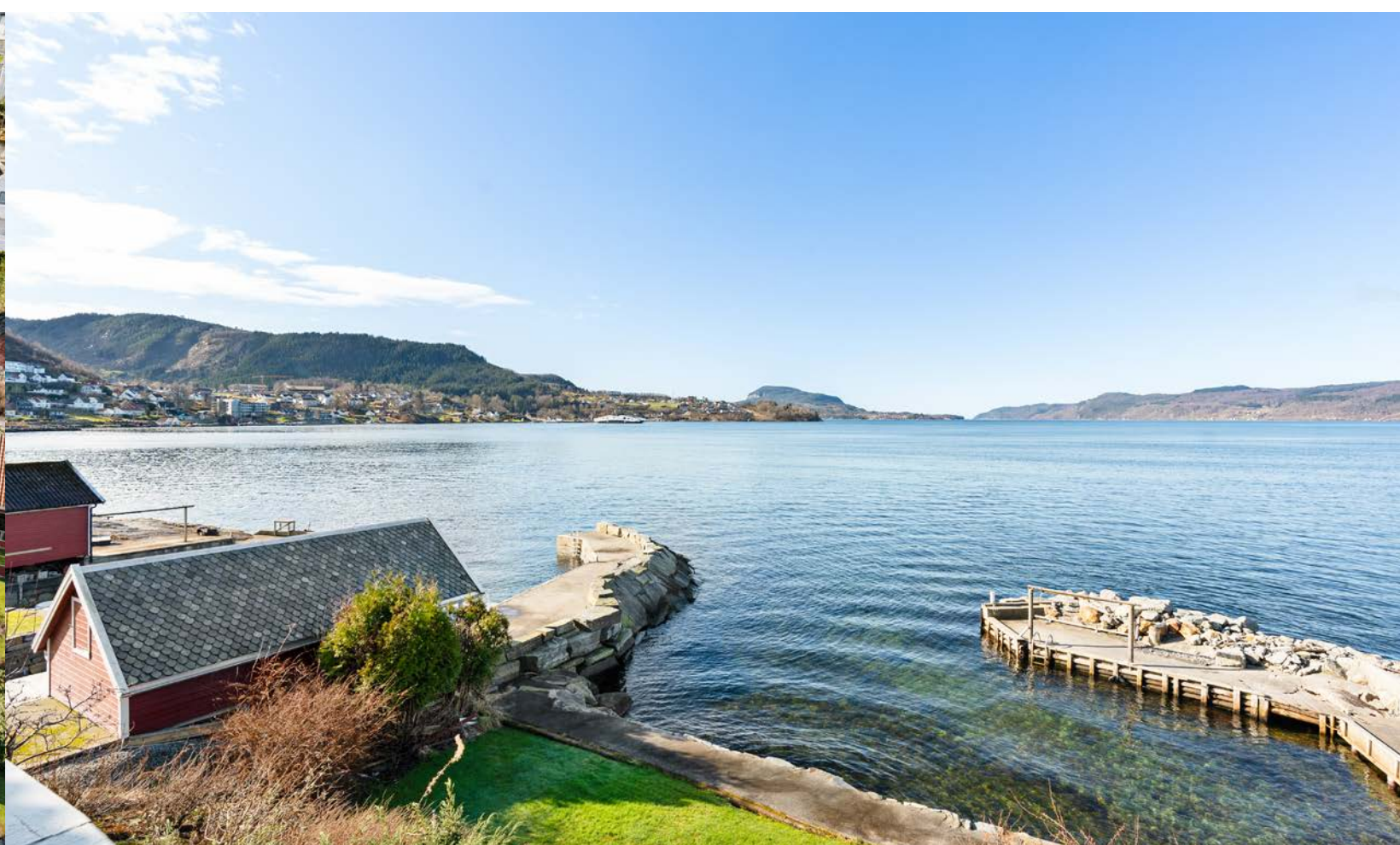
Boligen holder en normal standard basert på byggeår og har behov for noe oppussing for å kunne imøtekomme dagens krav til standard. Naust har også behov for oppgradering. Moloen er stor med god plass og gode forhold for å ha båt liggende.

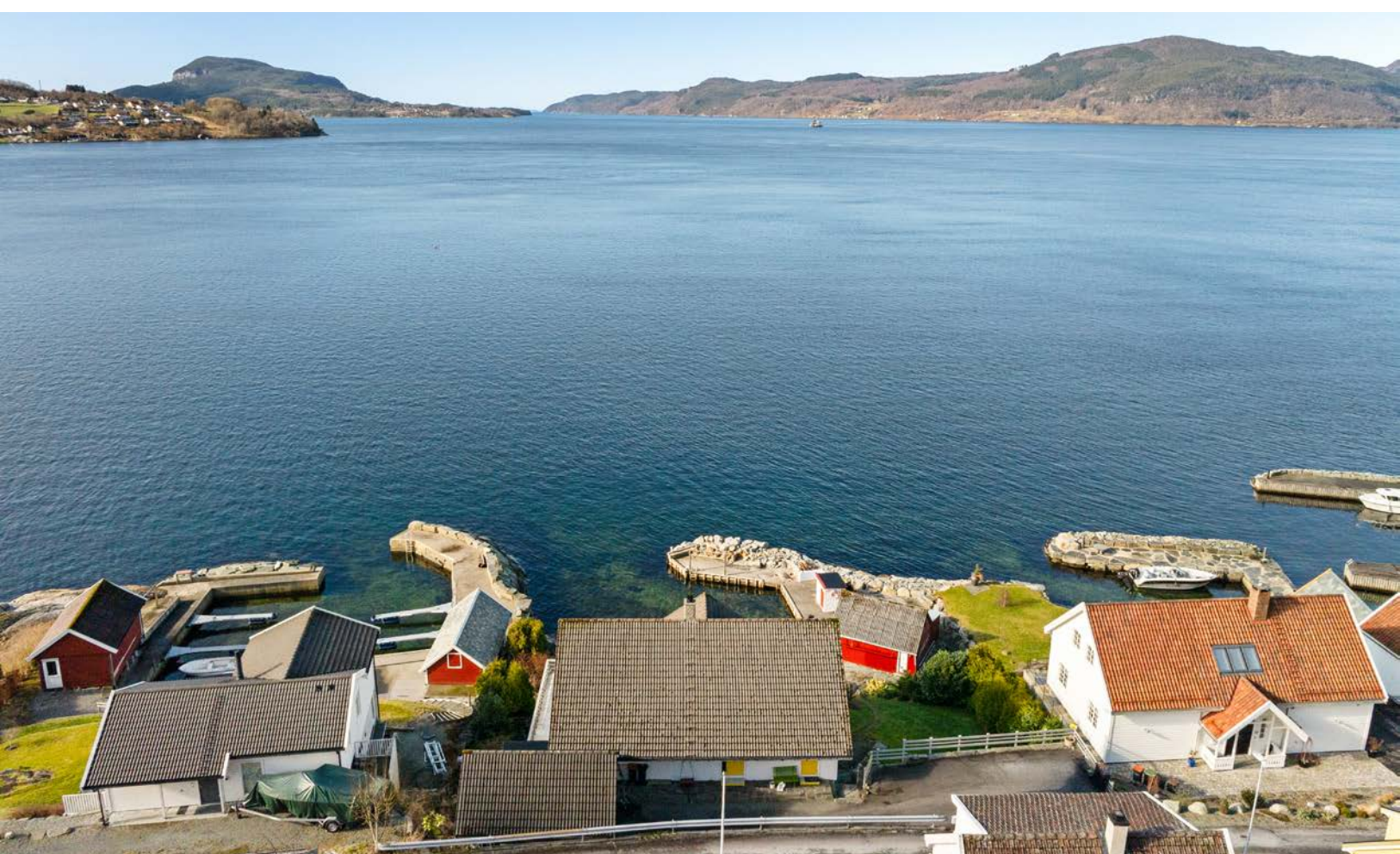
Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

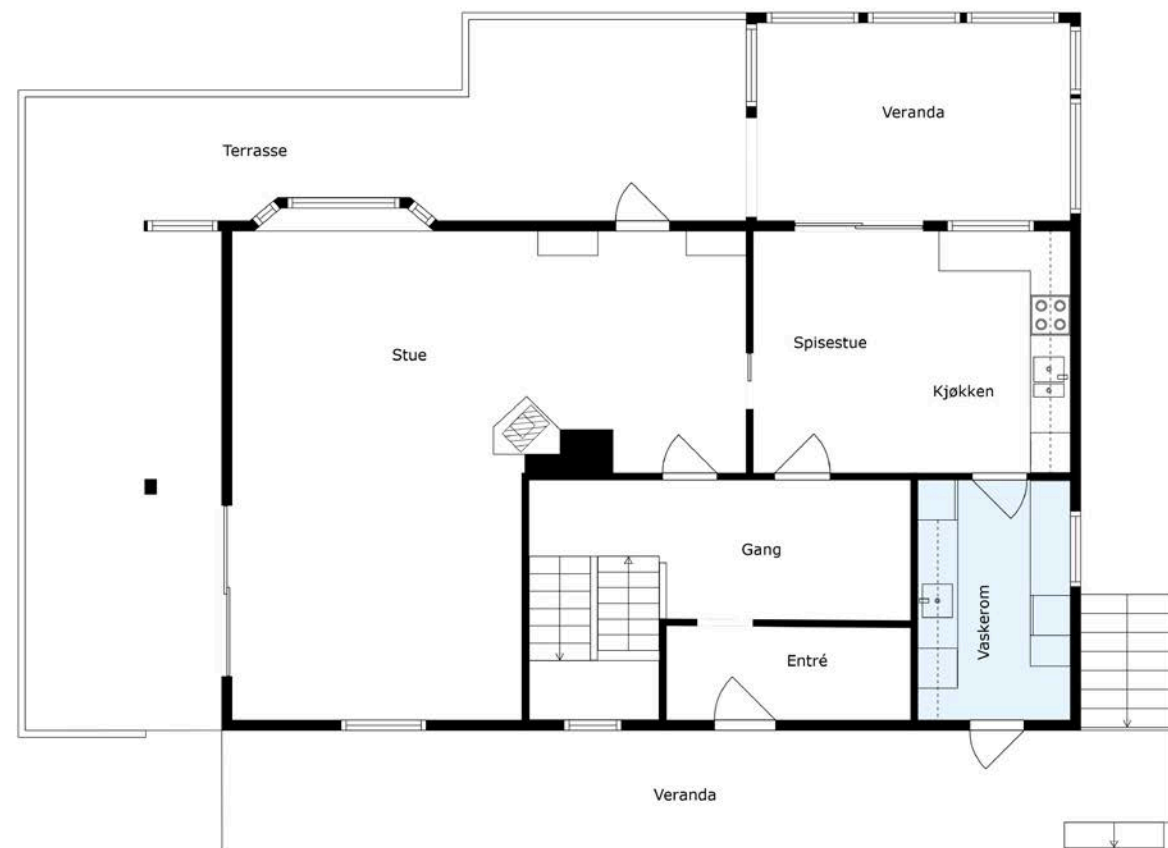
Velkommen	2
Plantegning	8
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	76
Byggetegninger	80
Reguleringskart	82
Kommunekart	84
Eiendomskart	86
Oversiktskart	88
Grunnkart	89
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99





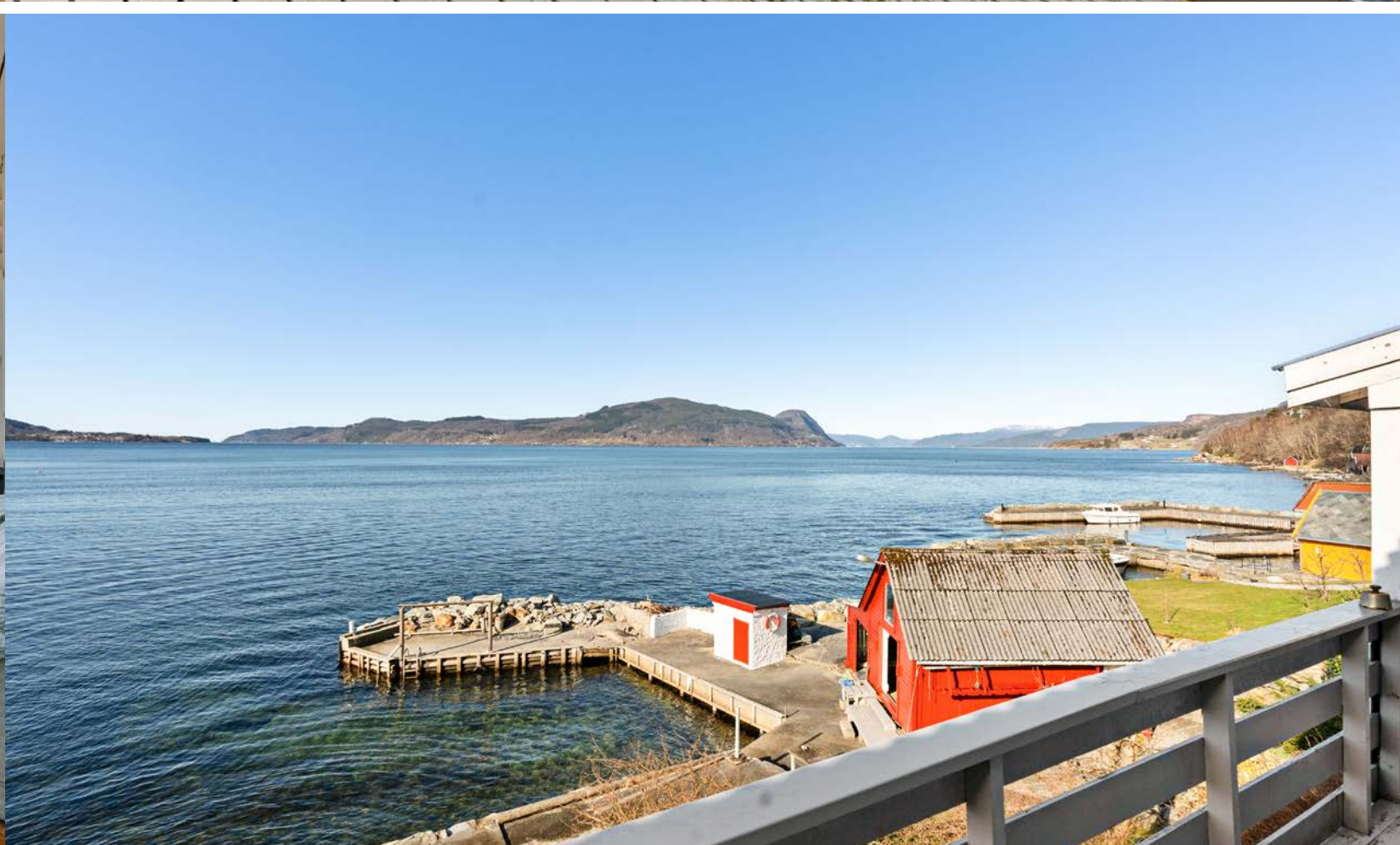
Plantegning

1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

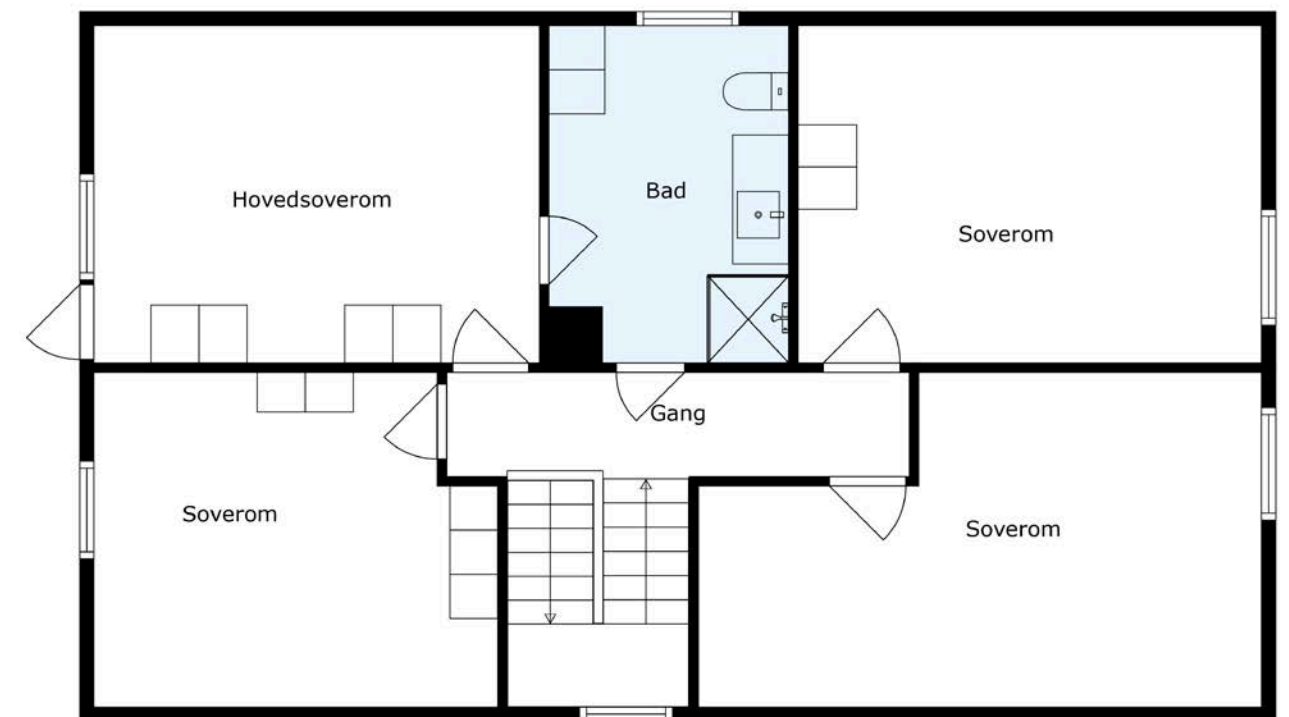




Ved kjøkkenet er det god plass til en koselig spiseplass og utgang til terrasse med hagestue



2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

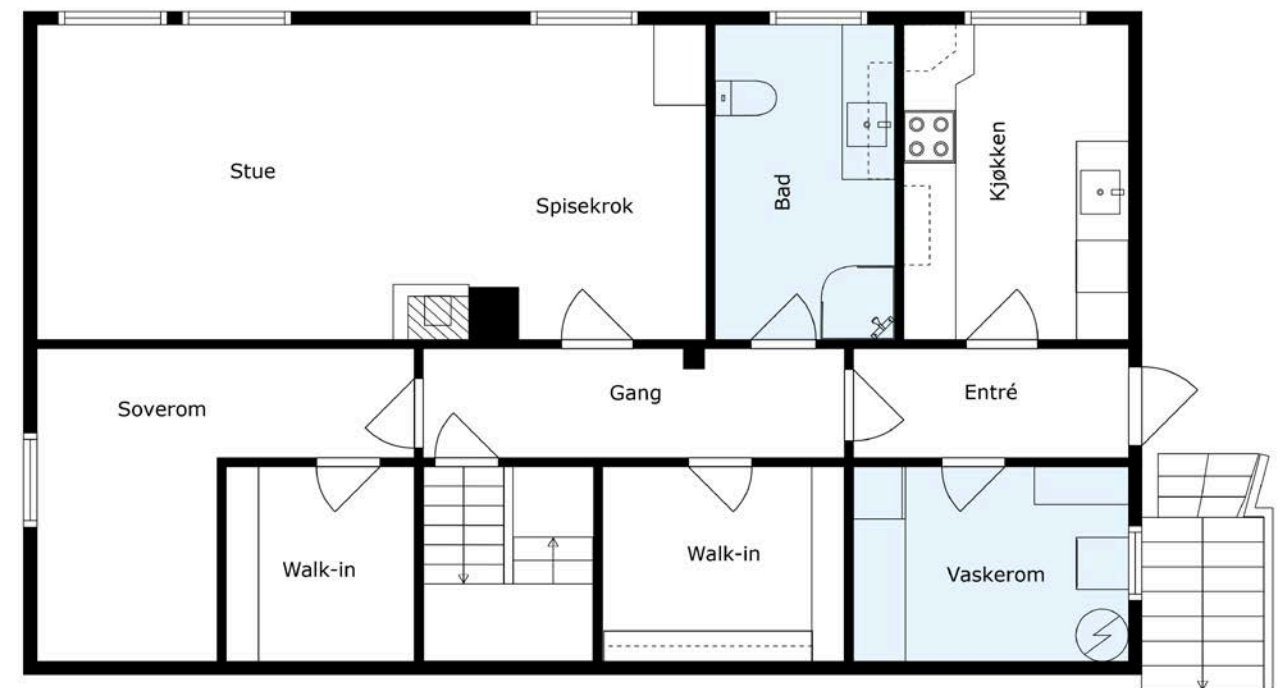


2.etasje har 4 soverom av god størrelse.





U. etasje



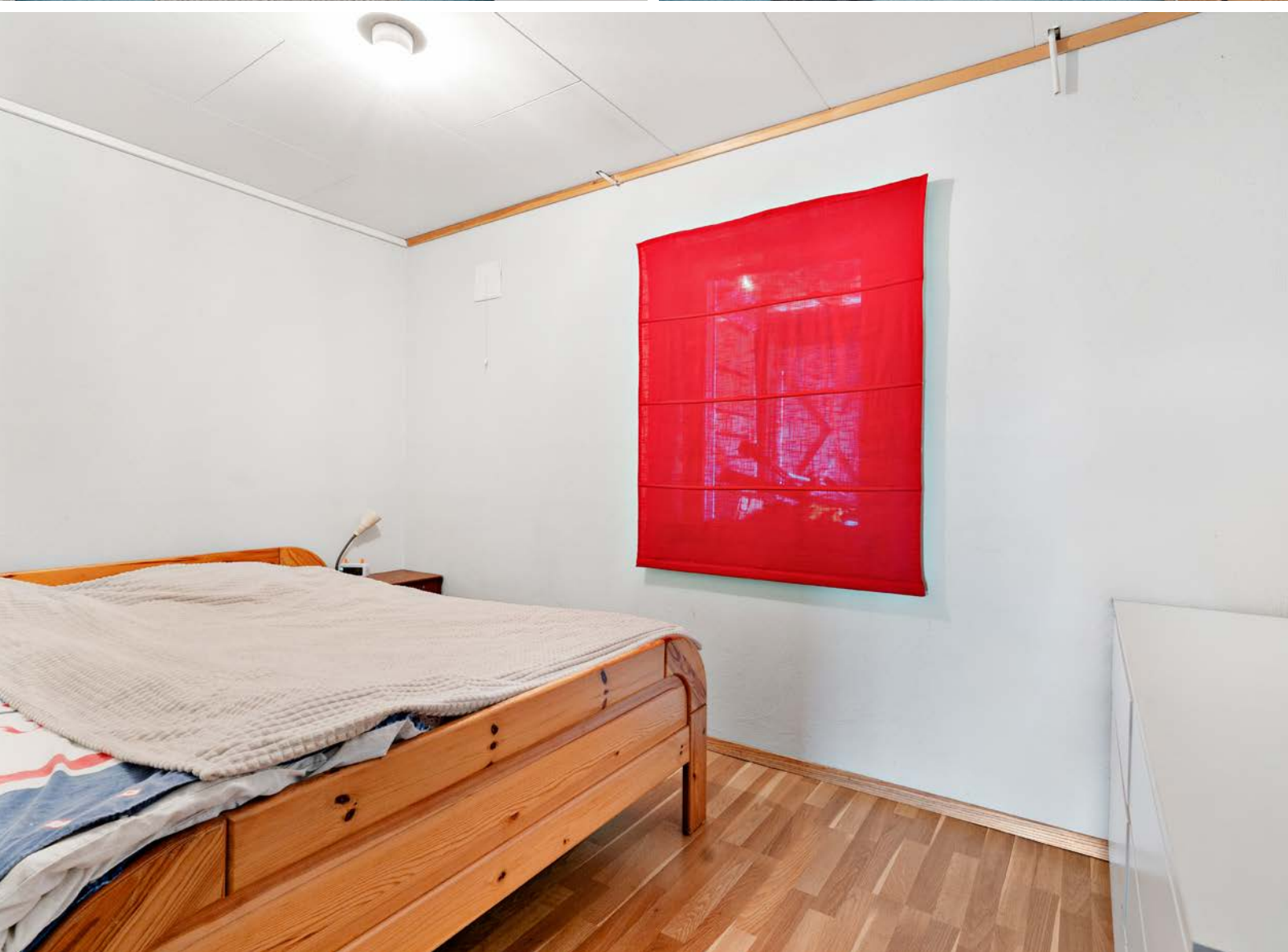
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Deler av underetasjen er opprinnelig tilleggsdel/boder innredet som kjøkken,
stue
og soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Underetasjen er utleid p.t.



Nydelig eiertomt som er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, garasje, en stor og flott hage med gressplen, busker og trær, naust med brygge og molo.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 307 m²

TBA: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m²

BRA-e: 17 m²

1. etasje

BRA-i: 95 m²

2. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 m²

1. etasje

59 m²

2. etasje

8 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1185.1 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig eiertomt i 1.rekke til sjøen med egen strandlinje. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, garasje, en stor og flott hage med gressplen, busker og trær, naust med brygge og molo. Dette er en unik eiendom! Her kan man virkelig nyte fine dager sammen med familie og venner.

Fra tomten har man flott utsikt og meget gode solforhold.

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

Nordbygda 56 ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser i Hjelmeland kommune, midt i hjertet av Ryfylke. Eiendommen befinner seg i et rolig og landlig område med vakker utsikt over det frodige landskapet, omgitt av åser, grønne marker og fjorder.

Hjelmeland sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager og andre nødvendige servicetilbud. Området er kjent for sitt rike friluftsliv, med flotte turmuligheter i nærliggende fjellområder som Skomakarnibå og Ritlandskrateret. Her har man gode muligheter for fiske, båtliv og andre aktiviteter med sin helt egen strandlinje.

Transportmessig har eiendommen gode forbindelser til både Stavanger og Sandnes via fergeforbindelsen fra Hjelmeland til Nesvik, og videre via Ryfast. Dette gjør det enkelt å pendle eller ta seg inn til byene ved behov, samtidig som man kan nyte roen og stillheten i naturskjønne omgivelser.

Nordbygda 56 er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i fredelige omgivelser, men likevel ha enkel tilgang til nødvendige fasiliteter og fantastiske naturopplevelser året rundt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse med gårder, eneboliger og noen mindre boligfelt.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Hjelmeland.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Taksering Sørvest AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur oppført i betong.

Veggkonstruksjonen i tre som er utvendig kledd med trekledning.

Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Etasjeskillere av tre.

Vinduer i tre.

Ytterdører og balkongdører i tre.

Garasje av ukjent alder.

Veggkonstruksjonen er oppført i betong og reisverk i tre med trekledning.

Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer i tre.

Garasjeport og ytterdør i tre.

Garasjen har behov for utskiftninger/oppgraderinger. (TG2/TG3)

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Entrè, gang/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje: Gang/trapp, 4 soverom, bad.

U.etasje: Entrè/gang, vaskerom, trapperom, opprinnelig tilleggsdel/boder innredet som kjøkken, stue og soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Standard

Enebolig med byggeår fra 1985. Innvendige overflater er stort sett fra byggeår/eldre dato og har behov for oppgraderinger

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.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

TG2/TG3

Normal levetid på drenering er 20- 60 år.

Byggforskserien 700.320 Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur. Det er trolig ikke ivarettatt fuktsikring mot grunn. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Grunnmur og fundament:

Det registreres riss og sprikk enkelte steder på grunnmur/betong overflater. Registrerte anmerkninger har trolig årsak i sviktende derering/fuktsikring.

Støttemur:

TG2/TG3

Det er ikke montert rekkverk iht. dagens krav. Det registreres høy alder og slitasje på forstøtningsmurer.

Rom under terreng:

Betong/lettklinker/leca med pussede overflater i rom under terreng. Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og terreng. Hulltaking og fuktmåling er ikke mulig. Det

observeres i vedbod og vaskerom tegn til fuktgjennomslag. Rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med drenering/terreng/grunnmur.

Balkong, terrasse, platting:

TG2/TG3 grunnet manglende vedlikehold og ufagmessigheter av utførelse. Glassfibertekking TG3. Terrasser/trekonstruksjoner TG2/TG3.

Yttervegger:

Reisverk i tre er oppført på grunnmur i betong. Kledning er stort sett fra byggeåret. Det er gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold opp gjennom årene. Kledning mot Øst (Vei) har lite lufting, og ligger tilføyet terreng. Det er begrenset ventilasjon til rom under terreng, og det kan komme fukt inn via ventilingsluke i grunn mot yttervegg. På kontrollerte steder er det manmangelfull lufting og museband iht. dagens krav. Enkelte kledningsbord har påbegynnende fukt/råte. (TG3).

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det ble på befaringsdagen foretatt fuktmålinger i loft konstruksjoner ved stikkprøver uten utslag over tillatte verdier. Fuktmerker i suktak og plater på etasjeskille registreres. Fuktinndriv ved vær og vind kan ikke utelukkes.

Renner og nedløp:

Takrenner og nedløp har oversteget 100% av levetid. Lekkasjer i skjøter registreres.

Takkonstruksjon:

TG2 grunnet alder. Ujevnheter som normalt.

Taktekking:

Taktekking har høy alder og slitasje. Blybeslag i

overganger har høy slitasje og bør undersøkes nærmere. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utstyr på tak:

Snøfangere iht dagens krav er ikke montert.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det ble målt høydeforskjeller på over 15mm på kontrollerte steder på etasjeskille og gulv mot grunn. Ujevnheter og knirk er ikke uvanlig på eldre boliger.

Ildsted/Skorstein:

Leca/Elementspipe fra byggeåret. Pipebeslag er utvendig kontrollert fra bakkenivå.

Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret:

TG2 grunnet alder.

Toalettrom: 1. Etasje:

Toalettrommet har overflater med parkett på gulv, tapetserte vegger og malte takflater. Innredning med gulvstående toalett, speil og servant med blandebatteri. Alder på overflater og innredning er av eldre dato. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Trapp: Innvendig:

Slitasje registreres som normalt iht. alder. Trapp tilfredstiller ikke dagens krav. Åpninger mellom trinn og rekkverk er for store. (Dagens krav er 10cm mellom trinn, og 5cm på horisontale spiler/plank.

Trapp: Utvendig:

TG2/TG3 på utvendig trapp. Rekkverk mangler stedvis. Det mangler håndløper. Det er for store mellomrom mellom spiler. Trapp har ikke tilfredstillende beslag/overgangs løsning mot grunnmur.

Avløpsrør:

Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger i tiden som kommer. Det er tidligere vert lekkasjer fra kjøkken 1. etasje, som vises i tak på kjøkken i underetasje.. Det ble ikke påvist fukt i tak fra kjøkken i kjeller eller gulv på kjøkken 1. etasje.

Vannledninger:

TG2 grunnet alder.

Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmesentral:

TG2 grunnet alder.

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Ventilasjon:

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Øvrig: Vinterhage/Delvis innglasset balkong: TG2/TG3

Det registreres høy slitasje og påbegynnende råte enkelte steder.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Vinduer og dører:

Det må påregnes utskiftninger av vinduer og dører iht. alder og slitasje i tiden som kommer. Innsetningsdetaljer/overganger er flere steder utilstrekkelig og fører til fukt/råteskader over tid. Slitasje grunnet manglende vedlikehold.

Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret:

Kjøkken i 1. Etasje av eldre dato. Hvitmalte fronter. Frittstående hvitevarer. Det er foretatt fuktsøk ved oppvaskmaskin, vask og kjøleskap uten utslag.

Våtrom: Bad 2. etasje:

Bad 2. etasje fra byggeåret. Det har tidligere vært lekkasje i vegg/tilkobling i dusjsone. Det registreres fuktmerker av eldre dato. Det ble på befæringsdatoen ikke registrert fukt i konstruksjon mot dusjsone. Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Våtrom: Vaskerom 1. Etasje:

Vaskerommet er fra byggeåret. Vaskerommet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Våtrom: Vaskerom kjeller:

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder. Høy slitasje og alder registreres.

Øvrig: Garasje:

TG2/TG3

Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret. Reisverk i tre med trekledning.

Drenering/fuktsikring er ikke synlig.

Fuktinntrengning i overgang vegg/gulv registreres mot "vei"

Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer på loft har fukt/råteskader. Fukt og fuktmerker i sutak/takkonstruksjon registreres. Enkelte kledningsbord har råte og høy slitasje.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, peis og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 8 908

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: kr 4 118,95

Feiing: kr 250

Vann: kr 4 539,46

Totalt pr år 2024: kr 8 908,41.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 6 452

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 6 452,60

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 824 412

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 297 649

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 31 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1133/58/31:

11.12.1965 - Dokumentnr: 3154 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:1133 Gnr:58 Bnr:76

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Bestemmelse om naustplass

29.08.2014 - Dokumentnr: 725440 - Jordskifte

Sak: 1100-2013-0034 Sæbø

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen. Eiendommen står registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen i 1985.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen fra 1984.

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

Deler av underetasjen er opprinnelig tilleggsdel/ boder innredet som kjøkken, stue og soverom. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et

søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Regulerings og arealplaner

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

Reguleringsplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan KPL2019 - Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022, datert 02.10.2019.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeistring 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 nøyte, 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
212 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

213 850 (Omkostninger totalt)
229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 732 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4 000,- 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.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

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

Salgsoppgavedato

21.03.2025

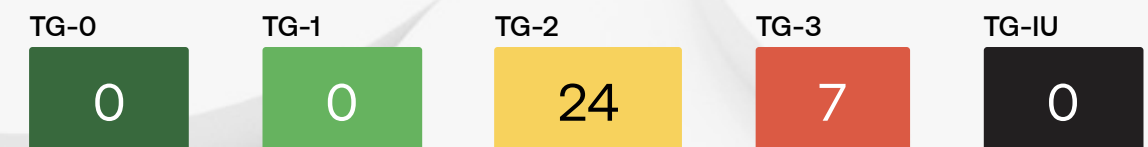
Nordbygda 56 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
BRA: 283 m²
BRA-i: 266 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 58 BNR: 31

Jan Sturle Andersen
Taksering SørVest AS

sturle@takseringas.no
47156767

Nordbygda 56
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. 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/27396>

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 må påregnes utskiftninger av vinduer og dører iht. alder og slitasje i tiden som kommer. Innsettningsdetaljer/overganger er flere steder utilstrekkelig og fører til fukt/råteskader over tid. Slitasje grunnet manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå følgeskader i tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag utskiftninger iht alder og slitasje i tiden som kommer. Kostnadsestimat settes omtrentlig for hele boligen og garasje.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken i 1. Etasje av eldre dato. Hvitmalte fronter. Frittstående hvitevarer. Det er foretatt fuktsøk ved oppvaskmaskin, vask og kjøleskap uten utslag.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning er av eldre dato. Rekvirent opplyser om tidligere vannlekkasje som er utbedret på egeninnsats. fuktmerker registreres i underskap og på parkett/gulv. Pakning under vask er ikke tett og har drypplekkasje (TG3) Det må påregnes oppgraderinger

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje.

Oppsummering

Bad 2. etasje fra byggeåret. Det har tidligere vært lekkasje i vegg/tilkobling i dusjsone. Det registreres fuktmerker av eldre dato. Det ble på befæringsdatoen ikke registrert fukt i konstruksjon mot dusjsone. Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom 1. Etasje

Oppsummering

Vaskerommet er fra byggeåret. Vaskerommet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret i enkel utførelse.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder. Høy slitasje og alder registreres.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

TG2/TG3 Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret. Reisverk i tre med trekledning. Drenering/fuktsikring er ikke synlig.

Fuktinntrengning i overgang vegg/gulv registreres mot "vei" Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer på loft har fukt/råteskader. Fukt og fuktmerker i sutak/takkonstruksjon registreres. Enkelte kledningsbord har råte og høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og oppgraderinger iht. alder og slitasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2/TG3 Normal levetid på drenering er 20- 60 år. Byggforskserien 700.320 Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur. Det er trolig ikke ivaretatt fuktsikring mot grunn. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftninger/etablering av fuktsikring av rom under terreng og mot grunnmur kan ikke utelukkes. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss og sprikk enkelte steder på grunnmur/betong overflater. Registrerte anmerkninger har trolig årsak i sviktende derering/fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll over tid for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.

Det kan ikke utelukkes kostnader ifm med utbedringer. Kostnadsbilde er vanskelig å estimere.

Støttemur

Oppsummering

TG2/TG3

Det er ikke montert rekkverk iht. dagens krav.

Det registreres høy alder og slitasje på forstøtningsmurer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold iht. alder og slitasje.

Oppgraderinger på rekkverk anbefales til dagens krav.

Rom under terreng

Oppsummering

Betong/lettklinker/leca med pussede overflater i rom under terreng. Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og terreng.

Hulltaking og fuktmåling er ikke mulig. Det observeres i vedbod og vaskerom tegn til fuktgjennomslag.

Rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med drenering/terreng/grunnmur.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.

Utbedring av ventilasjon opp til dagens krav anbefales.

Det anbefales nærmere undersøkelser i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2/TG3 grunnet manglende vedlikehold og ufagmessigheter av utførelse.

Glassfibertekking TG3.

Terrasser/trekonstruksjoner TG2/TG3

Anbefalte tiltak

Det må påregnes ytterligere undersøkelser, oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje.

Yttervegger

Oppsummering

Reisverk i tre er oppført på grunnmur i betong.

Kledning er stort sett fra byggeåret.

Det er gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold opp gjennom årene.

Kledning mot Øst (Vei) har lite lufting, og ligger tilføyet terreng. Det er begrenset ventilasjon til rom under terreng, og det kan komme fukt inn via ventileringsluke i grunn mot yttervegg.

På kontrollerte steder er det manngangfull lufting og museband iht. dagens krav.

Enkelte kledningsbord har påbegynnende fukt/råte. (TG3)

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord iht. alder og slitasje må påregnes.

Det bør påregnes bedre overgang og lufting av kledning som ender for nært mot grunn.

Nærmere undersøkelser og kontroll/vedlikehold bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble på befaringdagen foretatt fuktmålinger i loft konstruksjoner ved stikkprøver uten utslag over tillatte verdier.

Fuktmerker i suktak og plater på etasjeskille registreres.

Fuktinndriv ved vær og vind kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og oppgraderinger bør vurderes i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp har oversteget 100% av levetid.

Lékkasjer i skjøter registreres.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt utskiftninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 grunnet alder.

Ujevnheter som normalt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking har høy alder og slitasje.

Blybeslag i overganger har høy slitasje og bør undersøkes nærmere.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av taktekking.

Oppgraderinger anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere iht dagens krav er ikke montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av snøfangere iht. dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt høydeforskjeller på over 15mm på kontrollerte steder på etasjeskille og gulv mot grunn. Ujevnheter og knirk er ikke uvanlig på eldre boliger.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger/avretting etter ønske/behov.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Leca/Elementspipe fra byggeåret.
Pipebeslag er utvendig kontrollert fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag bør det påregnes kontroll av feievesen. Det anbefales kontroll/utskiftning av utvendig pipebeslag grunnet alder.

Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret

Oppsummering av avtrekk

TG2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales utskiftning.

Toalettrom: 1. Etasje

Oppsummering

Toalettrommet har overflater med parkett på gulv, tapetserte vegger og malte takflater. Innredning med gulvstående toalett, speil og servant med blandebatteri. Alder på overflater og innredning er av eldre dato. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Alder på innredning og overflater har oversteget normal levealder. Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Innvendig

Oppsummering

Siltasje registreres som normalt iht. alder. Trapp tilfredstiller ikke dagens krav. Åpninger mellom trinn og rekkverk er for store. (Dagens krav er 10cm mellom trinn, og 5cm på horisontale spiler/plank.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav.

Trapp: Utvendig

Oppsummering

TG2/TG3 på utvendig trapp. Rekkverk mangler stedvis. Det mangler håndløper. Det er for store mellomrom mellom spiler. Trapp har ikke tilfredstillende beslag/overgangs løsning mot grunnmur.

Avløpsrør

Vannledninger

Elektrisk

Varmesentral

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedringer av beslag/overgang mot grunnmur. Rekkverk anbefales oppgradert til dagens krav.

Oppsummering

Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger i tiden som kommer. Det er tidligere vert lekkasjer fra kjøkken 1. etasje, som vises i tak på kjøkken i underetasje.. Det ble ikke påvist fukt i tak fra kjøkken i kjeller eller gulv på kjøkken 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere kontroll. Utbedringer kan ikke utelukkes.

Oppsummering

TG2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser. Ved utskiftning av bad/vaskerom/kjøkken vil det være fordelaktig med oppgradering til dagens krav med rør i rør system.

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

TG2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse/service anbefales grunnet alder og ukjent service intervall.

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Ventilasjon

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

I rom som mangler ventilering bør det etableres.
Balansert ventilasjon anbefales innstallert iht. dagens krav.

Øvrig: Vinterhage/Delvis innglasset balkong

Oppsummering

TG2/TG3
Det registreres høy slitasje og påbegynnende råte enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes større oppgraderinger/utskiftninger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk/romløsninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.2.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Boet til Isolde Hedvig Papok Børve

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Arild Børve

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Boligen er ett dødsbo, og rekvirent har derfor begrenset kunnskap om eiendommen/boligen.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Jan Sturle Andersen Telefon: 47156767
Firma: Taksering SørVest AS Epost: sturle@takseringas.no
Adresse: Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023 Stavanger



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Nordbygda 56, 4130 Hjelmeland
Kommunenr: 1133 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 31 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1985 - iht Norkart/matrikkel info
Bolitetype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med byggeår fra 1985.
Grunnmur oppført i betong.
Veggkonstruksjonen i tre som er utvendig kledd med trekledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskillere av tre.
Vinduer i tre.
Ytterdører og balkongdører i tre.
Innvendige overflater er stort sett fra byggeår/eldre dato og har behov for oppgraderinger.
Interreserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Garasje av ukjent alder.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og reisverk i tre med trekledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Vinduer i tre.
Garasjeport og ytterdør i tre.
Garasjen har behov for utskiftninger/oppgraderinger. (TG2/TG3)

Naust/Sjøbod av eldre ukjent alder.
(Det foreligger bruksrett på tilbygg av naust iht. opplysninger gitt på befaringsdagen)

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende opplysningene gitt ovenfor.
Naust/Sjøbod er ikke vurdert av takstmann.

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)
Hovedbygg	283	266	17	0	83
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	307	266	41	0	83

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	89	17	0	16
1. etasje	95	95	0	0	59
2. etasje/loft	82	82	0	0	8
Totalt m²	283	266	17	0	83

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	93	82	11
Totalt m²	93	82	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	89	78	11	Entrè/gang, Vaskerom, Kjøkken, Bad, Trapperom, Stue, Soverom.	2 stk boder innvendig. 1 stk ekstern bod med inngang fra utsiden.
1. etasje	95	95	0	Entrè, gang/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue	
2. etasje/loft	82	82	0	Gang/trapp, 4 soverom, bad	
Totalt m²	266	255	11		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
Totalt m²	10	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Garasje med bod og mellomgang har totalareal på 26m2 Garasje har areal på 16m2 Bod tilhørende garasje med oppgang til loft har areal på 8m2 Mellomgang Garasje/bolig har areal på 2m2 (Ikke medtatt i arealberegning)
Totalt m²	24	0	24		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret. Drenering/fuktsikring er ikke synlig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-2
TG2/TG3 Normal levetid på drenering er 20- 60 år. Byggforskerien 700.320 Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur. Det er trolig ikke ivaretatt fuktsikring mot grunn. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftninger/etablering av fuktsikring av rom under terreng og mot grunnmur kan ikke utelukkes. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i leca/lettklinker blokker og betong som er innvendig/utvendig delvis pusset/behandlet. TG2/TG3 Det registreres ufagmessigheter i utførelse og fukt ble observert flere steder. Overgang fra gulv/vegg på garasje har fuktinntrengning. Det observeres fuktslag/salt/kalkutslag på grunnmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss og sprikk enkelte steder på grunnmur/betong overflater. Registrerte anmerkninger har trolig årsak i sviktende drenering/fuktsikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll over tid for å avdekke årsak og eventuelle tiltak. Det kan ikke utelukkes kostnader ifm med utbedringer. Kostnadsbilde er vanskelig å estimere.	

6.2 Grunnmur og fundament



6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemurer i betong og lødd stein av varierende alder. Rekvirent opplyser om støttemur i betong mot vei er kommunalt ansvar.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
TG2/TG3 Det er ikke montert rekkverk iht. dagens krav. Det registreres høy alder og slitasje på forstøtningsmurer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold iht. alder og slitasje. Oppgraderinger på rekkverk anbefales til dagens krav.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Vegger mot grunn har ikke påforede konstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

6.5 Balkong, terrasse, platting



Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Betong/lettklinker/leca med pussede overflater i rom under terreng. Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og terreng. Hulltaking og fuktmåling er ikke mulig. Det observeres i vedbod og vaskerom tegn til fuktgjennomslag. Rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med drenering/terreng/grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes. Utbedring av ventilasjon opp til dagens krav anbefales. Det anbefales nærmere undersøkelser i tiden som kommer.	

Type	Terrasse, Balkong, Platting
Terrasser, balkonger og plattinger av varierende eldre dato. Terrasse med glassfibertekking 1. etasje må påregnes oppgradert da levetid og utførelse ikke er tilstrekkelig. (TG3) Terrassebord har slitasje. Rekkverkshøyder er under dagens krav på 1m.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2/TG3 grunnet manglende vedlikehold og ufagmessigheter av utførelse. Glassfibertekking TG3. Terrasser/trekonstruksjoner TG2/TG3	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes ytterligere undersøkelser, oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører av varierende alder og slitasje. TG3 settes grunnet enkelte vinduer og dører har ufagmessige innsettningsdetaljer som kan føre til fukt i tiliggende konstruksjoner og følgeskader kan oppstå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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 må påregnes utskiftninger av vinduer og dører iht. alder og slitasje i tiden som kommer. Innsettningsdetaljer/overganger er flere steder utilstrekkelig og fører til fukt/råteskader over tid. Slitasje grunnet manglende vedlikehold.

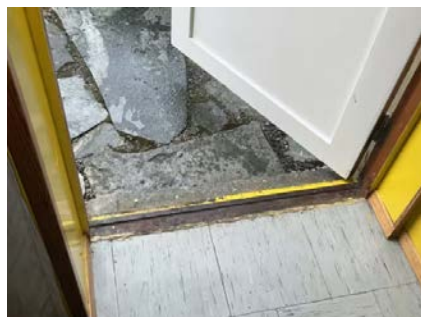
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå følgeskader i tiliggende konstruksjoner.

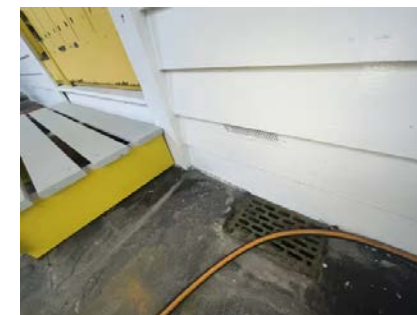
Det anbefales på generelt grunnlag utskiftninger iht alder og slitasje i tiden som kommer. Kostnadsestimat settes omtrentlig for hele boligen og garasje.

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.7 Yttervegger



Type fasade Leca, Betong, Bordkledning, Tømmer

Yttervegger på bolig og garasje med grunnmur i betong og reisverk/takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Boligen er utvendig kledd med trekledning. Varierende alder og slitasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Reisverk i tre er oppført på grunnmur i betong. Kledning er stort sett fra byggeåret. Det er gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold opp gjennom årene. Kledning mot Øst (Vei) har lite lufting, og ligger tilføyet terreng. Det er begrenset ventilasjon til rom under terreng, og det kan komme fukt inn via ventileringsluke i grunn mot yttervegg. På kontrollerte steder er det mangelfull lufting og museband iht. dagens krav. Enkelte kledningsbord har påbegynnende fukt/råte. (TG3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord iht. alder og slitasje må påregnes. Det bør påregnes bedre overgang og lufting av kledning som ender for nært mot grunn. Nærmere undersøkelser og kontroll/vedlikehold bør påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft medkonstruksjoner i tre. Mekanisk avtrekksvifte er montert.	
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?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Det ble på befaringdagen foretatt fuktmålinger i loft konstruksjoner ved stikkprøver uten utslag over tillatte verdier. Fuktmerker i suktak og plater på etasjeskille registreres. Fuktinndriv ved vær og vind kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll og oppgraderinger bør vurderes i tiden som kommer.	



6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-2	
Takrenner og nedløp har oversteget 100% av levetid. Lekkasjer i skjøter registreres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt utskiftninger.	

6.10 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	
TG2 grunnet alder. Ujevnheter som normalt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.	

6.11 Takteking

Type tekking	Betongstein
Saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeåret.	
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 takteking	TG-2
Takteking har høy alder og slitasje. Blybeslag i overganger har høy slitasje og bør undersøkes nærmere. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales kontroll av takteking. Oppgraderinger anbefales.	

6.12 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Snøfangere iht dagens krav er ikke montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales montering av søfanger iht. dagens krav.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke
Etasjeskillere i tre og betong mot grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble målt høydeforskjeller på over 15mm på kontrollerte steder på etasjeskille og gulv mot grunn. Ujevnheter og knirk er ikke uvanlig på eldre boliger.	

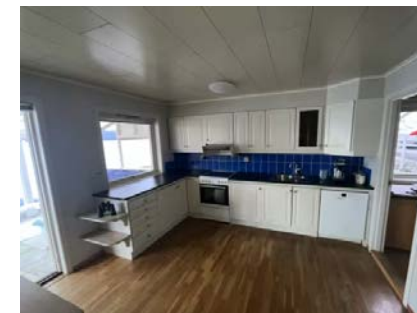
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgraderinger/avretting etter ønske/behov.

6.14 Ildsted/Skorstein

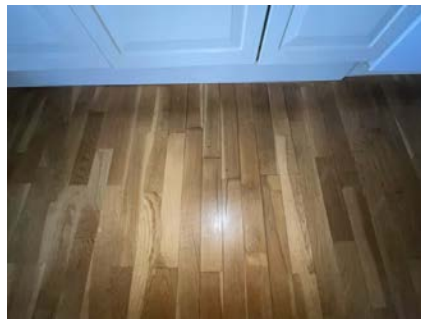


Type pipe	Element
Elements-pipe fra byggeåret. Brannmur i stue 1. Etasje av teglstein. Ildsted i 1. Etasje er ca 15-20 år opplyst av rekvirent. Det mangler oppkant innvendig i peis mot luke.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Leca/Elementpipe fra byggeåret. Pipebeslag er utvendig kontrollert fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag bør det påregnes kontroll av feievesen. Det anbefales kontroll/utskiftning av utvendig pipebeslag grunnet alder.	

6.15 Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Kjøkken i 1. Etasje av eldre dato. Hvitmalte fronter. Frittstående hvitevarer. Det er foretatt fuktsøk ved oppvaskmaskin, vask og kjøleskap uten utslag.	



Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning er av eldre dato. Rekvirent opplyser om tidligere vannlekkasje som er utbedret på egeninnsats. fuktmerker registreres i underskap og på parkett/gulv. Pakning under vask er ikke tett og har drypplekkasje (TG3) Det må påregnes oppgraderinger	
Utbedringskostnader overflater og innredning	10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk av eldre dato.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 grunnet alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales utskiftning.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk/romløsninger.	
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?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshold 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

6.17 Toalettrom: 1. Etasje



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk via vindusåpning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrommet har overflater med parkett på gulv, tapetserte vegger og malte takflater. Innredning med gulvstående toalett, speil og servant med blandebatteri. Alder på overflater og innredning er av eldre dato. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alder på innredning og overflater har oversteget normal levealder. Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.18 Trapp: Innvendig



Beskrivelse	
Innvendige trapper i tre fra byggeåret. Garasjetrapp i tre av eldre dato.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Slitasje registreres som normalt iht. alder. Trapp tilfredstiller ikke dagens krav. Åpninger mellom trinn og rekkverk er for store. (Dagens krav er 10cm mellom trinn, og 5cm på horisontale spiler/plank.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales oppgraderinger til dagens krav.	

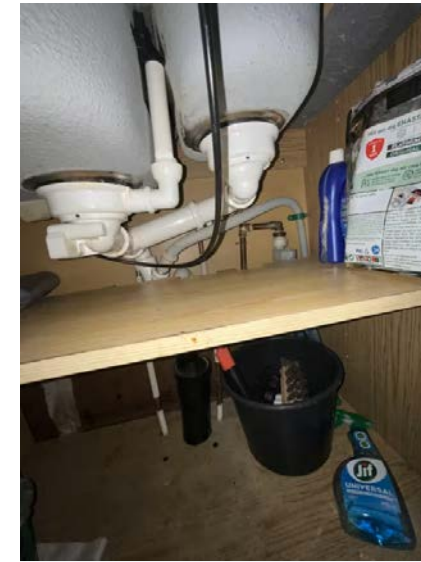


6.19 Trapp: Utvendig



Beskrivelse	
Utvendig trapp i betong. Rekkverk i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
TG2/TG3 på utvendig trapp. Rekkverk mangler stedvis. Det mangler håndløper. Det er for store mellomrom mellom spiler. Trapp har ikke tilfredsstillende beslag/overgangs løsning mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utbedringer av beslag/overgang mot grunnmur. Rekkverk anbefales oppgradert til dagens krav.	

6.20 Avløpsrør



Lekkasje på avløpsrør under vask kjøkken 1. Etasje TG3.
Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
Kostnadsestimat er vanskelig å anslå uten utvidet kontroll.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast, trolig fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger i tiden som kommer. Det er tidligere vert lekkasjer fra kjøkken 1. etasje, som vises i tak på kjøkken i underetasje. Det ble ikke påvist fukt i tak fra kjøkken i kjeller eller gulv på kjøkken 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes nærmere kontroll. Utbedringer kan ikke utelukkes.	

6.21 Vannledninger



Irr/korrosjon registreres.

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2 grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser. Ved utskiftning av bad/vaskerom/kjøkken vil det være fordelaktig med oppgradering til dagens krav med rør i rør system.	

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Skrusikringer fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje. Alder er ca fra 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-2

TG2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse/service anbefales grunnet alder og ukjent service intervall.

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

6.23 Varmesentral

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og vinduer
Rom uten ventilering i yttervegger registreres i flere rom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

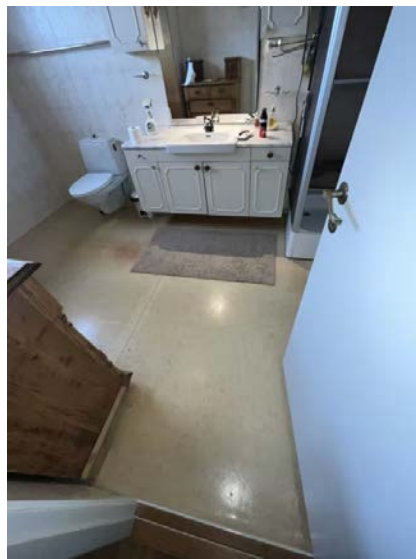
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I rom som mangler ventilering bør det etableres.
Balansert ventilasjon anbefales installert iht. dagens krav.



6.26 Våtrom: Bad 2. etasje.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Bad 2. etasje fra byggeåret.
Det har tidligere vært lekkasje i vegg/tilkobling i dusjsone. Det registreres fuktmerker av eldre dato.
Det ble på befæringsdatoen ikke registrert fukt i konstruksjon mot dusjsone.
Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Vaskerom 1. Etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerommet er fra byggeåret.
Vaskerommet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.28 Våtrom: Vaskerom kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom TG-3

Vaskerom fra byggeåret i enkel utførelse.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



6.30 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje av ukjent eldre dato.

Oppsummering av øvrig TG-3

TG2/TG3

Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret.

Reisverk i tre med trekledning.

Drenering/fuktsikring er ikke synlig.

Fuktinntrengning i overgang vegg/gulv registreres mot "vei"

Saltak tekket med betongtakstein.

Vinduer på loft har fukt/råteskader.

Fukt og fuktmerker i sutak/takkonstruksjon registreres.

Enkelte kledningsbord har råte og høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og oppgraderinger iht. alder og slitasje.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



6.29 Våtrom: Bad kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av våtrom TG-3

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder. Høy slitasje og alder registreres.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000



Merker bak strømkabel observeres.



6.31 Øvrig: Naust/Sjøbod/brygge



Naust/sjøbod, tilbygg på naust/sjøbod med annen bruksrett, røktur og brygge er ikke vurdert av takstmann.

Beskrivelse

Naust/Sjøbod, brygge og røkebod av ukjent alder. Det opplyses om del av naust/sjøbod er tilknyttet bruksrett av annen part. Naust/Sjøbod, brygge og røkebod er ikke vurdert av takstmann.

Arealmålinger er satt omtrentlig.

Areal Naust: ca 22m²
Areal tilbygg med annen bruksrett: ca 16m²
Areal Røktur: ca 3m²

Ca total areal brygge: 85m²

6.32 Øvrig: Vinterhage/Delvis innglasset balkong



Beskrivelse

Delvis innglasset balkong av eldre dato. Det registreres høy slitasje og punkterte vinduer. Ufagmessigheter observeres.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG2/TG3
Det registreres høy slitasje og påbegynnende råte enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes større oppgraderinger/utskiftninger.

6.33 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401250016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Børve	Arild Børve
Gateadresse	
Nordbygda 56	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	isolde børve
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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: 1401250016

Document reference: 1401250016

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

Beskrivelse

Fortøyningsrett for båt (5 meter) og lagring av båt i tilbygg på naust.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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).

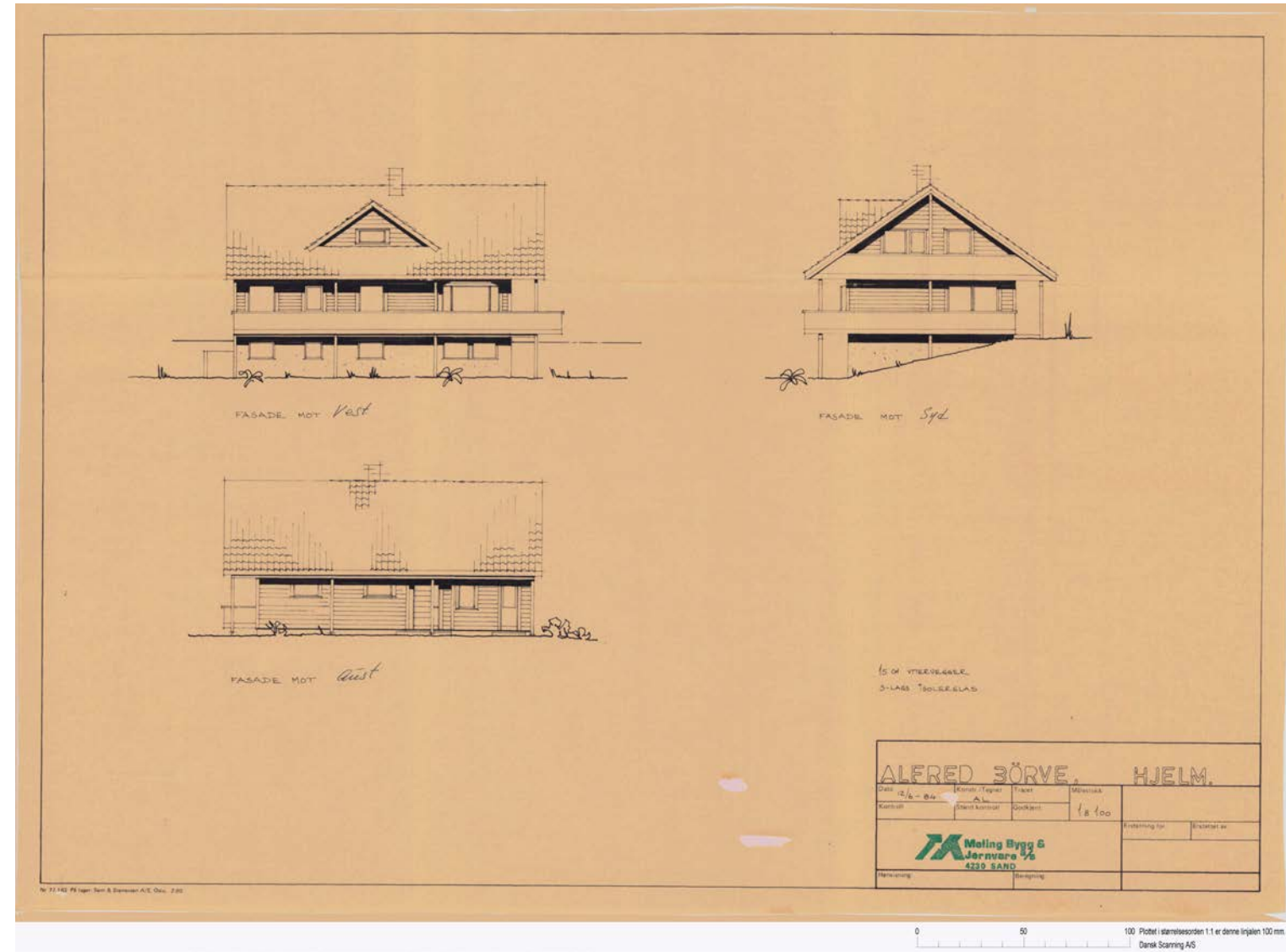
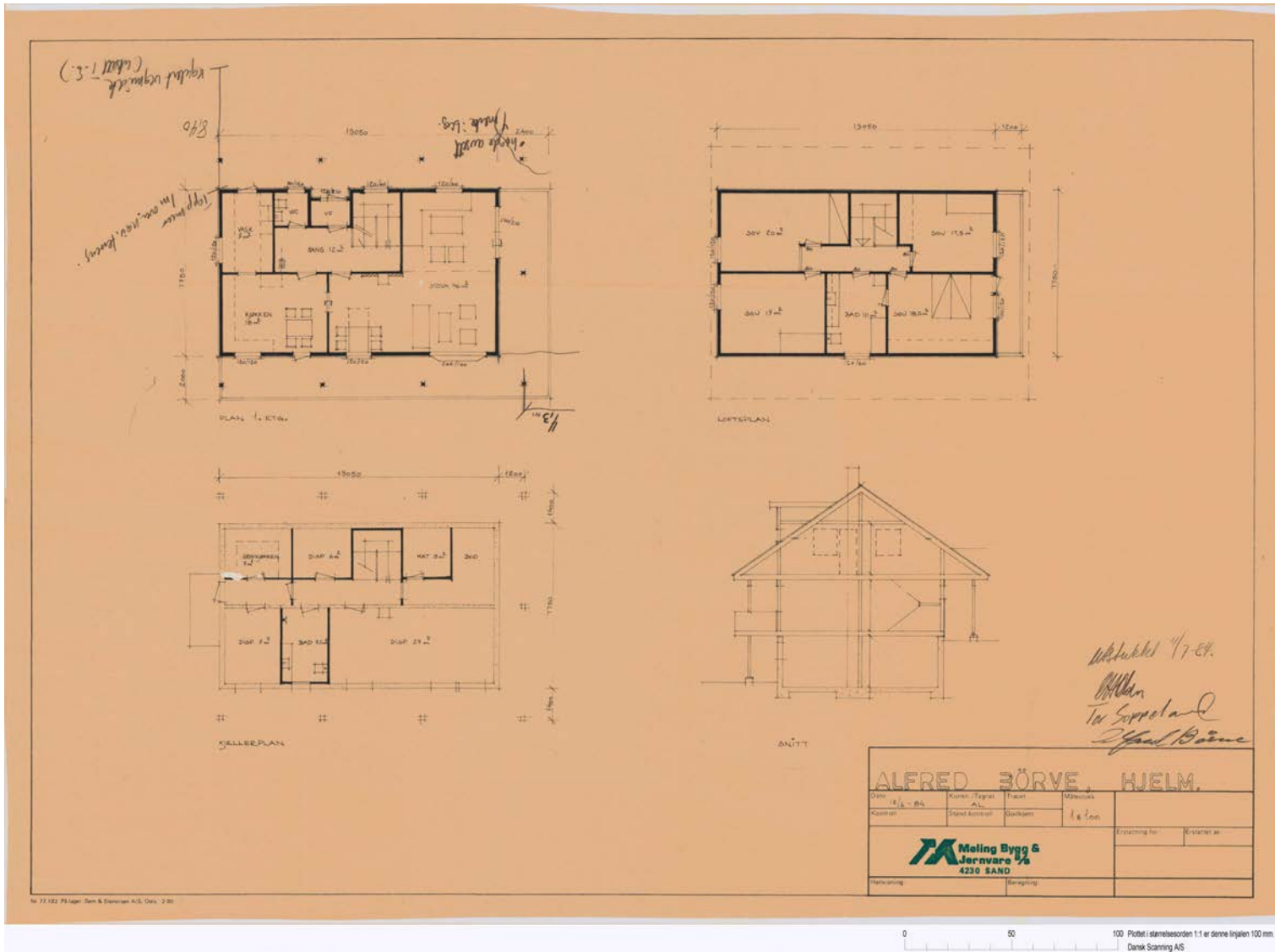
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

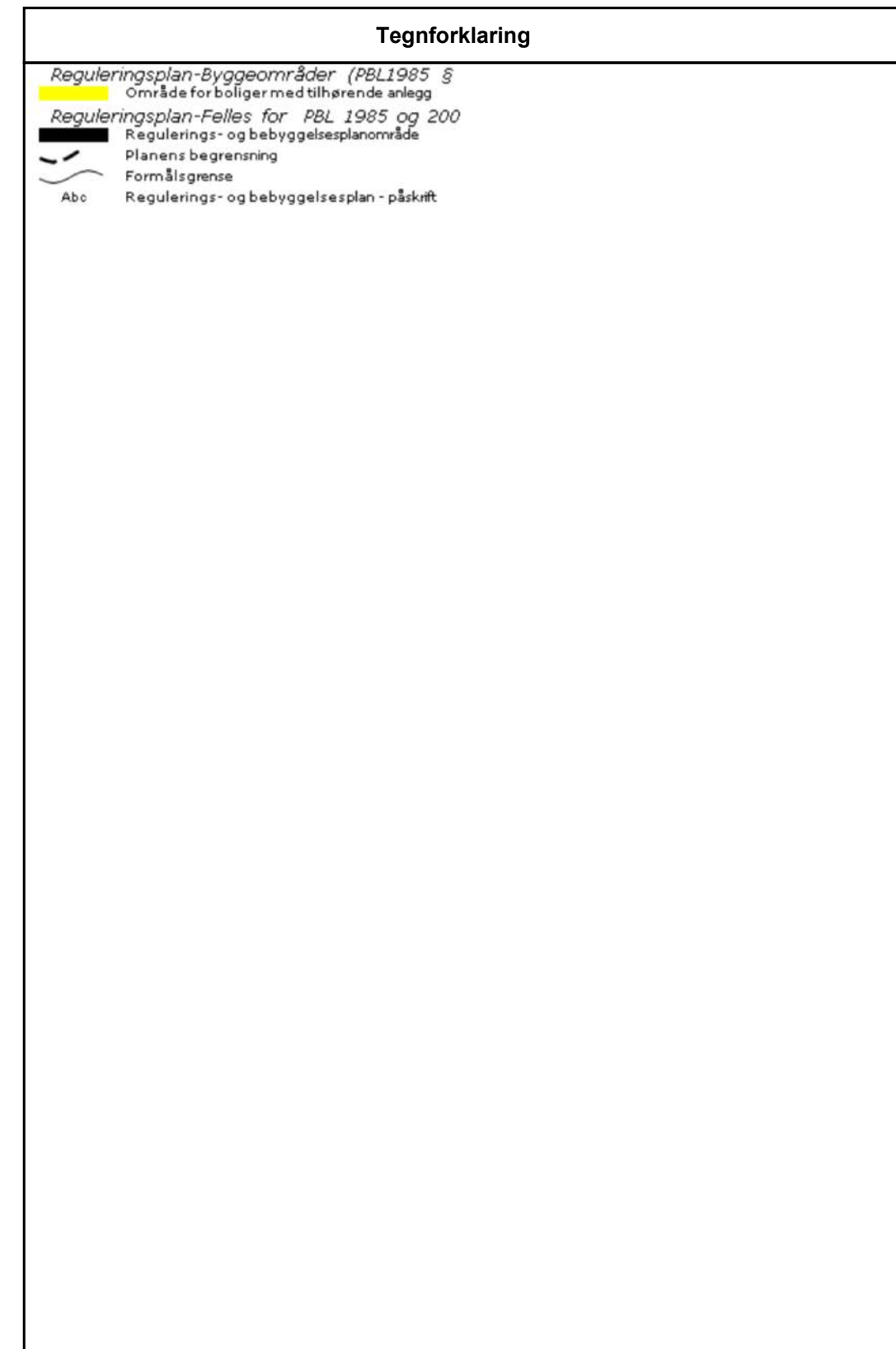
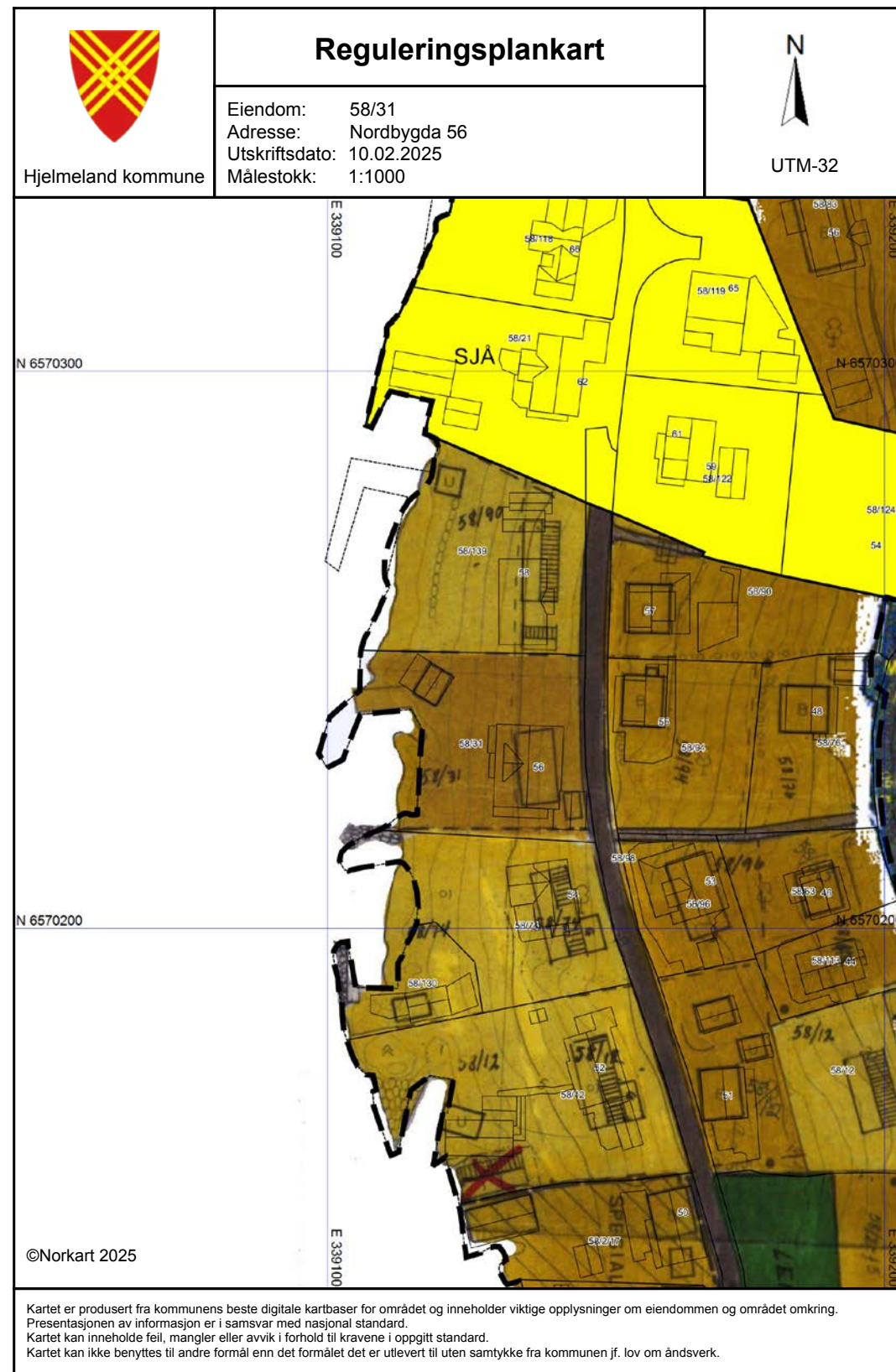
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

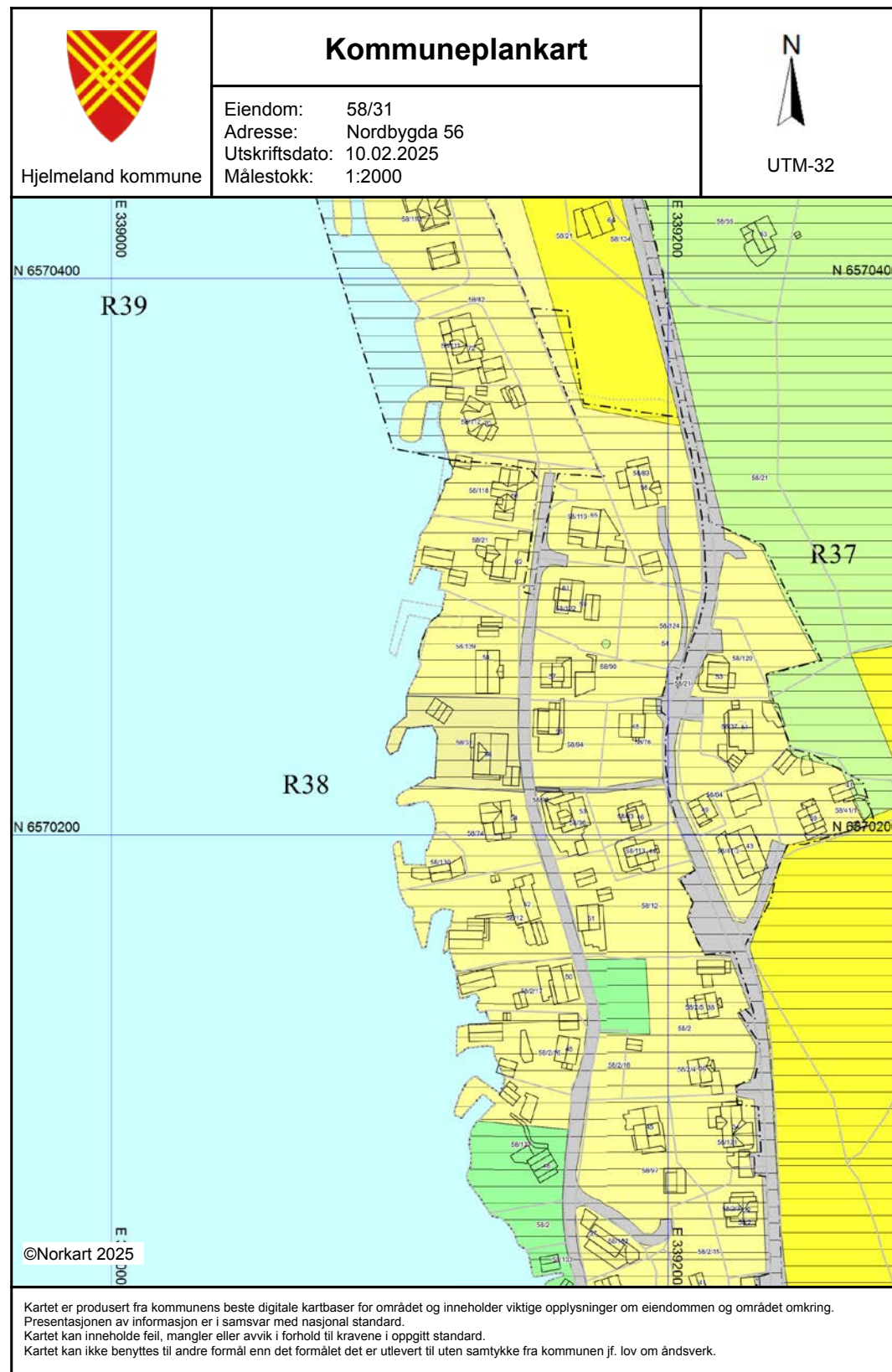
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250016

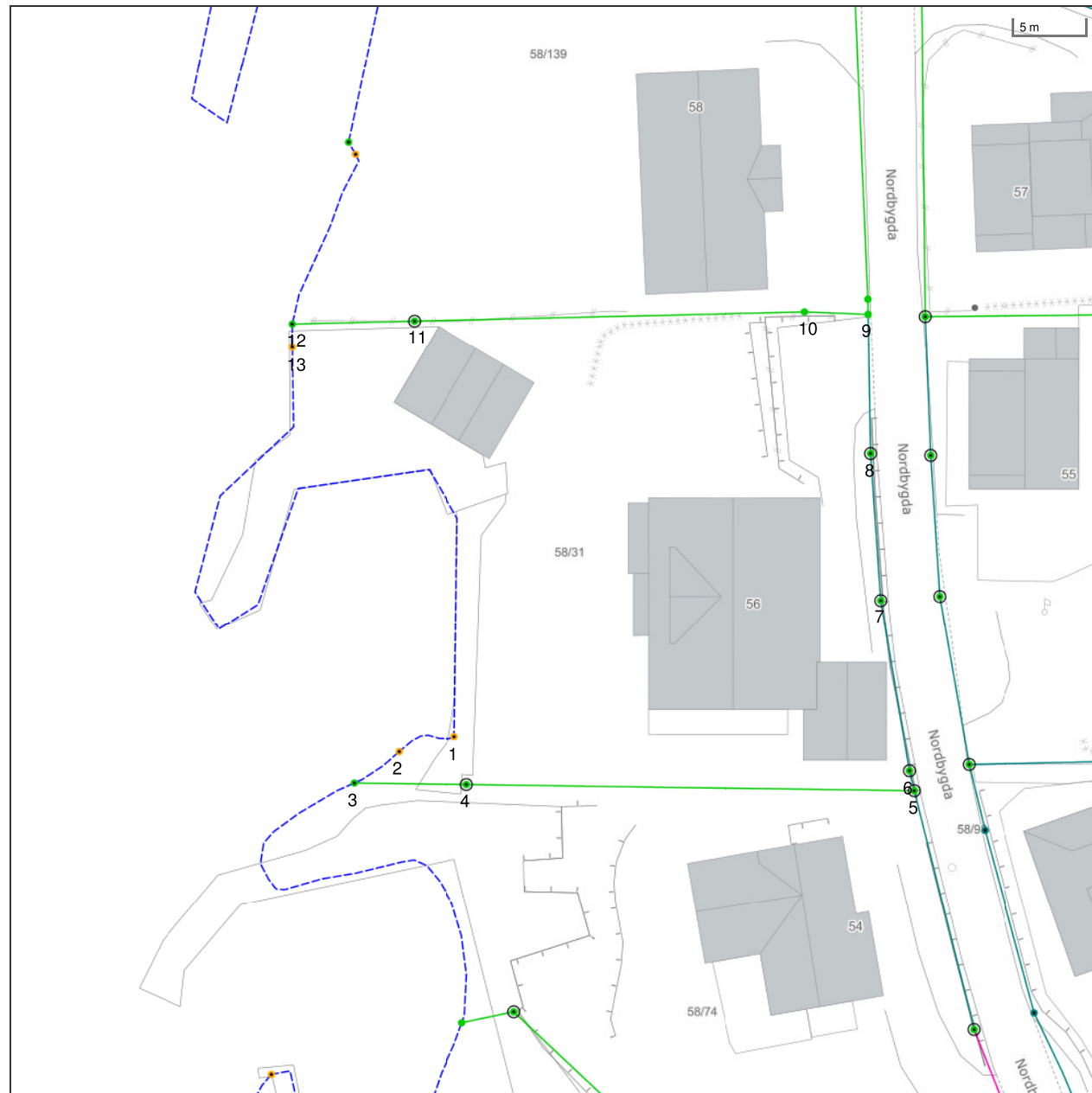
Document reference: 1401250016







Eiendomskart for eiendom 1133 - 58/31//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

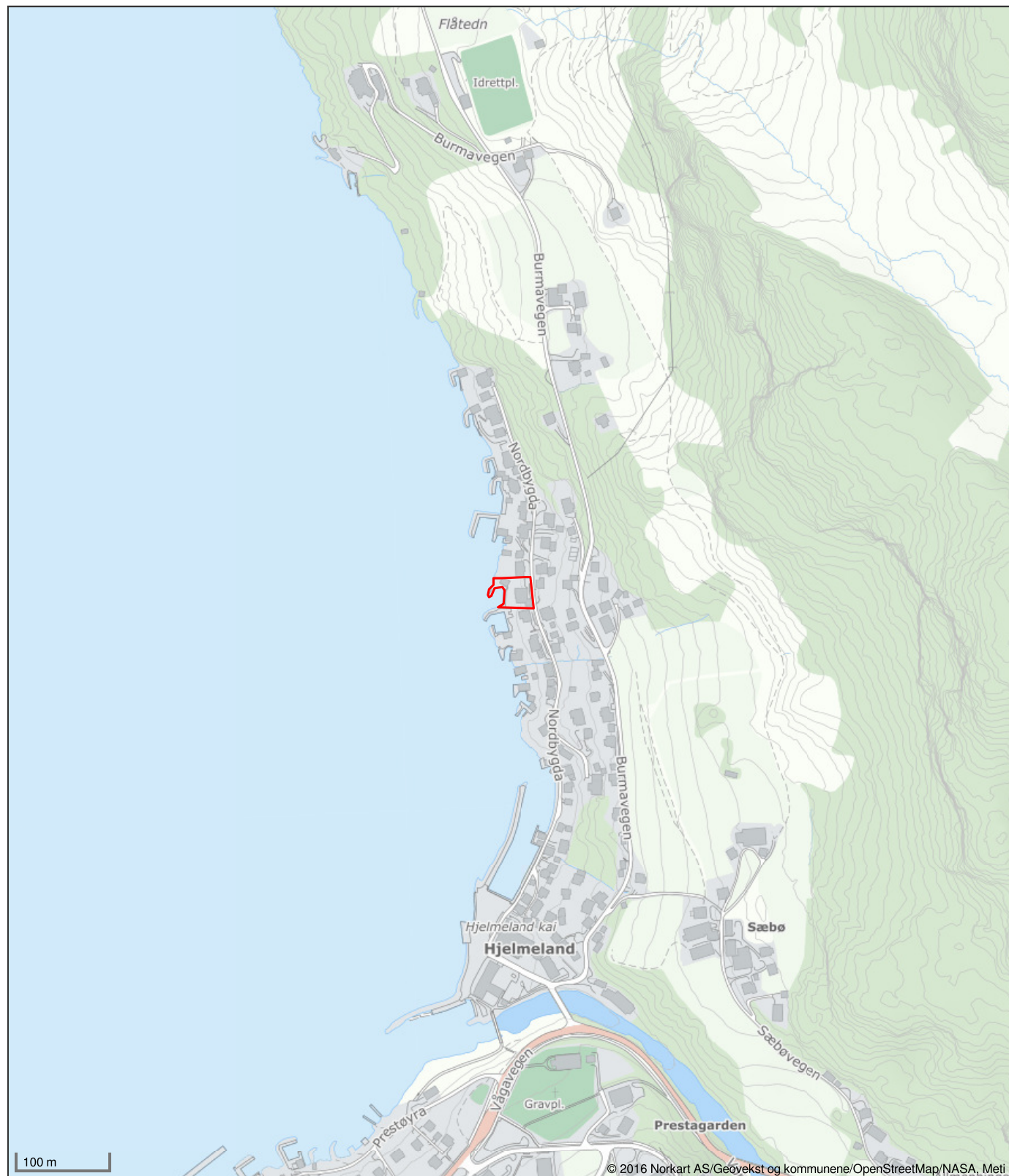
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 185,10 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6570232,29 Øst 339129,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6570220,53	339116,14	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	62,99	
2	6570219,66	339112,21	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,31	
3	6570217,6	339108,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
4	6570217,16	339116,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,89	
5	6570215,4	339148,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,40	
6	6570216,81	339147,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,44	
7	6570228,81	339146,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,09	
8	6570239,11	339146,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,30	
9	6570248,88	339146,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,77	
10	6570249,24	339141,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,45	
11	6570249,75	339114,56	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,39	
12	6570249,909	339106,002	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,56	
13	6570248,26	339105,94	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,65	

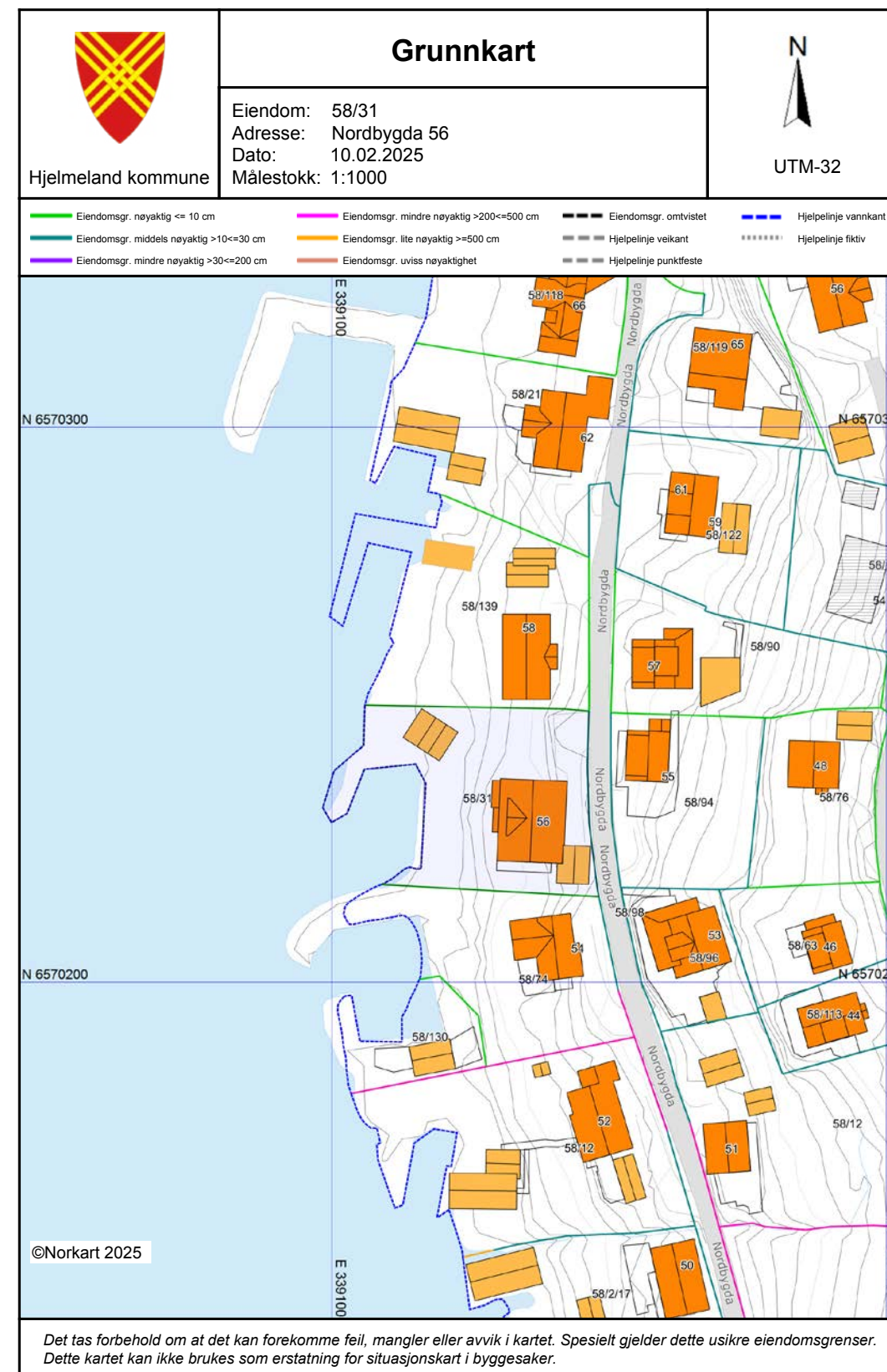


Oversiktskart for eiendom 1133 - 58/31//



© 2016 Norkart AS/Geøyekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Nabolagsprofil

Nordbygda 56 - Nabolaget Hjelmelandsvågen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hjelmelandsvågen Linje 140, 141	6 min
Stavanger Sola	1 t 18 min

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 221 elever, 16 klasser	21 min
Strand videregående skole 400 elever	45 min
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

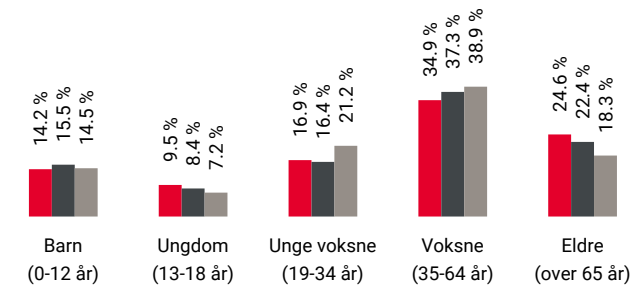
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år)	22 min
55 barn	1.6 km
Fister barnehage (1-5 år)	16 min
22 barn	12.6 km

Dagligvare

Spar Hjelmeland	11 min
PostNord	0.8 km
Coop Extra Hjelmeland	24 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



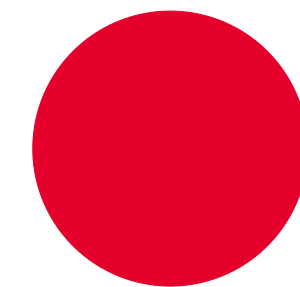
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

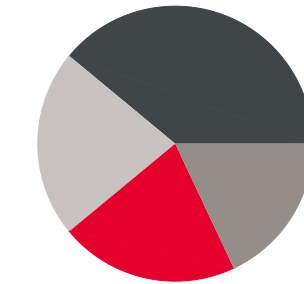
Hjelmeland Idrettshall Aktivitetshall	17 min
Hjelmeland stadion Fotball	21 min
SKY Fitness Årdal	19 min

Boligmasse



100% enebolig

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

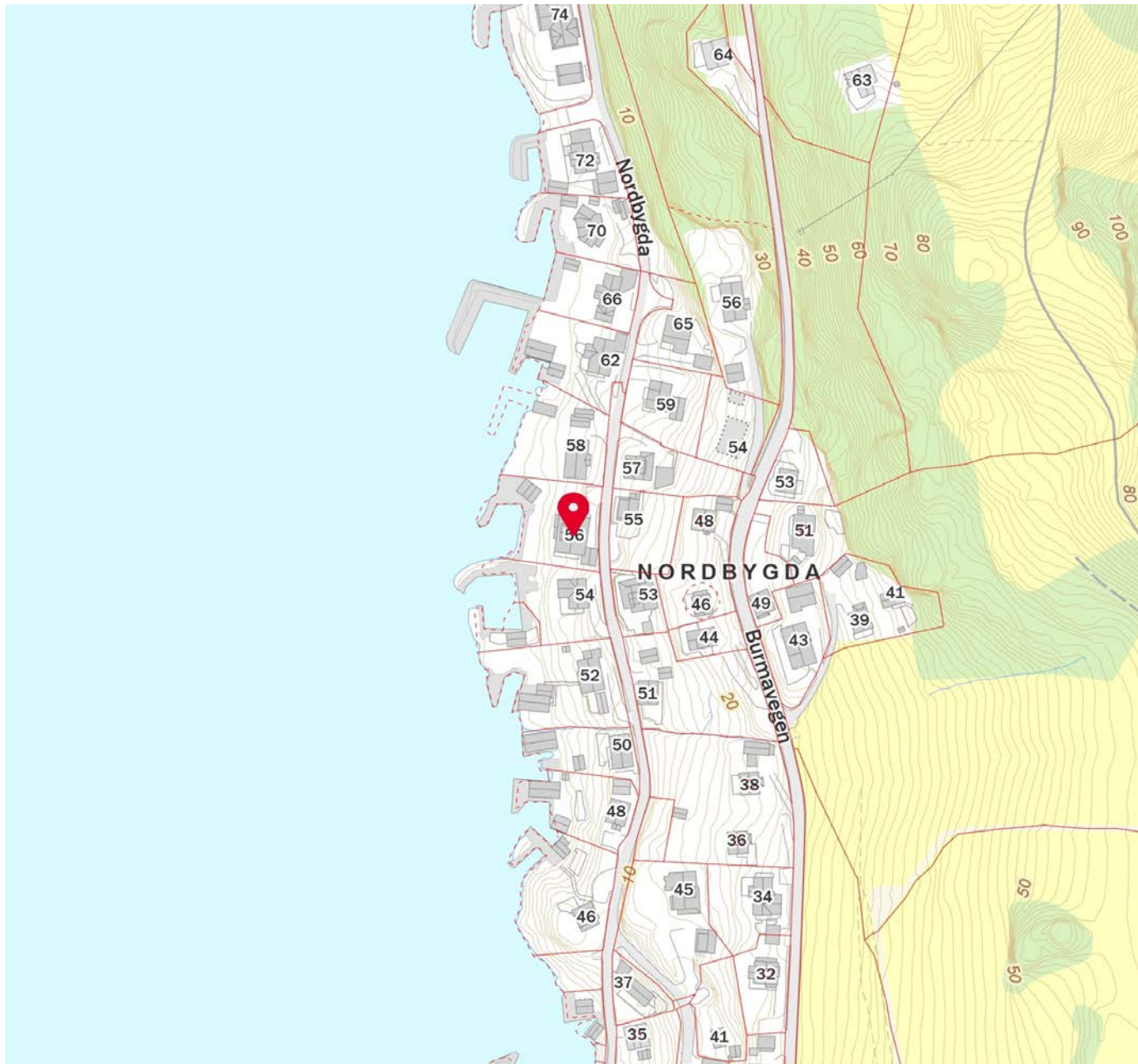
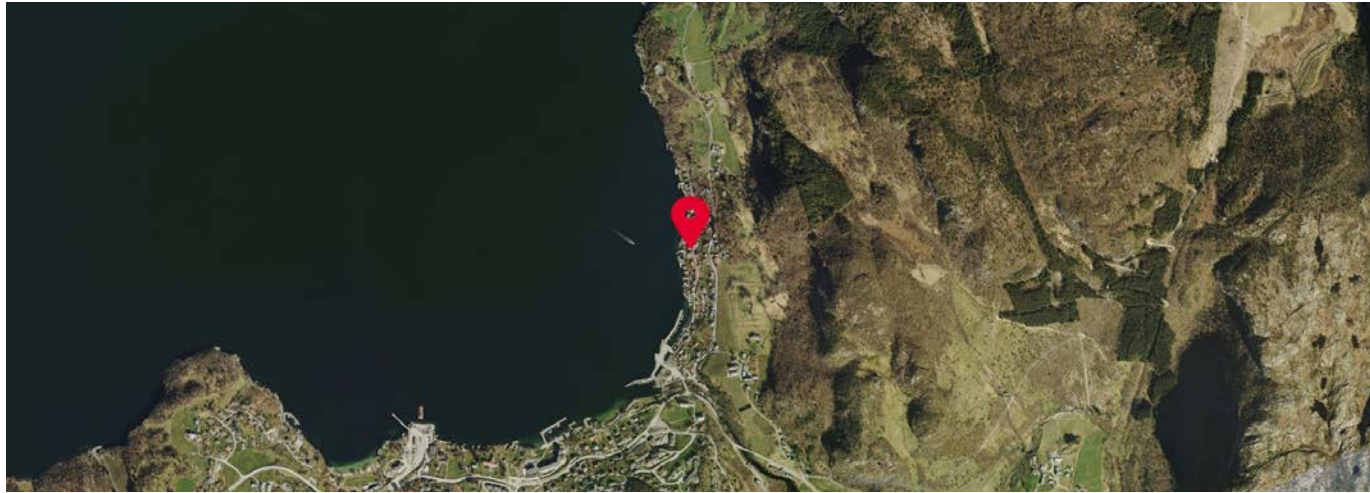
Hjelmelandsvågen

Hjelmeland kommune

Norge

Sivilstand

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



Notater



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordbygda 56
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer:

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

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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre