

Kobbasteinen 36, 4130 HJELMELAND

Stor og flott familiehytte med fin utsikt, gode solforhold og meget pent opparbeidet hage. Båtplass og sjøbod.



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 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Årlig festeavgift: Kr 8 271,-
Selger: Nina Mari Krogseter Strand
Ove Ståle Strand

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 121/145 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1401250162

Dette er en hytte som passer ypperlig for en stor familie og ønsker god boltreplass!

Vi har nå fått for salg en velholdt, innholdsrik og flott fritidseiendom i 2.rekke til sjø på Kobbasteinen, Randøy. Dette er et attraktivt hytteområde med idylliske og naturskjønne omgivelser, og man har kort gange ned til sjøen hvor man har båt plass i molo, sjøbod og fine friområder og badeplasser.

Hytten inneholder hele 5 soverom, 2 stuer, 2 bad og 2 gjestetoalett så her har man god plass til hele storfamilien. Rundt hytta har man en pent opparbeidet hage med god boltreplass for store og små, kjekke terrasser, flott utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld.

Eiendommen ligger i et veletablert hyttefelt med et trivelig miljø, og man har alle fasiliteter som innlagt vann, strøm og avløp, samt parkering like utenfor hyttedøra.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	79
Tegninger	84
Festekontrakt	87
Reguleringsbestemmelser	90
Reguleringsplankart	94
Kommuneplankart	96
Eiendomskart	98
Nabolagsprofil	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 24 m²

2. etasje

BRA-i: 56 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

79 m²

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt som er pent opparbeidet med herlige grønt områder, stor gressplan, hekk, busker og trær, samt blomsterbed. Eiendommen ligger i et flott terreng med en fantastisk utsikt. Tomten er lett skrånende og vendt mot nord-øst.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det

bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 8 271

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

02.04.2011.

Beliggenhet

Fritidseiendommen har en idyllisk plassering ved sjøen på Randøy i Hjelmeland kommune. Her kan du nyte stillheten, vakker utsikt over fjorden, gode solforhold og kort vei til fine badeplasser. Dette er en eiendom som passer ypperlig for deg som er glad i sjø og båtliv med rikelig med mulige utflukter å ta i den flotte skjærgården her. Eiendommen ligger i 2.rekke til sjøen og det er kort gange til til sjøen og båthavna hvor man har et attraktivt fellesområde ved vannkanten.

Kobbasteinen er et populært hytteområde med naturskjønne omgivelser på Randøy. Randøy er en landfast øy i vakre Ryfylke, og området byr på flotte turstier, variert natur og et levende lokalsamfunn, samtidig som det er enkelt å komme seg til både Hjelmeland sentrum og videre til Stavanger-regionen.

Det er en koselig nærbutikk her på Randøy, men man har også kort vei til Hjelmeland sentrum som kan tilby et variert utvalg av litt butikker og servicetjenester. Hjelmeland sentrum ligger ca 10 min fra eiendommen. Langs veien kan man ofte få kjøpt lokale råvarer som egg, frukt, grønnsaker og bær som er kortreiste og dyrket her.

Randøy ligger ca 1 time fra Stavanger via Ryfast. En landlig idyll med kort vei til byen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Fritidsboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1.etasje (hoveddel): Entrè, hall m/ trapp, gjestetoalett, bad, 1 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

1.etasje (anneks): Gang, 2 soverom og bad.

2.etasje: Gang/ entrè, stue, 2 soverom, toalettrom, vaskerom og boder.

Standard

Fritidsboligen holder en bra standard ihht. byggeår og er jevnlig vedlikeholdt.

Fritidsboligen ble opprinnelig bygget og brukt som en konferansehytte, men ble i 2011 ombygd og endret innvendig.

Tekniske installasjoner:

OSO 198 ltr. vvb, og sanipex rør i rør system.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, belegg og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, flis og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres slitte overflater i terrassebord.

Vinduer og dører:

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer og dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Yttervegger:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og kledning ligger nært terrassebord, med fare for svelling av vann og råtne over tid.

Renner og nedløp:

Det registreres ujevnheter i takrenne mot Sørøst.

Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Toalettrom: 1 etg:

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet og utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Toalettrom: 2 etg:

Det er kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu på toalettrommet.

Trapp:

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

Det er lagt en waterguard i vannfordelerskap, men det ser ikke ut som denne er koblet til. Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligens elanlegg er fra byggeår, uten fremlagt dokumentasjon.

Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad:

I dusjnise registreres det stedvis riss / sprekker i flisfuger og svertesopp.
Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad:

Det er kun etablert naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu på våtrommet.

Våtrom: Bad anneks:

Belegg på gulv og panel på vegger. Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.
Badet fungerer med dagens tilstand, men det settes TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende
tettesjikt i våtsoner på vegg og manglende mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

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

Innbo og løsøre

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

Hytten selges møblert bortsett fra enkelte private gjenstander.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på eiendommen like utenfor hyttedøra, samt felles gjesteparkering.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 3 986

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fastledd vann fritid: kr 2 505,85.

Akonto vann: kr 781,22.

Målerleie 3/4: kr 399,05

Feiing /tilsyn: kr 300

Totalt pr år 2025: kr 3 986.

Eiendomsskatt

Kr 3 885

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 885.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 275 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 28, festenummer 5 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/1/28/5:

04.05.2011 - Dokumentnr: 336762 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 5 500

Gjelder fra dato: 02/04-2011

Tomteverdi: NOK 200 000

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 6945 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:1 Bnr:28

PUNKTFESTE

04.05.2011 - Dokumentnr: 336762 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:1 Bnr:28

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:1 Bnr:161

Bestemmelse om bod i naust

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 30.09.1998.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av fritidsboligen fra 1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Eiendommen er tilknyttet privat vei og avløp. Felles septiktank med nabo. Felles privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan R161 Kobbasteinen, datert 23.06.2016.

Reguleringsplanens formål: fritidsbebyggelse.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 1200,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. 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

22.08.2025





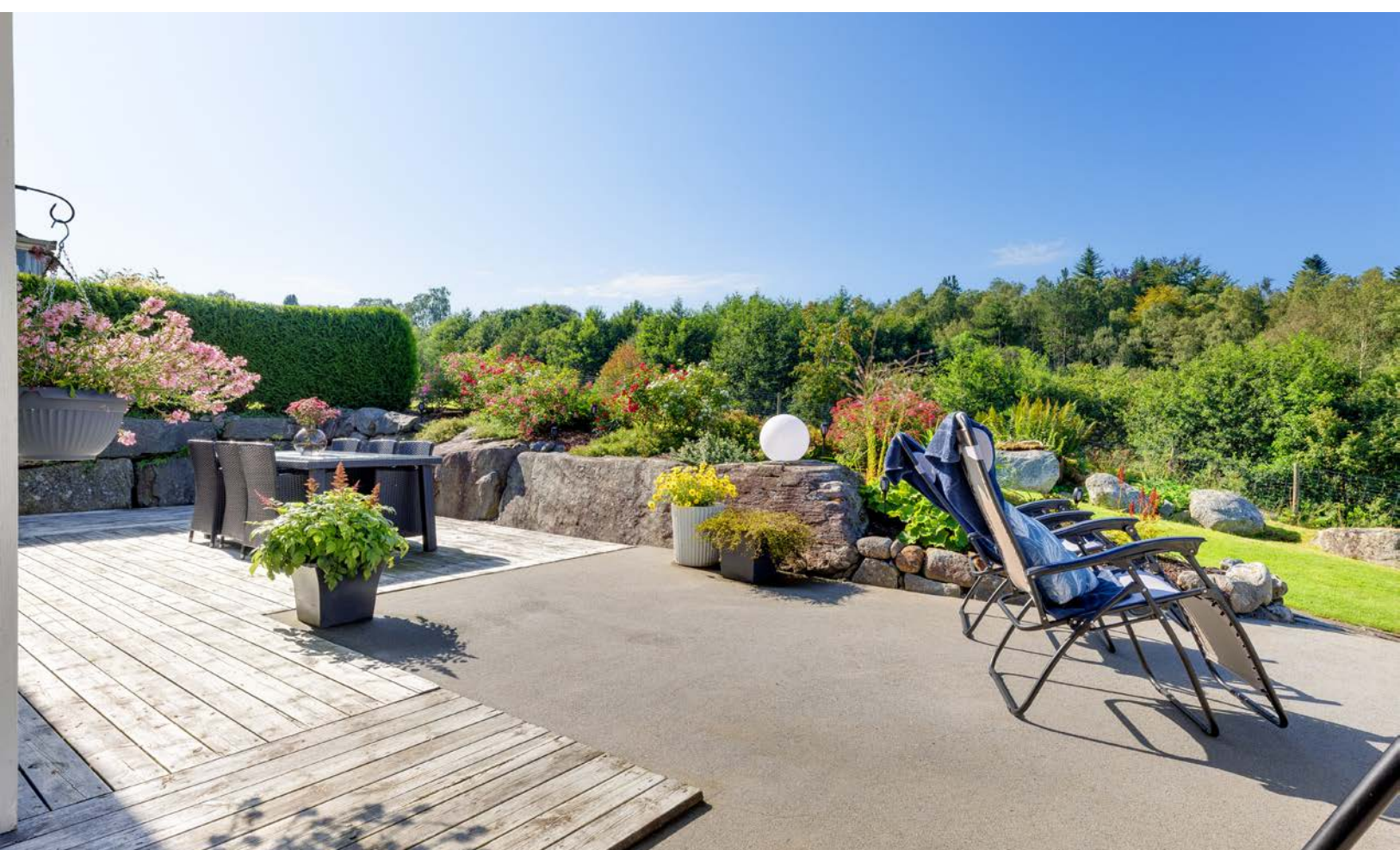




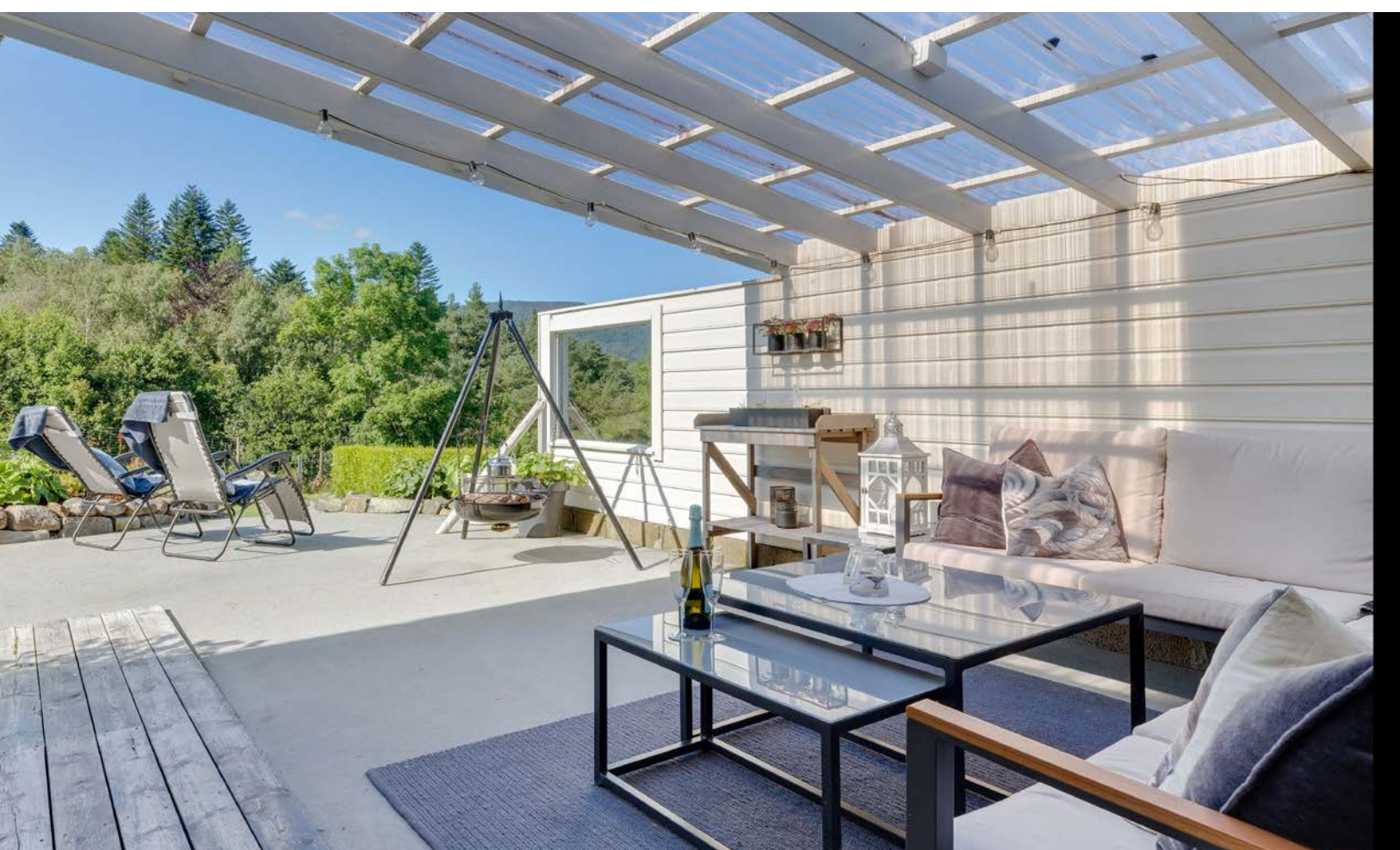


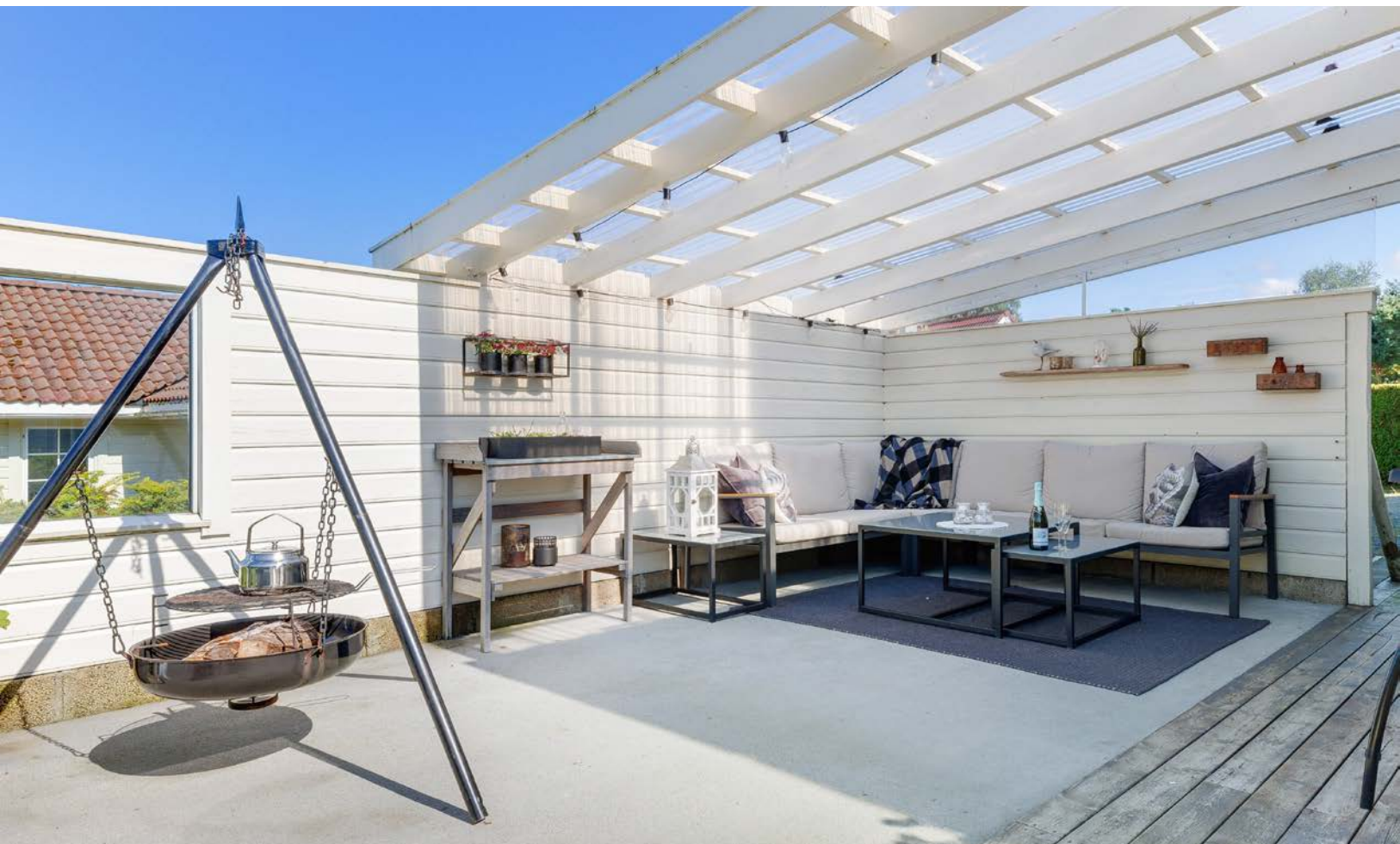
























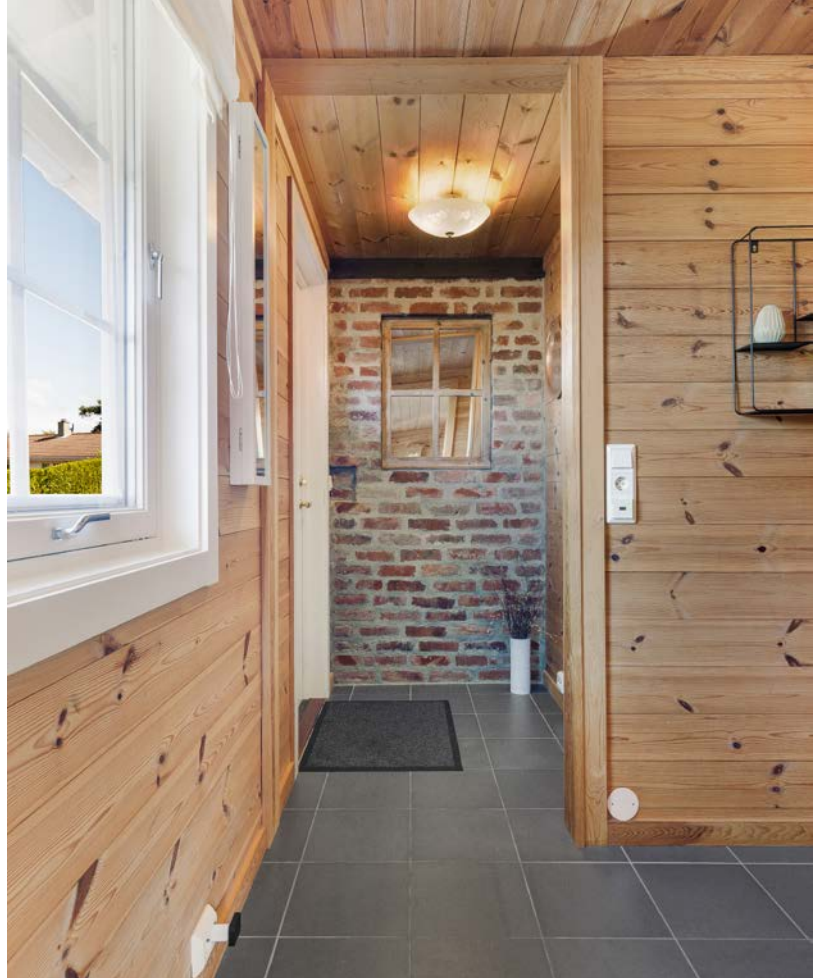




















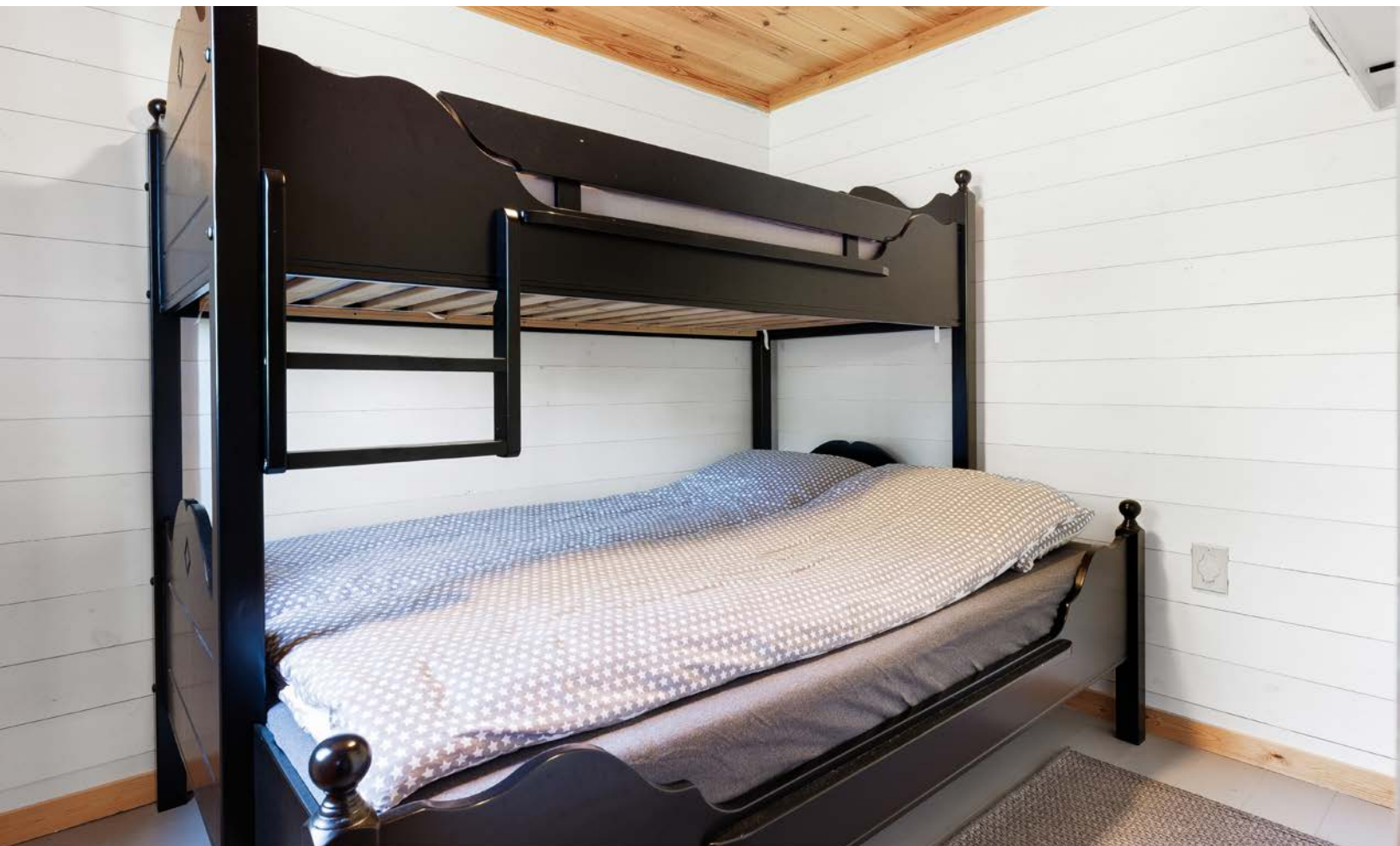




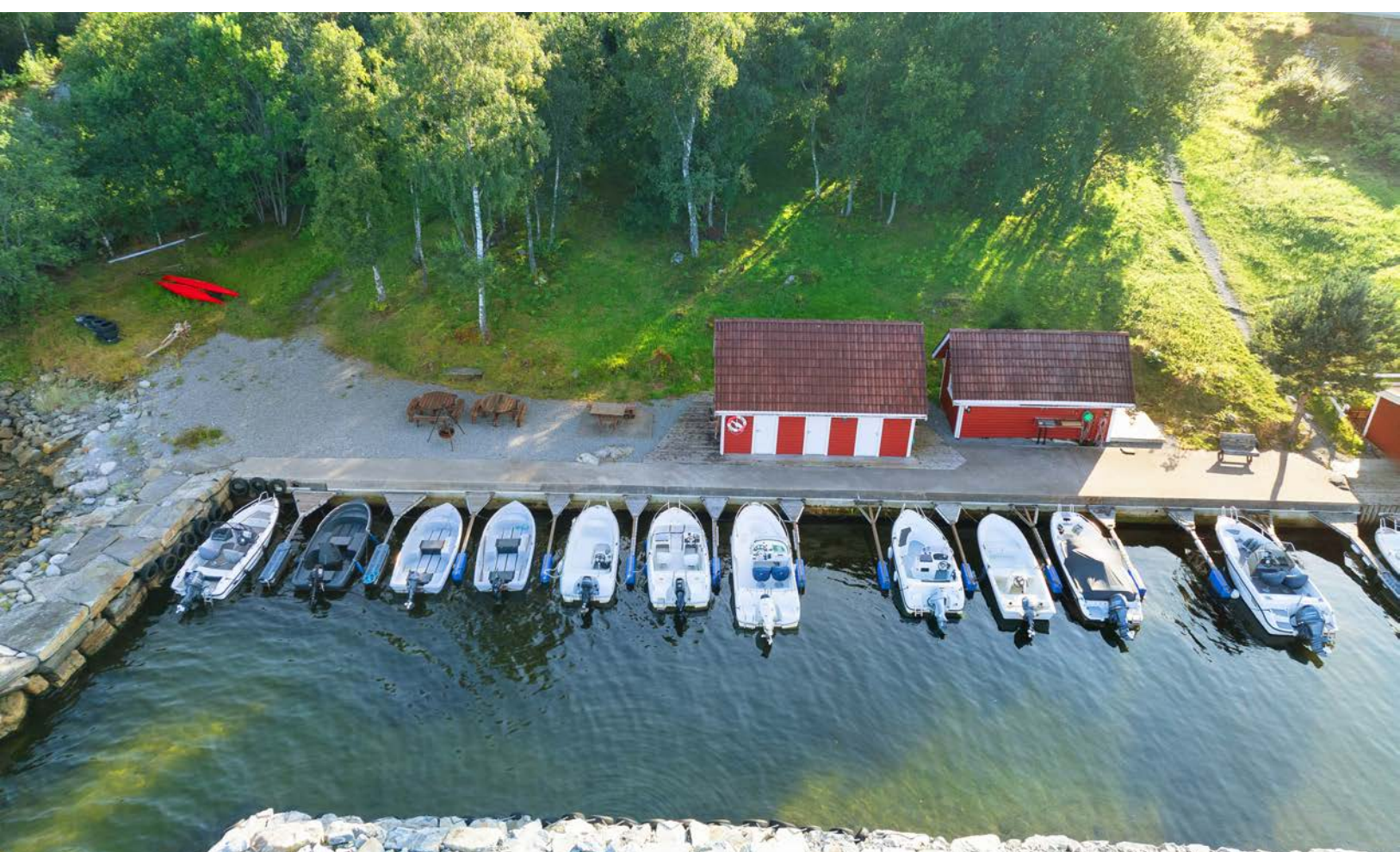






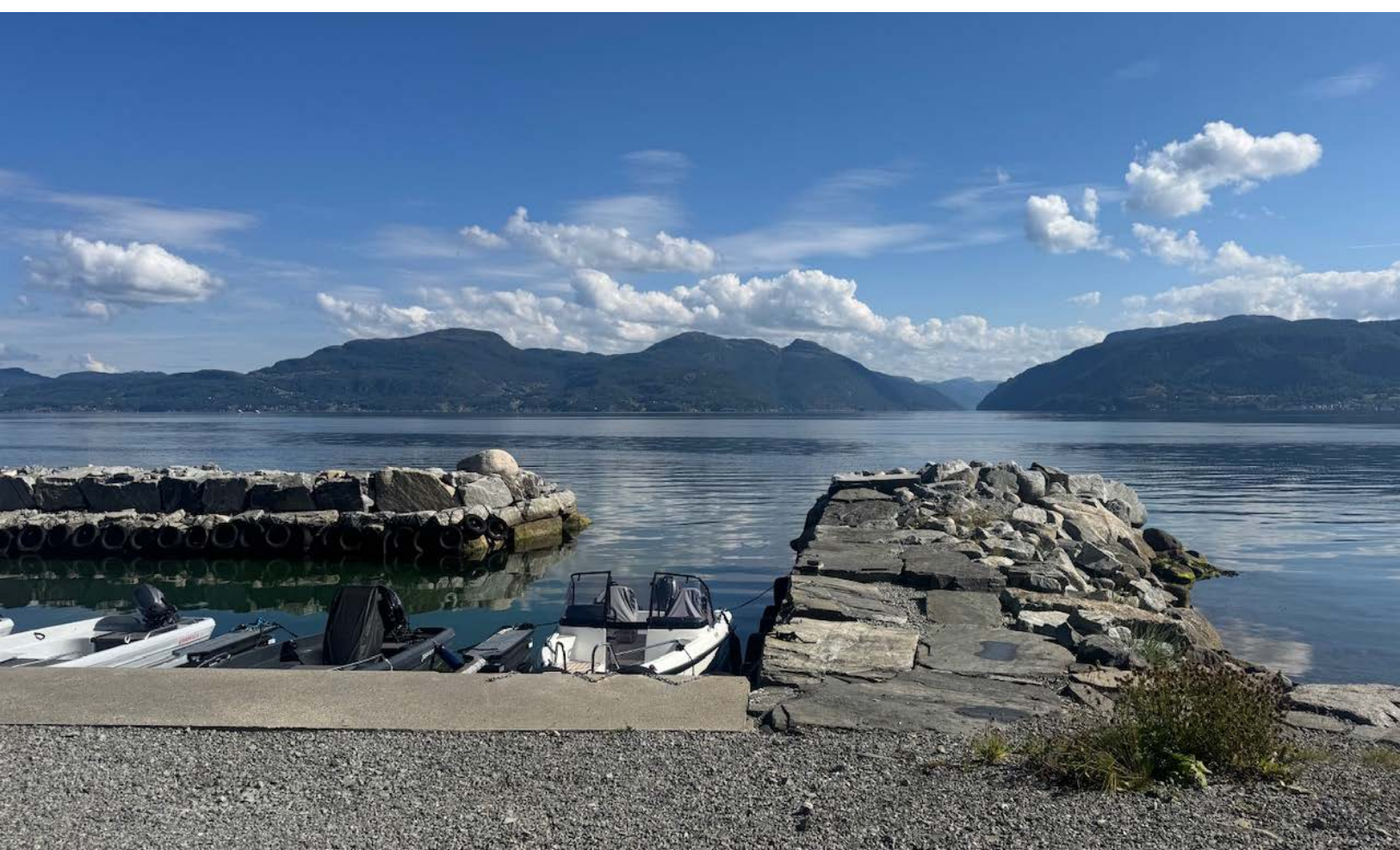














Vedlegg

Kobbasteinen 36 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 145 m²

BRA-i: 121 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34599>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu på våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad annek

Oppsummering

Belegg på gulv og panel på vegger. Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men det settes TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner på vegg og manglende mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer og dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og kledning ligger nært terrassebord, med fare for svelling av vann og råtne over tid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, vurdere å kappe kledning for bedre klaring mellom kledning / terrassebord, dette vil også gjør lufting mellom vegg konstruksjon og kledning bedre.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ujevnheter i takrenne mot Sørøst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenner.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Toalettrom: 1 etg.

Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet og utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk og tette rund rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Toalettrom: 2 etg.

Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Det er lagt en waterguard i vannfordelerskap, men det ser ikke ut som denne er koblet til.

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av waterguard. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligens elanlegg er fra byggeår, uten fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

I dusjnisje registreres det stedvis riss / sprekker i flisfuger og svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukne fuger og fjerne svertesopp.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med tilkomst via luke i tak bod og dører på soverom.

Det er kun innsisert fra luker pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort / vepsebol, løs isolasjon på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar på planløsning mellom faktisk bruk og byggsøkte tegninger.

Utvendig bod mot Sør og takoverbygg m/ levegg mot Nord er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nina Mari Krogseter Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Navn: **Ove Ståle Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kobbasteinen 36, 4130 Hjelmeland**
Kommunenr: **1133** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **28** Festenr: **5**
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:
Byggeår: **1998 - I følge Hjelmeland kommune**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, belegg og fliser.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, flis og panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Profilerte innerdører i tre.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb, og sanipex rør i rør system.

Downlights m/ dimmer i stue og soverom 2 etg.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk gulvvarme i flislagt gang 1 etg. og begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, stedvis knirk i gulv / dørterskler og innerdører tar stedvis i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av utvendig bod og sjøbod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	145	121	24	0	84
Sjøbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	149	121	28	0	84

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	65	24	0	79
2. etasje	56	56	0	0	5
Totalt m²	145	121	24	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Gang m/ trapp, toalettrom, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning. Anneks med gang, 2 soverom og bad.	
2. etasje	56	46	10	Stue m/ trapp, gang, 2 soverom og toalettrom.	Bod mot Øst på 6 kvm. og bod mot Vest på 4 kvm.
Totalt m²	138	128	10		

Bygning: Sjøbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sjøbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,24 mtr. og 2 etg. målt i stue 2,36 mtr.

BRA-e (eksternt bruksareal) for 1 etg. Anneks på 17 kvm. Innredet med gang, 2 soverom og bad. Utvendig bod på 7 kvm.

BRA-e (eksternt bruksareal) for Sjøbod. bod i felles bygg.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Nord vendt terrasse på 18 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Vest vendt terrasse på 28 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra stue.	
Sør vendt terrasse på 22 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra soverom og bod.	
Sør vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 2 etg.	
Øst vendt terrasse på 11 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra annek.	
Det er kun terrasse / balkong areal belagt med terrassebord som er medtatt i arealmålingene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres slitte overflater i terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis slitte vinduskarmer og dører.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer og dører.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og kledning ligger nært terrassebord, med fare for svelling av vann og råtne over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, vurdere å kappe kledning for bedre klaring mellom kledning / terrassebord, dette vil også gjør lufting mellom vegg konstruksjon og kledning bedre.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft med tilkomst via luke i tak bod og dører på soverom.	
Det er kun inspisert fra luker pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort / vepsebol, løs isolasjon på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres ujevnheter i takrenne mot Sørøst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenner.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det er utført tilsyn / feiing 25.07.2023 uten avvik.

I vedovn registreres det sprekk i innvendig steinplate (vurde å bytte sprukket plate)

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ikea kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar på planløsning mellom faktisk bruk og byggsøkte tegninger. Utvendig bod mot Sør og takoverbygg m/ levegg mot Nord er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: 1 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet og utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk og tette rund rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	

6.17 Toalettrom: 2 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs veggen.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Septiktank felles med nabo nedenfor.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Kommunalt vann.	
Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier var det i ca. 2017 en lekkasje på vannrør soverom / gang 1 etg. Deler av vannrør, nytt vannfordelerskap i tak gang og nytt tak. Arbeid ble utført via forsikringsselskap.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er lagt en waterguard i vannfordelerskap, men det ser ikke ut som denne er koblet til.	
Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av waterguard. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligens elanlegg er fra byggeår, uten fremlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger. Vegg mot Sør er belagt med panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er badet pusset opp i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

I dusjnisje registreres det stedvis riss / sprekker i flisfuger og svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukne fuger og fjerne svertesopp.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og dusjnise m/ forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun etablert naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu på våtrommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad anneks



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og panel på vegger. Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men det settes TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner på vegg og manglende mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250162	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ove Ståle Strand	Nina Mari Krogseter Strand
Gateadresse	
Kobbasteinen 36	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3918499

Document reference: 1401250162

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet blandedbatteri

Arbeid utført av

Sig.holvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt maur, ikke stort problem

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250162

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250162

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250162

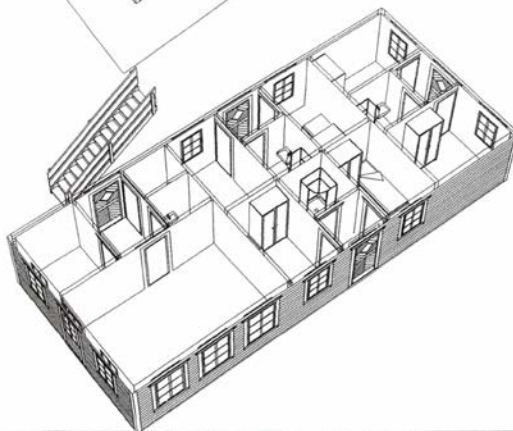
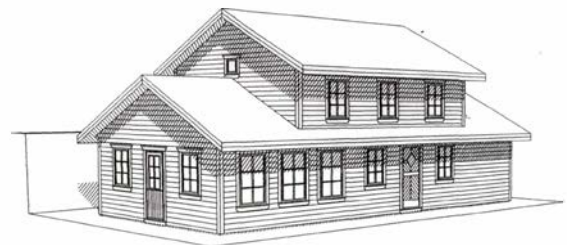
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove st�le Strand	46e1a10245792d203489a eccb369da8b79828dd1	11.08.2025 14:10:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Strand	49a915570651c5b3aa010 b02dab446cdb114e5a3	11.08.2025 19:11:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250162

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

Fur. 5



HJELMELAND KOMMUNE	
06 OKT. 1997	7
Gnr: 4/28	J.R.

KØBBASTEINEN v/v. og O. PETERSEN		
BESKED: 400 HJELMELAND		
HYTTE 2		
PERSPEKTIV		
 AS RYFYLKE TRELAST 4000 F. 401 TEL. 01 71 41 41 - FAX 01 71 41 41 Skema: Tegning nr. 101 10/94. Tegnet som vist, med alle betingelser, afleveres som afs. vedlagt.	5901	
	503	
	HYTTE	
	50501	
	TÆRTNEN	

Fnr. 5



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

KØBBASTEINEN V/G. OG O. PETERSEN		
BESUND 400 KRUMELAND		
HYTTE 2		
FASADER		
 AS RYFFYLKE TRØELAST	9780	HYTTE
	502	
	1000	
Disse tegninger er i 1:50 skala. Tegningene er beregnet på et ikke-beskrivende, ikke-eksisterende eller ikke-eksisterende.		120000



Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Eiendomsmegler Vest		Plass for tinglysingsstempel
Adresse: PB 7999		
Postnummer: 5020	Poststed: Bergen	
Fødselsnr./Org.nr. 940434254		
Ref.nr.		

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1133	Hjelmeland	1	28	5
Beskaffenhets: ²⁾		Tomtens areal:		
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		Tomteverdi: 200 000,-		
Hva skal grunnen brukes til:				
☐ B eiendom ☐ F eiendom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet				

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
261249	Olaf Pettersen	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
300968	Haldis Førland	1/2
231159	Sveinung Førland	1/2

4. Festeavgift pr. år

kr 5.500,- pr år

5. Festetid ³⁾

Antall år	Regnet fra – dato
-----------	-------------------

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

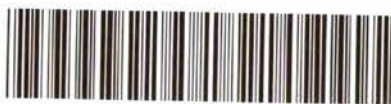
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	ars forfalt festeavgift
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:	

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Tilknyttet punkt feste har fester bod nr 5 i naust med loft.

Tilknyttet punkt feste har fester båtplass i molo.

Doknr: 336762 Tinglyst: 04.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRiktig gjenpart bekreftes
for EiendomsmeglerVest ASJ. Tellefsen
Janiche Tellefsen

Dato 2.4.11	Bortfesterens underskrift Olaf Pettersen	Festerens underskrift Sveinung Førland
----------------	---	---

Statens kartverk Tinglysing

Oppdatert mai 2009

Side 1 av 3

Haldis Førland



8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Avgiften indeksreguleres 1 gang pr år ihht konsumprisindeks		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklerprovisjon)		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato 2.4.11	Bortfesteres underskrift Olaf Pettersen	Festeres underskrift Haldis Forland
----------------	--	--



Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <i>Hermeland 2.4.11</i>	Dato <i>2.4.11</i>
Bortfesteres underskrift <i>Olaf Pettersen</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>OLAF PETTERSEN</i>
Sted <i>Finna 10.04.11</i>	Dato
Festeres underskrift <i>Sveinung Førland</i> <i>Haldis Førland</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>SVETINUNG FØRLAND</i> <i>HALDIS FØRLAND</i>
Sted <i>Hermeland</i>	Dato <i>2.4.11</i>
Grunneier samtykke <i>Olaf Pettersen</i>	Gjentas med blokkbokstaver <i>OLAF PETTERSEN</i>

Noter
1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forfenglet etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved innlegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Vi samtykker tinglysningen
for Eiendomsformidler Vest AS*J. Tellefsen*
TellefsenVi samtykker tinglysning
for Ottesen & Dreyer AS
NO 985 790 833 MVA*J. Tellefsen*

FØRESEGNER
DETALJREGULERINGSPLAN
PLANID R161 GNR 1 BNR 28 mfl KOBBASTEINEN RANDØY

Korrigert jf Kommunestyrevedtak 49/16, 22.06.2016

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å leggja til rette for fritidsbustader, bustader, båtanlegg og tilhøyrande anlegg.

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

2.1 Før det vert gitt byggeløyve i områda:

- NF1 - NF2 skal ein dokumentere tilgjengelege båtplassar i eksisterande anlegg SB1
- NB1, NB2, NB3 skal ein dokumentere tilgjengelege båtplassar i opparbeidd småbåtanlegg i nærliggande område.

2.2 Før byggeløyve i områda NB og NF kan gis, skal det liggje føre akseptert søknad om sanitærabonnement for tilkopling til offentleg vann og/el avløpsanlegg, eventuelt dokumentert oppgradering av eksisterande privat fellesanlegg for avløp.

2.3. Før ferdigattest/midlertidig bruksløyve i områda NB og NF kan gis, skal ferdigmelding for VA-anlegg vere akseptert av Hjelmeland kommune.

§ 3 FELLESFØRESEGNER

For nye einingar gjeld krav om to parkeringsplassar på eiga tomt.
Nye einingar skal ha radonsperre/membran.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

EF er 19 eksisterande fritidsbustader, derav 6 av desse som leilegheiter i fellesbygg i område S
EB1 er eksisterande bustad. NF er 2 nye fritidseiningar.
NB er 3 nye bustadeiningar.

- a. Gesims og mønehøgder målast frå gjennomsnittleg ferdig terreng.
- b. Bygga skal oppførast i trematerial, sementpusa flater og/eller naturstein.
- c. Takfarge skal være grå eller svart, torv eller tegl (farga).
- d. Bygningane skal ha saltak, med unntak av område S, NF og NB.

- e. Fritidsbustadane i områda A,B og C dvs EF1-10:**
Maksimal storleik på hyttene/takoverbygd areal 100 m² BYA
Dette inkluderar ikkje oppstillingsplass/parkeringsareal. Maks mønehøgde 6,5 m
- f. Fritidsbustadane i område D dvs EF14, EF15 og EF16 og EN2**
Ved gjenoppbygging eller nybygg skal ikkje bygga plasserast lågare enn kotehøgde 1.7m, jf ROS-analyse for stormflo.
- Maksimal BYA pr eining 65 m²
- Maksimal mønehøgde er 7,2 m målt frå sålen
- Takvinkel er mellom 40 og 45 grader
- g. Leilegheitsbygg i område S dv EF11, EF12 og EF13**
Ein bygningskropp som kan innehalda maks 6 fritidsleilegheiter. Maksimal bebygd areal 350 m² BYA, inkludert boder/uthus/takoverbygd uteareal, ekskl oppstillingsplass for bil. Maks mønehøgde er 6,5m. Leilegheitsbygg skal plasserast innanfor byggegrense. Resten av område S skal opparbeidast til felles parkeringsplass i vest inkludert fellesboder og felles grøntområde i aust. P-plassen skal vere felles for fritidseiningane i område S og fritidsbustadane EF8 og EF9, og skal dimensjonierast med 2 bilar pr fritidseining.
- h. Bustad EB1:**
Området skal nyttast til bustadformål samt tilhøyrande garasje og uthus. Tillate grad av utnytting 20 % (BYA=20%). Maks mønehøgde: 9m, Gesimshøgde 6 m.
- i. Nye fritidsbustader NF1 og NF2:**
- Maksimal bebygd areal pr tomt er 100 m² T-BYA ekskl biloppstillingsplass.
- Maksimal mønehøyde 6,5 m over gjennomsnitt planert terreng.
- j. Nye bustader NB1, NB2 og NB3:**
Området skal nyttast til bustadformål med tilhøyrande garasje og uthus. Maks mønehøgde 8 m over gjennomsnitt planert terreng. Gesimshøgde 6 m. Maksimal bebygd areal pr tomt er 25 % BYA bebygd areal, ekskl biloppstillingsplass.
- k. Naust EN1:**
Bygg i området kan nyttast til felles naust/boder til oppbevaring av utstyr etc, og ikkje til overnatting. Området kan byggjast med inntil 44m² BYA. Maks mønehøgde er 4,5 meter. Takvinkel 40-45 grader. Område EN1 er felles for EF14, EF15 og EF16. Det ubebygde landareal i EN1 kan nyttast som felles opphaldsareal/rekreasjonsareal. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg i området som hemmar området sitt preg som fellesområde.
- l. Leikeplass:**
Området kan nyttast til ballspel, leik etc. og er felles for alle i planområdet R161.
- m. Felles småbåthamn SB1:**
Småbåthamn/molo kan ha maksimalt 55 meter lengde. Det kan byggjast felles naust/bodanlegg i området til oppbevaring av utstyr etc. med inntil to bygningskroppar og med maksimal bebygd areal 44m² BYA kvar. Maks mønehøgde 4,5 meter. Takvinkel 40-45 grader. SB1 er felles for område A, B, C, S og NF. Det ubebygde landareal i SB1 kan nyttast som felles opphaldsareal/rekreasjonsareal. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg i området som hemmar området sitt preg som fellesområde

n. **Småbåthamn/naust SB2:**

Småbåthamn/molo kan ha maksimalt 22 meter lengde. Det kan byggjast naust i området til oppbevaring av utstyr etc. med inntil to bygningskroppar og maksimal 44m2 BYA kvar. Maks mønehøgde er 4,5 meter. Takvinkel 40-45 grader. SB2 er for EB1. Bygg kan ikkje nyttast til overnatting.

o. **Felles småbåthamn SB3:**

Småbåthamn/molo kan ha maksimalt 17 meter innvendig lengde. Ytre brygge kan nyttast som gjestebrygge. SB3 er felles for dei fire fritidsbustadane EF14-16 og EN2 i område D.

p. **Brygge SB4:**

Eksisterande bryggjekant kan oppretthaldast men ikkje utvidast; Maksimal lengde 28m. SB4 er felles for alle planområdet, og skal ikkje nyttast som fast ankringsplass for båt, men kan nyttast som gjestebrygge og til bading/rekreasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

FP1 – felles parkering 1:

Arealet avsett til parkering planerast og det skal lagast plass til minst ein handicap-parkering. Forstøtningskantar som ev må oppførast i samband med avslutning parkering /ny bygg, skal leggjast i naturstein og skal tilpassast området generelt. FP1 er felles for felt D. NF og NB skal ha parkering på eigen tomt.

FP2 felles parkering 2:

Felles gjesteparkering for felt A, B og c, i tillegg til parkering på egne tomter.

FP3 felles parkering 3:

Felles fast parkering for felt S og EF8 og EF9 i område B, inkludert fellesboder til område S, jf § 5 e)

Kjøreveg:

Kjøreveg felles for alle innafor planområdet, annen eigarform(privat veg).

Gangveg / Gangareal:

Området er sett av for å sikre fri ferdsel i strandsona. Det kan opparbeidast trase for å sikre framkommelighet på inntil 1.5m bredde. Det kan etablerast grusdekke. Sti kan også nyttast til hagemaskiner som gressklipper, 4-hjuling etc.

I det regulerte gangareal forbi EN2, EF14, EN1 og EF15 skal det ikkje gjerast ytterlegare fysisk inngrep/tilrettelegging, ein skal kun frihalde regulert trasè som open for fri ferdsel.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

Friluftsmål:

Området skal nyttast til rekreasjon/opphald/leik, og landskapet sin karakter og vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som hemmar området sin bruk som friluftsområde. Det kan drivast plukkhogst i området. Det kan etablerast enkle innretningar som gapahuk ol. som fremjar felles sosiale kvalitetar for området. Området kan nyttast til beite.

Vedtatt av Hjelmeland kommunestyretsak 49/16, 22.06.2016

Eksisterande stiar mellom byggeområda og sjø skal oppretthaldast og sikrast. Det kan etablerast nye stiar. Stiar kan ha maks 1.5m bredde og kan ha grusdekke.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag:

Området skal være allment tilgjengelig og kan nyttast til bading, fiske og småbåttrafikk.

§ 8 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

H730 – bandlegging kulturminne

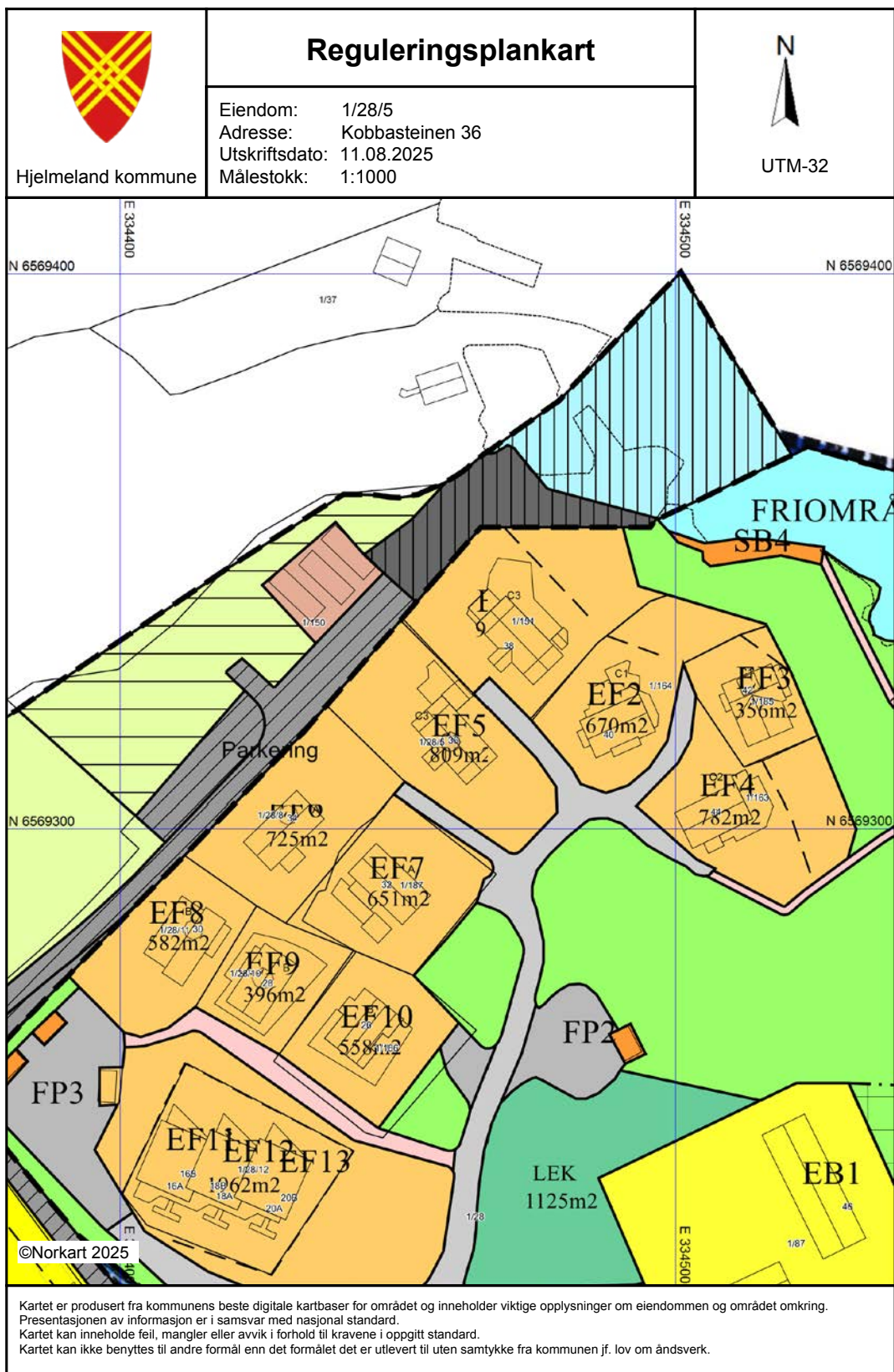
Innanfor omsynssone for bandlegging etter lov om kulturminne finnes det ei gravrøys, id. 72201. Det er ikkje tillate å setja i gong tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørlig skjemme kulturminna, eller foreta nokon form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovas §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremjast i form av ein reguleringsendring.

H320 - stormflo

Eksisterande bygningar: Avbøtande tiltak som er utført for å sikre eksisterande hytter jf Multiconsult sin rapport: 712367-RIG-NOT-002, av 22.06.2015 skal oppretthaldast. Avbøtande tiltak på EF14 er 40cm høg betongringmur mellom hytta og sjøen.

Før nye byggeløyve kan bli gitt skal det ligge føre fagkyndig dokumentasjon ift stormflore, og nybygg i område D kan ikkje etablerast utan at det er dokumentert tilstrekkelege trygt, ev i form av avbøtande tiltak ift stormflo/bølger med årleg gjentakintervall 1/200 jf TEK10. Nybygg må etablerast på minimum kotehøg + 1.7 moh eller utanfor omsynssona. Innvendig golv i ev nye fritidsbustader skal ligge på minimum kote + 2,3 moh. Høyder relatert til NGO 1954.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre sak 49/16, 22.06.2016



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Uthus/naust/bådehus
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

-  Friluftsområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

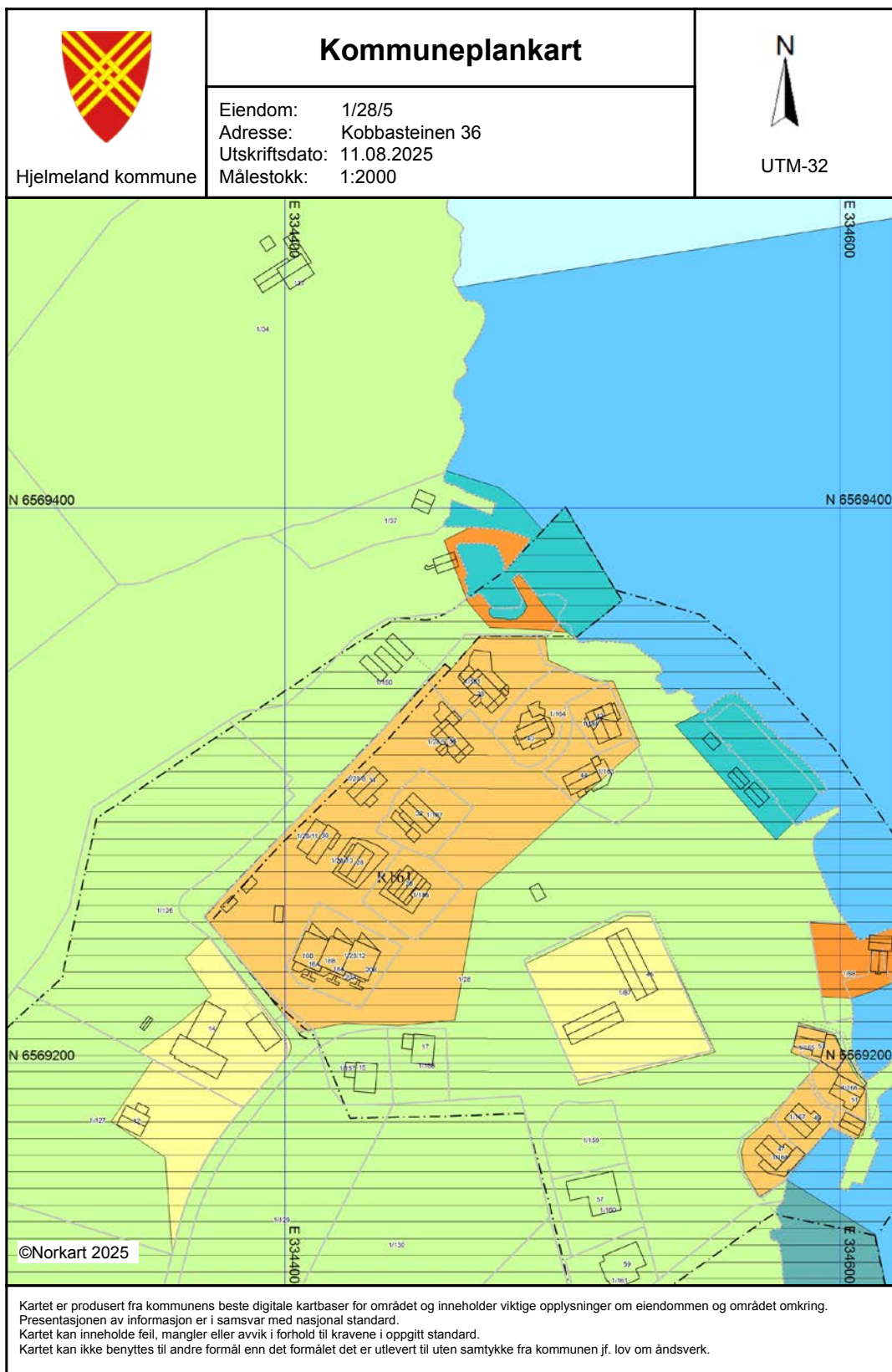
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Eiendomskart for eiendom 1133 - 1/28/5/



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 punktfeste	----- 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

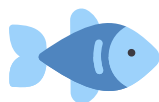
Areal	0,00 m ²	Arealmerknad	Punktfeste				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6569315,68	Øst	334459,41	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6569315,6	334461,19	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	

Nabolagsprofil

Kobbasteinen 36

Avstand til sjø

47 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 12 min 🚗
🚋 Randøykrossen Linje 140	4 min 🚗 2.8 km
🚋 Døvika Linje 140	5 min 🚗 3.8 km

Avstand til byer

Jørpeland	51 min 🚗
Stavanger	1 t 9 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

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

Havner i området



- Ølesund Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Sande Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Spa-hotell Velvære Gjestehavn
Matvarer
- Hjelmeland småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Nesvik Gjestehavn

Aktiviteter

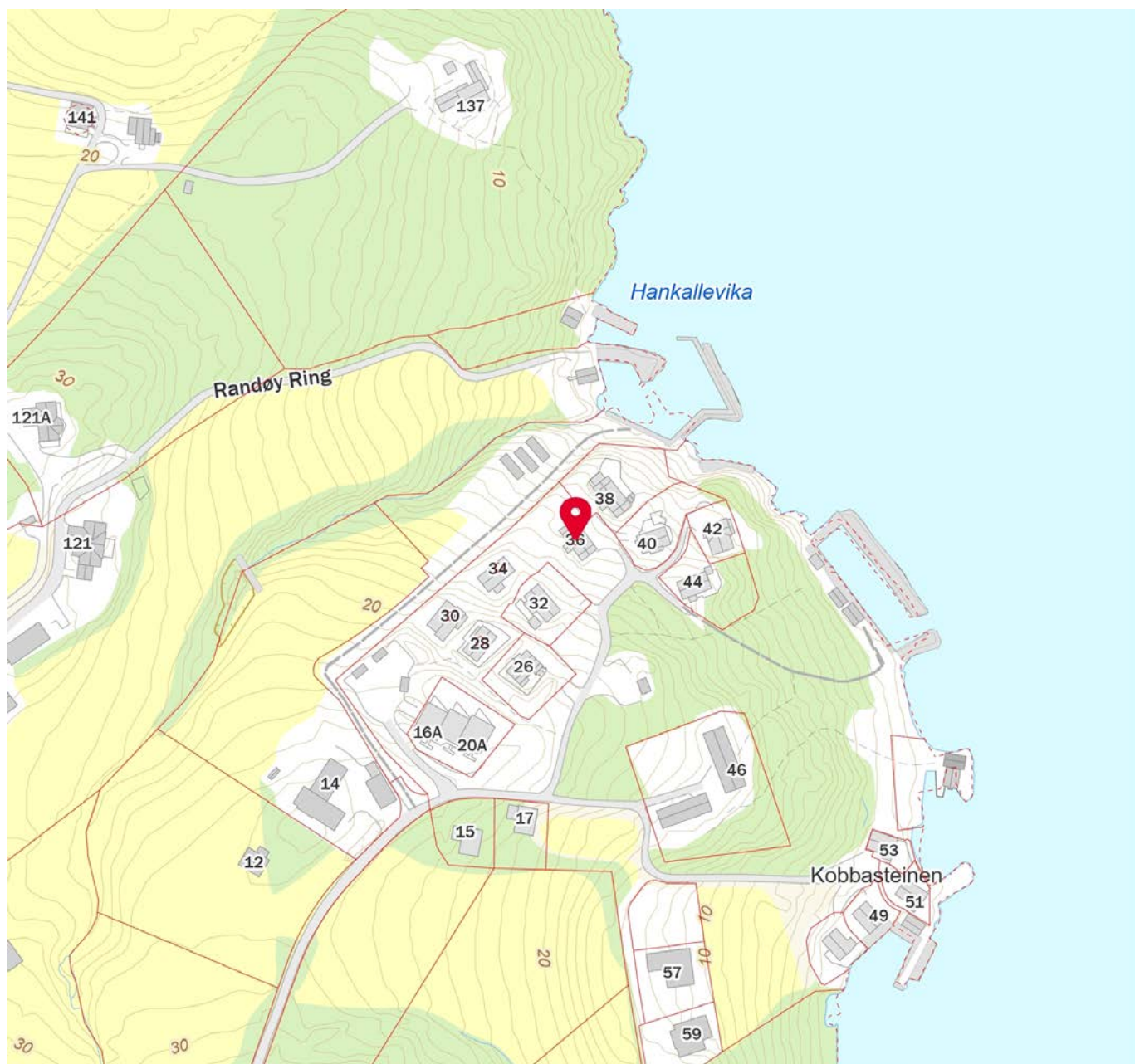
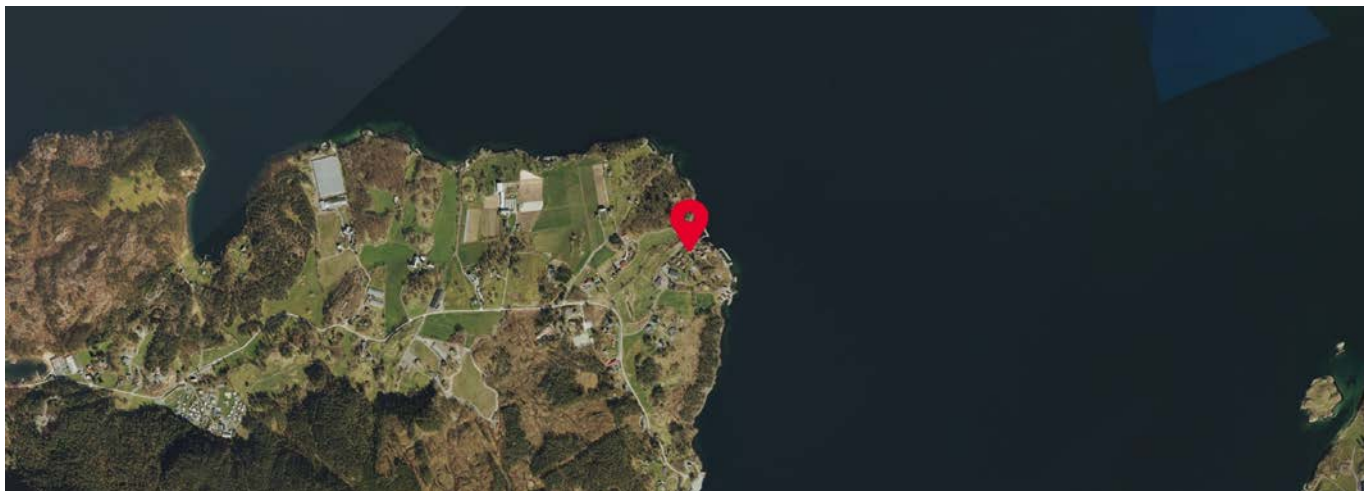
Hjelmeland kino	12 min 🚗
Eventyrskogen i Årdal	22 min 🚗

Sport

⚽ Randøy skole-gymsal Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Randøy skule - ballbinge Ballspill	15 min 🚶 1.3 km
🏊 SKY Fitness Årdal	17 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	13 min 🚶
Joker Fister	9 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kobbasteinen 36
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre