notar



HJELMELAND

Børøyvegen 268

Hytte/fritidsbolig | BRA-i/BRA Total 67/73 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 838 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Omkostninger	Kr 88 740,-
Totalpris	Kr 2 838 740,-
BRA-i/BRA Total	67/73 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/fritidsbolig
Byggeår	1982
Soverom	2 (opprinnelig bygget med 3 sov)
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	13
Vedlegg	29
Budskjema	64

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner

eo@notar.no
484 34 848

Jeg elsker å jobbe med salg og relasjonsbygging.
Dette har vært min underliggende drivkraft for å bli kundens beste rådgiver i salgsprosessen.

Det er lite som kan erstatte følelsen av å bevise for kunden at de har valgt rett eiendomsmegler. Kunden skal ha følelsen av at det «lille ekstra» alltid blir gjort. Det er nemlig slik man får gode ambassadører.

Kundene mine opplever meg som tilgjengelig, tillitsvekkende og dyktig.
Dette kombinert med mitt naturlige konkurranseinstinkt, har bidratt til at jeg har blitt en av regionens mest profilerte meglere.

På fritiden verdsetter jeg å kunne senke skuldrene.
Det kan gjerne være en ferie utenlands, treningsøkter eller turer i skog og mark.
Når det endelig er mandag, startes uken med en svømmetur på morgenkvisten.

Er du ute etter en dedikert megler som setter kundene først?
Da garanterer jeg deg en god magefølelse.

Velkommen til Børøyvegen 268

En kjekk fritidseiendom i etterspurte omgivelser på Børøy.
Her får man en skjermet og fin beliggenhet, gode solforhold og kort avstand til sjøen!

Hytta byr på gode muligheter for avslapning og fine dager.
Den er i dag innredet med to soverom, opprinnelig tre, og har gode lagringsmuligheter.
fritidseiendom med en skjermet og fin beliggenhet, gode solforhold og kort gangavstand til sjøen!

Eiendommen har også et spennende potensial for videre utvikling.
Mulighet for å legge inn vann og avløp.
Dette gir gode forutsetninger for å tilpasse eiendommen etter egne ønsker og behov.

Eiendommen har båtfeste i fjellbolt nede ved sjøen.
Felles parkeringsplass.

Er dette din nye fritidseiendom?



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Børøy. Her har man en rekke fasiliteter i direkte tilknytning til eiendommen.
Enten du er hobbyfisker eller turgåer, vil Børøy kunne bli din nye plass for avslappende dager.
Her kan man kose seg hele året.

Adkomst

Det vil bli skiltet fra Børøyvegen med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

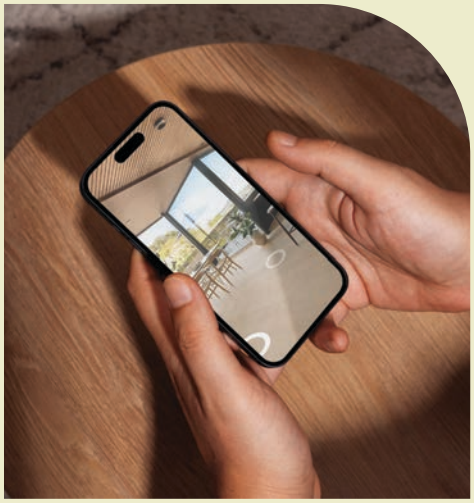
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Nabolagsprofil

Børøyvegen 268

Avstand til sjø

144 m

Offentlig transport

Stavanger Sola	1 t 21 min
Randøykrossen Linje 140	13 min 10.6 km
Døvika Linje 140	13 min 11.6 km

Avstand til byer

Jørpeland	1 t
Stavanger	1 t 18 min

Ladepunkt for el-bil

Supercharge Ryfylkevegen	18 min
Powercharge Hjelmeland	19 min

Havner i området

- Søre Børøyholmen - gjestehavn
- Skartveit Handel Gjestehavn
  Drivstoff, matvarer
- Fister Småbåthavn
  Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Hjelmeland kino	20 min
Eventyrskogen i Årdal	31 min

Sport

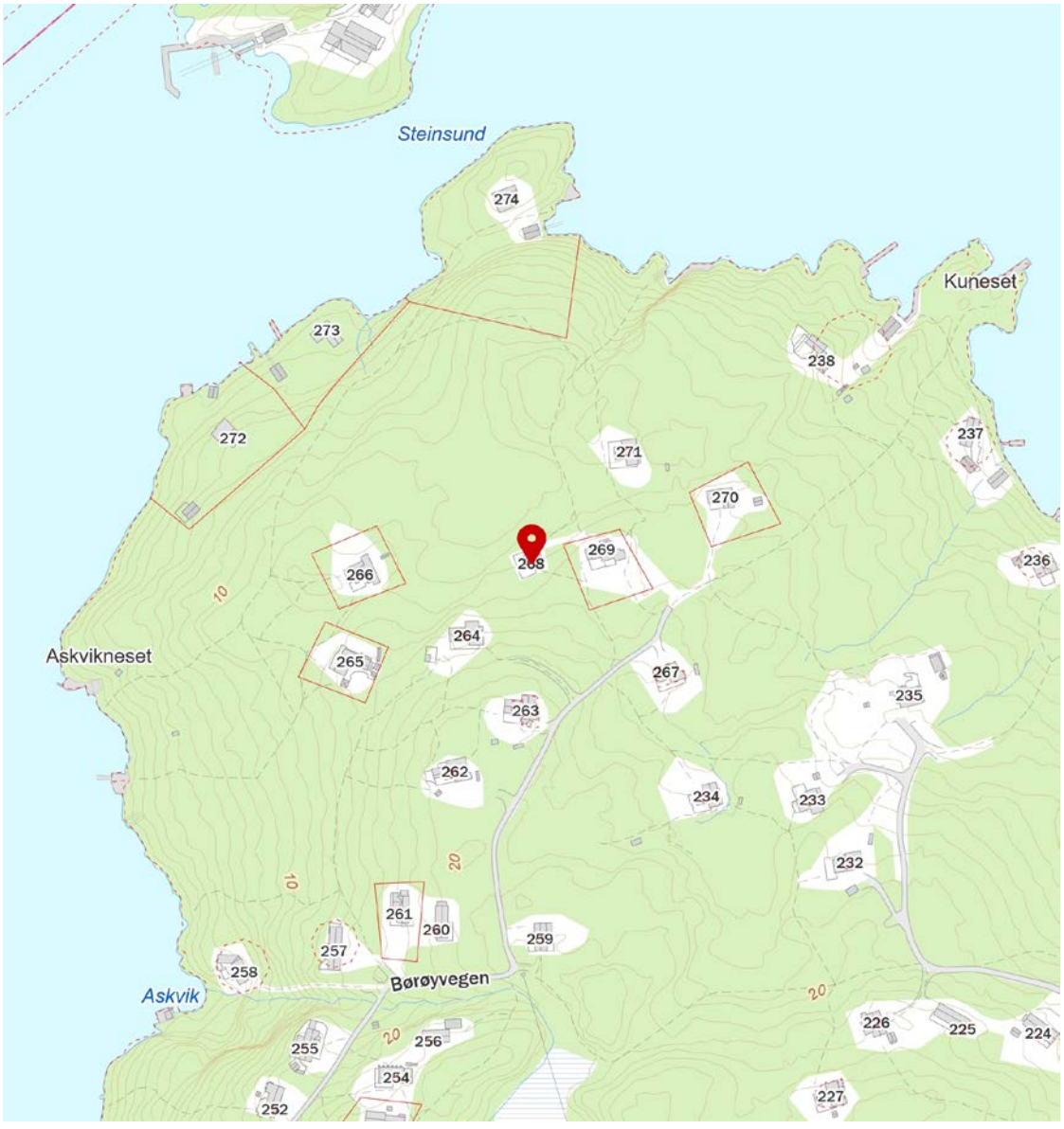
Randøy skole-gymsal Aktivitetshall, fotball	12 min 10.5 km
Randøy skule - ballbinge Ballspill	13 min 11.2 km
SKY Fitness Årdal	26 min

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	12 min
Joker Fister	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Børøyvegen 268

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND

Oppdragsnummer
12-0232/26

Selger
Trond Arne Fosse Jacobsen

Matrikkel
Gårdsnummer 89, bruksnummer 1, festenummer 20, , ideell andel 1/1.
i Hjelmeland kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Hytte/fritidsbolig

Energiklasse
Ikke angitt

Info energiklasse
Hytta er ikke energimerket.
Laveste karakter må derfor legges til grunn. (rød G)

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Festet tomt.

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet naturtomt og bebygd.

Eiendommen er etablert som punktfeste.
Dette innebærer at fritidsboligen er oppført på et nærmere angitt punkt på grunneiers eiendom, uten at det er oppmålt eller særskilt avgrenset en egen tomt rundt bebyggelsen.

Det er ikke angitt noe oppmålt tomteareal i festekontrakten.
Dette innebærer ikke at det foreligger en særskilt oppmålt eller avgrenset tomt.
Arealet skal være hensiktsmessig avrundet etter forholdene på stedet.

Rettigheter og plikter følger for øvrig av gjeldende festekontrakt.

Grunneier er bortfester, og det betales årlig festeavgift i henhold til festekontrakten.

Solforhold
Gode solforhold

Årlig festeavgift
Kr 6 542,-

Regulering av festeavgift
2032

Festekontrakt datert
15.12.1981.

Festetid
80 år

Hjemmelshaver til grunn er: Eivind Lodèn
Hjemmelshaver til festet er: Trond Arne Fosse Jacobsen

Bortfester: Eivind Loden
Årlig festeavgift: Kr. 6.542,-.
Regulering av festeavgiften: 2032
Festeavtalen utløper: 2067 (denne er vedlagt i salgsoppgaven)

Festeavgiften skal reguleres hvert tiende år.
Reguleringen skal følge endringen i konsumprisindeksen.

For øvrig gjelder festekontraktens bestemmelser om blant annet adkomst, parkering, vedlikehold av vei, vann, avløp, renovasjon og medlemskap i velforening. Det vises til festekontrakten for ytterligere bestemmelser og rettigheter.

Eiendommen har i dag et båtfeste ved sjøen, hvor hyttenaboer har brygge.
Denne eiendommen har tidligere hatt en brygge der, men Hjelmeland kommune opplyser at det ikke har vært godkjent. Det er ikke tinglyst rettigheter utover det som fremgår av festeavtalen.
Grunneier opplyser at områdene i sin tid ble fordelt ut til hytteiere, og at logistikken rundt båter m.m er håndtert direkte mellom hytteeiere i området.

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til hus/fritidshus som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester).
Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med huset/fritidseiendommen på festetomten.
Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

Takst
Tilstandsrapport datert 09.10.2026. utført av Asbjørn Frafjord.

Byggeår
1982, tilbygg fra 1990.

Byggemåte

Fritidsbolig fra 1982 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.
Der er ikke etablert våtrom i bygget og det er lagt inn strøm i senere tid. Vann og avløp er av enkel standard og får vann fra sisterne under terrasse som fylles av takvann, avløp for gråvann føres til terreng.
Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.
Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG
Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Undertak/vanntett sjikt er ikke kontrollert.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er av treverk.
Terrassen er utført som terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG
Gulvet er av furu.
Veggene og himlingen har trepanel.
Det er mursteinspipe og vedovn i stue.
Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig er det heltre furu fyllingsdører.

KJØKKEN
Enkelt hyttekjøkken. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt komfyr med gassbluss.

SPESIALROM
Toalettrommet er utstyrt med tørrdo.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningen er fra sisterne som fylles av takvann og forsyner bygningen med enkelt forbruksvann. Oppvaskmaskin og håndvask. Ikke drikkevann.
Avløp antas å være ført til terreng.
Alder på el-anlegget er ikke kjent, men det antas å være av nyere dato.
6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent.
Det er ikke etablert drenering utover avrenning fra naturlig terreng under bygget.
Pilarer er i lettklinkerblokker.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/ tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Lekkasje, byttet tak på Dugnad

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Ja er mus , satt ut feller.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Byttet tak på dugnad

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Byttet tak på dugnad

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsboliger og festetomter.
Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hjelmeland kommune.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyrt.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.
Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold

Parkering på felles parkeringsplass

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1982.
Det foreligger godkjente bygnings tegninger fra 1980 og tegninger av tilbud fra 1990.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.
I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.
Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
Iht til tegninger fra 1990 (i forbindelse med tilbygg) fremgår det at hytta var innredet med 3 soverom. (2 av disse er i dag omgjort til et større).
Opprinnelig var det kun vindfang når man kom inn. Vindfanget er nå åpnet opp sammen med bod og fungerer som en gang.
Endringen er ikke omsøkt.

Utvendig lagringsbod er ikke omsøkt og godkjent.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.
Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling
Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.
Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

Innhold
Vindfang, gang*, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.
I tillegg kommer bod med utvendig adkomst.

* Gang mellom vindfang og toalettrom er godkjent som bod.

Standard

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for
kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre
tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende
bordkledning.
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen
for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i
konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele
vinduet eller kun selve glassene.
Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning
og videre nedbrytning av treverket.
Det må foretas lokal utbedring.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert
isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre
tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet

Utvendig > Ytterdører
Ytterdøren er av treverk.
Vurdering av avvik: Utvendig boddør og terrassedør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Entrédør er av nyere dato og fremstår som i god stand
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Værslitte dører og sprekker i treverket bør utbedres eller dørene bør
vurderes skiftet for å hindre ytterligere forringelse, redusert
isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Terrassen er utført på understøttende konstruksjon.
Vurdering av avvik: Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon enkelte
steder i terrassedekket og noe råteskader i enkelte terrassebord.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av terrassedekket for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere nedbøyning, skader på konstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.
Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Innvendig > Overflater - gulv
Gulvet er av furu.
Vurdering av avvik: Gulvet har varierende slitasje og spor etter fukt enkelte steder. Det er også registrert "kuving" i gulvbordene enkelte steder.
Gulvet bør overflatebehandles, utbedres eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje, fuktspor og kuving.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Veggene og himlingen har trepanel.
Vurdering av avvik: Det er registrert spor etter fukt i himling, særlig i utvendig bod. Dette kan ha årsak i tidligere utettheter i tekkingen (fra før tekkingen ble skiftet)
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktsporene i himlingen, spesielt i utvendig bod.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke dette nærmere er økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Innvendig > Krypkjeller
Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik: Det er registrert nedsig i flere av stubbloftsplatene, noe som har ført til åpninger mot isolasjonen.
Stubbloftsplatene bør rettes opp og åpningene tettes for å hindre trekk, varmetap og risiko for skadedyr.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonseffekt, økt energiforbruk og mulighet for fuktskader eller skadedyrangrep i konstruksjonen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er registrert aktivitet etter gnagere inne i bygget.
Vurdering av avvik: Det ble registrert dyr i feller inne i hytta ved befaringen.
Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre videre inntrengning, for eksempel ved tetting av åpninger og bruk av feller eller

skadedyrfirma.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for lukt, materielle skader og helseplager.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vannforsyningen er fra sisterne som fylles av takvann og forsyner bygningen med enkelt forbruksvann. Oppvaskmaskin og håndvask. Ikke drikkevann.
Avløp antas å være ført til terreng.
Vurdering av avvik: Enkel vanninstallasjon som må kontrolleres nærmere for tilstand og bruk. Pumpe m.m. er ikke funksjonstestet.
Vanninstallasjonen bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt siden pumpe og øvrige komponenter ikke er funksjonstestet.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning av forbruksvannet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er ikke etablert drenering utover avrenning fra naturlig terreng under bygget.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i terrenget under bygget.
Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser og eventuelt lede bort overflatevann fra bygningen for å redusere fuktnivået under bygget.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå i terrenget er økt risiko for fuktskader på konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler.

Takstmann har følgende kommentarer:

Elektrisk anlegg:
Alder på el-anlegget er ikke kjent, men det antas å være av nyere dato.
Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

Branntekniske forhold:
6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være eldre enn ti år.
Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres

eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være eldre enn ti år.
Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.
Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Hvitevarer
Eiendommen overtas med alt av hvitevarer som står i hytta under visning.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Alt av innbo og løsøre i hytta og på eiendommen medfølger i handelen.
Unntaket er tv og diverse ting i boden og personlige effekter.

Arealer

BRA - i: 67 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 73 m²
TBA: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 67 m² Vindfang, gang, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.
BRA-e: 6 m² Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje
1. etasje
74 m²

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 750 000,-

Kommunale avgifter
Kr 4 016,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Avgiften fordeles på to terminer, og gjelder renovasjonsgebyr.
Kostnad for feiing på 300,- årlig kommer i tillegg.

Eiendomsskatt
Kr 2 257,- pr 2026

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 369 241,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 2 750 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 68 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 88 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 838 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1133/89/1/20:
12.05.1987 - Dokumentnr: 3004 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettigheter og plikter i følge festekontrakt.

12.05.1987 - Dokumentnr: 3004 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,900
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato
22.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Utvask/Rydding:
Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket ut eller ryddet innen overtagelse

Plantegninger:
Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Forbehold om pantefrafall
Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
06.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	40000,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	12 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 800,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Din nye fritidsbolig?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Børøyvegen 268

Vedlegg

Tilstandsrapport, selgers egenerklæring, godkjente tegninger, reguleringskart og festekontrakt er vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
HJELMELAND kommune
gnr. 89, bnr. 1, fnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-2004 **Referansenummer:** IK9599

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 011934

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1982 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Der er ikke etablert våtrom i bygget og det er lagt inn strøm i senere tid. Vann og avløp er av enkel standard og får vann fra sisterne under terrasse som fylles av takvann, avløp for gråvann føres til terreng.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Undertak/vanntett sjikt er ikke kontrollert.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er av treverk.
Terrassen er utført som terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu.
Veggene og himlingen har trepanel.
Det er mursteinspipe og vedovn i stue.
Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig er det heltre furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Enkelt hyttekjøkken. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt komfyr med gassbluss.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utstyrt med tørrdo.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyningen er fra sisterne som fylles av takvann og forsyner bygningen med enkelt forbruksvann. Oppvaskmaskin og håndvask. Ikke drikkevann.
Avløp antas å være ført til terreng.
Alder på el-anlegget er ikke kjent, men det antas å være av nyere dato.
6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ikke etablert drenering utover avrenning fra naturlig terreng under bygget.
Pilarer er i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

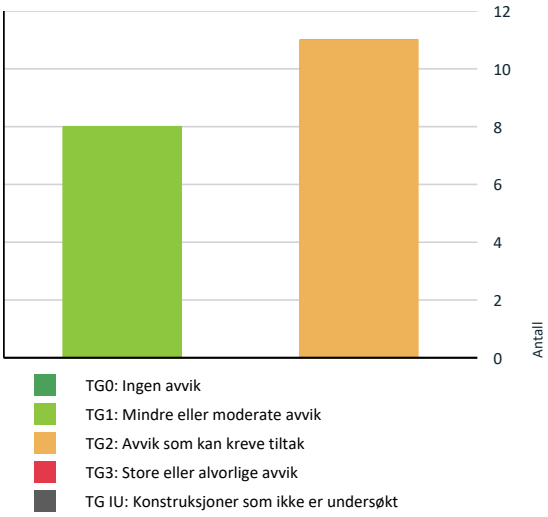
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

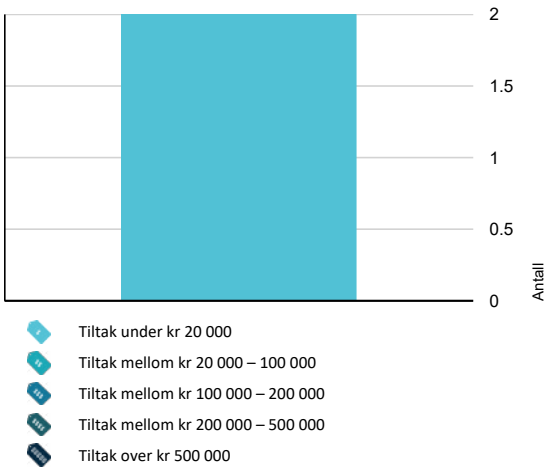
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkingsapparatet skal ikke være eldre enn ti år.	

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
EDR

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Undertak/vanntett sjikt er ikke kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

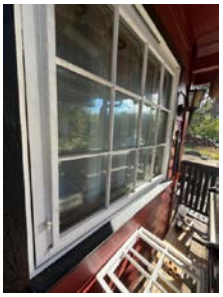
• Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er av treverk.

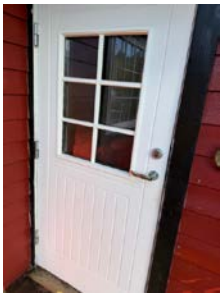
Vurdering av avvik:

• Utvendig boddør og terrassedør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Entrédør er av nyere dato og fremstår som i god stand.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

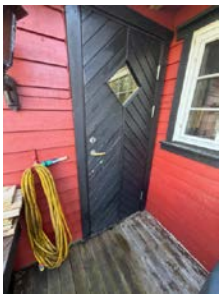
• Værslitte dører og sprekker i treverket bør utbedres eller dørene bør vurderes skiftet for å hindre ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.



Entrèdør.



Terrassedør



Utvendig boddør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er utført på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon enkelte steder i terrassedekket og noe råteskader i enkelte terrassebord.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av terrassedekket for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere nedbøyning, skader på konstruksjonen og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har varierende slitasje og spor etter fukt enkelte steder. Det er også registrert "kuving" i gulvbordene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Gulvet bør overflatebehandles, utbedres eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje, fuktspor og kuving.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

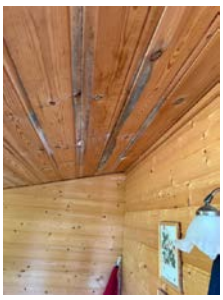
Veggene og himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter fukt i himling, særlig i utvendig bod. Dette kan ha årsak i tidligere utettheter i tekkingen (fra før tekkingen ble skiftet)

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktsporene i himlingen, spesielt i utvendig bod.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke dette nærmere er økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Fra himlingen i boden.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i stue.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nedsig i flere av stubbloftsplatene, noe som har ført til åpninger mot isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Stubbloftsplatene bør rettes opp og åpningene tettes for å hindre trekk, varmetap og risiko for skadedyr.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonseffekt, økt energiforbruk og mulighet for fuktskader eller skadedyrangrep i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige er det heltre furu fyllingsdører.

TG 2 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse

Det er registrert aktivitet etter gnagere inne i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert dyr i feller inne i hytta ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre videre inntrengning, for eksempel ved tetting av åpninger og bruk av feller eller skadedyrfirma.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for lukt, materielle skader og helseplager.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Enkelt hyttekjøkken. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn, samt komfyr med gassbluss.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med tørrdo.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Tørrdo

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannforsyningen er fra sisterne som fylles av takvann og forsyner bygningen med enkelt forbruksvann. Oppvaskmaskin og håndvask. Ikke drikkevann.
Avløp antas å være ført til terreng.

Vurdering av avvik:

• Enkel vanninstallasjon som må kontrolleres nærmere for tilstand og bruk. Pumpe m.m. er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Vanninstallasjonen bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt siden pumpe og øvrige komponenter ikke er funksjonstestet.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning av forbruksvannet.



Vanntank under terrasse.

⚠ **Elektrisk anlegg**

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Alder på el-anlegget er ikke kjent, men det antas å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være eldre enn ti år.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering utover avrenning fra naturlig terreng under bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i terrenget under bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser og eventuelt lede bort overflatevann fra bygningen for å redusere fuktnivået under bygget. Konsekvensen av forhøyet fuktnivå i terrenget er økt risiko for fuktskader på konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Pilarer er i lettklinkerblokker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Brannslukkingsapparatet skal ikke være eldre enn ti år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

• Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

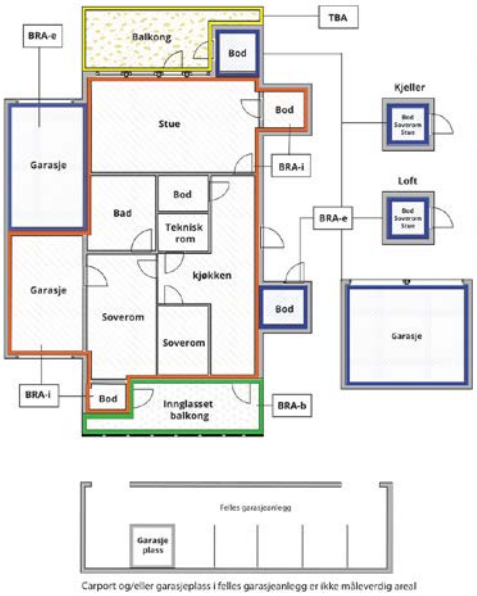
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57	6		63	74
SUM	**57**	**6**			**74**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekkinger er nylig skiftet, tidspunkt er ikke oppgitt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	89	1	20	0	1 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse Børøyvegen 268

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Jacobsen Trond Arne Fosse

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Børøy i et område bestående av fritidsboliger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Børøyvegen 268, 4130 HJELMELAND
Gnr 89 - Bnr 1
1133 HJELMELAND

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0232/26

Selger 1 navn
Trond Arne Fosse Jacobsen

Gateadresse
Børøyvegen 268

Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0232/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje, byttet tak på Dugnad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja er mus , satt ut feller .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet tak på dugnad

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet tak på dugnad

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0232/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0232/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0232/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Jacobsen	fce74a588973d736e29ab d74ff7a0a2d639a6080	18.09.2026 21:45:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0232/26

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

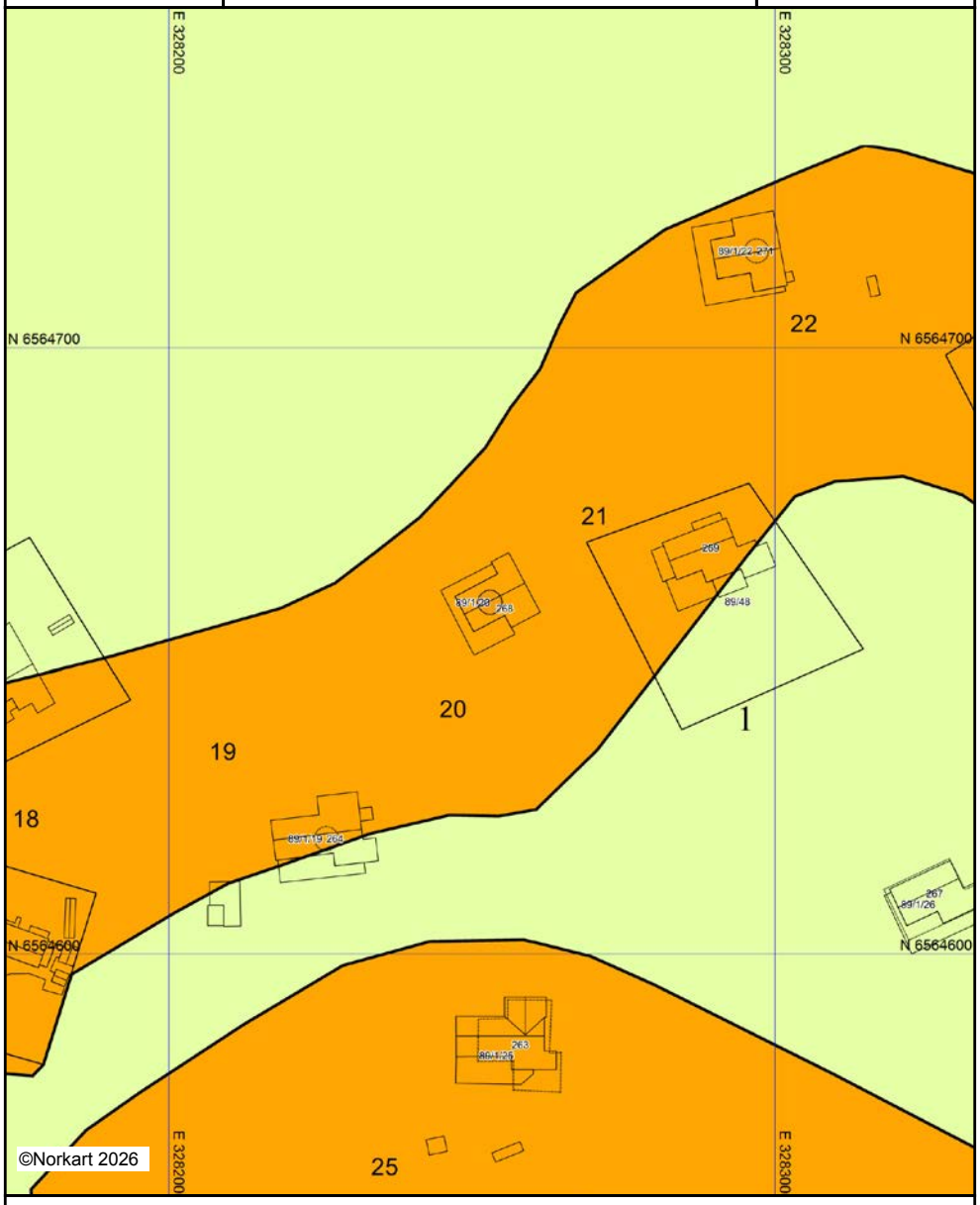
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 89/1/20
Adresse: Børøyvegen 268
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/3004/45
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 13:11

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning:529-0859-4.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0860-8.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0861-6.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

DAGBOKFØRT
12.05.87 03004
SORENSKRIVEREN I
RYFYLKE

FESTEKONTRAKT

Mellom Sverre Knutsen, person nr. 061127 [redacted]

adr.: Børøy 4182 Skartveit

eier av Børøy, GNR. 89, BNR. 1

i Hjelmeland kommune, heretter kalt eieren, og

Kirsten Birkeland, person nr. 120459 [redacted]

adr.: ....., heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom .....

GNR. 89, BNR. 1 i Hjelmeland kommune.

Tomta gis nr. 20, på nr. 1 hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.....

.....

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x = ..., y = ...

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av .....
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

.....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/3004/45
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 13:11

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. 1.900.- For den gjenværende del av første kalenderår 1981 er festeavgiften kr. 475.- 2.375.- Festeavgiften for gjenværende del av inneværende år og for første hele festeår, kr. ....., forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For senere år belastes festeavgiften forskuddsvis innen 1710 året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. .....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. .....
Anlegg av veg og parkering	kr. .....
Plankostnader	
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. .....

§ 4. Avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. ... avgift for event. renovasjon
Vann/kloakk	kr. ... betales senere etter nærmere
Veg m/u snøbrøyting	kr. ..... bestemmelser.
Sum	kr. .....

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.
Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil . . 4 . . uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert 12.4.75. x er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt.
x rev. 26.1.78

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt. Er det ikke oppført hytte på tomta innen . . . . . ., kan eieren kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2—to— uker fra mottatt påkrav, og unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1—én— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i .. Ryfylke ..... oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

Forøvrig gjelder friluftsloven og bygningsloven.

1. Alle plikter å rette seg etter tinglyste vedtekter for området.
2. Alle plikter å være medlem av ny velforening.
3. Båtplasser vil bli fordelt. Opparbeidingen av disse samt eventuelle tekniske anlegg vil skje ved dufnadsarbeide mellom hytteeigerne, men etter grunneiers, utbyggers samt komunens retningslinjer og bestemmelser.

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

Stavanger den, 15.12. 19 81

Eier — Fester: Kirsten Birkeland

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 20 år.

1. Charly Eloy Sandvold ....., person nr. 260955 [redacted]
2. ....., person nr. .....

Nærværende festekontrakt tiltransporteres
Oddbjørn Dubland. (050240 [redacted], Håkon Sheteligsgt. 20
4041 HAFRSFJORD
Stavanger, den 4.5.1987

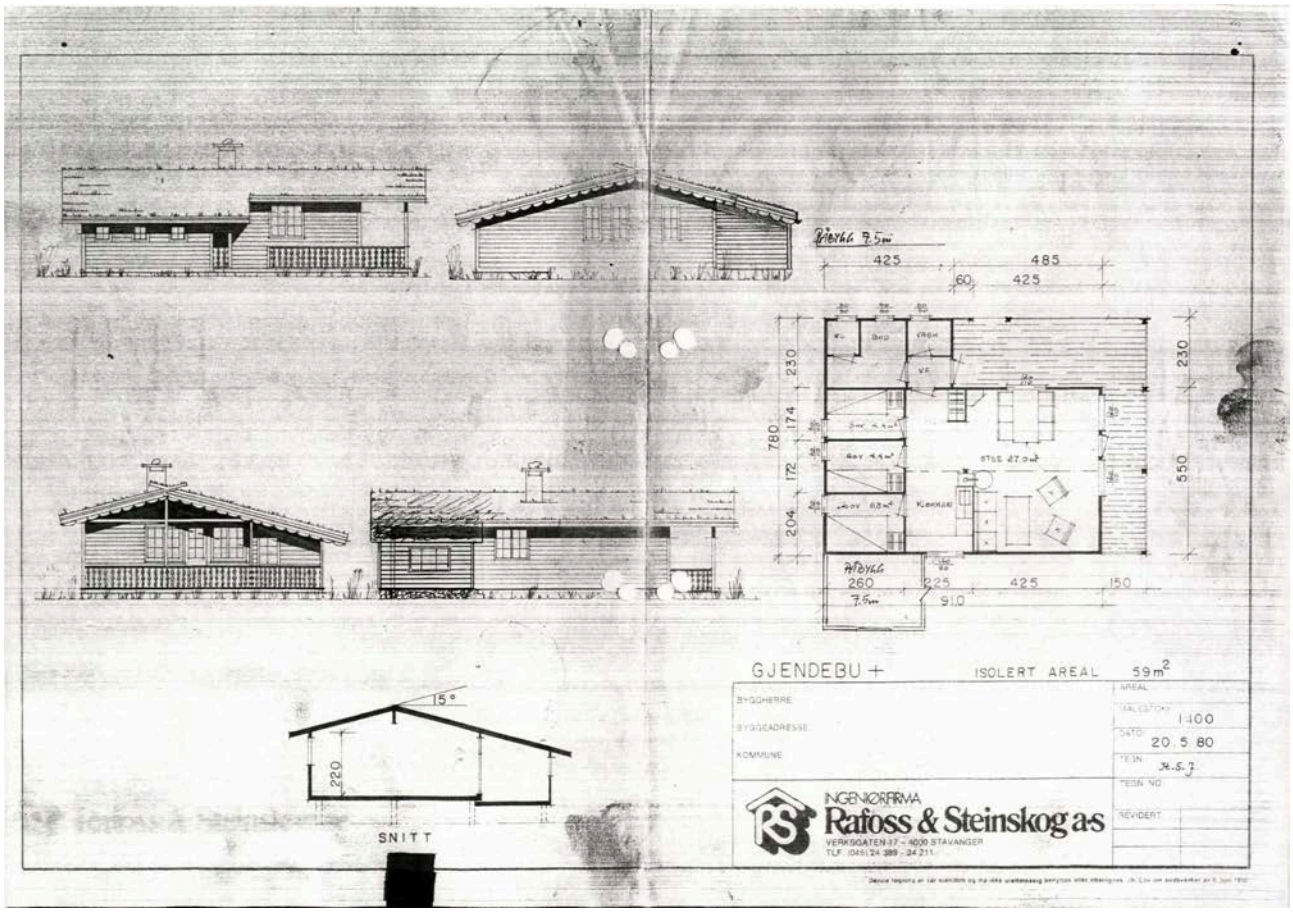
Kirsten Birkeland
Kirsten Birkeland

Jeg samtykker i overdragelsen.

Bodø den 9/5 - 1987

Eivind Loden
Eivind Loden
(Fødsels- personnr: 130551[redacted]

Som my fester, godtar
jeg festekontrakten.
O. Dubland


425
485
60
425
780
230
174
172
204
230
550
260
225
425
150
91.0
GJENDEBU +
ISOLERT AREAL 59m²
BYGGHERRE
BYGGEADRESSE
KOMMUNE
AREAL
MÅLESTOKK 1:100
DATO 20.5.80
TEGN. 24.5.7
TEGN. NO.
REVIDERT
INGENIØRFIRMA
Rafoss & Steinskog a-s
VERKSGATEN 37 - 4000 STAVANGER
TLF. (045) 24 389 - 24 211
15°
220
SNITT

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

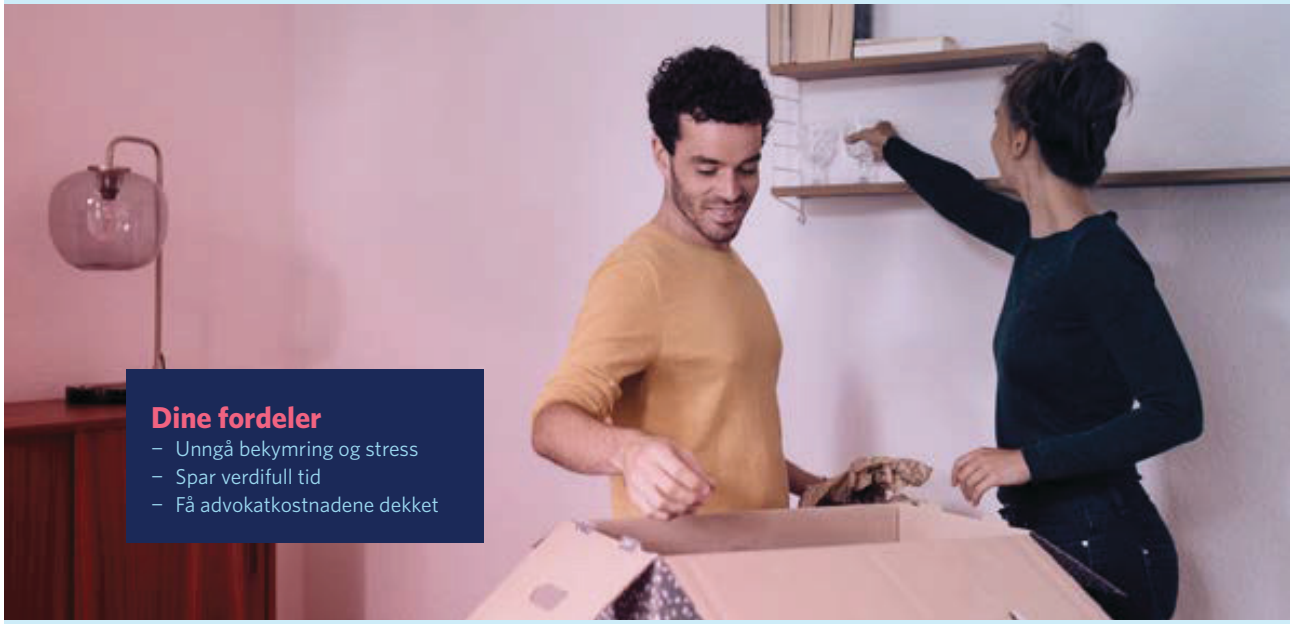
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar