

Sandangervågen 106, 4130 HJELMELAND

Unik og innholdsrik hytte i idylliske omgivelser i populære Sandangervågen.



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 640,-
Total ink omk.: Kr 6 653 640,-
Selger: Elin Bjerga
Kurt Bjerga

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 144/155 kvm
Tomtstr.: 931.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 33
Gnr. 91, bnr. 36
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1401260018

Nå kan denne hyttedømmen bli din! Inkl. sjøhus med egen brygge og båtplasser!

Vi har nå fått for salg hyttedømmen -en stilfull, stor og innholdsrik hytte i det etablerte hyttfeltet i Sandangervågen på Randøy.

Hytta er moderne og velholdt fra 2013, med en god og spennende planløsning

Hytta inneholder: Hall, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, vaskerom, gang og 4 soverom hvorav det ene har eget bad. I tillegg er det flere hemser med allsidig bruk.

Hytta har stilfulle detaljer og hovedsaklig vedlikeholdsfrie materialer av god kvalitet. Romslig hage med flere kjekke oppholdsområder rundt hytta og god boltreplass for store og små. Det er få skritt til sjøen hvor man har eget sjøhus med baderom og lagring, gapahuk, brygge, båtplasser og store, lune og solrike plattinger.

Randøy er ei idyllisk naturperle som må oppleves. Flotte turmuligheter både sommer og vinter!

Hytta er utleid gjennom Novasol i følgende perioder i 2026:

19.juni - 03.juli

18.juli - 31.juli

07.august - 14.august

Leieinntekter på ca 52.000 følger eiendommen og overtas eventuelt av kjøper dersom overtakelse av hytta er i forkant av leieperioden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	88
Reguleringsbestemmelser	93
Reguleringsplankart	98
Kommuneplankart	100
Oversiktskart	102
Grunnkart	103
Ledningskart	104
Eiendomskart	105
Tegninger	107
Seksjonering sjøhus og uteområde ved sjø	112
Nabolagsprofil	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 155 kvm

TBA: 94 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 kvm Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad / soverom 4, vaskerom, stue / kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm 1 / 3 del av naust

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

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

Hems 1 - mot Nord over bad /soverom på 3 kvm. Takhøyde 1,06 mtr. - 1,73 mtr. Hems

2 over vindfang på 8 kvm. Takhøyde 0.90 mtr. - 1,495 mtr. Hems 3 - over soverom mot

Sør på 6 kvm. Takhøyde 1,25 mtr. - 1,50 mtr. Hems 4 - over midtre soverom på 3 kvm.

Takhøyde 0,95 mtr. - 1,52 mtr. og Hems 5 - over soverom mot Vest på 3 kvm. Takhøyde

1,00 mtr. - 1,48 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva

som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde målt i uinnredet kjeller 2,18 mtr. Vindfang 2,15 mtr. og stue 2,63 mtr. - 3,96 mtr.

Naust:

Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Terrasse areal kan ha noe avvik da dette er vanskelig å måle pga. vinkler og utskjæringer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

931.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor selveiet tomt som er pent opparbeidet med hage og flere kjekke plattinger, samt en hyggelig grillpass til glede for store og små. Nedfelt trampoline som er populær for både store og små. Solrik eiendom fra morgen til kveld og kort gange ned til sjøen.

Eiendommen grenser mot friarealer som gjør det luftig og fritt, og man er meget skjermet og usjenert rundt hytta.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i 1.rekke til sjøen på det populære hyttefeltet i Sandangervågen på Randøy. Sandangervågen er et idyllisk område med naturskjønne omgivelser og flotte fellesarealer på hele området, badestrand, fotballbane, badeplasser etv. Hytta har luftige omgivelser, ligger skjermet og lunt, og man kan kjøre helt frem til døra og parkere på egen tomt.

Randøy ligger ca. 1 time og 20min med bil fra Stavanger. Her finnes alle muligheter både sommer og vinter med turmuligheter i fjellet eller langs sjøen, bading, fiske mm. Nedenfor hytten er det anlagt naust med egen brygge, samt fotball/volleybane for barna. Badestrand like i nærheten.

Randøy er ei naturperle. Her ligger du sentralt til i vakre Ryfylkebassenget og du har en rekke turmuligheter like rundt hyttedøren, samt en flott badestrand tilhørende hyttefeltet.

Nærmeste dagligvareforretning er den lokale butikken i Ølesund på Randøy, Randøy Handel. Den ligger omtrent 6 kilometer unna hytta. Ellers finner man Hjelmeland sentrum ca. 12km unna. Her er et større utvalg av butikker og restaurantmuligheter.

Er du glad i å stå på ski er det også rimelig kort vei til skisenteret på Gullingen. Ferja over til Nesvik tar omtrent 10 minutter. Så gjenstår kun en halvtimes kjøretur før man er oppe på Gullingen. I tillegg er det flott lysløype på Bjødnabu, Hjelmeland hvor det er skimuligheter. Må heller ikke glemme den fantastiske naturen Ryfylke har å by på. Her er turmulighetene til fjells og i skog- og mark utallige.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Område for fritidsbebyggelse

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse kort kjøretur fra hytten

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Anbefaler å føre nedløpsrør gjennom terrassebord.

Veggkonstruksjon: Liggende og stående trekledning.

Vinduer: Malte trevindu, utvendig aluminiumsbeslåtte med 2-lags glass.

Dører: Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørøst vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang, terrassedør fra stue / kjøkken og terrassedør fra gang v/ soverom.

Nordvest vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

Noe areal avvik kan fårekomme pga. vanskelig oppmåling med vinkler og utskjæringer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 12 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter.

Pipe og ildsted: Hwam vedovn m/ stålpipes monterert i stue / kjøkken.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet.

Gulv er belagt med betong og puk i mellomgang.

Vegger er oppført i thermomur.

Tak er belagt med aluminiumsfolie.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren mon kjellerrom er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

NAUST

1 / 3 del av naust, den delen mot Sørvest v/ gapahuk.

BRA-e på 11 kvm. Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse.

Vindu med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med fliser.

Vegger er belagt med panel.

Himling er belagt med panel.

Bod med enkel kjøkken innredning, bad med vask, toalett og dusjhjørne.

Vannfordelerskap, sikringskap og el-gulvvarme.

Det registreres manglende mekanisk avtrekk på bad / kjøkken, skader i ytterdør, slitt terrasse, svertesopp i kledning, mose på tak og stedvis løse stein på taket.

Vedlikehold og noe oppgraderinger på påberegnes.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er registrert sprekker og værslitt /svertesopp i trekledning.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og bytte sprukkne kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Det registreres åpning i kassen v/ bakdør, fuktmerker i sprerr / osb plater, manglende tilkomst til loft over vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å inspisere fuktmerker i sprerr / osb plater, tette åpning i kassen v/ bakdør evt. tiltak må vurderes deretter og etablere tilkomst til loft over vaskerom / bad.

Dører

Det registreres løse dørhåndtak, manglende beslag under dører, fuktskader i begge ytterdører, utettheter mellom karm / hoved ytterdør og sprekker i treverk på balkongdør ut fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å stramme dørhåndtak, montere beslag under dører, bytte dørblad / justere ytterdører og overflatebehandle balkongdør ut fra kjøkken.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

Overflater

Det registreres manglende listing / fuging mellom gulv / vegger, glipper i gulv og noe knirk i parkett stue. I følge eier er listing / fuging en bevisst løsning / utførelse.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å liste overganger mellom gulv / vegg, fuge det det mangler og utbedre knirk i parkett stue.

Pipe og ildsted

Det registreres manglende brennplater inni vedovn og det er ikke fremlagt dokumentasjon på på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte brennplater inni vedovn og det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innvendige dører

Skyvedør tar i karm og stedvis manglende lister rund innerdører.

Konsekvens/tiltak: Justere dører som tar i karm og liste rundt innerdører.

1 Etasje - Bad / soverom 4 - Overflater vegger og himling

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

1 Etasje - Bad / soverom 4 - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.

1 Etasje - Bad / soverom 4 - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er ikke fuktbestandig overflate og døren er ikke ferdigstilt med foringer, belistning og sokkel.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overflatebehandle vegger med fuktbestandig

overflatebehandling, ferdigstille innerdør med foringer, belistning og sokkel.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert stedvis manglende fuging av sokkelfliser og manglende overgangslist v/ dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fuge sokkellist og montere overgangslist.

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det registreres utett rørgjenomrøringer i vegg og tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å tette rørgjenomrøringer i vegg, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, missfaring og sprekker i flisefuger.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering. Fjerne missfargede / sprukkne fuger og legge nye.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det registreres utette rørgjenomrøring under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å tette rørgjenomrøring under vask, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, lekkasje i blandebatteri på servant, fuktmerker i finerplate under vask og stikkontakt er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, bytte blandebatteri på servant, bytte finerplate under vask og bytte til en IP44 stikkontakt v/ vask.

Varmtvannstank

Det registreres rust i bunnen av varmtvannsbereder og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

Forstøtningsmurer

Det registreres ufullstendig natursteinmur i den øvre delen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bygge opp / forsterke natursteinmur.

TG3

Vinduer

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, manglende tetting mellom vinduer i stue, noen vinduer tar i karm, slittasje i vinduskarmer. og råteskade i karm på soveromsvindu mot Sør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Vinduene er aluminiumsbeslått, det er ikke tilkomst for å skjekke råteskader i treverk bak aluminium. Da må alulister demonteres. Det ene vinduet på soverom mot Sør hadde løs alu. list og her ble det påvist råteskader i karm. Det anbefales ytterligere undersøkelser av de andre vinduene for å bekrefte / avkrefte råteskader i disse vinduene også. Tette mellom vinduer i stue og ventilasjonsaggregat bør stå på normal / max for bedre luftsirkulasjon, for unngå innvendig kondens.

Rom Under Terreng

Det registreres fuktighet flere steder, ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater tak, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og det er registrert åpne flater med EPS innvendig på yttervegger, dette er brannfarlig materiale som må kles igjen med f.eks. gipsplater.

Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimatet er basert på fjerning av fukskadet materieler mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Punkt "rom under terreng" må ses i sammenheng med punkt "drenering".

1 Etasje - Bad / soverom 4 - Overflater Gulv

Det er registreres 5 mm. motfall, målt fra toalett-kasse til åpning dusjhjørne og manglende silikon og fuging mellom fliser.

Konsekvens/tiltak: Ved en evt. lekkasje fra toalett / vask vil ikke dette vanne renne til sluk, men mot toalett-kasse pga. motfall. Anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk og silikonere / fuge rundt fliser.

1 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte / manglende ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerom.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering / grunnmursplast, som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur. Se fuktmålinger i "rom under terreng"

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon, etablere av drenering / fuktsikring rundt heler uinnredet kjeller og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av fall inn mot fritidsboligen må utbedres og vurderes i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".

TGIU

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren mon kjellerrom er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det registreres manglende snøfangere på tak, ikke tilfredstillende rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, da de store vinduene ikke er åpnevinduer.

Brannslokker er kun 2 kg. pulver (kravet er minimum 6 kg. iht. forskrift om brannforebygging) det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å montere snøfangere på tak, utbedre rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, bytte brannslokker til minimum 6 kg, utføre radonmåling og utbedre åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,.

Innhold

Fritidsbolig:

Hovedetasje:

Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 m/bad, vaskerom, stue / kjøkken og bad.

I tillegg et uinnredet kjellerrom.

Sjøhus:

Det medfølger sjøhus med brygge. Sjøhuset har eget bad og et lite kjøkken, samt godt med oppbevaringsplass.

Sjøhuset er 11 kvm med et stort terrasseareal på ca 50 kvm tilknyttet bygningen med gapahuk, samt et eget bryggeområde med stort oppholdsområde og plass til flere båter.

Standard

Hytta er bygget i 2013 og har rikelig med særpreg og spennende detaljer. Hytta er velholdt og i god stand med utstrakt bruk av vedlikeholdsfrie materialer. Innvendig er det en fin kombinasjon av finerplater, spiler og heltre gulver, samt fliser på våtrom og i entrè.

Hytta har alt på et plan med en god planløsning med god plass til hele storfamilien. Med totalt 4 soverom, 2 bad og flere hemser har man mulighet for sengeplasser til alle og enhver. 2 av soverommene har familiekøyer med sengeplass til inntil 4 personer. Rommene har mange muligheter for bruk og smarte løsninger, og man kan enkelt være flere familier samlet på hytta.

Stue og kjøkken i åpen løsning som fungerer som et stort og luftig allrom, et hjerte i hytta med god plass til å samle alle rundt bordet.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i tre og laminat benkeplate med dobbel vaskekum og ettgreps blandebatteri. Hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin fra Miele er integrert i innredningen. Frittstående kjøll/fryseskap er plassert i vindfang. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Hovedbad med fliser i dusjhjørnet, for øvrig finerplater på vegg og panel i tak. Badet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne.

Det ene soverommet har også et eget bad med åpen løsning, og fungerer som et hovedsoverom. Badet har fliser i dusjhjørnet, for øvrig finerplater på vegg og panel i tak. Det er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne.

Vaskerom med finerplater på vegg og i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, vannmåler, hovedstoppekran, ekspansjonskar og sikringsskap. Det er ingen ventilasjon på

vaskerommet.

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak parkett og fliser.

Vegger: I hovedsak panel og finer plater.

Himling: I hovedsak panel, spiler og finer plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Sanipex rør-i-rør system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Systemair SAVE VTR 200/B L ventilasjonsaggregat plassert i uinnredet kjeller.
- Varmtvannstank: OSO RS 200 varmtvannstank på 198 liter (2kW) fra 1996.
- Andre installasjoner: Villavent sentralstøvsuger plassert i uinnredet kjeller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

Parkering

På egen tomt

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Boligen har el-gulvvarme i vindfang, gang, soverom mot nord og begge bad. I tillegg er det en Hwam vedovn med stålppe montert i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 548 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt fritid: kr 4480,00

Stip. vatn fritid: kr 2602,45

Fastledd vatn fritid: kr 2655,35

Totalt: kr 9737,80

Eiendomsskatt

Kr 4 480 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 000 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 33 i Hjelmeland kommune. Gårdsnummer 91, bruksnummer 36, seksjonsnummer 4 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

14.05.2008 - Dokumentnr: 384705 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2016 - Dokumentnr: 821592 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:91 Bnr:3

23.07.2009 - Dokumentnr: 542478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Fritidsbustad" i Sandangervågen 106, datert 28.01.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, men det foreligger ikke dokumentasjon på krypkjelleren som er etablert under terreng med tilkomst via luke i hytta. Denne er ikke byggesøkt eller godkjent og

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Privat kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK (plan-ID R90B), som er en bebyggelsesplan. Eiendommen er i planen avsatt til fritidsbebyggelse (924 kvm) og privat vei (7 kvm).. 14.06.2006

Eiendommen følger Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, med ikrafttredelse 02.10.2019. Et delareal på 931 kvm er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare, slik det fremgår av kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger/overtakse pr stk kr 2 200,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal

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

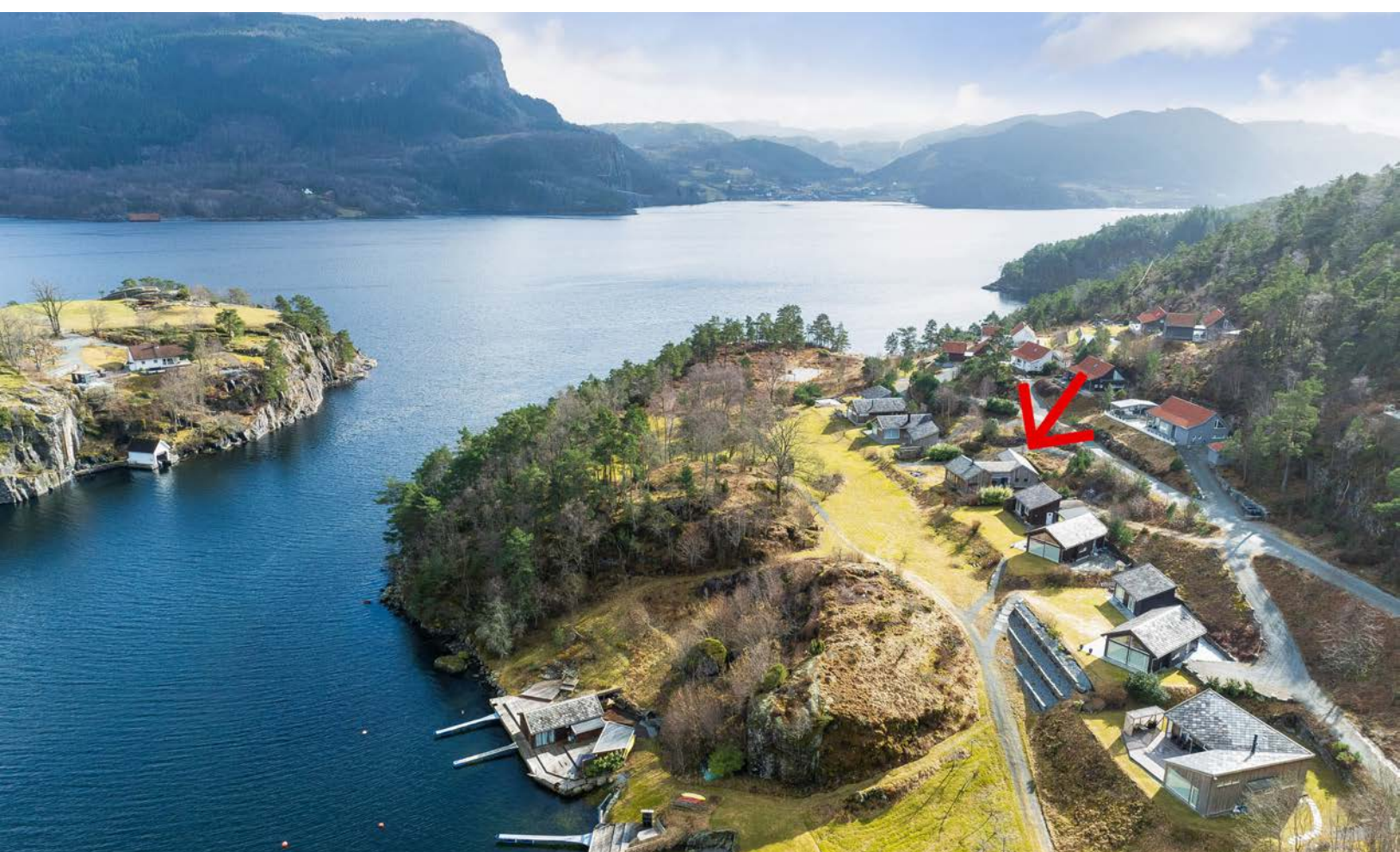
Oppdragstaker

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

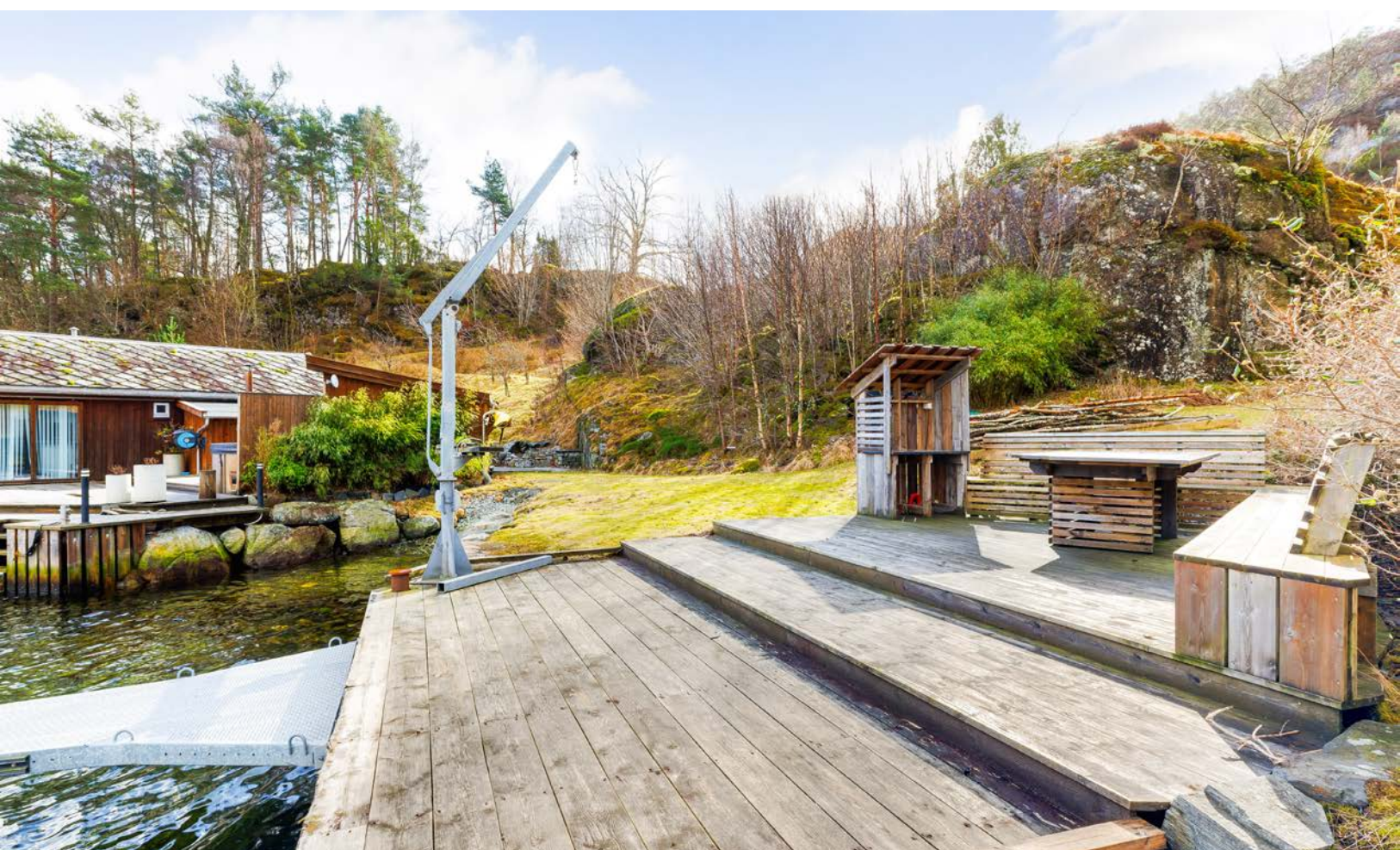
Salgsoppgavedato

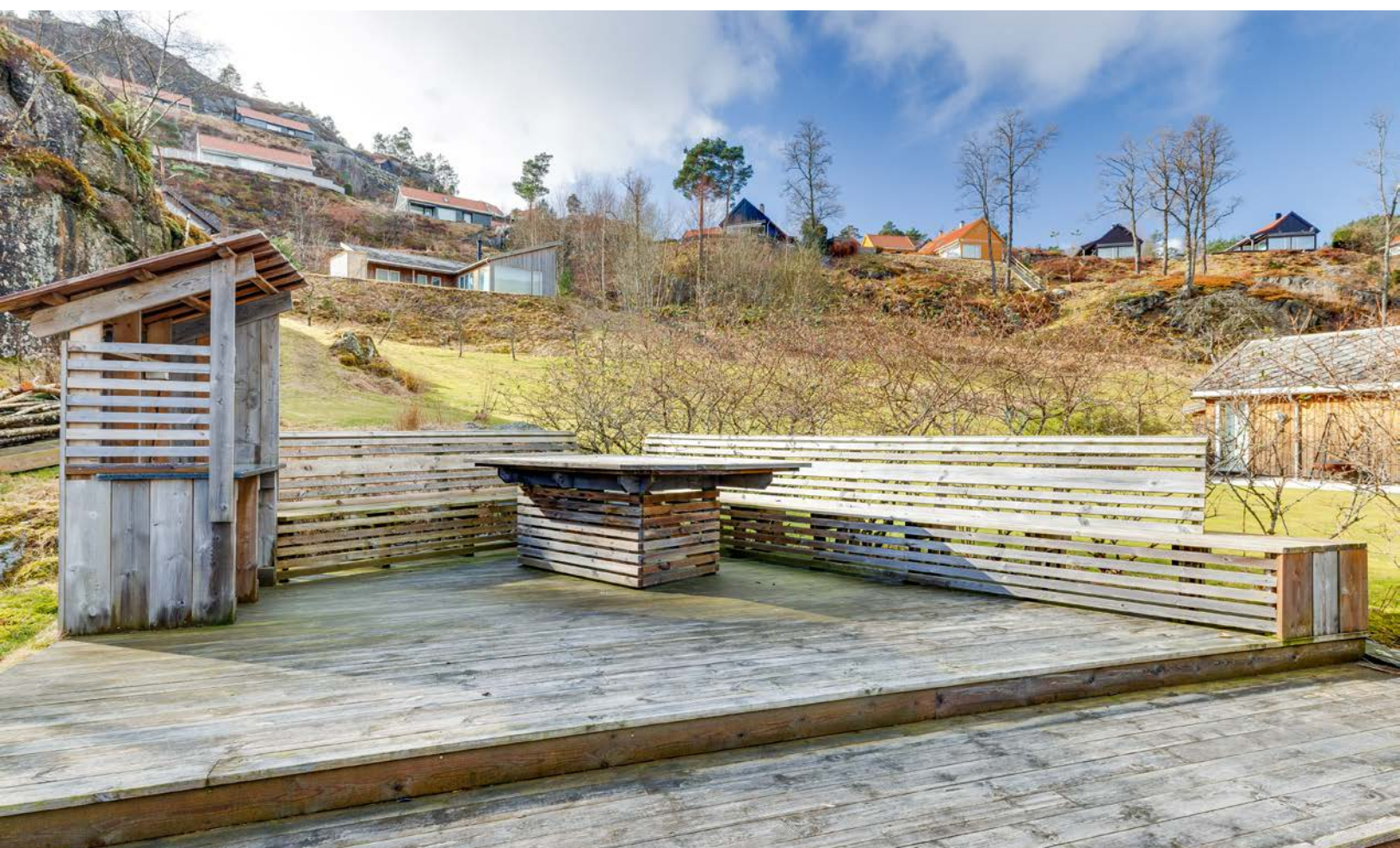
08.04.2026



















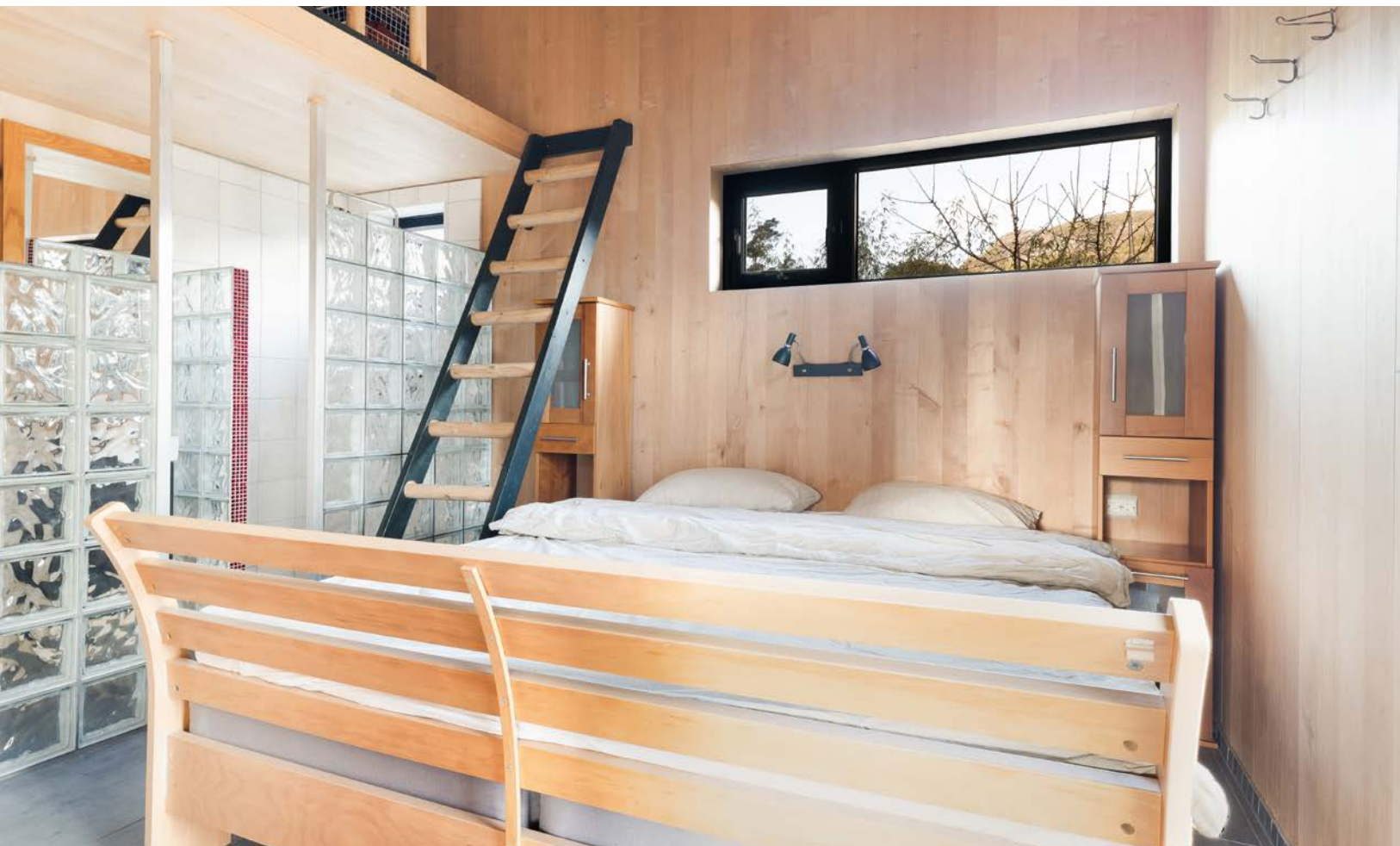
























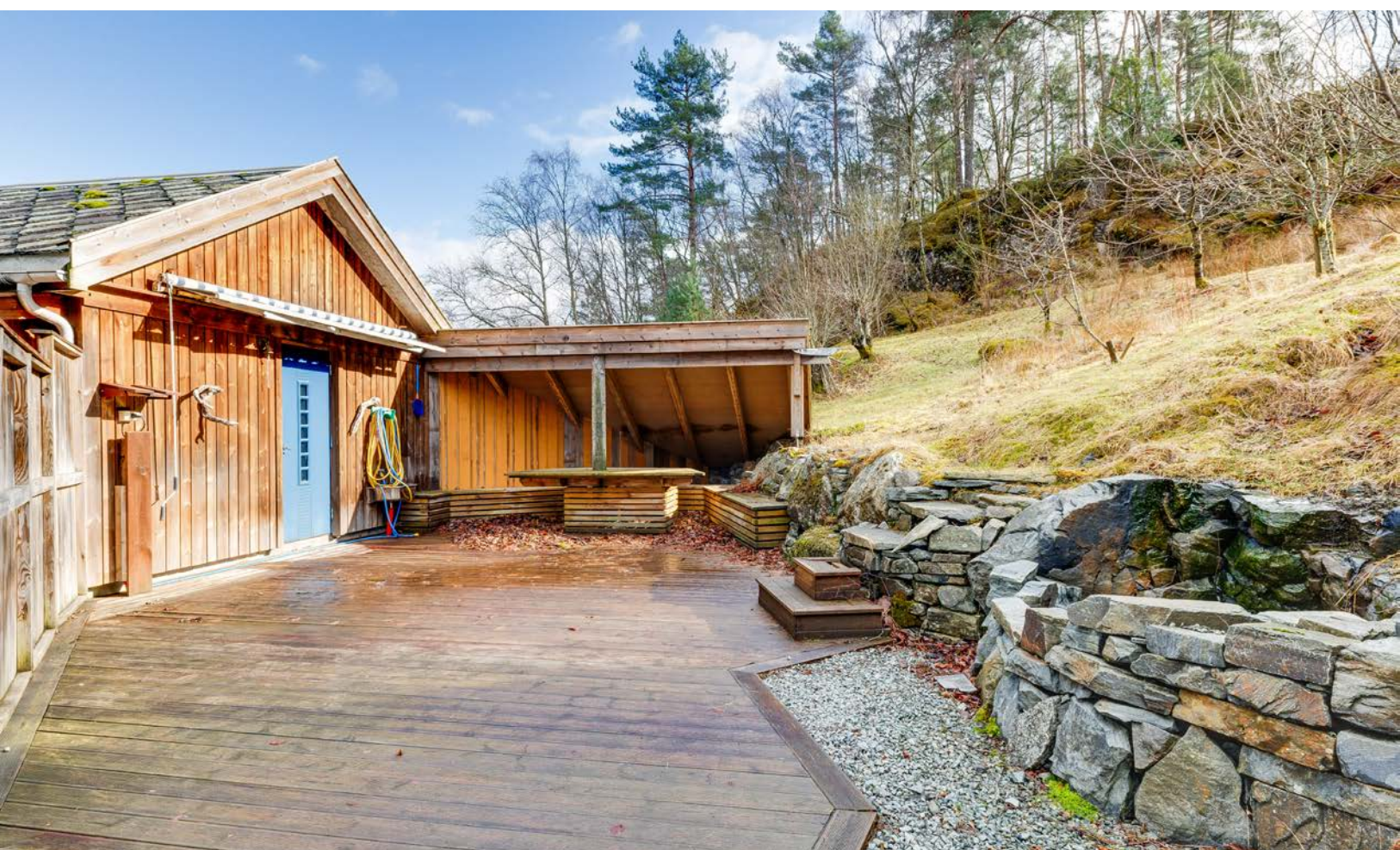




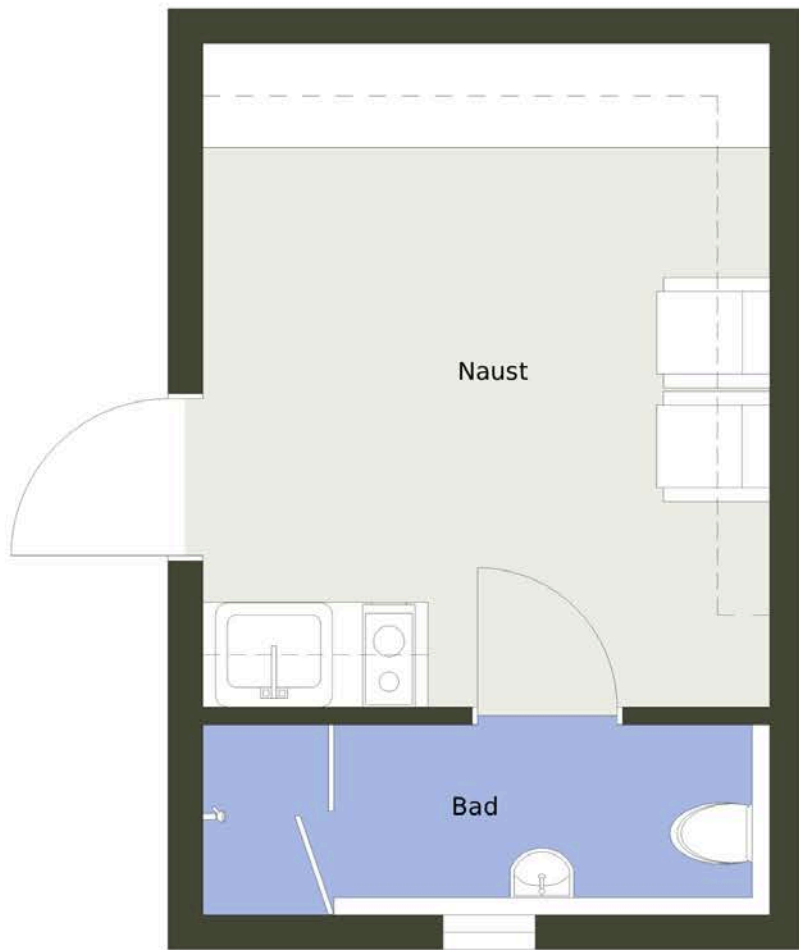


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sandangervågen 106 , 4130 HJELMELAND

 HJELMELAND kommune

 gnr. 91, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22172-1040

Referansenummer: UN1009

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørtdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Malte trevindu, utvendig aluminiumsbeslåtte med 2-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Sørøst vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang, terrassedør fra stue / kjøkken og terrassedør fra gang v/ soverom.

Nordvest vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og finer plater.

Himling er i hovedsak belagt med panel, spiler og finer plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Hvam vedovn m/ stålpipes montert i stue / kjøkken.

Slette og profilerte innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Soverom med åpent badrom mot Øst / ugunstige løsninger for våtrom.

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak. Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken under sokkel, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.

Vaskerom

Finerplater på vegg og i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereider, vannfordelerskap, vannmåler, hovedstoppekran, ekspansjonskar og sikringskap.

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Bad mot Nordvest.

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak. Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskesum, 1 greps blandebatteri, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.

Frittstående kjøll / fryseskap er plassert i vindfang.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på vaskerom.

OSO RS 200 - 198 ltr. 2kW varmtvannsbereider, plassert på vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

Balansert ventilasjon, systemair SAVE VTR 200/B L ventilasjonsaggregat plassert i uinnredet kjeller.

Villavent sentralstøvsuger, plassert i uinnredet kjeller.

El-gulvvarme i vindfang, gang, soverom mot Nord og begge bad.

Downlights på soverom mot Sør, gang mellom soverom og vaskerom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Uinnredet kjeller med tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet, er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det bør undersøkes nærmere om dette er godkjent hos Hjelmeland kommune, evt. tiltak må vurderes deretter.

Det er fremlagt ferdigattest på fritidsboligen datert 28.01.2021.

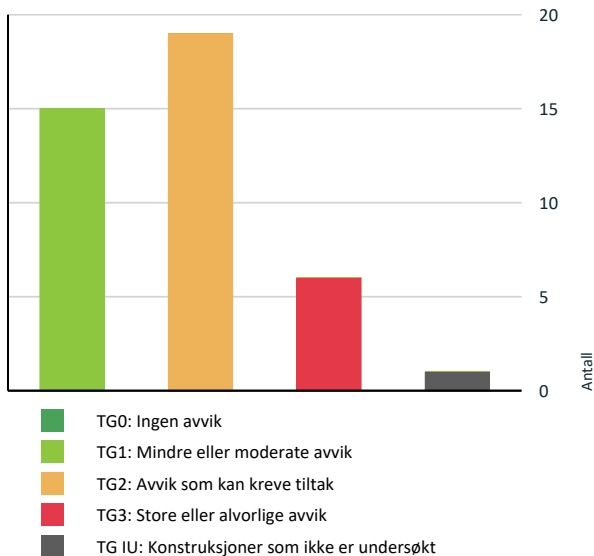
Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger eller ferdigattest på naust og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

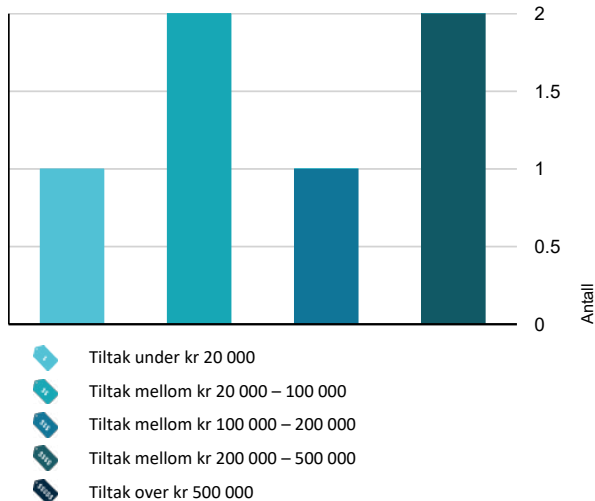
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, manglende tetting mellom vinduer i stue, noen vinduer tar i karm, slittasje i vinduskarmer, og råteskade i karm på soveromsvindu mot Sør. Pga. manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres fuktighet flere steder, ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater tak, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og det er registrert åpne flater med EPS innvendig på yttervegger, dette er brannfarlig materiale som må kles igjen med f.eks. gipsplater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering / grunnmursplast, som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur. Se fuktmålinger i "rom under terreng"

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengtet faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registreres 5 mm. motfall, målt fra toalettasse til åpning dusj hjørne og manglende silikon og fuging mellom fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte / manglende ventil i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker og værslitt /svertesopp i trekledning.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres åpning i kassen v/ bakdør, fuktmerker i sprerr / osb plater, manglende tilkomst til loft over vaskerom og bad.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres løse dørhåndtak, manglende beslag under dører, fuktskader i begge ytterdører, uttetheter mellom karm / hoved ytterdør og sprekker i treverk på balkongdør ut fra kjøkken.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende listing / fuging mellom gulv / vegger, glipper i gulv og noe knirk i parkett stue. I følge eier er listing / fuging en bevisst løsning / utførelse.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende brennplater inni vedovn og det er ikke fremlagt dokumentasjon på på tilsyn / feiing.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skyvedør tar i karm og stedvis manglende lister rund innerdører.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres rust i bunnen av varmtvannsbereder og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres ufullstendig natursteinmur i den øvre delen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad / soverom 4 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke etablert noen drengs pning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drengs pning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, lekkasje i blandebatteri på servant, fuktmerker i finerplate under vask og stikkontakt er plassert i våtsone.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig overflate og døren er ikke ferdigstilt med foringer, belistning og sokkel.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende fuging av sokkelfiser og manglende overgangslist v/ dørterskel.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utett rørgjenomrøringer i vegg og tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, missfaring og sprekker i flisefuger.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utette rørgjenomrøring under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt knisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er f r 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det registreres manglende snøfangere på tak, ikke tilfredsstillende rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, da de store vinduene ikke er  pnevinduer. Brannsl kker er kun 2 kg. pulver (kravet er minimum 6 kg. iht. forskrift om brannforebygging) det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

I følge tidligere salg

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Anbefaler å føre nedløpsrør gjennom terrassebord.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og værslitt /svertesopp i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og bytte sprukne kledningsbord.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

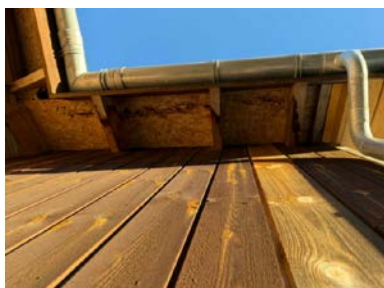
- Det er avvik:

Det registreres åpning i kassen v/ bakdør, fuktmerker i sprerr / osb plater, manglende tilkomst til loft over vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å inspisere fuktmerker i sprerr / osb plater, tette åpning i kassen v/ bakdør evt. tiltak må vurderes deretter og etablere tilkomst til loft over vaskerom / bad.



Tilstandsrapport

1 TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu, utvendig aluminiumsbeslätte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, manglende tetting mellom vinduer i stue, noen vinduer tar i karm, slittasje i vinduskarmer. og råteskade i karm på soveromsvindu mot Sør. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er aluminiumsbeslått, det er ikke tilkomst for å sjekke råteskader i treverk bak aluminium. Da må alulister demonteres. Det ene vinduet på soverom mot Sør hadde løs alu. list og her ble det påvist råteskader i karm. Det anbefales ytterligere undersøkelser av de andre vinduene for å bekrefte / avkrefte råteskader i disse vinduene også. Tette mellom vinduer i stue og ventilasjonsaggregat bør stå på normal / max for bedre luft sirkulasjon, for unngå innvendig kondens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

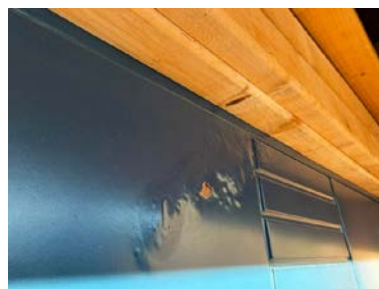
Det registreres løse dørhåndtak, manglende beslag under dører, fuktskader i begge ytterdører, utettheter mellom karm / hoved ytterdør og sprekker i treverk på balkongdør ut fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å stramme dørhåndtak, montere beslag under dører, bytte dørblad / justere ytterdører og overflatebehandle balkongdør ut fra kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørøst vendt terrasse på 34 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang, terrassedør fra stue / kjøkken og terrassedør fra gang v/ soverom.

Nordvest vendt terrasse på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.

Noe areal avvik kan fårekomme pga. vanskelig oppmåling med vinkler og utskjæringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og finer plater.

Himling er i hovedsak belagt med panel, spiler og finer plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende listing / fuging mellom gulv / vegger, glipper i gulv og noe knirk i parkett stue. I følge eier er listing / fuging en bevisst løsning / utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å liste overganger mellom gulv / vegg, fuge det det mangler og utbedre knirk i parkett stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 12 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hvam vedovn m/ stålpipes monteret i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende brennplater inni vedovn og det er ikke fremlagt dokumentasjon på på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte brennplater inni vedovn og det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet.

Gulv er belagt med betong og pukk i mellomgang.

Vegger er oppført i thermomur.

Tak er belagt med aluminiumsfolie.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres fuktighet flere steder, ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater tak, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur og det er registrert åpne flater med EPS innvendig på yttervegger, dette er brannfarlig materiale som må kles igjen med f.eks. gipsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimatet er basert på fjerning av fukskadet materieler mot murflater og omfatter ikke innredning eller ny oppføring av kjeller.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Punkt "rom under terreng" må ses i sammenheng med punkt "drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige dører

Beskrivelse

Slette og profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør tar i karm og stedvis manglende lister rund innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tar i karm og liste rundt innerdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

Generell

Beskrivelse

Soverom med åpent badrom mot øst / ugunstige løsninger for våtrom.

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registreres 5 mm. motfall, målt fra toalettasse til åpning dusjhjørne og manglende silikon og fuging mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en evt. lekkasje fra toalett / vask vil ikke dette vanne renne til sluk, men mot toalettkasse pga. motfall. Anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk og silkonere / fuge rundt fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.



1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD / SOVEROM 4

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken under sokkel, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjsonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Finerplater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig overflate og døren er ikke ferdigstilt med foringer, belistning og sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle vegger med fuktbestandig overflatebehandling, ferdigstille innerdør med foringer, belistning og sokkel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende fuging av sokkelfliser og manglende overgangslist v/ dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fuge sokkellist og montere overgangslist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett rørgjenomrøringer i vegg og tettesjikt / membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjenomrøringer i vegg, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt / membran.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, vannmåler, hovedstoppekran, ekspansjonskar og sikringskap.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er ingen ventilasjon på vaskerom, manglende mekanisk avtrekk og vindu uten luftespalte / manglende ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad mot Nordvest.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dusjhjørne, ellers finerplater på vegg og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruk av veggplater i våtsone som mangler fuktbestandig overflater og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte ut finerplater i våtsone, vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, missfaring og sprekker i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering. Fjerne missfargede / sprukkne fuger og legge nye.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utette rørgjennomføring under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

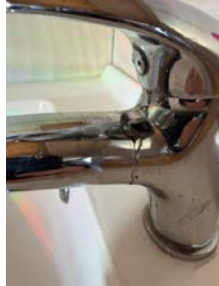
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, lekkasje i blandebatteri på servant, fuktmerker i finerplate under vask og stikkontakt er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, bytte blandebatteri på servant, bytte finerplate under vask og bytte til en IP44 stikkontakt v/ vask.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i dusjsonen pga. alle tilstøtende vegger er yttervegger.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskecum, 1 greps blandebatteri, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.

Frittstående kjøll / frysescap er plassert i vindfang.

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Sanipex rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på vaskerom.

Det registreres manglende kursfortegnelse av vannrør, dette bør etableres i vannfordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 200/B L ventilasjonsaggregat plassert i uinnredet kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO RS 200 - 198 ltr. 2kW

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rust i bunnen av varmtvannsbereder og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Villavent sentralstøvsuger plassert i uinnredet kjeller.

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013 Nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Fritidsboligens elanlegg er fra byggeår, uten dokumentasjon som samsvarerklæring eller elkontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering / grunnmursplast, som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur. Se fuktmålinger i "rom under terreng"

Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Det er ukjent om det er foretatt noen oppgradering av drenering / fuktsikring etter byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i at dreneringen er fra byggeåret.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon, etablere av drenering / fuktsikring rundt heler uinnredet kjeller og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 1U Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren mon kjellerrom er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ufullstendig natursteinmur i den øvre delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bygge opp / forsterke natursteinmur.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og vann vil renne inn mot fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fall inn mot fritidsboligen må utbedres og vurderes i sammenheng med punktene "Drenering" og "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det registreres manglende snøfangere på tak, ikke tilfredstillende rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, da de store vinduene ikke er åpnevinduer. Brannsløkker er kun 2 kg. pulver (kravet er minimum 6 kg. iht. forskrift om brannforebygging) det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og det er åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å montere snøfangere på tak, utbedre rømningsvei på hovedsoverom og soverom mot Sør, bytte brannsløkker til minimum 6 kg, utføre radonmåling og utbedre åpninger i rekkverk på hems / hemstrapper,

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

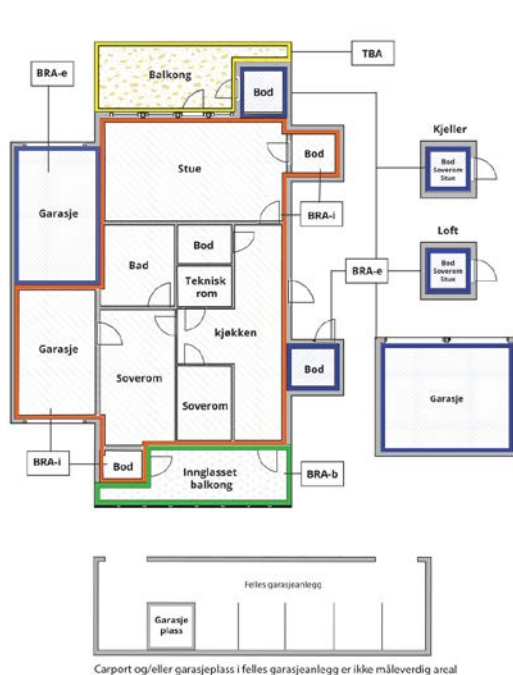
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	54			54			54
1 Etasje	90			90	44		90
Hems						23	23
SUM	144				44	23	167
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad / soverom 4, vaskerom, stue / kjøkken, bad		
Hems	Hems 1, hems 2, hems 3, hems 4, hems 5		

Kommentar

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

Hems 1 - mot Nord over bad /soverom på 3 kvm. Takhøyde 1,06 mtr. - 1,73 mtr. Hems 2 over vindfang på 8 kvm. Takhøyde 0,90 mtr. - 1,495 mtr. Hems 3 - over soverom mot Sør på 6 kvm. Takhøyde 1,25 mtr. - 1,50 mtr. Hems 4 - over midtre soverom på 3 kvm. Takhøyde 0,95 mtr. - 1,52 mtr. og Hems 5 - over soverom mot Vest på 3 kvm. Takhøyde 1,00 mtr. - 1,48 mtr.

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

Takhøyde målt i innredet kjeller 2,18 mtr. Vindfang 2,15 mtr. og stue 2,63 mtr. - 3,96 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Uinnredet kjeller med tilkomst via å fjerne den ene platen i vegg på soverommet, er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det bør undersøkes nærmere om dette er godkjent hos Hjelmeland kommune, evt. tiltak må vurderes deretter.

Det er fremlagt ferdigattest på fritidsboligen datert 28.01.2021.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		11		11	50
SUM		11			50
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		1 / 3 del av naust	

Kommentar

Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Terrasse areal kan ha noe avvik da dette er vanskelig å måle pga. vinkler og utskjæringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger eller ferdigattest på naust og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	90	54
Naust	0	0

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom kjeller er et uinnredet kjellerrom med tilkomst via luke i vegg på soverom mot Sør.

P-rom vindfang, gang, vaskerom, bad, bad / soverom, 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Naust

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Ruben Sørdsdal Elin Bjerga	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	91	33		0	931.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandangervågen 106

Hjemmelshaver

Bjerga Elin, Bjerga Kurt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt i Sandangervågen på Randøy i Hjelmeland kommune.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

I følge eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder / konstruksjon.

Vedlikehold

Vedlikehold må påberegnes.

Beskrivelse

1 / 3 del av naust, den delen mot Sørvest v/ gapahuk.

BRA-e på 11 kvm. Takhøyde 1,97 mtr. - 3,24 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse.

Vindu med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med fliser.

Vegger er belagt med panel.

Himling er belagt med panel.

Bod med enkel kjøkken innredning, bad med vask, toalett og dusjhjørne.

Vannfordelerskap, sikringsskap og el-gulvvarme.

Det registreres manglende mekanisk avtrekk på bad / kjøkken, skader i ytterdør, slitt terrasse, svertesopp i kledning, mose på tak og stedvis løse stein på taket.

Vedlikehold og noe oppgraderinger på påberegnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kurt Bjerga

Elin Bjerga

Boligen

Sandangervågen 106

4130 Hjelmeland

1133-91/33/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

R 90 B

REGULERINGSFØRESEGNER BEBYGGELSESPAN

RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK

gnr 91 bnr 1,3, 13 Sandangervågen - Randøy

§ 1 FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planen er å sikre utbygging med god og funksjonell arkitektur, og sikre eit funksjonelt og godt hyttefelt. Bebyggelsesplanen= utbyggingsplan (nynorsk) skal kvalitetssikre alle bygningsmessige tiltak innanfor området og leggje til rette for god arkitektur med felles overordna grep.

§ 1.1 Overordna utbyggingsform

For nøye å definere bebyggelsens hovedelement, hyttene, er det utvikla prototyper som tydeleg illustrerer hyttenes utforming, materialbruk, fargevalg mm. Desse er tilpassa området sin topografi i plankonsept, sammenbygninger, høgd og volum. Det er utvikla 5 prototypar og hyttene skal utformast etter dette prinsipp. Desse prototypane går fram av teikningar som supplerande dokument til desse føresegner: Modulhytte_1.pdf Modulhytte_2.pdf Modulhytte_3.pdf Modulhytte_4.pdf Modulhytte_5.pdf.

Hovudgrepa i desse prinsippeteikningane skal leggjast til grunn for byggesaksbehandling i delfelta FB1-FB5, men ikkje FB6. For de sekundære element i planområdet er det krav om formløysingar basert på hyttene sin arkitektur, slik at felleshus, avfallsboder, naust mm. skal tilpassast den generelle, overordna arkitekturen slik vist i prinsippeteikningane.

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

§ 2.1 Teknisk plan

Før byggjemelding kan skje skal det føreligge godkjent teknisk plan for det enkelte delfelt. Denne skal vise komplette trafikkanlegg med parkering i fellesanlegg, adkomst til den enkelte tomt, avfallshandtering og plan for sjøleidningar, vatn, avlaup og renseanlegg, samt øvrige anlegg som naturleg høyrer inn under teknisk plan. El-nett til tomtene avklarast med straumleverandør før byggjearbeid start av dei enkelte felta eller samla.

§ 2.2 Kryss ved fylkesveg

Avkjørsel til fylkesveg skal opparbeidast etter godkjent plan før byggjearbeid vert sett i gong. Det skal bli etablert renovasjonsplass i kryssområdet. Før renovasjonsplassen vert teken i bruk, skal det godkjennast ein detaljplan for renovasjonsanlegget. Denne planen skal synleggjere endeleg utforming av konstruksjonar, snuplass og skjermingstiltak. Sjølv kontaineranlegget skal skjermast for innsyn f. eks ved opparbeiding av trevegg, vegetasjonsskjerm el.

§ 2.3 Krav til ferdigstilling før bruk

Følgjande krav stillast før hyttene vert tekne i bruk:

Renovasjonsordning for hytter og offentleg båthamn skal vere etablert.

Tekniske anlegg og gangveggar innafor delfeltet skal vere ferdigstilt.

Vatn og avlaupsleidning skal førast fram til hyttetomt.

Frømråda (eks. bade plassar) skal opparbeidast før el samstundes med byggeområde FB1-FB3.

Tilstrekkeleg tal båtplassar i offentlig båthamn skal vere ferdigstillt for det antal hytter som er tekne i bruk.

§ 2.4 Riggområde

Parkeringsareal kan nyttast som midlertidig riggområde ved utbygging. Området skal verta opparbeida som vist på planen etter utbygging og arealet skal takast i bruk til parkeringsføremål. Ved opparbeiding frå riggområde til parkeringsplass skal også sideterreng planerast og plantast/såast i.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FRITIDSBEBYGGELSE

§ 3.1 Felles for byggeområda - delfelta FB1, FB2, FB3, FB 4 og FB5

Bebyggelsesplanen viser veiledende prinsipp for plassering av bygg på tomtene. Det kan oppføres én hytte på hver tomt. Plassering av bygg på tomtene skal gjøres i hht. PBL's generelle krav om avstand til nabogrense. Mot veg kan det, i forbindelse med byggesaksbehandling, tillates mindre avstand når spesielle hensyn tilsier dette. Stikningspunkt markert i planen skal ligge innenfor bygningskroppen ved plassering av hyttene. For tomtene i FB1 og FB2 er det vist byggelinjer mot friareal.

Storleik på hyttene/takoverbygd areal på tomta:

-maks 100 m² totalt bebygd areal T-BYA dersom modultilpassa hytte blir vald.

-maks 75 m² T-BYA dersom anna utbyggingsløsning blir vald.

Det kan tillast oppført eitt frittliggjande anneks, dette inngår som del av T-BYA pr tomt.

I tillegg kan terrassar høgare enn 0,5 m over gjennomsnitt terreng vere maks 20 m² BYA.

Det tillates 2 takløsninger, saltak på hyttens hoveddel og saltak eller takterrasse på tilbygg/anneks. Tak som vert utførte som saltak med takvinkel 42,5 grader. I FB2 er takvinkelen 30 grader på saltak, 22,5 grader på pulttak. Som taktekkingen tillates følgende alternativ: enkeltkrumme røde teglpanner, trectak eller skifer.

Det tillates bruk av karnapp på langvegg. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.

Maks bredde gavlvegg 6m.

Karnapp kan ikke ha større bredde enn 30% av langvegg. Karnapp skal ha samme takvinkel som hovedtaket, eller ha flatt tak.

Sprossevindu tillates ikke, oppdeling av vindu skjer med poster og losholter. Løst utenpåhengte sprosser/poster etc tillates ikke.

Mønehøgder hytter

Hyttene skal bygges i én etasje med evt. hems. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng.

FB1, FB3 og FB4: maks mønehøgd inntil 6 meter over gjennomsnitt planert terreng. Viss annen utbyggingsløsning enn prototype blir valgt, er maks mønehøyde 4,5 meter

FB2: maks mønehøgd 4,5 meter.

FB 5: maks mønehøgd 6 meter over ferdig gulv hovudetasje.

§ 3.2 Særskild for delfelt FB6 jf planendring AFU 105/12

Modulhytteprinsippet jf § 1.1 gjeld ikkje for delfelt FB6. Nye hytter i FB6 skal plasserast innanfor byggegrensene på tomtene.

Maksimalt bebygd areal BYA 138 m², inkludert 18 m² til parkering. Det kan tillast oppført eit frittliggjande

anneks pr tomt dersom dette er tilpassa hovudbygg i takvinkel, fasade, farge-og materialbruk. Annekset skal inngå som del av tomtas BYA.

Maks mønehøgde 6 meter over ferdig golv hovudetasje, 1 etg med loft.

Hyttene skal ha saltak, ev forskyvd saltak. Takvinkel mellom 30 - 42,5 grader. Takteking: raud teglstein, skiferstein, tretak, betongstein og papptak. Hyttene skal oppførast av tre og beisast/malast i jordfargar ev ubehandlet kledning. Fargebruk gjeld òg for tak og grunnmur.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE

Småbåthamn OH land og BS sjø

Det kan oppførast 3 sjøhus i 2 etasjar som vist på plankartet, for oppbevaring av fiskereiskap, båtutstyr, og liknande for hytteeigarane. Kvart bygg skal ikkje overskride 100m² BYA og ha en maksimal bredde på 7,5m. Det tillatast kneveggjar med høgde inntil 1,5m i 2. etasje. Takvinkel 42,5 grader.

Det kan i tillegg til sjøhusa oppførast felles grillhus e.l. i 1 etasje med maksimum 100kvm BYA. Det tillatast installert felles toalett, dusjanlegg og sløyplass i bygga. Bygningane skal opparbeidast med same krav til materiale og takform som øvrig bebyggelse og ha ein felles arkitektur med desse. Bygga skal ha saltak.

I området kan det òg gjevast rom for oppføring av eit privat naust, plassering jfr. plankart. Naustet kan vere maks 40 m², maks mønehøgde 3,5 m og ha felles arkitektur med øvrige naust. Det tillatast ein turveg frå felles p-plass ned til naustet.

Det skal føreliggje ein samla plan for heile området før byggjetillatelse vert gitt. Planen, som skal godkjennast av kommunen, skal syne utforming og plassering av alle anlegg.

Kvar hytte skal gjevast moglegheit til minimum 1 båt plass. I BS kan det foretas nødvendig mudring for å oppnå tilstrekkeleg dybde for småbåtar. Det kan etablerast flytebyggjar med utriggarar for fortløying av båtar. 10 plassar skal reserverast som gjesteplassar.

§ 5 FRIOMRÅDE F1 – F4

Generelt

Det tillatast oppført bygg og anlegg som underbyggjar bruken av dei enkelte områda, f. eks badebrygge, stupebrett, overbygd grillplass. Områda skal planleggjast slik at dei tillet adkomst for allmenheten. Alle nye tiltak skal godkjennast av bygningsmyndighetene før oppføring.

Eksisterande veier, steingardar og tørrmurar skal bevarast mest mogleg slik dei føreligg. Nye tiltak som berører eksisterande anlegg skal meldast og godkjennast av bygningsmyndighetene før tiltak startast.

Opphavlege strandlinjer, der desse er utfylt, tillatast gjenoppretta.

Områder for leik og opphald (A1 OG A4) kan opparbeidast med grus, sand- eller grasdekke med eit areal på inntil 200kvm som vist i planen. Plassane kan planerast, men skal formast etter naturlege terrengformer. Skjeringar og fyllingar og sprengningsarbeid tillatast ikkje. Tilliggjande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

Det er ikkje tillete å skade terreng og vegetasjon i friområda ved opparbeiding av byggeområde og veier.

Skog kan tynnast for å oppnå meir utsikt og sollys, men furutre og eik skal søkes bevart i størst mogleg grad.

F1 land

Eksisterande traktorveg til naust N1-N4 og tilhøyrande bryggjeanlegg tillatast oppretthaldt. Det tillatast opparbeida trasé for kommunaltekniske anlegg fram til naustanlegga. Eksisterande badeplass oppretthaldast, eventuelle tiltak meldast til kommunen for godkjenning.

F2 og F3 - sjø og land

Områda vert lagt til rette for bading og leik. I F2 og F3 tillatast det etablert lita bryggje maks størrelse 25 kvm med stupetårn, badesklie og moglegheit for ilandstigning frå båt.

F3 etablerast som badeplass med strand og natureng. Planta granskog kan fellast etter plan utarbeida i samråd med Hjelmeland kommune.

F4 land

I området F4 skal det gjennomførast aktiv skjøtsel for å oppretthalde området sitt kulturlandskapspreg, f.eks ved beiting. Forfalte uthus kan gjenoppbyggjast (U1, U2 og U3) og gjevast nye funksjonar som underbyggjer bruken av området. Toalett/dusjanlegg tillatast ikkje. Bygg skal ikkje ha større grunnflate enn det som viser i eksisterande tufter.

Maks mønehøgde = 2,5m. Bygga sin arkitektur skal ta utgangspunkt i retningslinjer for stadens øvrige bygg i forhold til fargebruk og materialvalg. Alle bygg skal ha saltak.

Området sin karakter av kulturlandskap skal behaldast. Det tillatast ikkje nye vegar el.l. som bryt med området sitt opprinnelege preg. Eksisterande fruktetre, steingardar og steinsettingar skal ivaretakast. I heilt spesielle tilfelle, som for sikring mot personskaade ved utrasing, kan steinmurar takast ned for å verta bygde opp igjen.

Turveg og turstiar

Tursti: er ein sikra trasé i terrenget som er merka/skilta, rydda for vegetasjon og åpen for turgåing. Berre minimale terrenngrep, dvs kun enkle tilretteleggjingstiltak som ikkje medfører sprenging, er tillete. Det kan grusast i ein bredde på maks 80 cm. I friområda er det berre turstiar som er tillete.

Turveg: ein trasé som er opparbeida med grusdekke og som er framkommeleg med barnevogn/sykkel og liknande. Opparbeidingsbredde maks 1,5 m. Desse er f.eks tillete ned til sjøhusa i OH. Turvegane skal byggjemeldast før opparbeiding.

Gammal traktorveg i F1 kan oppretthaldast som kjørbar trasé for traktor, men skal ikkje opparbeidast ytterlegare.

§ 6 FAREOMRÅDE

Høgspenlinje - gjeldande reglar for byggjeavstand må overhaldast ved plassering av bygg og anlegg. Kraftlinja skal leggjast i jordgrøft i FB1-området.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

§ 7.1 Spesialområde Privat småbåtanlegg sjø PS og land PSL

Det tillatast oppført 4 naust, kvar med BYA inntil 40kvm. Naust 1 og 3 skal liggje heilt inntil N5.

Naust kan ikkje nyttast til varig opphald. Nye naust og bygningar skal utførast med same materialval, takvinkel og fargebruk som hyttene. Alle bygg skal ha saltak. Takvinkel er 30 grader. Maks mønehøgde naust 3,5 m.

Det er ikkje tillete med større vindusflater i naust; maks 30% i vegg mot landsida.

I tillegg til eksisterande steinbrygge tillatast brygger som følgjer landkonturen, oppført som tre eller steinkai, i naustas umiddelbare nærhet. Maks størrelse for brygge pr. naust, i tillegg til steinkai, 10 kvm.

Områder som ikkje opparbeidast skal bevarast med den karakter dei har, som kulturlandskap eller naturområde. Det skal foreligge ein samplan for heile området før byggjetillatelse vert gitt. Planen, som skal godkjennast av kommunen, skal gjere rede for utforming av brygge- og naustanlegg.

§ 7.2 Spesialområde kjøreveg og parkering

Kjøreveg og parkeringsplassar skal opparbeidast slik plankartet syner. Kjøreveg skal ha maksimum breidde 4,5 meter, inkludert skulder. Det skal leggjast vekt på å få til ein best mogleg terrengtilpassing og minst mogleg skjeringar og fyllingar. Veier skal ha grus- eller asfaltdekke. Mest mogleg vegetasjon rundt parkeringsplassane skal bevarast. Fyllingar skal såast til og plantast til med stadeigen vegetasjon umiddelbart etter at anleggsarbeidet er avslutta.

Det skal tilretteleggjast 1,5 parkeringsplass for kvar hytte. Der det vert tilrettelagt individuell parkering skal 0,5 plass pr. hytte vere i fellesanlegg. Parkeringsplassane P2-P10 er felles for det feltet/dei hyttene som naturleg sokner til den enkelte plass. P1 og P2 er òg open for allmennheten.

§ 7.3 Spesialområde Friluftsområde FL1 – 10 Areal mellom hyttetomtene

Det areal som ligg mellom hyttetomtene dvs FL1-9, skal behaldast som naturareal i si eksisterande form. Det tillatast uttynning av skog for å skape siktlinjer og for å unngå sjenerande slagskygge. Eikeskog og furutre søkes i størst mogleg grad bevart. Tradisjonell skjøtsel av kulturlandskap er også tillete.

FL10 : Felles grillplass i delfelt FB6: Området tillates opparbeidet med bål plass og benker. Opparbeidelsesplan for området skal oversendes kommunen for godkjenning før tiltak iverksettes



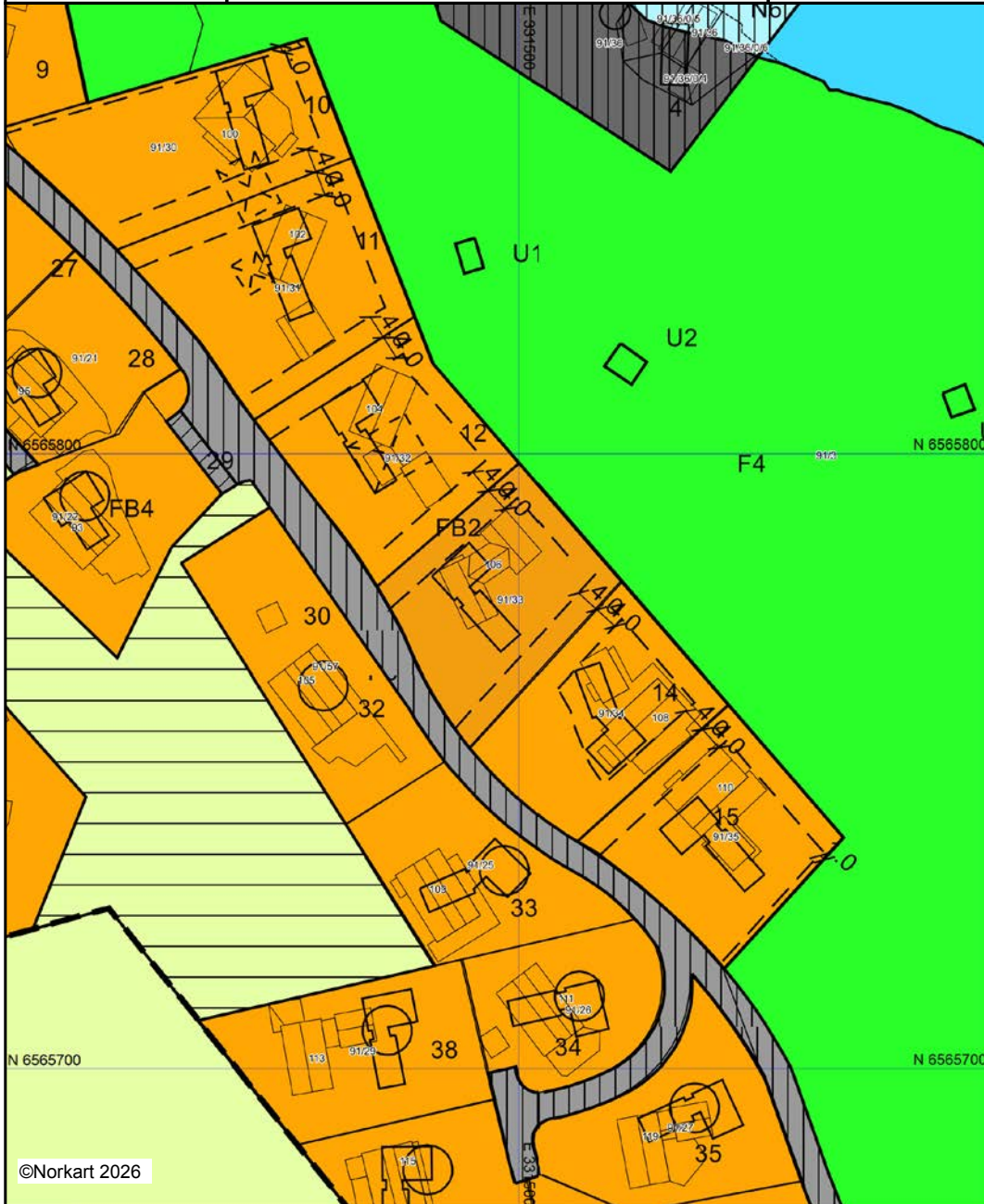
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/33
Adresse: Sandangervågen 106
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026


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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder


 Annet friområde i sjø/vassdrag


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Privat veg


 Friluftsområde (på land)

 Privat småbåthavn (land)

 Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert kantkjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



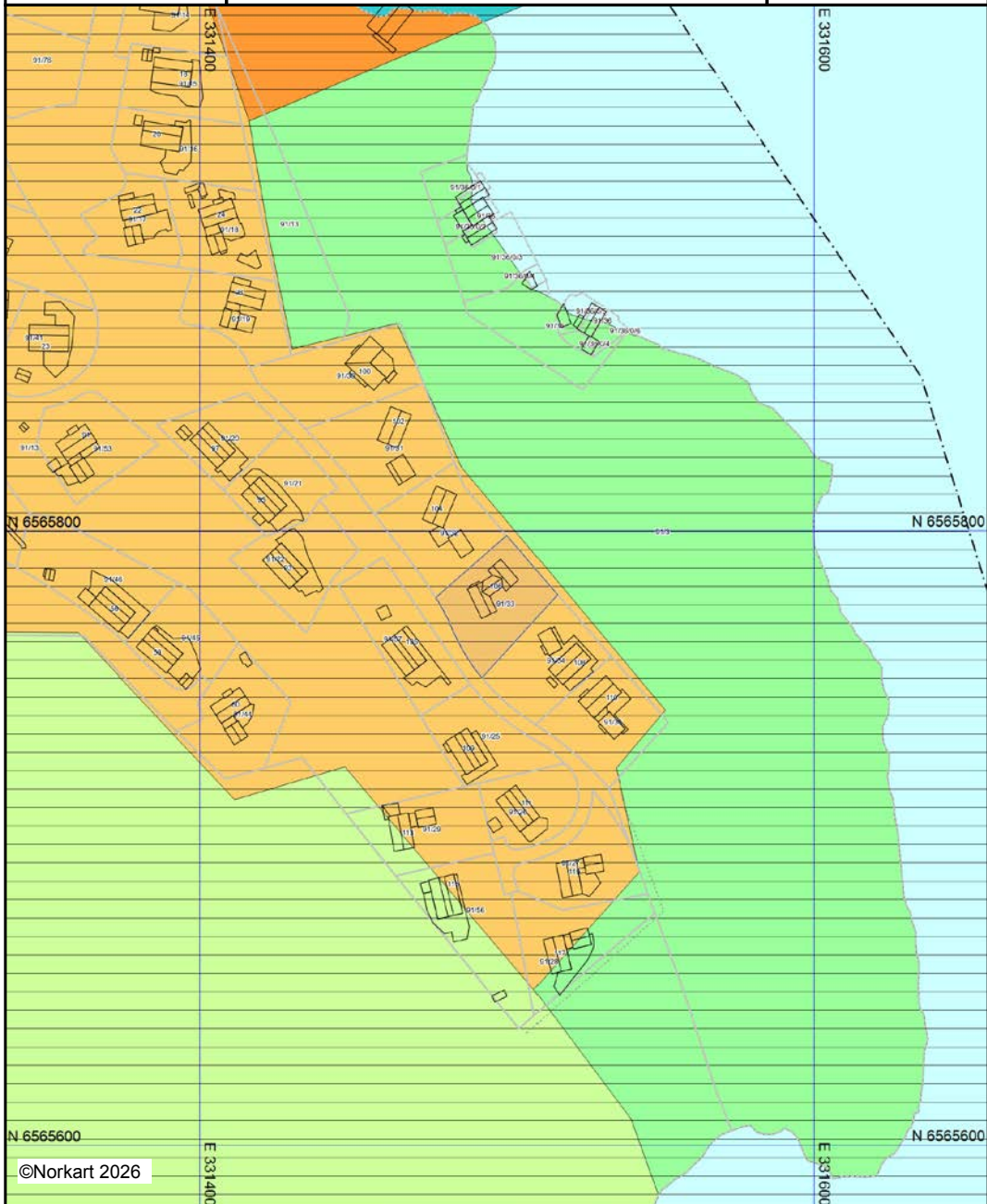
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/33
Adresse: Sandangervågen 106
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000






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



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtid



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - nåværende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linjè- og punktsymboler(PBL

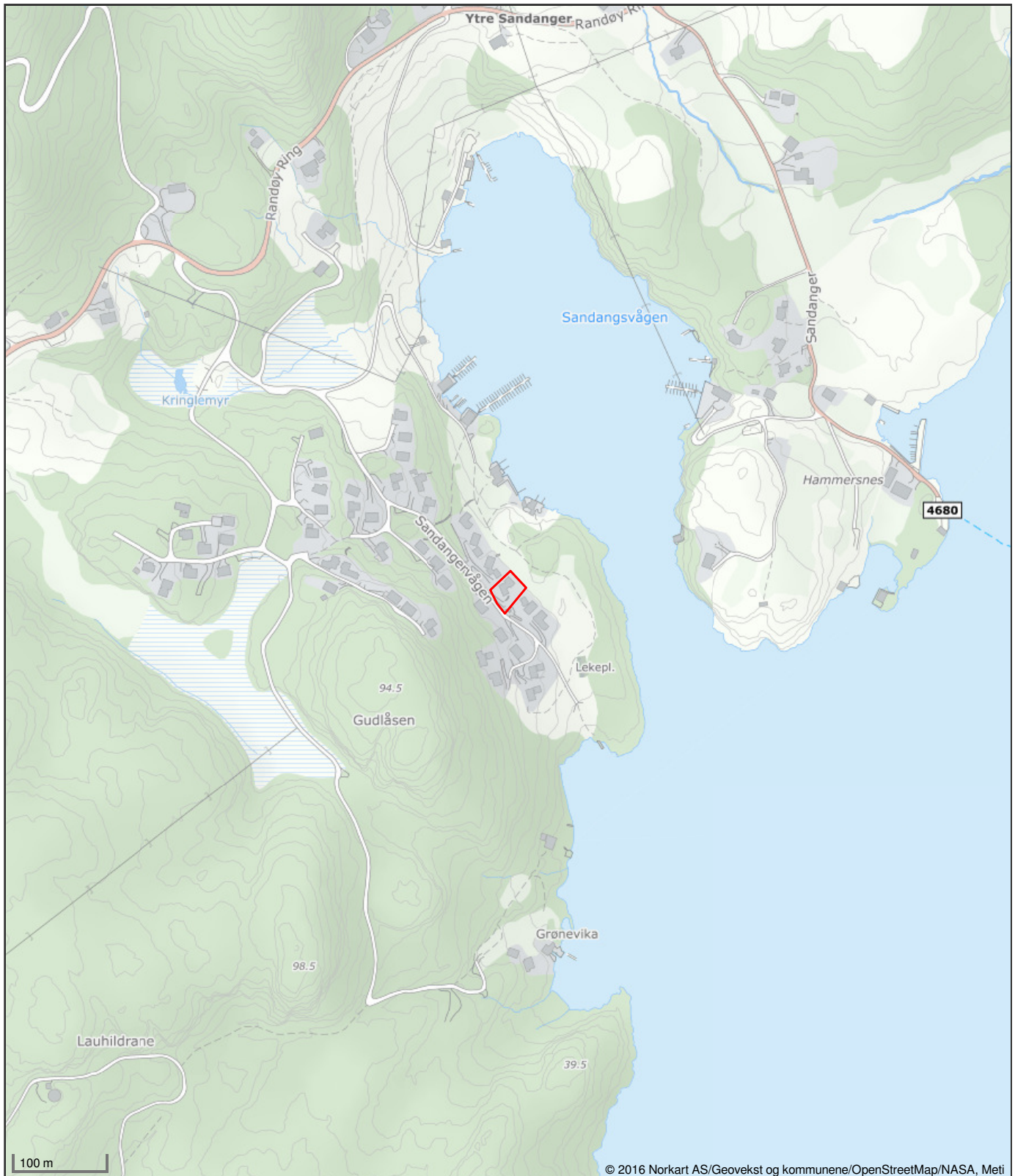
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Farled - nåværende



Oversiktskart for eiendom 1133 - 91/33//



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



Hjelmeland kommune

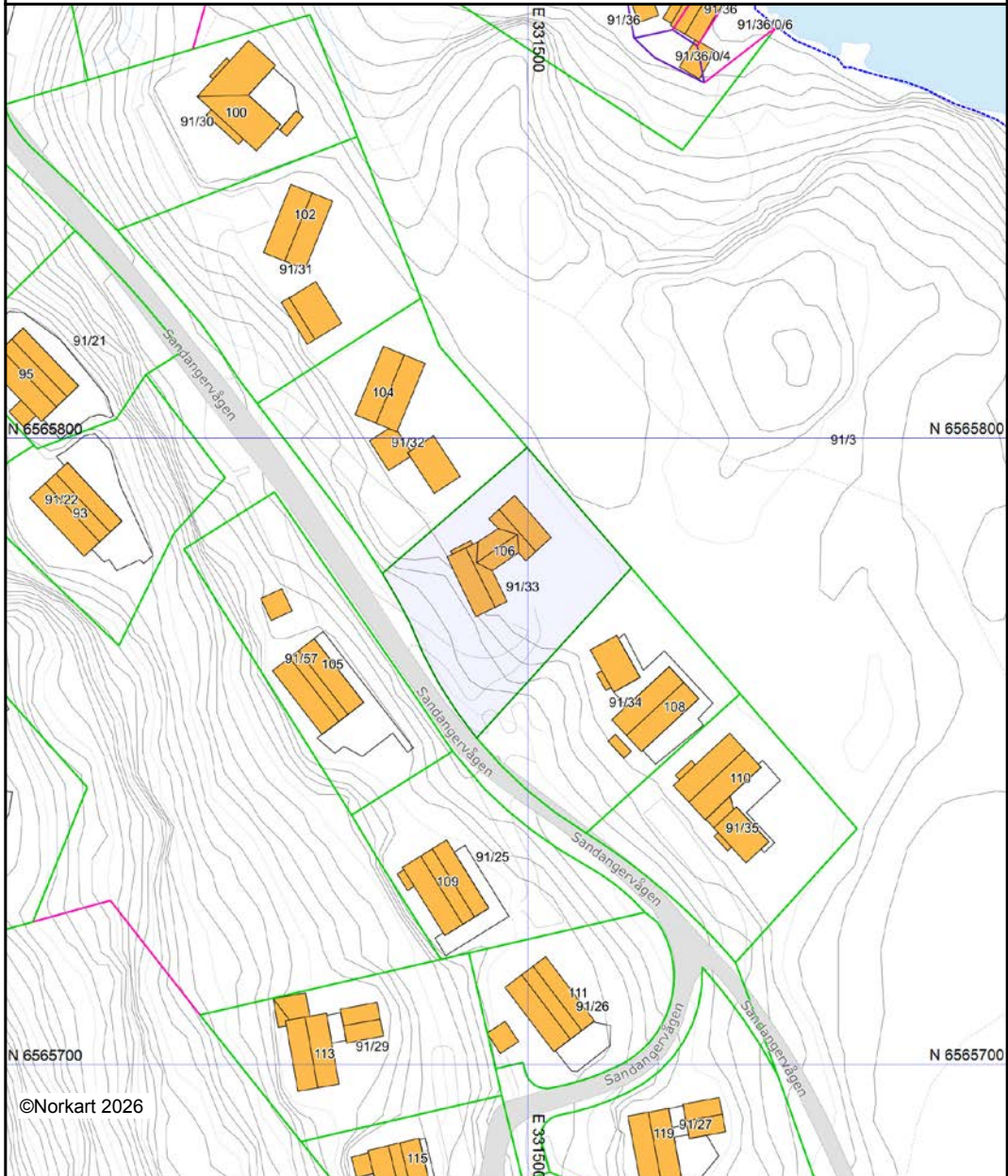
Grunnkart

Eiendom: 91/33
Adresse: Sandangervågen 106
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.










Hjelmeland kommune

Ledningskart

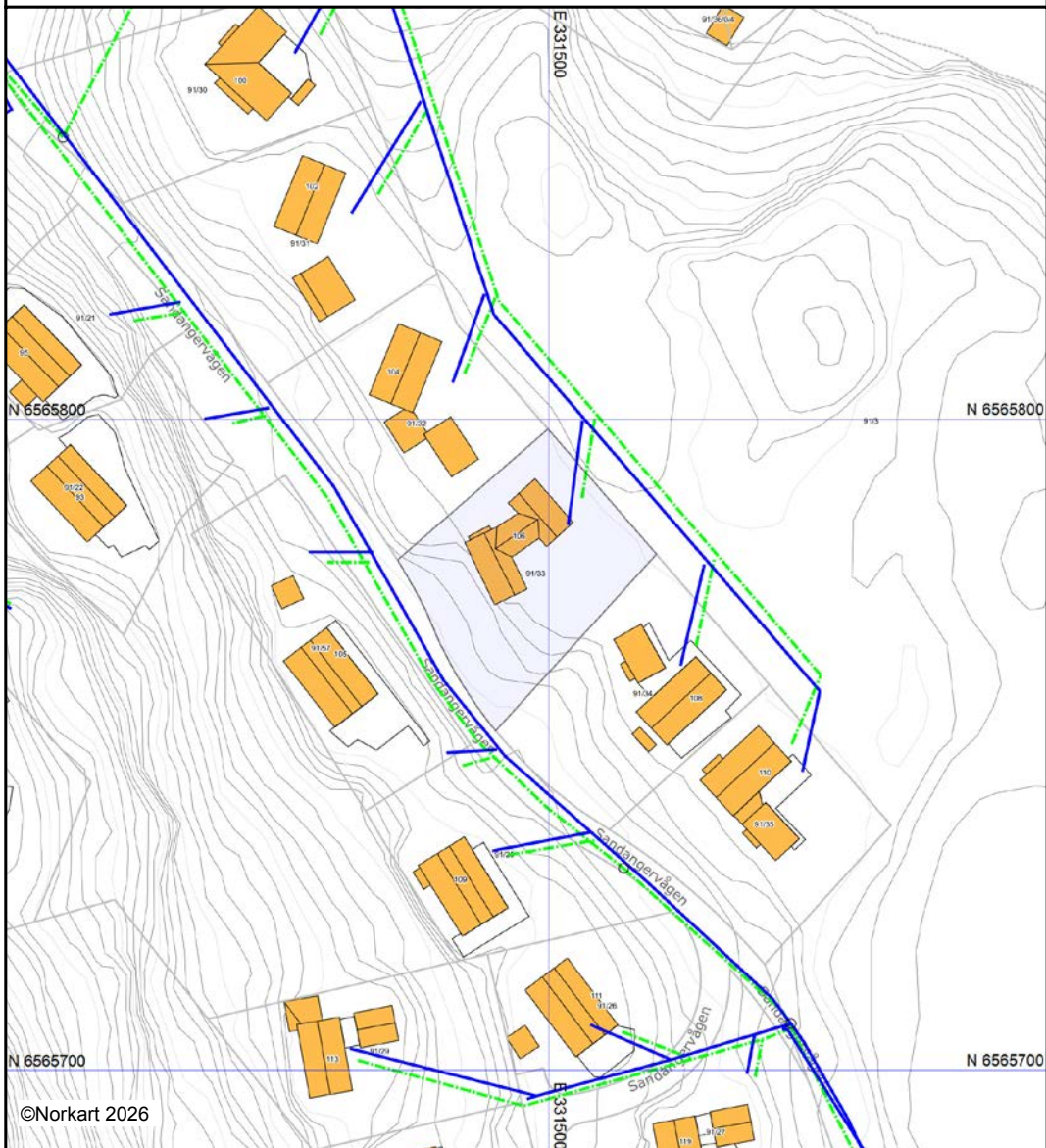
Eiendom: 91/33
Adresse: Sandangervågen 106
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  Vannledning |  Overvannsledning |  Kum |  Hydrant |
|  Spillvannsledning |  Avløp felles |  Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 1133 - 91/33//



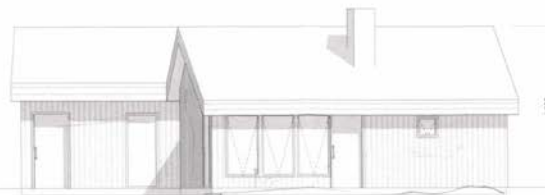
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

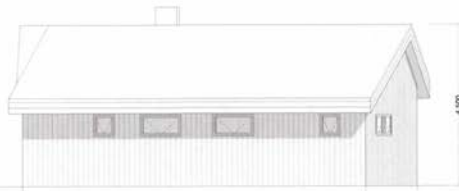
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	931,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6565775,27	Øst	331496,87

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6565779,21	331516,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,42	
2	6565752,07	331491,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,70	
3	6565770,48	331481,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,37	66,21
4	6565778,35	331476,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	112,12
5	6565798,43	331499,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,63	



Fasade ØST



Fasade VEST

Type tegning

E4.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign

Arkitekt: **SFAS** Arkitektur

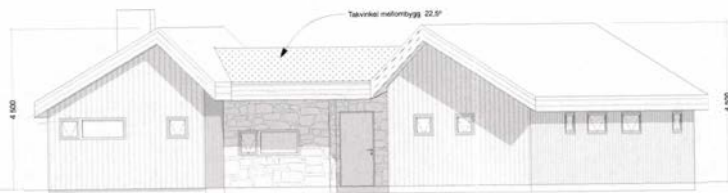
Byggherre: **Hytte Bjerga**

Fase: **Forprosjekt**

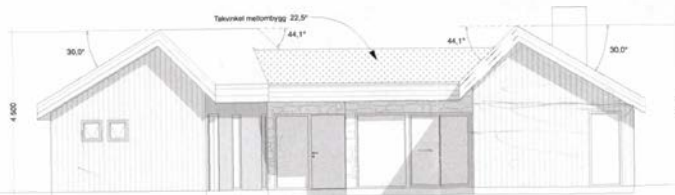
Prosjektnr.: **1211**
 Saksb.: **Kontroll**
 PFO DBF
 Tegn.nr.: **5**
 Dato: **22.06.2011**
 Målestokk: **1:100**

Type tegning: **Fasade Øst og Vest**

Revisjon: **1**



Fasade NORD



Fasade SØR

Type tegning

ES.

Index	Date	Beskrivelse	Sign.

Arkitekt: **SFAS**arkitektur

Byggherre: **Hytte Bjerga**

Fase: **Forprosjekt**

Prosjektnr.:

1211

Saksb.: Kontroll:

PFO DBF

Tegn.Nr.:

6

Dato:

22.06.2011

Målestokk:

1:100

Type tegning:

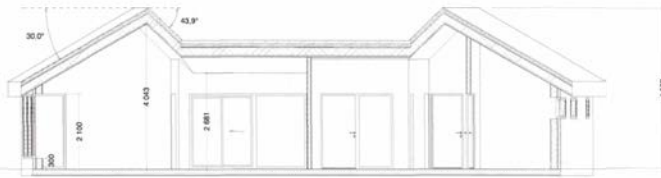
Fasade Nord og Sør

Revisjon:

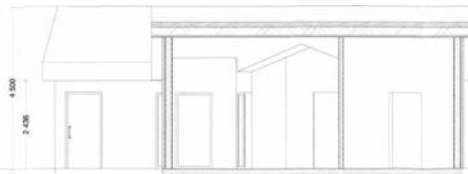
1



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

Type tegning

E 3.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.

Arkitekt: **SFAS**arkitektur

Byggherre: **Hytte Bjerga**

Fase: **Forprosjekt**

Prosjekt nr.: **1211**
 Saksb.: Kontroll: **PFO DBF**
 Tegn.nr.: **4**
 Dato: **22.06.2011**
 Målestokk: **1:100**

Type tegning: **Snitt A/B/C**

Revisjon: **1**



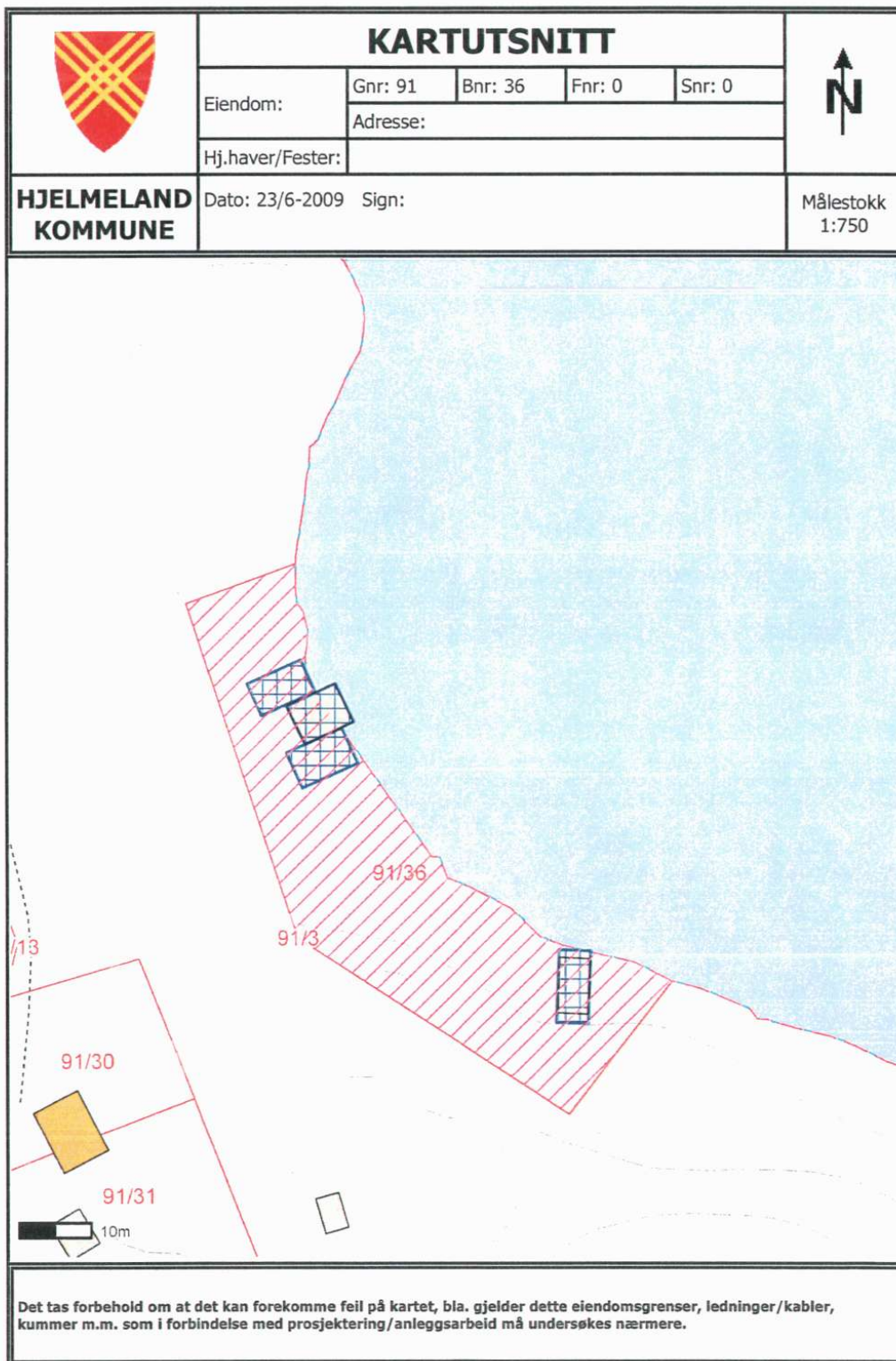
Type tegning		E1.	
Index	Dato	Bestnr/wsk	sign.
Arkitekt: SFAS arkitektur Byggherre: Hytte Bjerga Fase: Forprosjekt			
		Prosjektnr.:	1211
		Saksh. / Kontroll:	PFO DBF
		Tegn.nr.:	2
		Dato:	22.06.2011
		Målestokk:	1:200
Type tegning:	Takplan	Revisjon:	1



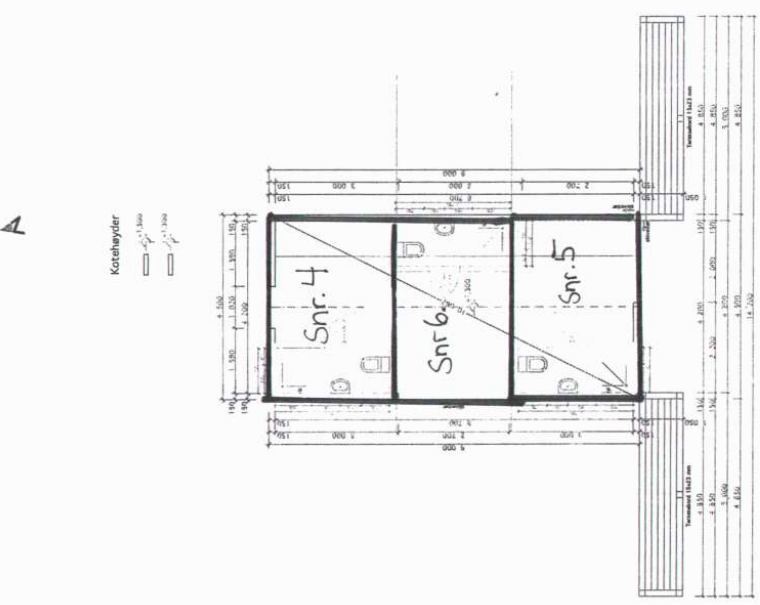
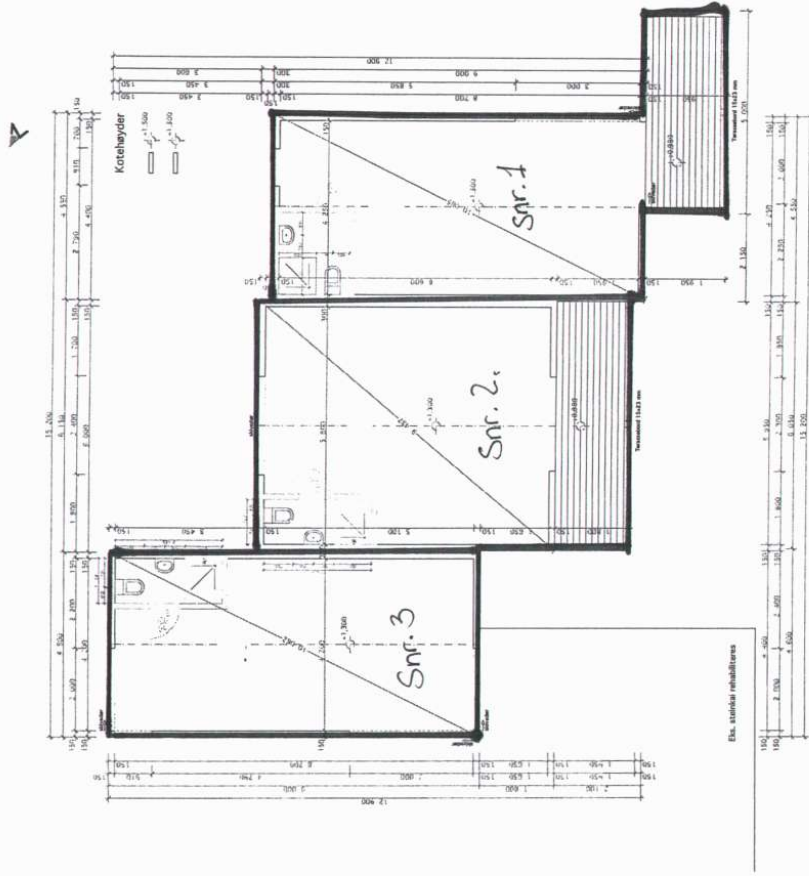
Type tegning	E2.		
Index	Dato	Beskrivelse	sgn.
Arktekt:	SFAS arkitektur		
Byggherre:	Hytte Bjerga		
Fase:	Forprosjekt		
Prosjektnr.:	1211		
Saksb. / Kontroll:	PFO DBF		
Tegn.nr.:	3		
Dato:	22.06.2011		
Målestokk:	1:100		
Type tegning:	1.etasje	Revisjon:	1

Utskrift

Page 1 of 1

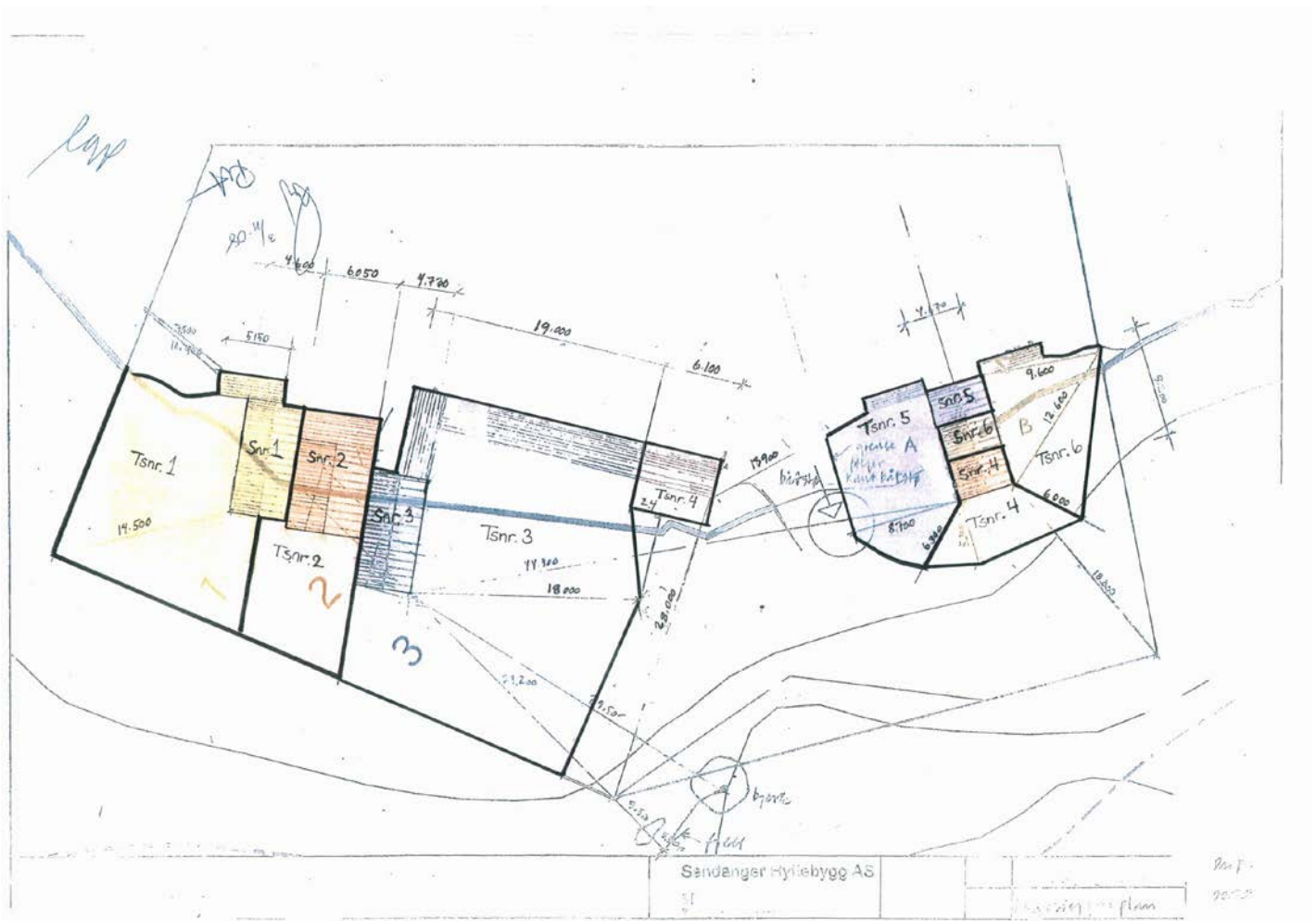


1136 Naust / 201 Fundamentplan / M=1:50 / 17.12.07
 Rev. 18.12.07
 Rev. 03.03.08



SF arkitektur
 Byggesaker 11, 14, 201, 200

1136 Naust / 201 Fundamentplan

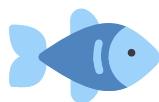


Nabolagsprofil

Sandangervågen 106

Avstand til sjø

94 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 16 min	🚗
🚏 Randøykrossen Linje 140	8 min	🚗
	6.6 km	
🚏 Døvika Linje 140	8 min	🚗
	7.5 km	

Avstand til byer

Jørpeland	55 min	🚗
Stavanger	1 t 13 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Supercharge Ryfylkevegen	13 min	🚗
🚗 Powercharge Hjelmeland	14 min	🚗

Havner i området



- Fister Småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Søre Børøyholmen - gjestehavn
- Ølesund Gjestehavn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

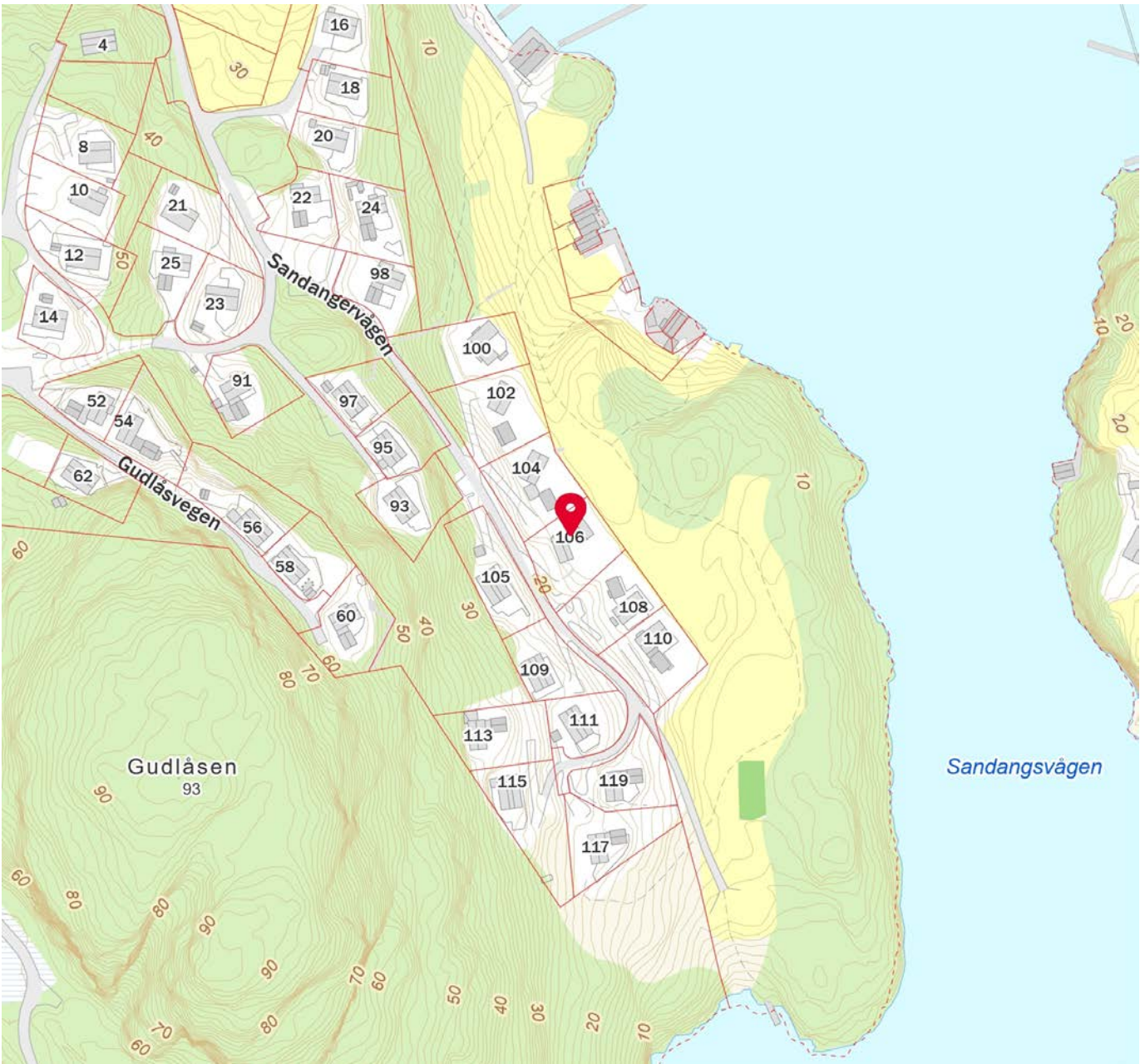
Hjelmeland kino	15 min	🚗
Eventyrskogen i Årdal	26 min	🚗

Sport

🏀 Randøy skole-gymsal Aktivitetshall, fotball	7 min	🚗
	6.5 km	
🏀 Randøy skule - ballbinge Ballspill	8 min	🚗
	7.1 km	
🏊 SKY Fitness Årdal	21 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	7 min	🚗
Joker Fister	12 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandangervågen 106
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre