

Kvalvåg 1, 4105 JØRPELAND

Kvalvåg - Flott nausthytte like i sjøkanten med stor brygge og flere båtplasser. Nydelig utsikt og gode solforhold.



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Leif Ståle Søfting

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 397.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1401250145

Sjelden perle rett i sjøkanten på Kvalvåg, et attraktivt hytteområde i vakre Ryfylke!

Vi har nå fått for salg en flott nausthytte rett i sjøkanten på Kvalvåg med idylliske omgivelser og nydelig utsikt. Her har man langstrakt bryggekant rett foran hytta med få skritt til å kunne hoppe rett i sjøen, eller ta båten ut på fjorden. Bryggen er nokså stor med plass til flere båter om ønskelig.

Eiendommen ligger skjermet og fint i et attraktivt hytteområde med lune forhold og naturskjønne omgivelser. Dette er en eiendom som passer ypperlig for deg som er glad i sjø og båtliv, med gode fiske- og badeforhold.

Nausthytta holder en normal standard og er nokså lettstelt og praktisk, med herlige uteområder. Her har man alle fasiliteter med innlagt vann, strøm og avløp, samt kjørevei og parkering like ved.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	66
Tegninger	70
Reguleringsbestemmelser	72
Grunnkart	75
Reguleringsplankart	76
Kommuneplankart	78
Vegstatuskart	80
Eiendomskart	81
Nabolagsprofil	83
Budskjema	90

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 146 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

146 m²

Ikke målbare arealer

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal). Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,96 mtr. - 4,13 mtr. og hems 0,61 mtr. - 1,81 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

397.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og pent opparbeidet med store terrasseplattinger rundt hele hytta og man har lettstelte forhold. Tomten strekker seg helt ut til sjøen med egen privat sjøkant med langstrakt brygge.

Eiertomt på 397, 20 kvm.

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

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget idyllisk beliggenhet rett i sjøkanten, med nydelig utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld. Kvalvåg er et populært hytteområde mellom Jørpeland og Idse, med lune gode forhold og turmuligheter i fleng. Her er man skjermet og i lé for nordvest-vinden, og det er ypperlig å f.eks padle kajakk, bruke sup o.l innaskjærs i fjorden her. Med båten få skritt fra godstolen er det enkelt å ta seg en tur lenger ut på fjorden, og det er gode fiske-og badeforhold.

Kvalvåg ligger i vakre Ryfylke med fjord og fjell, og det er perfekte omgivelser både for den som er friluftsinteressert og for den som ønsker roligere dager på bryggekannten.

Det er kort vei til Jørpeland sentrum (ca 15 min) som kan tilby et rikt utvalg av butikker og servicetjenester, restauranter og caféer, samt kort reiseveg til Stavanger og Nord-Jæren gjennom Ryfast (ca 40 min), så her kan man enkelt pendle til jobb om man ikke bare tar hyttekontor for den som har mulighet til det.

Adkomst

Se kartskisse vedlagt salgsoppgaven.

Man har tinglyst rett til adkomst over hovedbruket.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og støtter.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv og belegg på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og våtromsplater i dusjhjørne.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører i tre.

Innhold

Hovedetasje:

Vindfang, 3 soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning, samt bod.

I tillegg er det en nyttig hems med her har man ikke målbart areal pga takhøyde.

Takhøyden på hemsene er fra 0,61 mtr. til 1,81 mtr.

Utvendig har man et lite vedskjul og en langstrakt bryggekant med flere båtplasser.

Standard

Velholdt og kjekk nausthytte med normalt god standard. Hytta er romslig og innholdsrik, med meget god takhøyde i stua og det er store vindusflater som slipper inn mye godt lys. Store deler av hytta er fra byggeår, og noe oppgradering og modernisering må påregnes for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Sammendrag fra takstmann: Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater og bratt hemsstige uten rekkverk. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av vedskjul.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.:

Forhold som har fått TG2:

Drenering: Det er ikke etablert dreneringsrør rundt hytta, men drenerende masse.

Anbefalte tiltak: Holde krypkjeller under jevnlig oppsyn med tanke på vanninntrengning.

Krypkjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det registreres vannansamlinger i krypkjelleren, dette kommer fra lekkasje på avløpsrør. Se punkt "avløpsrør" for mer info. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter / dårlig innfestning og stedvis værslitte overflater i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst. Rekkverket blir målt til 68 cm. og det mangler rekkverk på trapp fra balkong til brygge. Anbefalte tiltak: Anbefales å rette opp og utbedre skjevheter / dårlig innfestning og værslitte overflater i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst. Høyne rekkverket til minimum 90 cm. og etablere rekkverk på trapp fra balkong til brygge.

Vinduer og dører: Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens og slitte vinduskarmer. Anbefalte tiltak Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer.

Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Ellers TG-2 pga. alder på kledning. Anbefalte tiltak: Anbefaler å utbedre lufting me lom veggkonstruksjon og kledning.

Renner og nedløp: Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon: Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Nord. Anbefalte tiltak Anbefaler å rette opp takutstikk mot Nord.

Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn : Med bruk av niveleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra gang til midt på gulv. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.

Ildsted/Skorstein : Det registreres spekk i innvendige steinplater i vedovn. Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter. Anbefaler også å bytte steinplater i vedovn.

Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør er fra byggeår og 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: Vannrør er fra byggeår og 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.

Elektrisk: Hyttas elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon. Anbefalte tiltak Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Anbefalte tiltak: En

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

Ventilasjon: Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Øst. Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere snøfangere over inngangsparti. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom; Bad: Bad med belegg på gulv, panel på vegg og våtromsplater i dusjhjørne. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. knirk i gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, gliper i våtromsplater, manglende alu. list / tetting under våtromsplater, hjørnelist i tre, kant til dusj er 35 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vil renne ut av bad før det når sluk. Anbefalte tiltak: Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, fuktstyrt avtrekksvifte og ny baderomsinredning. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Innbo og løsøre

Hytten selges med alle møbler og hvitevarer. Kun private bilder/gjenstander vil bli fjernet av selger.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

I dag brukes Telia Trådløst Bredbånd.

Parkering

Det er tinglyst rett til 2 parkeringsplasser på anmerket sted på hovedbruket (felles parkeringsplass).

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Takvarmer på bad, termostatstyrt panelovn i stue og vedovn i stue.

Info energiklasse

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

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 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 4 610

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 811

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4811,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Kr 279 424

Formuesverdi sekundær år

2023

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 52 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/61/52:

20.07.1993 - Dokumentnr: 4598 - Erklæring/avtale

EIER ER FORPLIKTET TIL Å DELTA FORHOLDSVIS I ALLE FREMTIDIGE
UTGIFTER I FORBINDELSE MED DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
FELLESANLIGEND.

28.06.1993 - Dokumentnr: 4028 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:61 Bnr:2

02.06.1994 - Dokumentnr: 3758 - Målebrev

AREAL: 387.5 M2

20.07.1993 - Dokumentnr: 4598 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:97

Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1993 - Dokumentnr: 4598 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1993 - Dokumentnr: 4598 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:61 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.1994 med følgende anmerkninger:

- Bad/dusjrom må gis enten naturlig avtrekk over tak eller mekanisk ventilasjon gjennom vegg.
- Øvnrsrøret innføring i pipeløp kan ikke godkjennes i nåværende utførelse. Øvnrsrøret stikker for langt inn i løpet og det er åpning mellom øvnrsrør og isolasjon/ventileringskikt. Ildstedet er ikke montert i samsvar med monteringsveilederen. Det skal være minimum 5 cm luftespalte mellom brannvegg og øvnsvegg.
- Bjelkender som stikker ut i begge fasader må beskyttes mot slagregn.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, men stigen opp til hems er flyttet til annet sted enn det som står på byggetegningene. Vedskjulet er ikke byggesøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet avløp.

Vann er privat fra felles brønn med flere hytter. Brønnen ligger på hovedbruket med tinglyst rettighet.

Nausthyttene deler utgiftene til vannanlegget med felles ansvar for drift og vedlikehold. Årlige utgifter er ca 500,- kroner pr år pr hytte og består av strømgning til pumpe og varmekabler i rør på vinteren. I fjor rehabiliterte de hele anlegget med nytt brønnhus, ny trykktank, varmekabler etc, så det forventes ingen ekstraordinære utgifter i de nærmeste årene.

Vei er privat og man har tinglyst rett til adkomst fra felles parkeringsplass over hovedbruket og frem til hytten. Offentlig vei ligger like ved.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og er godkjent for fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen heter Detaljeplan Kvalvåg Gnr 61/2 m.fl med planidentifikasjon: 1130201412.

Eiendommen ligger i område BFR2, samt hensynssone for flomfare med hensynssonenavn H320_1.

Eiendommen grenser mot LNF område på baksiden av eiendommen.

Det er planlagt en utvidelse av hyttefeltet og det er en nyere reguleringsplan med flere tomter som er godkjent. Tomtene ligger lenger bak og har ikke noen stor betydning for denne eiendommen, men det er innregulert nye veier også til disse hyttetomtene.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

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

Selger står fritt til å akseptere/avslå ethvert mottatt bud.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 134 800 (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 126 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- og oppgjørshonorar kr 5500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22.585,-. Utleggene omfatter annonsering, foto, innhenting av opplysninger, søk og digitale signeringer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

01.08.2025









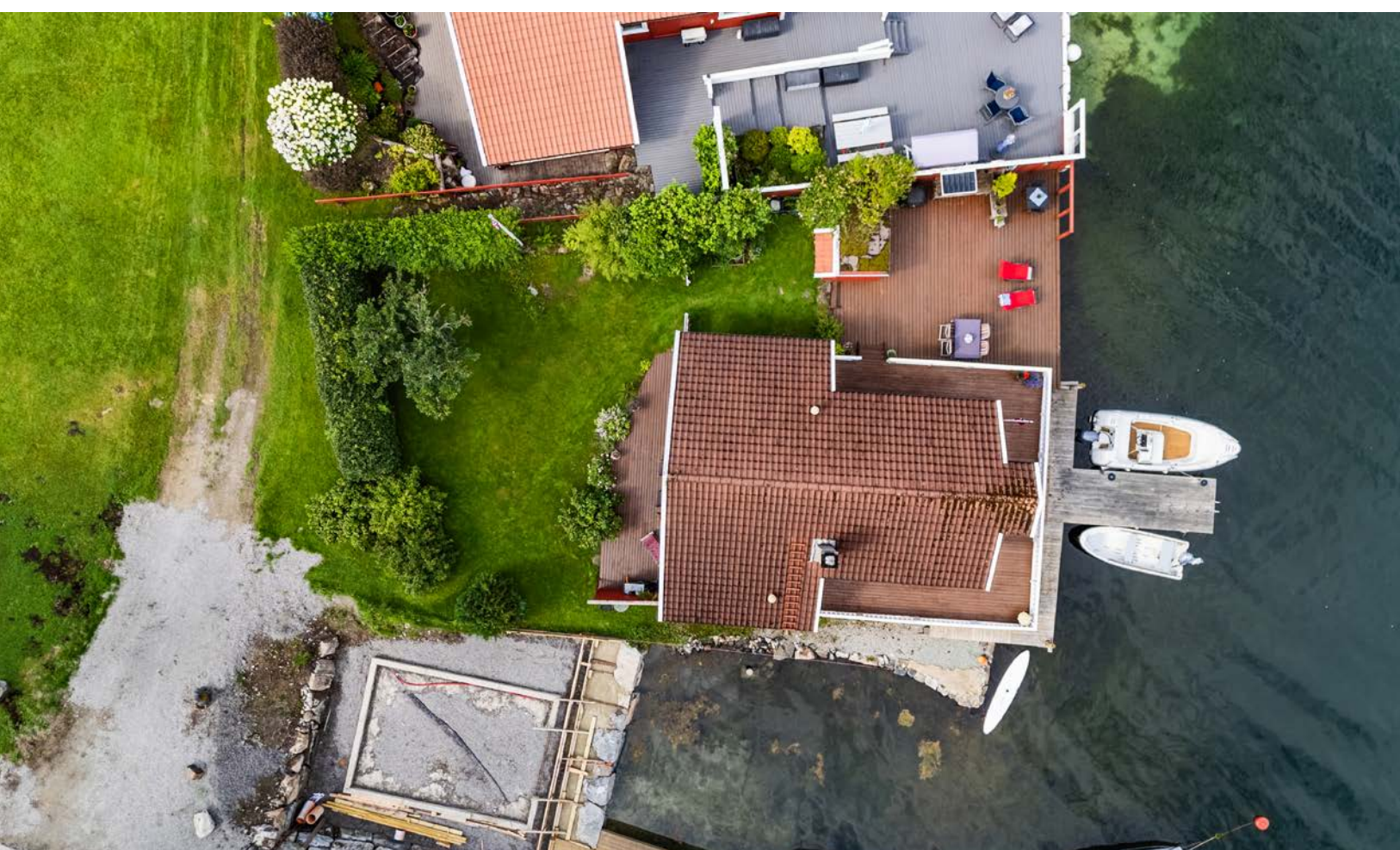








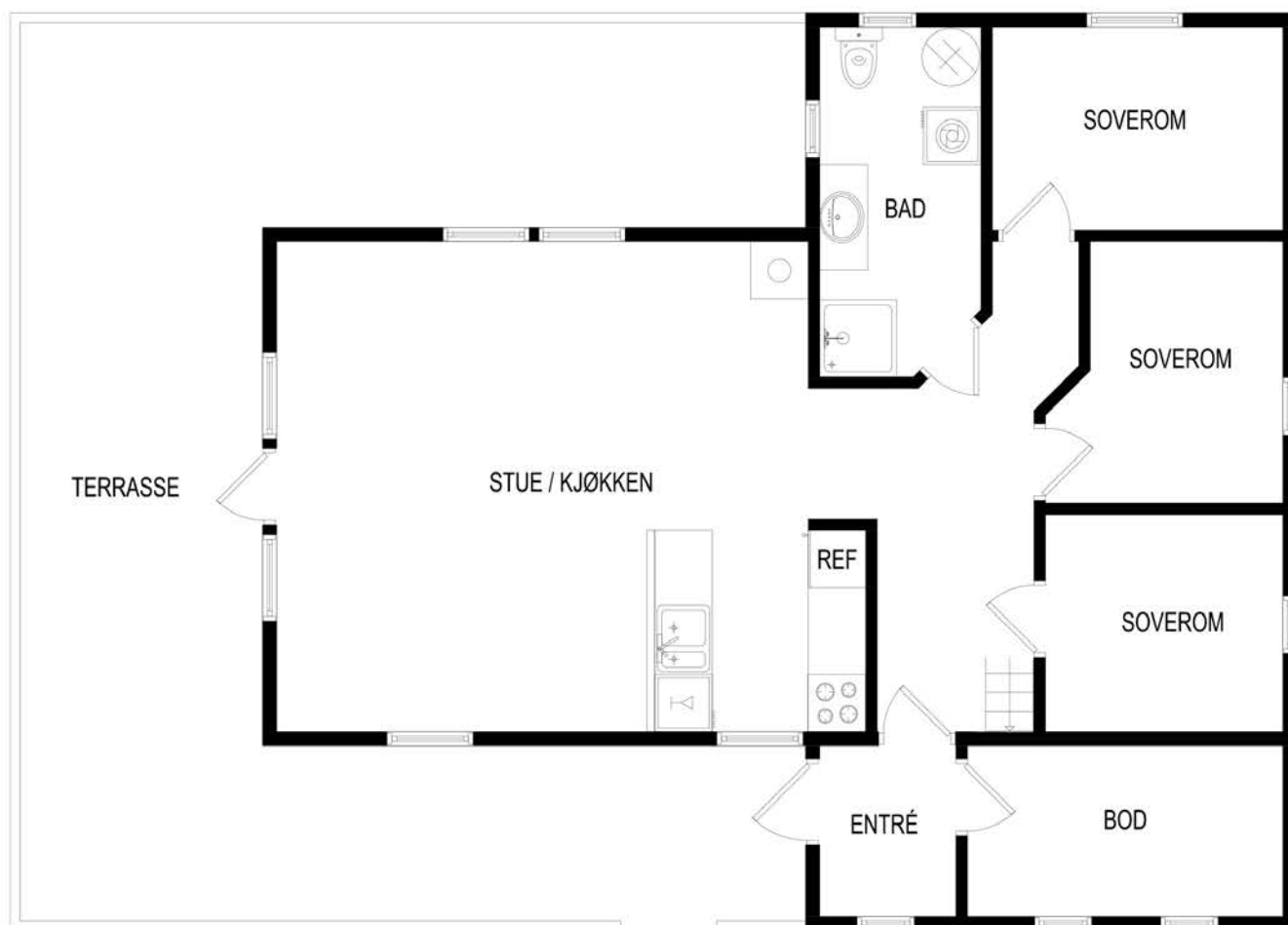




















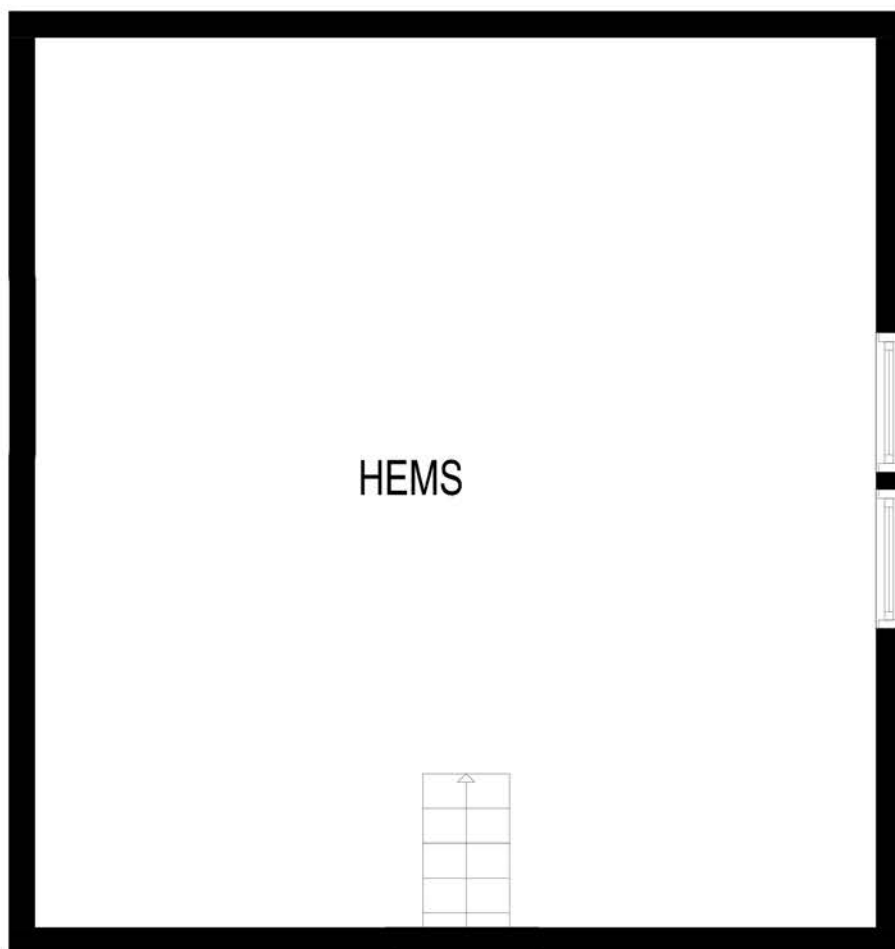
















Vedlegg

Kvalvåg 1 4105 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1993

BRA: 69 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

0

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/3381>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere over inngangsparti.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad med belegg på gulv, panel på vegg og våtromsplater du dusjhjørne. Det er etablert vask, toalett dusjhjørne, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. knirk i gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, glipper i våtromsplater, manglende alu. list / tetting under våtromsplater, hjørnelist i tre, kant til dusj er 35 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vil renne ut av bad før det når sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, fuktstyrt avtrekksvifte og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert dreneringsrør rundt hytta, men drenerende masses.

Anbefalte tiltak

Holde krypkjeller under jevnlig oppsyn med tanke på vannintrengning.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet og det registreres vannansamlinger i krypkjelleren, dette kommer fra lekkasje på avløpsrør. Se punkt "avløpsrør" for mer info.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter / dårlig innfestning og stedvis værslitte overfaletter i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst.

Rekkverket blir målt til 68 cm. og det mangler rekkverk på trapp fra balkong til brygge.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp og utbedre skjevheter / dårlig innfestning og værslitte overfaleter i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst.

Høyne rekkverket til minimum 90 cm. og etablere rekkverk på trapp fra balkong til brygge.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens og slitte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Ellers TG-2 pga. alder på kledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Nord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp takutstikk mot Nord.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra gang til midt på gulv. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres spekk i innvendige steinplater i vedovn.

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefaler også å bytte steinplater i vedovn.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør er fra byggeår og 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

Vannrør er fra byggeår og 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.

Elektrisk

Oppsummering

Hyttas elanlegg er fra byggeår uten 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.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Øst.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hemsstige er flyttet i følge byggesøkte tegninger og vedskjul er ikke byggesøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2025

Rapportdato
25.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Ståle Søfting**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



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: **Kvalvåg 1, 4105 Jørpeland**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **61**

Bruksnr: **52**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1993 - I følge Strand kommune**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Nausthytten ligger i et etablert hytteområde på Kvalvåg.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og støtter.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv og belegg på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og våtromsplater i dusjhjørne.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører i tre.

Nausthytten disponerer / har tinglyst 2 parkeringsplasser på felles parkeringsplass.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 120 ltr. vvb.

Oppvarming: Takvarmer på bad, termostatstyrt panelovn i stue og vedovn i stue.

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 og bratt hemsstige uten rekkverk.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hytte

Hovedareal

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	146
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	69	69	0	0	146

Gulvareal

Étasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	23	0	23
Totalt m²	23	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	64	5	Vindfang, 3 soverom, bad og åpen stue / kjøkken løsning.	Bod
Totalt m²	69	64	5		

Kommentar til arealberegning

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

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,96 mtr. - 4,13 mtr. og hems 0,61 mtr. - 1,81 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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-2
Det er ikke etablert dreneringsrør rundt hytta, men drenerende masses.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde krypkjeller under jevnlig oppsyn med tanke på vannintrengning.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukke/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
16.4	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det registreres vannansamlinger i krypkjelleren, dette kommer fra lekkasje på avløpsrør. Se punkt "avløpsrør" for mer info.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Sørøst vendt terrasse på 21 kvm. Belagt med terrassebord.	
Nordøst vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord.	
Nord vendt balkong på 13 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.	
Vest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord.	
Brygge på 85 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av brygge ble bygget i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter / dårlig innfestning og stedvis værslitte overfaleter i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst.	
Rekkverket blir målt til 68 cm. og det mangler rekkverk på trapp fra balkong til brygge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp og utbedre skjevheter / dårlig innfestning og værslitte overfaleter i terrassebord, rekkverk og levegg mot Øst.	
Høyne rekkverket til minimum 90 cm. og etablere rekkverk på trapp fra balkong til brygge.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2019 og balkongdør er skiftet i 2024.	
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 tegn etter innvendig kondens og slitte vinduskarmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Ellers TG-2 pga. alder på kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Nord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp takutstikk mot Nord.	

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

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere over inngangsparti.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue, målt fra gang til midt på gulv. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 10 mm. på hems, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Andersen vedovn montert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres spekk i innvendige steinplater i vedovn.	
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Anbefaler også å bytte steinplater i vedovn.	

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
Kjøkken m/ profilerte malte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.	

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
Hemsstige er flyttet i følge byggesøkte tegninger og vedskjul er ikke byggesøkt.	
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 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Felles septik tank.	
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 er fra byggeår og 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.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Felles borehull på 6 hytter.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er det bygget nytt pumpehus, ny trykktank og varmekabel i vannrør utført sommeren 2024.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og 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.	

6.18 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 2025.	
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Hyttas elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
120 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.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.21 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med belegg på gulv, panel på vegg og våtromsplater du dusjhjørne. Det er etablert vask, toalett dusjhjørne, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. knirk i gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, glipper i våtromsplater, manglende alu. list / tetting under våtromsplater, hjørnelist i tre, kant til dusj er 35 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vil renne ut av bad før det når sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, fuktstyrt avtrekksvifte og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

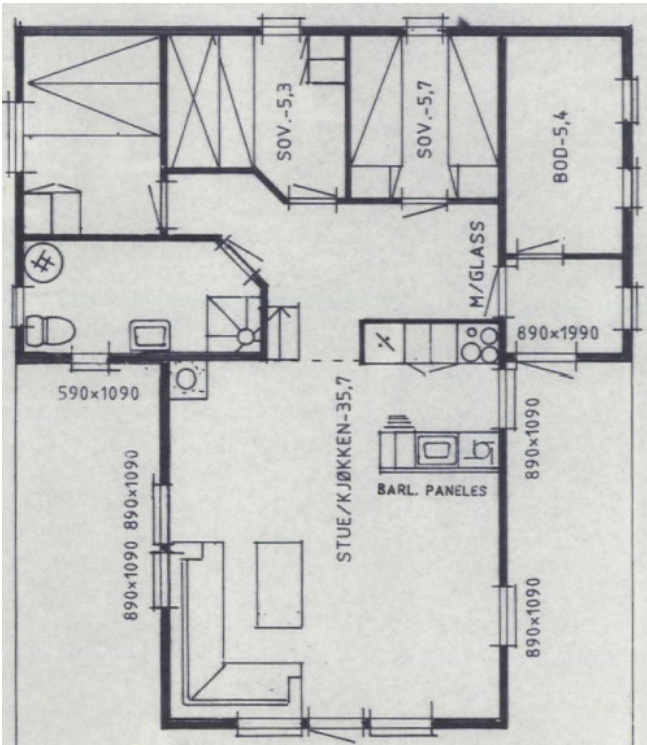
6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

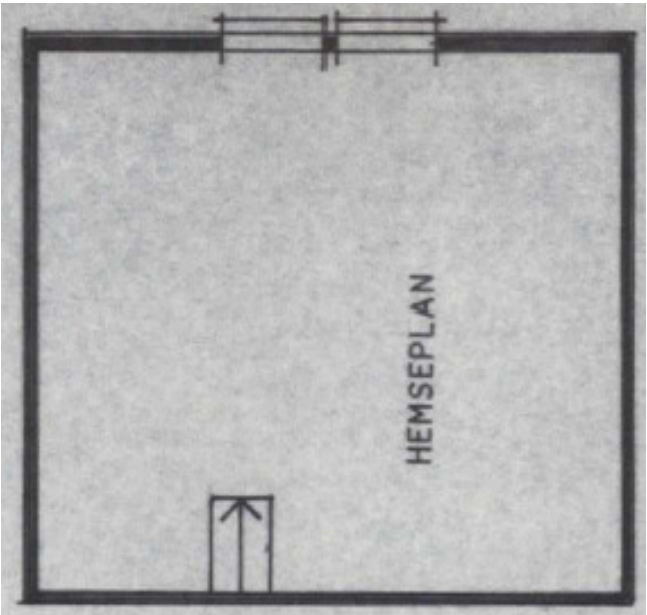
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hytte

1. etasje



Hems



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250145	

Selger 1 navn
Leif Ståle Søfting

Gateadresse	
Kvalvåg 1	

Poststed	Postnr
JØRPELAND	4105

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250145

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, kun av faglært

Beskrivelse

Bytting av blande batteri/avløp vask på badet

Arbeid utført av

Kokaas Rør

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

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

Beskrivelse

Branntilsyn/pipeinspeksjon 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1401250145

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

Beskrivelse

Naust under oppføring på naboeiendom

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: 1401250145

Tilleggs kommentar

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).

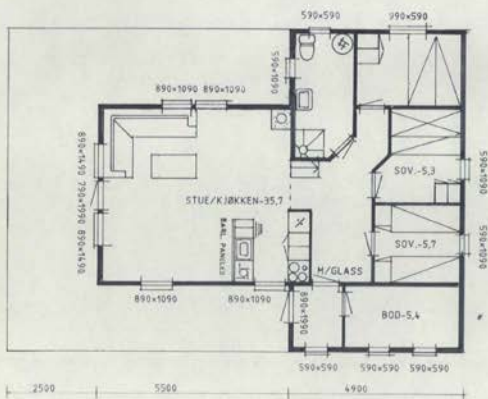
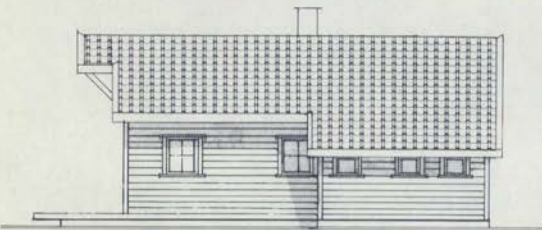
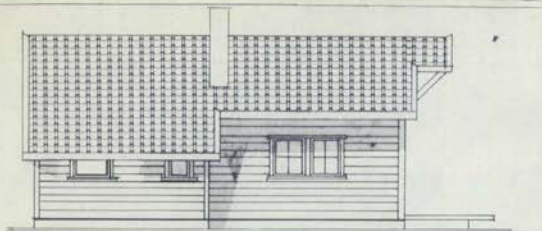
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ 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.

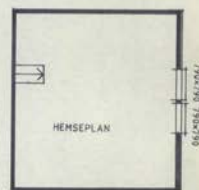
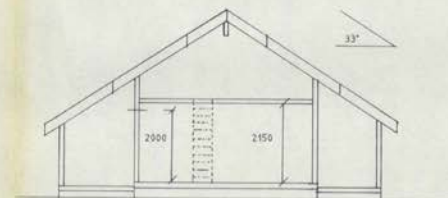
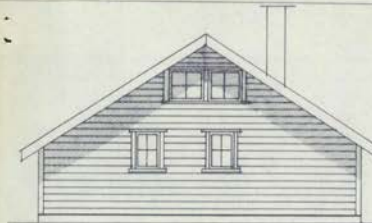
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250145



NAUST KVALVÅG
 BRUKSAREAL GRUNNPLAN: 67,4m²
 ISOLERT HEMS/LOFT: 24,0m²
 TERRASSE/BRYGGE: 43,9m²



STRAND KOMMUNE	
TERRASSE	
14.05.93	
Ansatt	
Prosjekt	
Ansatt	

REV. 4/2-1993 4/5-93 7/5-93

SITUASJONSPLAN

BYGGERE LEIF SØFTING

MÅL 1:100

POSTADR

DATO 3/2-1993

G.nr

BYGGESTED TOMT NR. 1 KVALVÅG

TEGN ROLF SKJÆVELAND

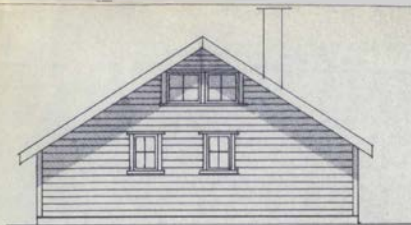
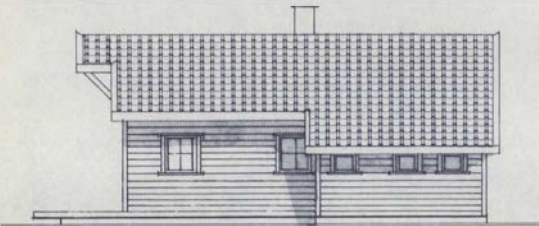
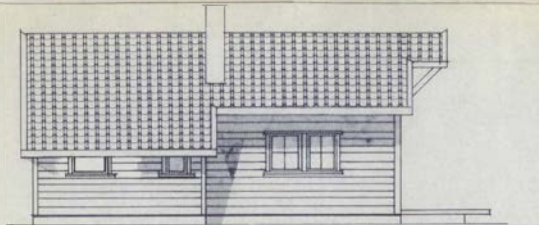
G.nr

KOMMUNE STRAND

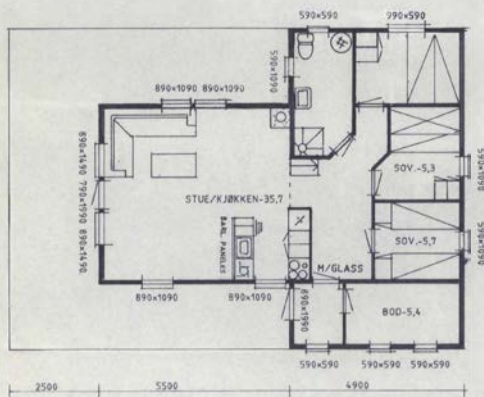
TRACE



Luramyrvægen
 Postboks 1136, 4301 Sandnes
 Tlf. (04) 63 02 44. Telefax (04) 63 04 33

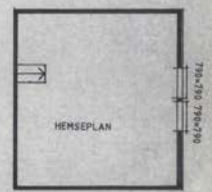
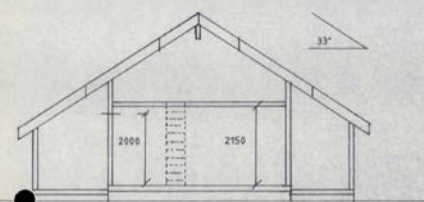


STRAND KOMMUNE
Teknisk Ekt
16 DES. 1993
Journalnr.
Arkivnr. Saloban



NAUST KVALVÅG

BRUKSAREAL GRUNNPLAN: 67,4m²
ISOLERT HEMS/LOFT : 24,0m²
TERRASSE/BRYGGE : 43,9m²



STRAND BYGNINGSRÅD
Sak 76193 93
Godkjent 30.12.93
A. Skjøtt

REV 4/2-1993 4/5-93 7/5-93

SITUASJONSPLAN	BYGGHERRE LEIF SØFTING	MÅL 1:100
G.nr.	POSTADR	DATO 3/2-1993
G.nr.	BYGGESTED TOMT NR. 1 KVALVÅG	TEK. ROLF SKJÆVELAND
	KOMMUNE STRAND	TRACE



Luramyveien
Postboks 1136, 4301 Sandnes
Tlf. (04) 63 02 44. Telefax (04) 63 04 33

Plan 1130201412 - Reguleringsbestemmelser for Kvalvåg hyttefelt

Godkjent av kommunestyret 27.09.2017 i sak 68/17

§1 Formål med planen

Formålet med planen er å:

- Legge til rette for ny bebyggelse med fritidsboliger, med tilhørende adkomster.
- Regulere inn småbåtanlegg som er planlagt i kommuneplanen.

Det reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/Naust/badehus
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Parkering
- Energinett

Frnområder

- Lekeplass

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LNFR
- Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Badeområde

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3-1 Utgraving, planering og fjerning av vegetasjon skal begrenses til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger. Terrenginngrep for å plassere fritidsboligene skal være minst mulig. Hageplanering skal begrenses til et minimum, og det skal i slike tilfeller brukes stedege materialer og vegetasjon.

§ 3-2 Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

§ 3-3 Bygningene kan ha ulik utforming, men slik at de i form og fargebruk harmonerer med hverandre. Det skal ikke nyttes skjemmende eller lyse farger eller farger som gir signalvirkning

§ 3-4 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 3-5 Alle tekniske planer må sendes til SVV for gjennomsyn.

§ 3-6 Ny strømforsyning skal føres fram i jordkabler.

§ 3-7 Nye hytter kan knyttes til nytt fellesanlegg for avløp, og skal ha innlagt vann, vannklosett, dusj og lignende.

§ 3-8 Arbeid i sjø må ikke gjennomføres i gyteperioden til torsk.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4-1 Fritidsbebyggelse

§ 4-1-1 Det kan oppføres 1 fritidsbolig på hver tomt som har formål fritidsbolig.

§ 4-1-2 For byggeområde BFR1 – BFR12 gjelder:

- Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bygd areal (BYA). Maksimum mønehøyde/høyde øvre gesims: 6,5 m. Maksimum høyde laveste gesims: 4,5 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen. Terrasser tillates på inntil 40 m². Garasje tillates ikke oppført.
- Nausthytter/hytter langs strandlinjen skal utformes i tradisjonell stil. Det tillates ikke takoppbygg, overlysvinduer i takflaten eller utstikkende balkonger i loftsetasjen.
- Alle nye brygger i samsvar med plankartet skal anlegges som flytebrygger som ikke krever utfyllinger i sjøen.

§ 4-2 Småbåtanlegg

I området kan det oppføres brygge/flytebrygger til forøyning av fritidsbåter. Det tillates ikke fyllinger i området som hindrer gjennomstrømning. Åpning for inn- og utseiling skal være mot nord eller vest. Det kan innenfor området oppføres boder tilknyttet småbåtanlegget. Nye fritidsboliger skal ha rett til båtplass og bod i fellesanlegg.

Miljøfarlig avfall må tas hånd om på forsvarlig måte.

§ 4-3 Uthus/naust/badehus

For nyte naust er maks gesimshøyde 3,0 m. Mønehøyde eller høyde til høyeste gesims skal ikke overstige 5,0 m. Største tillatte areal er BYA 35 m². Naust og båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

§ 4-4 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Eksisterende og ny slamavskiller er regulert.

§ 4-5 Boligbebyggelse

Det kan oppføres 1 bolig i området med et bebygd areal på maks 20 % av regulert boligareal. Maksimal gesims- og mønehøyde er 6 og 8 meter. Det skal være minst to parkeringsplasser på området.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5-1 Veger

§ 5-1 -1 Alle veger i planområdet er private.

§ 5-1-3 Nye veger skal tilpasses eksisterende terreng best mulig. Skjemmende sår i terreng skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon. Adkomst utover felles veier og parkeringsplasser som vist på plankart skal være stier og naturlige tråkk.

§ 5-1-4 Veger har bredde 3.5 m. Langs veger kan det være inntil 0,25 m skulder på begge sider, grøfter, fyllingsskråninger, murer og skjæringer inne på tilgrensende område.

§ 5-2 Parkering

For hytter som har bil adkomst helt fram til hytten skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Fritidsbolig B3-B12 har rett på 2 biloppstillingsplasser hver på SPA1.

Fritidsbolig A8-A12 har rett på 2 biloppstillingsplasser hver på SPA2.

§ 5-3 Energinett

Nettstasjonen må stå minst 4 meter fra bygning med brennbare overflater.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

§ 6-1 LNFR

Området kan benyttes til jordbruk, og jordloven § 9 og §12 skal gjelde. Det kan anlegges gangstier frem til de enkelte hytter i landbruksområdet.

§ 6-2 Friluftsmål

Gangtråkk mellom hytter, sjø og parkeringsplasser er regulert til friluftsmål.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 7-1 Badeområde

Badeområde skal være felles for alle fritidsboliger i planområdet.

§ 8 Hensynssoner

§ 8-1 Frisiktsone

I område regulert til siktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende vegbane.

§ 8-2 Faresone stormflo

Det er innarbeidet faresone for flom i plankartet opp til kote +3. Innenfor hensynsone flom er det ikke tillatt med nye bygg eller byggetiltak i tiltaksklasse 2 og 3, uten at det prosjekteres mot påvirkning fra mulig havnivåstigning fram til år 2100, stormflo og bølger. Bygninger som har naturlig tilknytning til sjøen, og som ikke er beregnet for varig opphold, som naust og båtgarasjer og boder kan tillates.

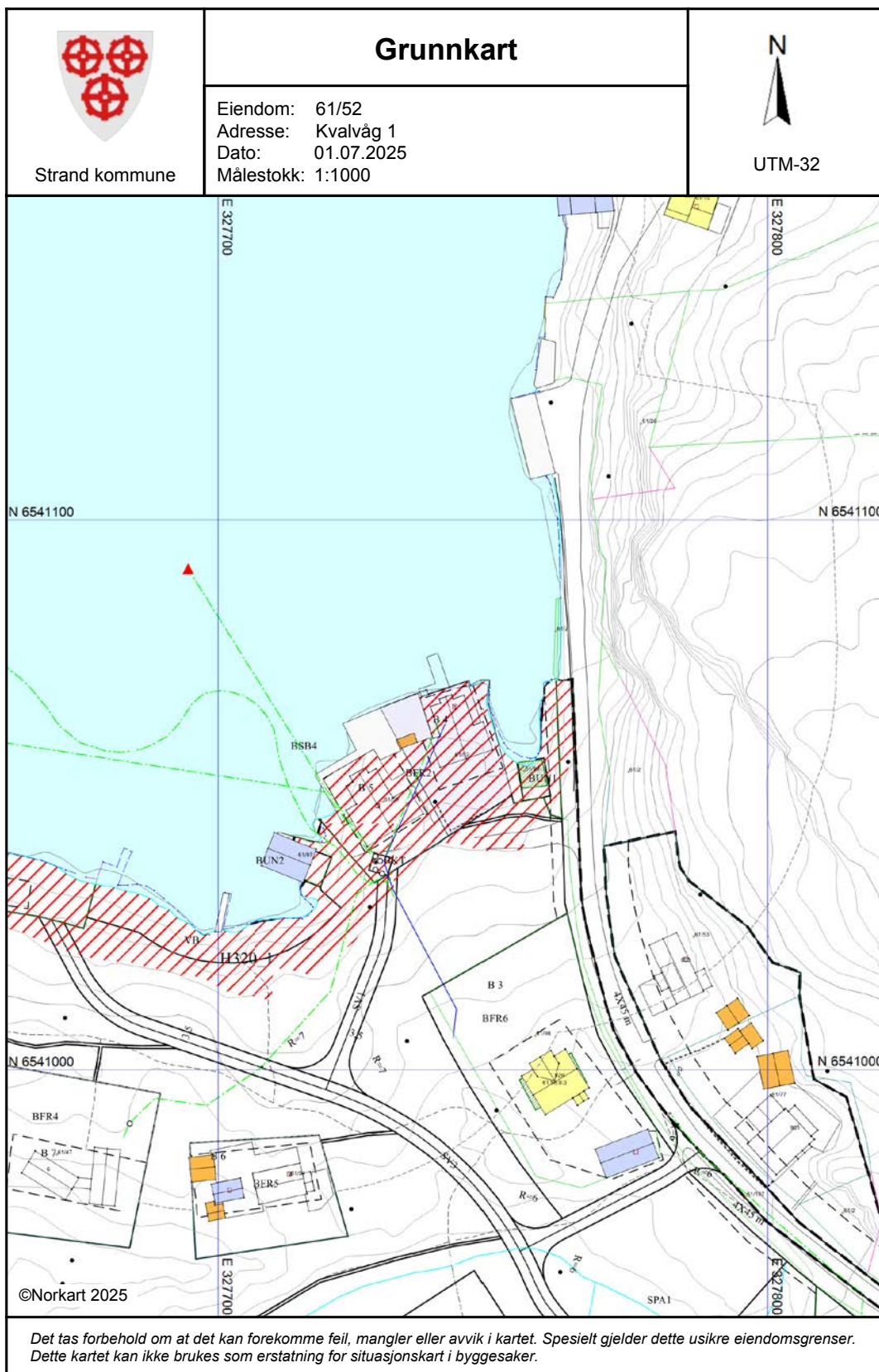
§ 8-3 Faresone høyspent

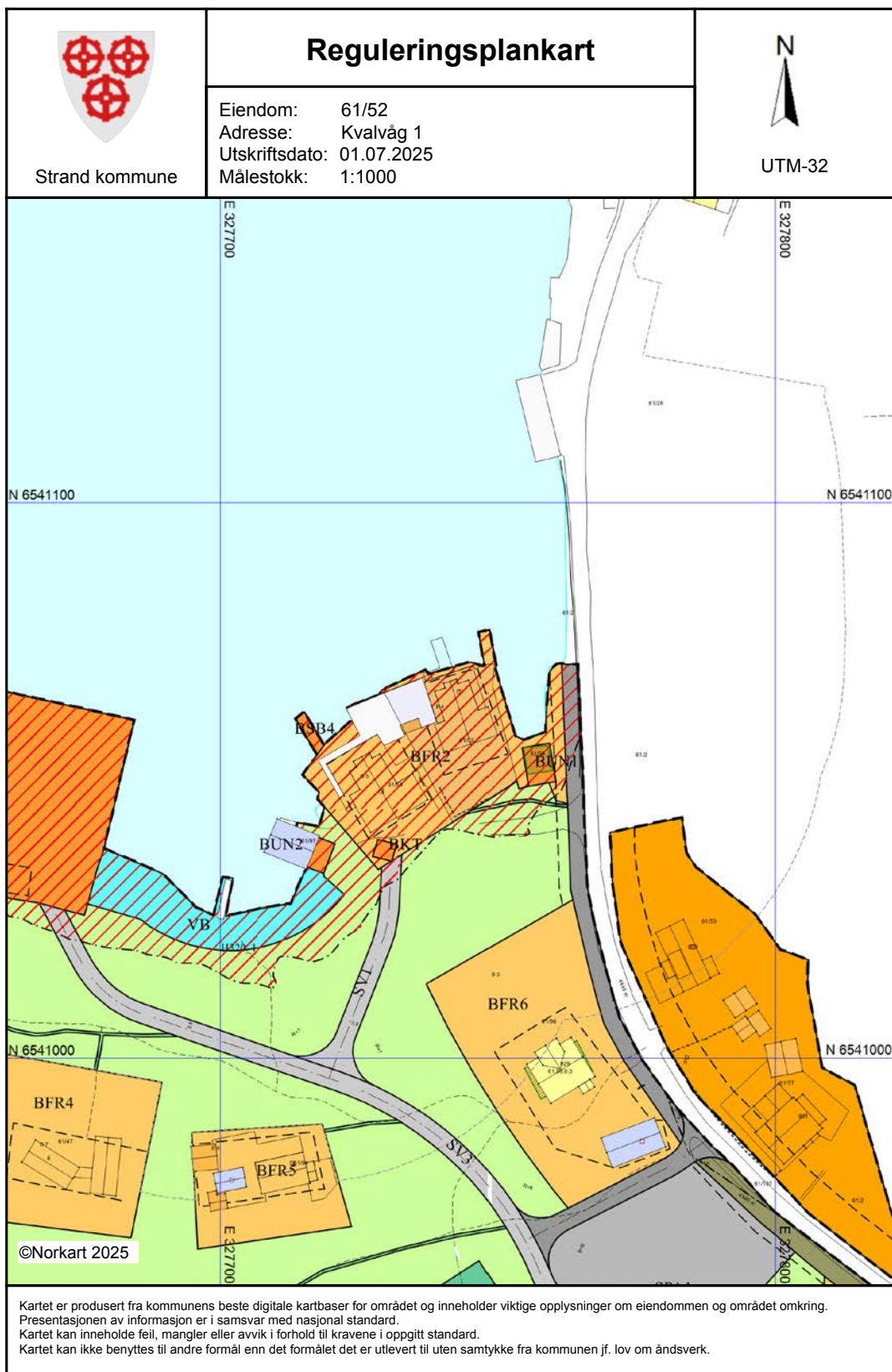
Det er avsatt et fare område på 17,5 m rund høyspentlinjen likt det i gjeldende plan.

§ 9 Friområde

§ 9-1 Lekeplass

I området kan det anlegges privat lekeplass og balløkke felles for alle boliger og fritidsboliger i planområdet.





Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

Strandlinje sjø

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Uthus/naust/badehus
-  Lekeplass
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Turveg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Badeområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

TraktorvegSti

Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

 Godkj. Nybygg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for fritidsbebyggelse

Kyst

-  Havflate
-  Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

 Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

 Hekk

Bygningsmessige anlegg

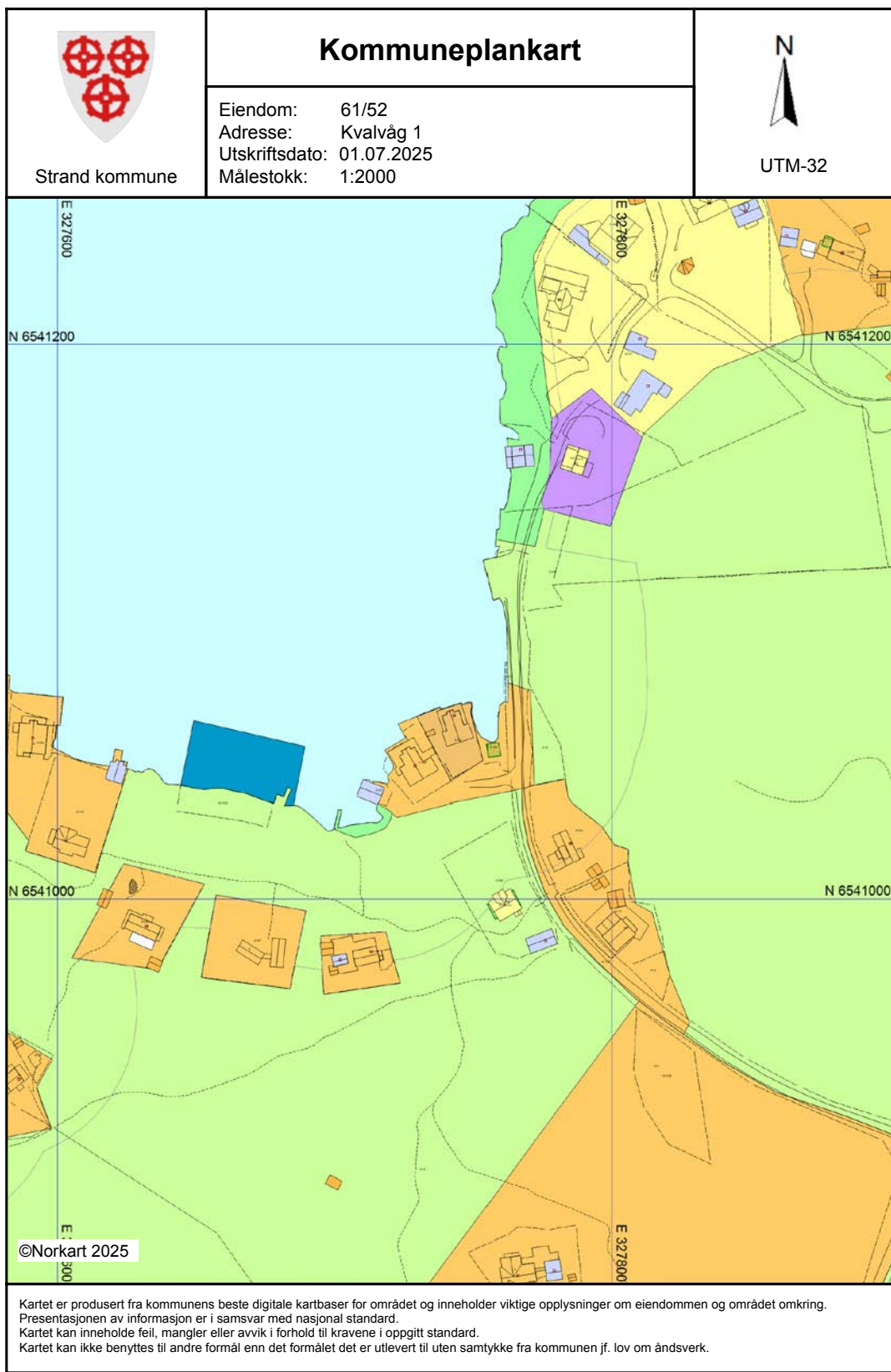
-  Flaggstang
-  Flytebrygge
-  Kai/Brygge
-  Kai/Brygge kant
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur
-  Bru

Adresser

Abc Adresspunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje sjø

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgranse
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

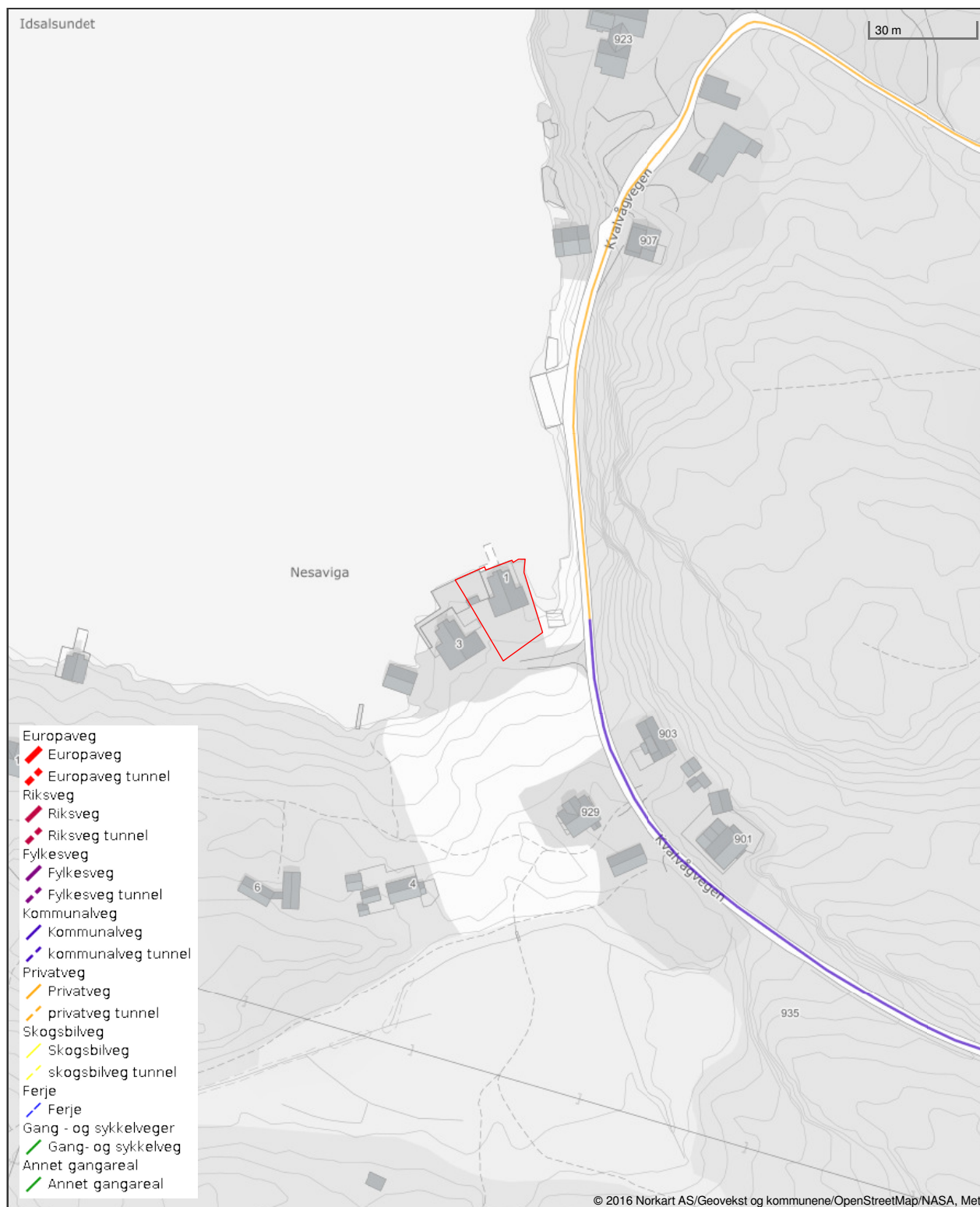
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant

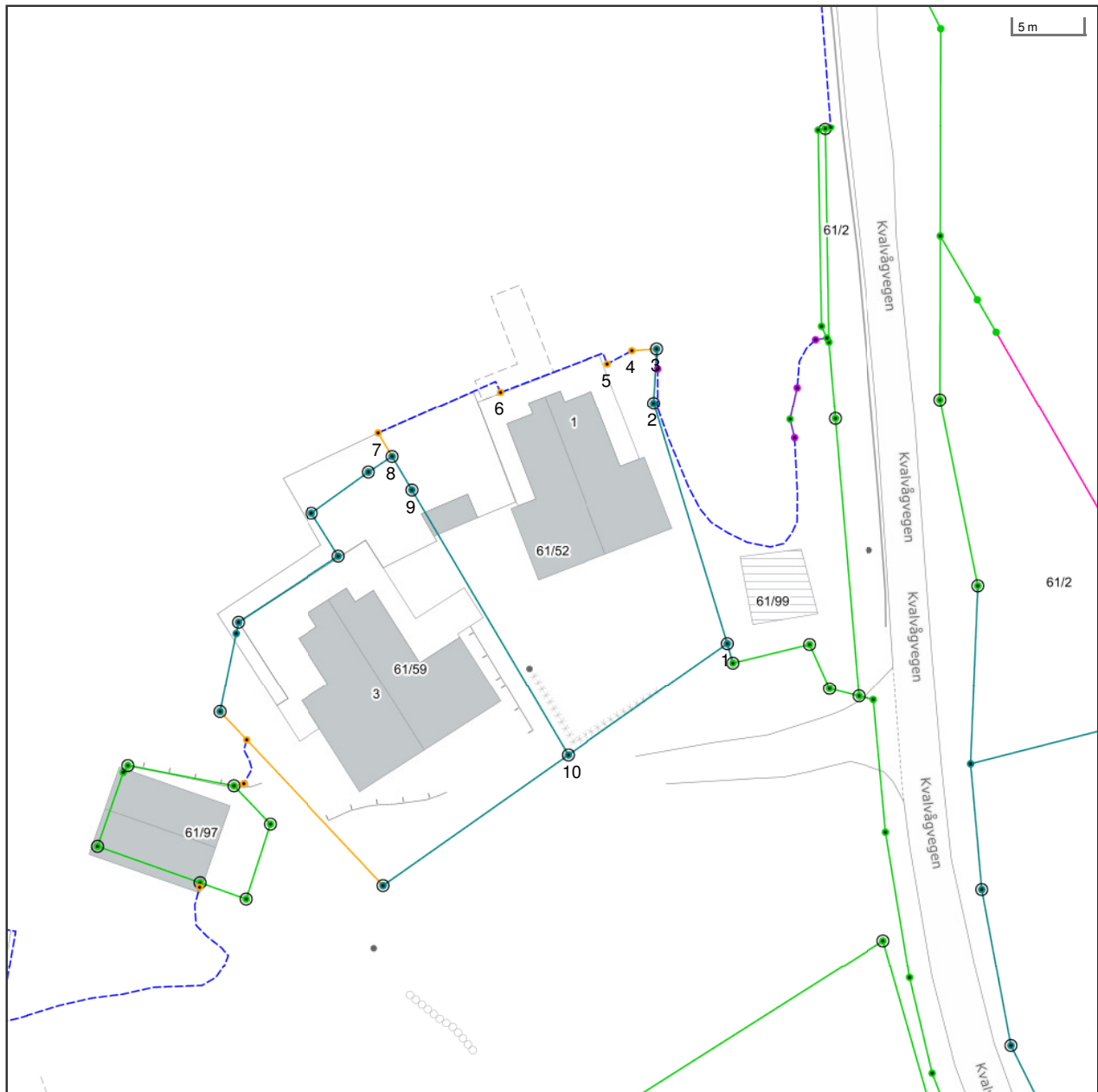


Vegstatuskart for eiendom 1130 - 61/52//





Eiendomskart for eiendom 1130 - 61/52//



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 uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	397,20 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6541056,81	Øst	327742,82

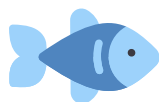
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6541049,92	327753,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,70	
2	6541067,07	327748,98	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,71	
3	6541070,89	327749,36	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,84	
4	6541070,85	327747,62	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,74	
5	6541069,99	327745,84	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,98	
6	6541068,34	327738,2	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,60	
7	6541065,83	327729,45	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,88	
8	6541064,13	327730,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,93	
9	6541061,71	327731,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,74	
10	6541042,56	327741,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,69	

Nabolagsprofil

Kvalvåg 1

Avstand til sjø

1 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	49 min 🚗
🚋 Kvalvåg Linje 121	4 min 🚶 0.4 km

Avstand til byer

Jørpeland	13 min 🚗
Stavanger	46 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Preikestolen parkering	13 min 🚗
🚗 Recharge Jørpeland	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Gilja Alpin
- Kjøretid: 1 t 24 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

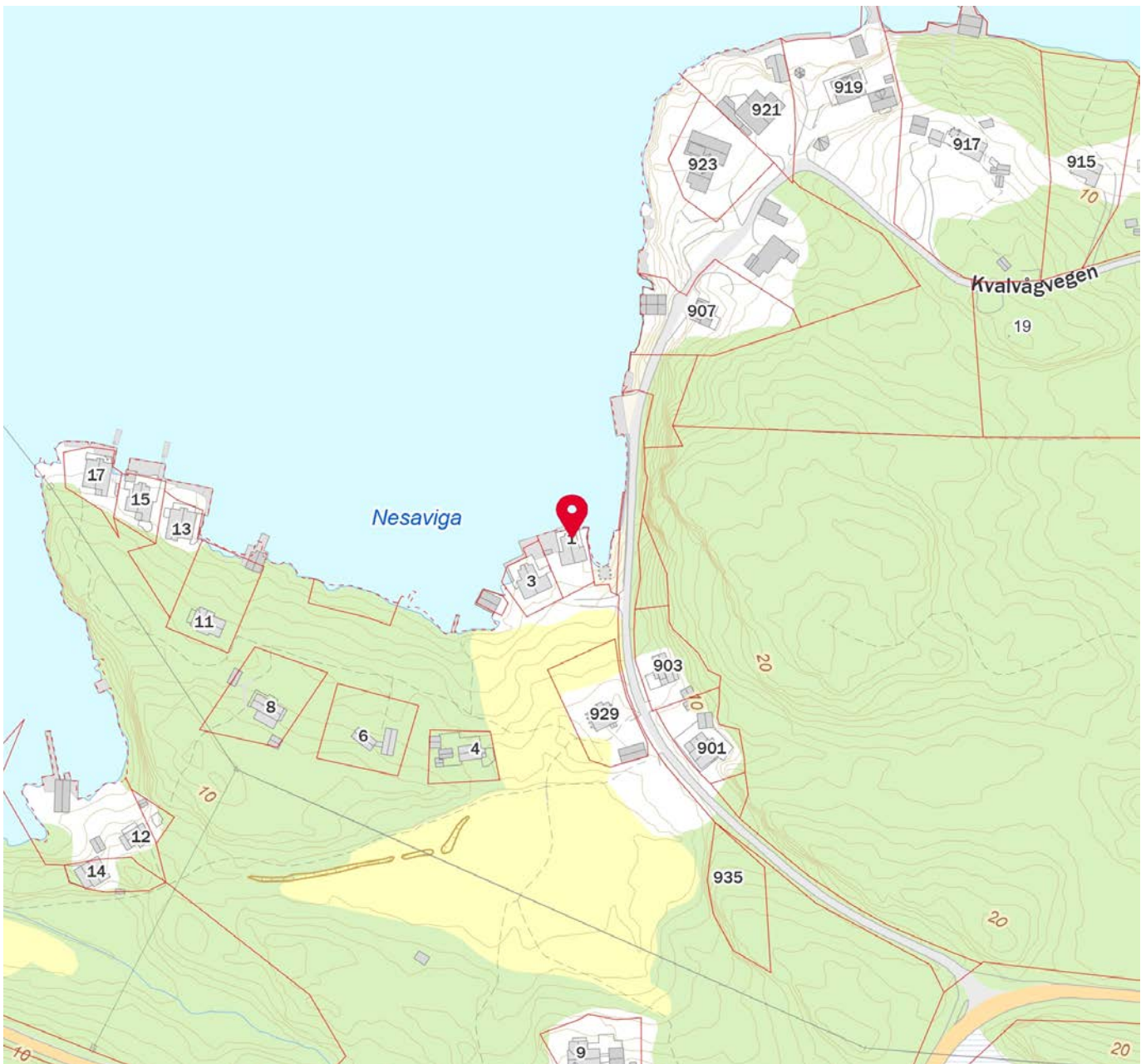
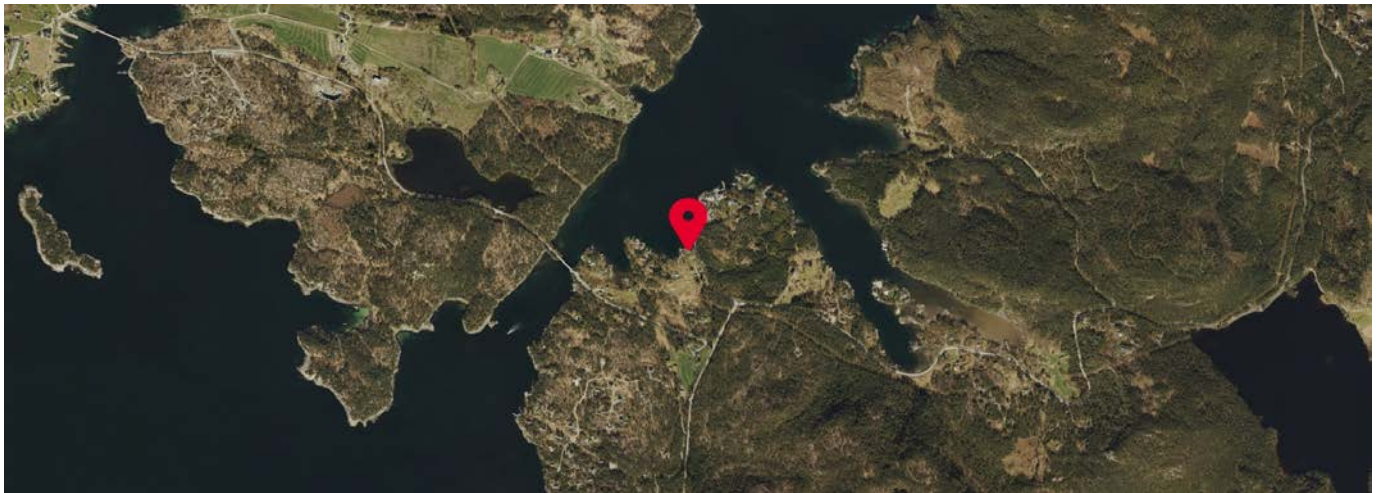
Preikestolen Golfklubb	12 min 🚗
Strand kino	13 min 🚗
Klatresenter på Fossanmoen	16 min 🚗
Strand rideanlegg	16 min 🚗
Tjøstheim gård	25 min 🚗

Sport

⚽ Idse skole Ballspill	3 min 🚗 2.9 km
⚽ Meling ballbinge Ballspill	9 min 🚗 8.2 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	11 min 🚗
🏊 Akilles Treningssenter	14 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 14.5 km
Joker Lysefjorden Post i butikk	14 min 🚗 13.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 kontraktsignering 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: Kvalvåg 1
4105 JØRPELAND

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