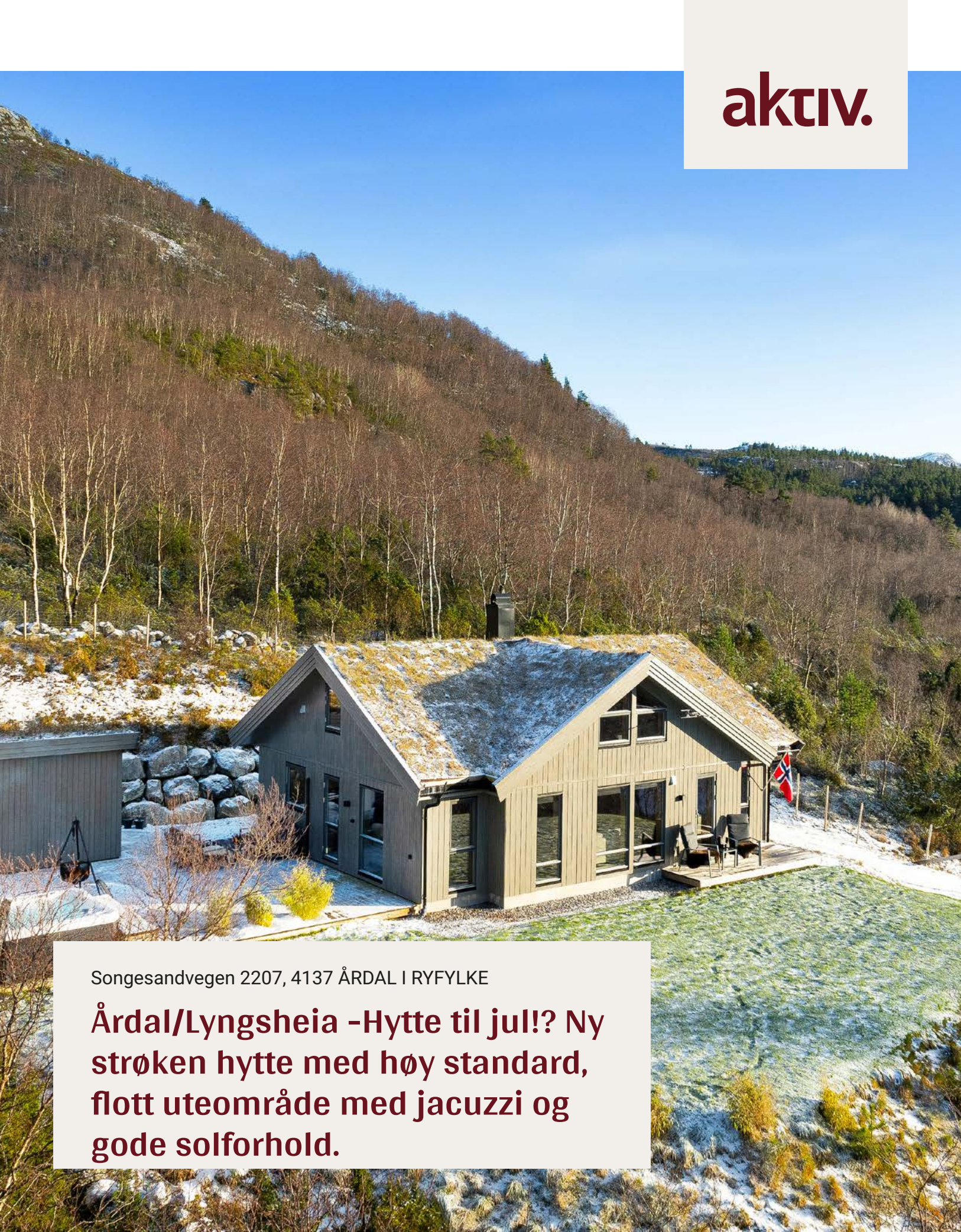




aktiv.

Songesandvegen 2207, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Årdal/Lyngsheia -Hytte til jul!? Ny strøken hytte med høy standard, flott uteområde med jacuzzi og gode solforhold.



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.
Jørpeland**

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Ann Elin Barka
Stein Barka

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 80/88 kvm
Tomtstr.: 979.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 35
Oppdragsnr.: 1401250218

Strøken hytte med alt du ønsker deg i en hytte!

Velkommen til denne fantastiske hytta i Bjørkeligrend hyttefelt, som ligger i nedre del av populære Lyngsheia i Årdal i Ryfylke. Naturskjønne omgivelser med nærhet til langrennsløyper og utallige turløyper sommer og vinter! Området byr på gode solforhold og et mektig naturlandskap.

Hytta ble ferdigstilt i 2022 og fremstår moderne med høy standard. Flotte farger og materialvalg, hvor overflater består av beiset furupanel, parkett og fliser på gulv. Det er varmekabler igang, bad o stue/kjøkken samt vedovn og varmpumpe.

Hytta inneholder: entré, stue/kjøkken, bad, og to soverom i 1.etg. Samt loft med stue, wc og 2 soverom* Sjekk punkt om ferdigattest i salgsoppgaven.

Hytta selges fullt møblert!

Nydelig uteplass med solrik terrassepalting, grillplass og herlig jacuzzi!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 80 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Gang m/ trapp, bad og 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse- og balkongareal

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

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

Takhøyde i redskapsbod 2,32 mtr. - 2,60 mtr. 1 etg. målt i stue 2,23 mtr. og hems 1,04 mtr. - 1,90 mtr.

Bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

979.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med gruslagt innkjørsel, hage, terrasseplattning med grillplass og jacuzzi.

Tomten ligger på enden av hyttefeltet hvor en ligger helt skjermet. Flott utsikt utover dalen og opp mot de flotte fjelltoppene som det kryr av her i Ryfylke!

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

Beliggenhet

Songesandvegen 2207 ligger i naturskjønne omgivelser i Årdal i Ryfylke, med en høyde over havet på 350 meter. Området byr på en rekke aktiviteter og fasiliteter både sommer og vinter.

For de som er glad i friluftsliv, er feks. Eventyrskogen i Årdal kun 9 minutters kjøring unna, og ellers tilbyr området på utallige spennende turmuligheter.

Vintersportentusiaster kan glede seg over langrennsmuligheter i nærområdet. Det er også badevann og fiskemuligheter like i nærheten.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Tveitekrossen og Egeland Linje 140, begge innen 4 minutters kjøring. Dette gjør det enkelt å pendle til nærliggende byer som Jørpeland, som ligger ca 40 minutter unna, Tau 30 minutter og Stavanger, som er ca. 1 time unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Årdal, som ligger 8 minutter unna, eller Joker Fister, 19 minutter unna. For ytterligere shoppingmuligheter kan du handle både på Jørpeland og Tau.

Songesandvegen 2207 tilbyr en perfekt kombinasjon av rolig natur og praktiske fasiliteter, ideelt for de som ønsker å nyte det beste av begge verdener.

Adkomst

Fra Tau sentrum følg Ryfylkevegen i retning mot Hjelmeland. Ta deretter av mot høyre inn på Rivelandsvegen og følg denne veien i ca. 2 km. Ta deretter av til høyre inn på Songesandsvegen og følg denne til du får skiltet opp til Bjørkeligrend på vesntre side av veien. Følg veien helt til endes, da kjører du rett inn i gårdsrommet.

Bebyggelsen

Området består av spredt hyttebebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Årdal

Skolekrets

Årdal

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en modulhytte fra Saltdalshytta, montert av Ryfylke Trelast AS.

Bygningen er oppført med en stedstøpt plate på mark. Byggegrunnen består av pukk og stein.

Grunnmuren er en del av den støpte platen på mark.

Informasjon om dreneringens spesifikke type er ikke oppgitt, men det er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp.

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trepanel.

Bygningen har en saltak-konstruksjon som er tekket med torv.

Taket er utstyrt med renner og nedløp i aluminium.

Etasjeskillet består av et støpt gulv på grunn og et trebjelkelag.

Boligen har en malt ytterdør fra Harmonie, samt vinduer og en balkongdør fra Norges vinduet med 2-lags glass.

Eiendommen har en sørvestvendt, en nordvestvendt og en nordøstvendt terrasse, alle belagt med terrassebord. Det er også en støttemur oppført i naturstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Innhold

1. Etasje:

Gang m/ trapp, bad og 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Loftetasje: Loftstue, wc + 2 soverom*

Redskapsbod.

*Loft har ikke måleverdig høyde og rommene er ikke omsøkt de er derfor ikke godkjent på byggetegninger som varig opphold.

Standard

Hytta fremstår med gjennomgående standard, med store fine rom, moderne farge og materialvalg og en fantastisk atmosfære.

Kjøkken:

Ikea kjøkkeninnredning med sorte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med waterguard, komfyrvakt og mekanisk ventilator over stekesonen. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Baderom med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne med glassvegg og dør. Det er mekanisk avtrekk. Sluk er i plast.

Toalettrom:

Toalettrommet har klosett med innebygd sistene og mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør-system av typen Uponor. Det er etablert fordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten, men staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021 er plassert på gulv i teknisk rom.
- Varmepumpe: Daikin luft-til-luft varmepumpe plassert på kjøkken/stue.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Det ble lagt opp kurs til jacuzzi 10.11.2023, utført av PG Installasjon AS.

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

Forhold som har fått TG2: Ingen.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert med flotte nye møbler med noen få unntakt:

Bilder på vegg, brun krukke på kjøkken, to solstoler med krakker og bord, stort saueskinn, alt av verktøy, maskiner, ski og kjelker fra utebod, bøker, spill og spesialseng (oppe på soverom på loft) medfølger ikke i salget. Det tas forbehold om enkelte gjenstander som ikke er nevnt tas med.

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

Alle hvitevarer i hytta medfølger i salget.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Lagt opp kurs til jacuzzi 10.11.2023, arbeid utført av PG Installasjon AS.

TV/Internett/Bredbånd

Eier har kun brukt mobilnett.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

sr-bank

Polisenummer

27081657

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme i gang, bad og stue / kjøkken.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 5 200

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt fritid: kr 1988,00

Feiing/tilsyn fritid: kr 300,00

Renovasjon og slamtømming innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke, kr 4 899,90 for år 2025. Renovasjons- og evt. slamgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig (januar og juni). Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen som er ansvarlig for at fakturaen blir betalt.

Totalt kr 7188,00.

I tillegg kommer kostnad for felles borehull og renseanlegg. Selger opplyser at siste faktura fra 2025 var på kr.3360,-

Eiendomsskatt

Kr 1 988

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 129, bruksnummer 35 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/129/35:

03.10.2012 - Dokumentnr: 817187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:129 Bnr:4

27.08.2013 - Dokumentnr: 715905 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:49

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2013 - Dokumentnr: 715905 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:49

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:129 Bnr:52

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsboligen, datert 11.04.2022.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av hytta, datert 19.05.2021.

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

Det tekniske rommet i 1. etasje benyttes i dag som vaskerom. Loftet er innredet med to soverom, loftstue og toalett, men på de godkjente byggetegningene er arealene merket som "disponibelt" og "kott". Dette er søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke godkjente tegninger på dette eller dokumentasjon på at dette er omsøkt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnader for den private veien kan forekomme.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbustader

Følger reguleringsplan Leitet (plan-ID R119), som er en eldre reguleringsplan. Hele eiendommen på 955 kvm er regulert til fritidsbebyggelse.. 13.02.2008

Følger Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, ikrafttredelse 02.10.2019. I kommuneplanen er 816 kvm av eiendommen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, og 163 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone R119 i kommuneplanen, som er en detaljeringsone hvor det er bestemt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (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))

98 600 (Omkostninger totalt)

114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 007 300 (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 98 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler bistås av

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Oppdragstaker

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

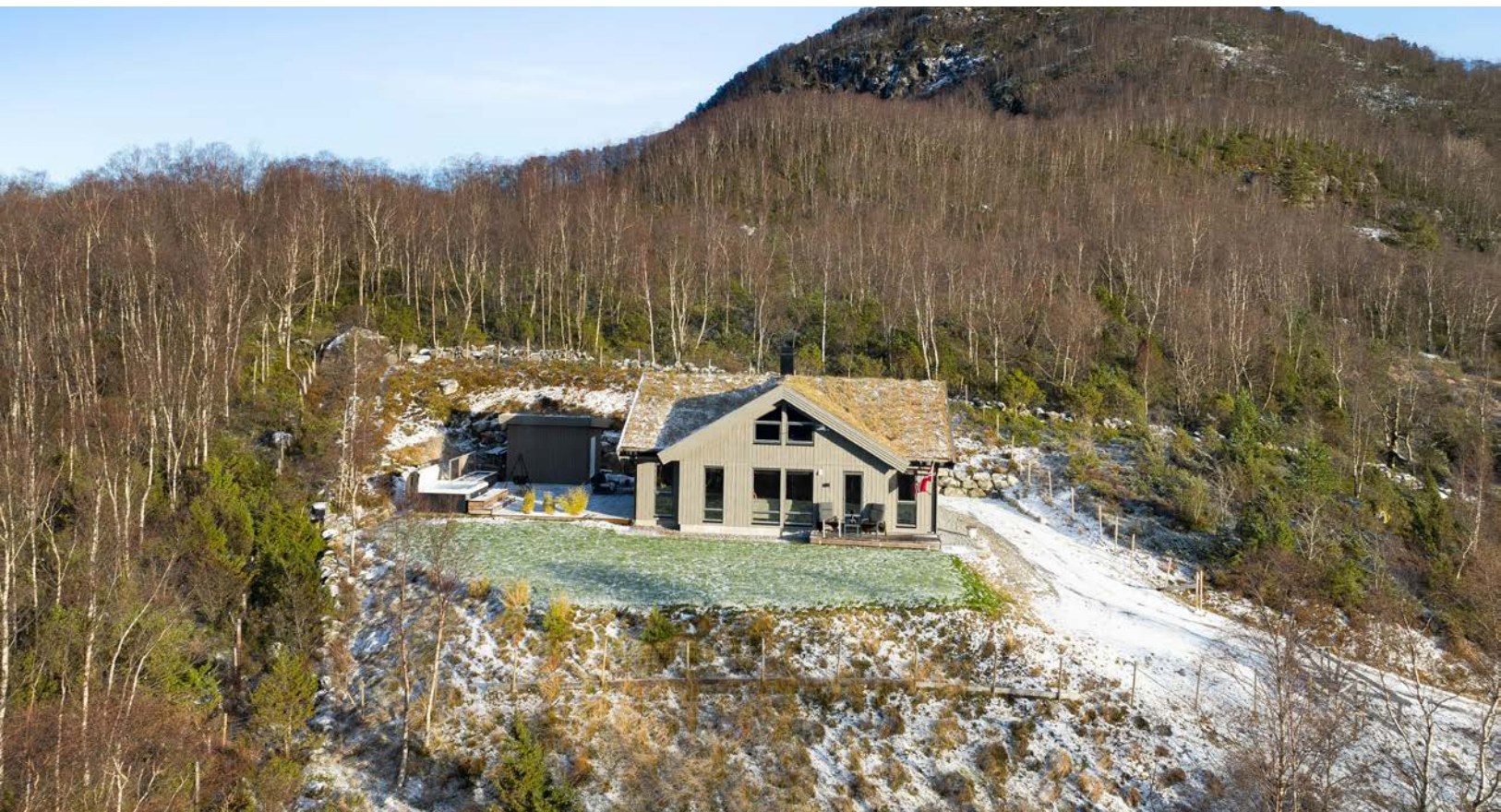
Salgsoppgavedato

25.11.2025





Hytta ligger i et nyere hyttefelt kalt Bjørkeligrend, hvor hytta ligger nydelig til på endetomten, hvor du kan kjøre til døren.



Her kan du flytte inn å bruke hytta fra dag 1! Mulighet for rask overtakelse.

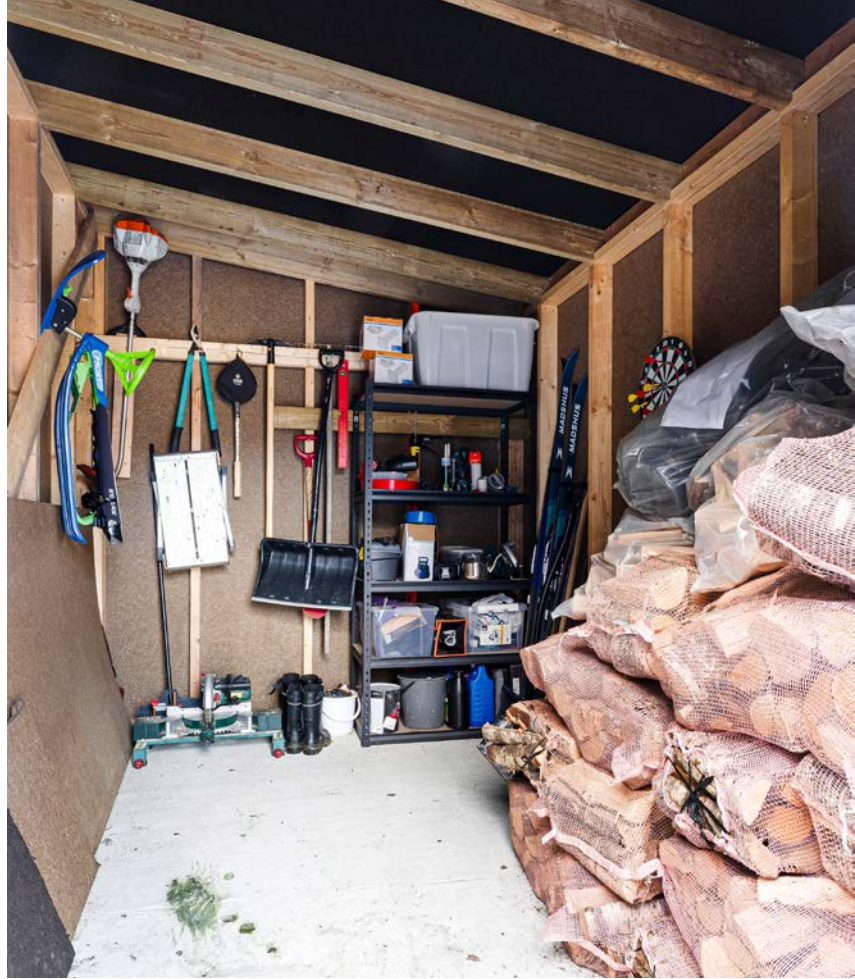


Stor selveier tomt på 979kvm, med gruslagt innkjørsel med plass til flere biler, opparbeidet hage, terrasse og beplantning.



Fantastisk uteområde til glede for store og små med terrasseplattning med egen grillplass, blomsterkasse og herlig jacuzzi!

God plass til oppbevaring i utvendig bod..



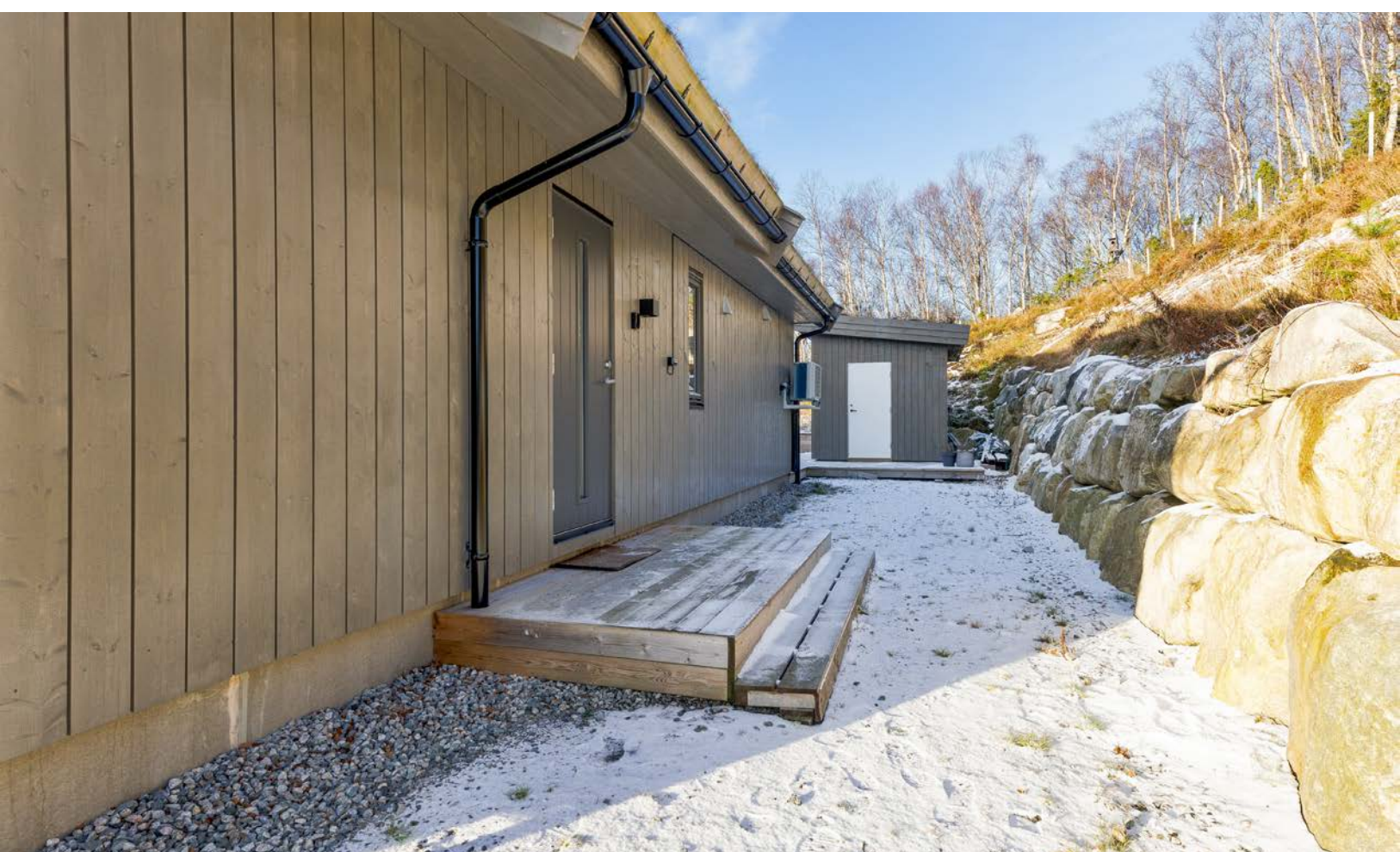


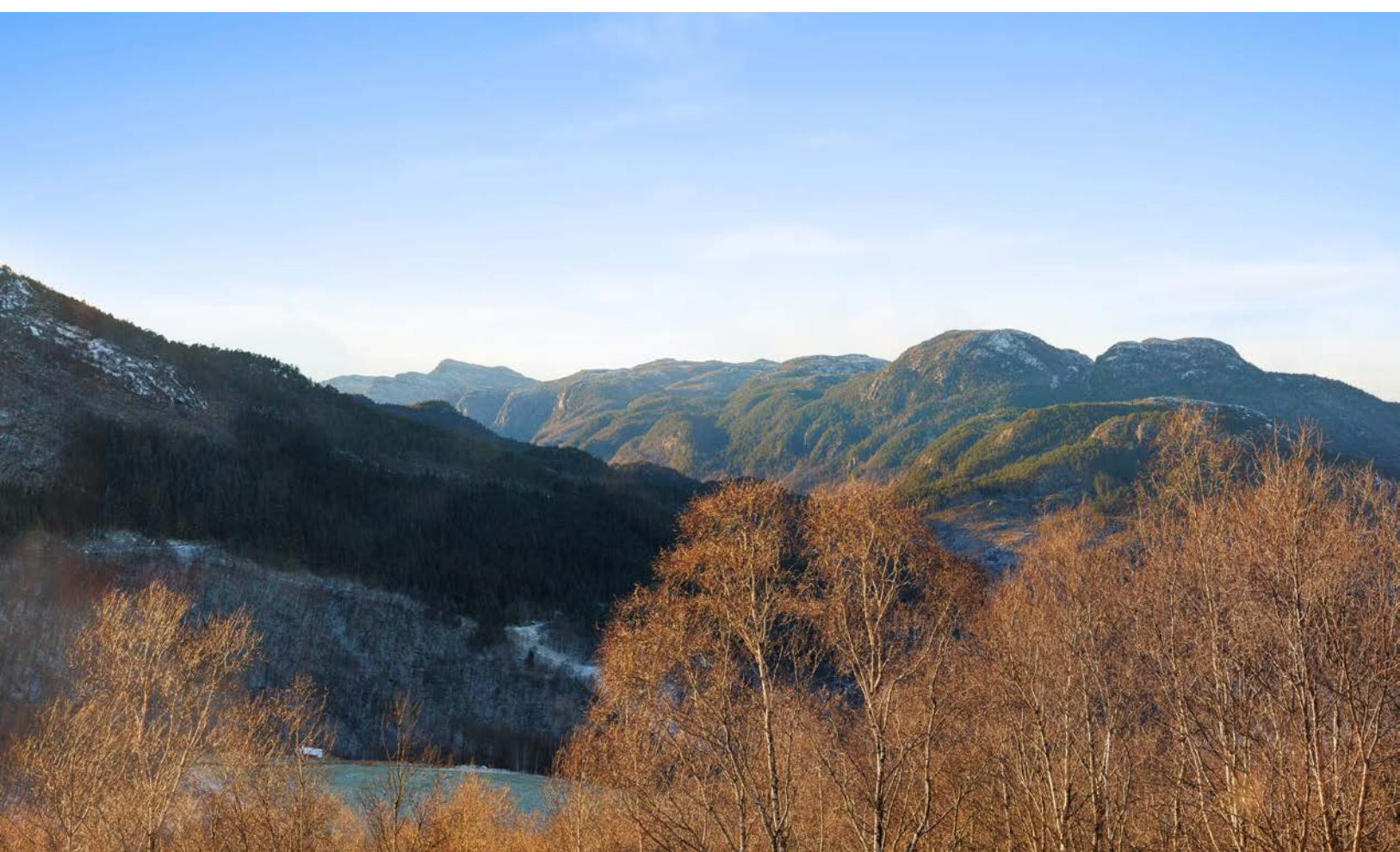
Her kan en sitte å nyte et herlig bad, helt skjermet i ro og fred, mens en nyter den mektige naturen som er omringet rundt eiendommen!

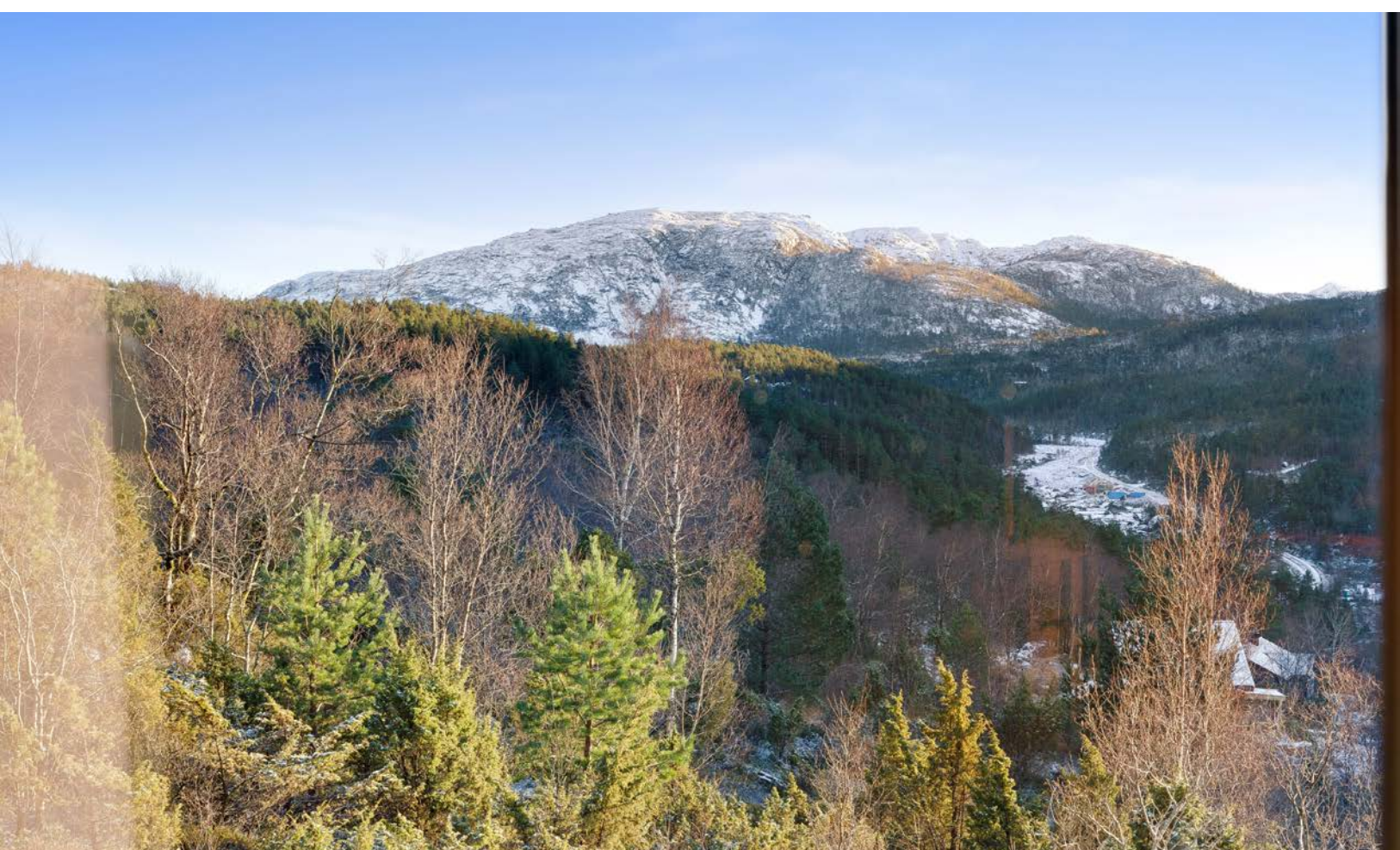


Utgang til uteplassen direkte fra kjøkkenet.

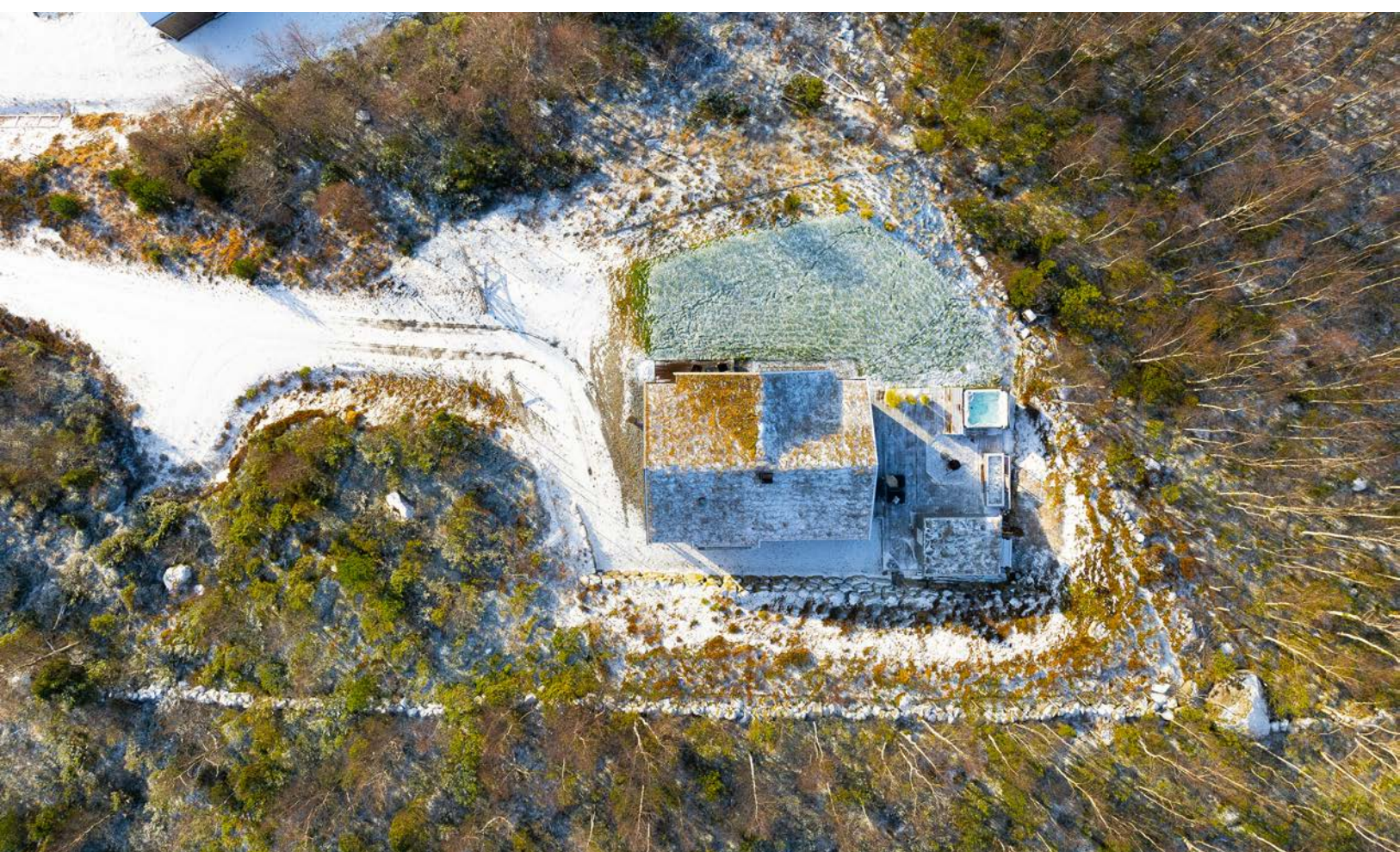


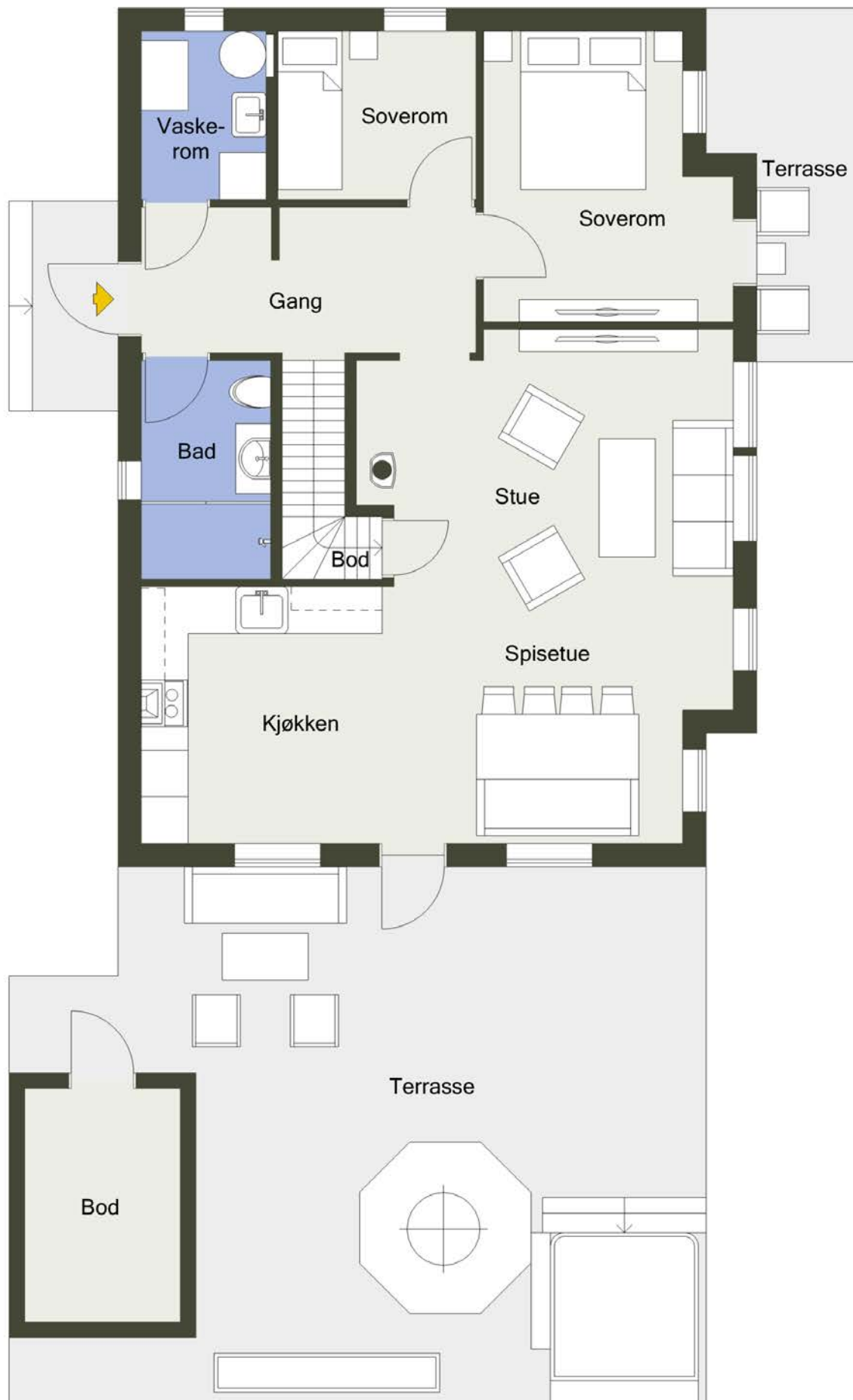


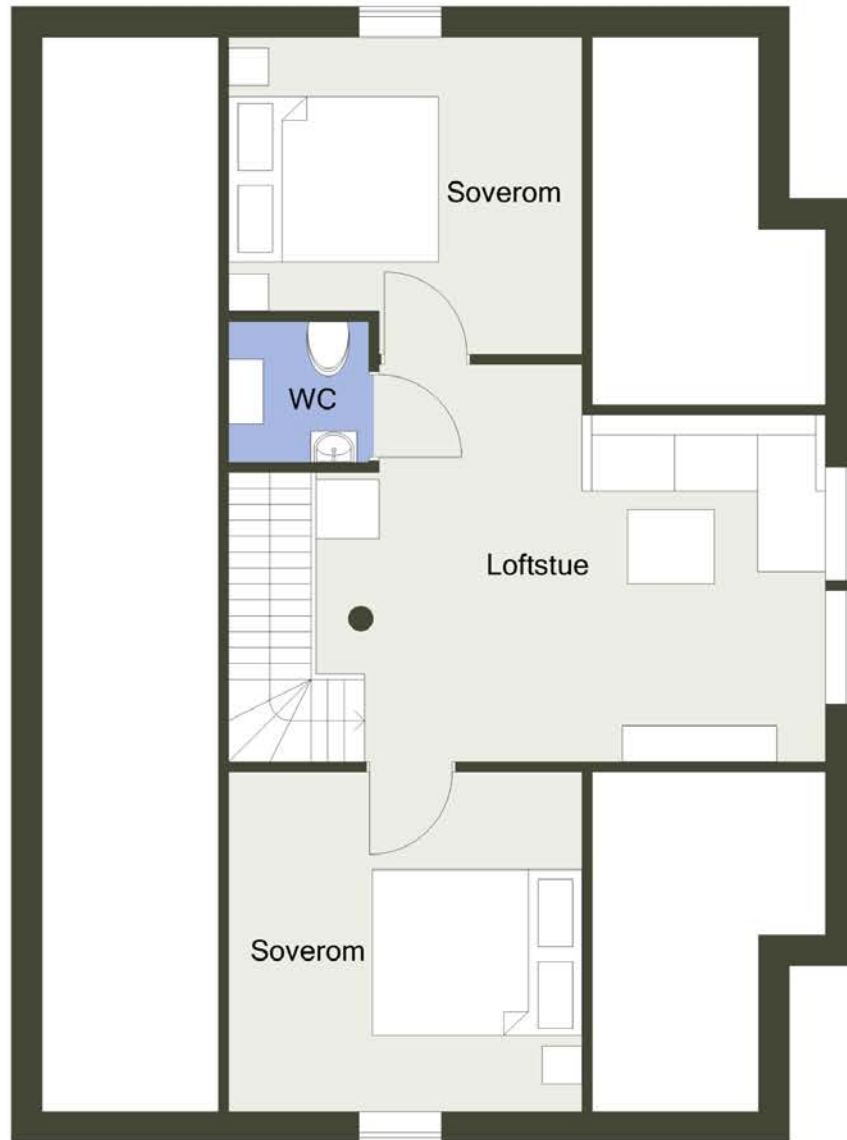














Lys og innbydende gang med fliser og varme i gulv. (manglende list nede i hjørnet blir satt på før visning)



Inngang til vaskerom/teknisk til høyre i bilde og bad til venstre.



Gangen er åpen og romslig og en får en god følelse når en kommer inn i hytta! God plass til oppbevaring av klær og sko i tilhørende skyvedørgarderobe.



Delikat bad med stor dusj! Veggheng toalett og servant i møbel.





Vaskerom/teknisk rom.



Videre kommer en inn i hyttas hovedsoverom. God plass til dobbeltseng og garderobe. Fantastisk lys og fin utsikt!



Utgang direkte til terrasseplattning og hage.



Soverom nr.2 i 1.etasje.



Velkommen inn til hjerte av hytta.. stuen! Nydelig beiset farge (noe mørkere i virkeligheten enn på bildene), som er gjennomgående i hele hytta.



Flott Jøtul vedovn, Daikin luft-til-luft varmepumpe og varmekabler i gulv er varmekildene i hytta, så her vil du aldri fryse!



Nydelig parkettgulv, sorte moderne dører, stikkontakt og lysbrytere og stilren og moderne interiør!



Store vindusflater i hele fronten på hytta bidrar til en nydelig atmosfære, med masse naturlig lys og naturen rett inn i stua.



Hytta er jammen verdt en titt!



God plass til større spisebord eller en ekstra stol/sofagruppe!





Her løses verdensproblemer over et godt måltid smamen med familie og venner!



Åpen stue/kjøkken løsning bidrar til et sosialt allrom.



Moderne kjøkkeninnredning fra Ikea med integrerte hvitevarer og råtøff vegghengt hylle som medfølger i salget.



Godt med skap- og benk plass.





Loftetasjen med ekstra stue, to soverom og wc* sjekk punkt om ferdigattest i salgsoppgaven.



Sjekk den utsikten fra dette flotte rommet!









Vedlegg

Songesandvegen 2207 4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2022
Fritidsbolig BRA:	80 m ²
Fritidsbolig BRA-i:	80 m ²
Sum alle bygg BRA:	88 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	80 m ²
Rapportdato:	17.11.2025 (Gyldig til 17.11.2026)



Samlet vurdering



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. 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/37894>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På byggesøkte tegninger er det tegnet inn disp. rom på hems, det er i dag innredet med loftstue, taolettrom og 2 soverom.

Utvendig redskapsbod er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.11.2025

Rapportdato
17.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stein Barka
Navn: Ann Elin Barka

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Songesandvegen 2207, 4137 Årdal i ryfylke
Kommunenr: 1133 Gårdsnr: 129 Bruksnr: 35 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2022 - I følge Hjelmeland kommune
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger i Bjørkeligrend hyttefelt.

Generel beskrivelse utvendig.

Modulhytte fra saltalshytta, montert av Ryfylke Trelast AS.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med torv.

Harmonie ytterdør i malt utførelse, Norges vinduet vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, fliser i gang, teknisk rom og bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb. og uponor rør i rør system.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme i gang, bad og stue / kjøkken.

Sammendrag.

Fritidsboligen er i god stand. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater, manglende gulvlist i bod under trapp og det bør monteres et mekanisk avtrekk på teknisk rom / bod.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	80	80	0	0	80
Redskapsbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	88	80	8	0	80

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	80
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	80	80	0	0	80

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	45	0	45
Totalt m²	45	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	77	3	Gang m/ trapp, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	Bod / teknisk rom.
Totalt m²	80	77	3		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

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 i redskapsbod 2,32 mtr. - 2,60 mtr. 1 etg. målt i stue 2,23 mtr. og hems 1,04 mtr. - 1,90 mtr.

Bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Støttemur

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

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sørvest vendt terrasse på 6 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra soverom.	
Nordvest vendt terrasse på 70 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.	
Nordøst vendt terrasse på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra gang.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Harmonie ytterdør i malt utførelse, Norges vinduet vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan medføre redusert lufting.

Løsningen med å bruke en lekt som musesperre er i henhold til Byggforskeren blad 542:101. (luseklosser) kan benyttes som musesperre.

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 ventilering 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

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Torv
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?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Stept gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn montert i stue.	

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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over stekesonen	
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
På byggesøkte tegninger er det tegnet inn disp. rom på hems, det er i dag innredet med loftstue, toalettrom og 2 soverom.	
Utvendig redskapsbod er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tett tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

6.20 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
Lagt opp kurs til jacuzzi 10.11.2023, arbeid utført av PG Installasjon AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Daikin luft til luft varmpumpe plassert på kjøkken / stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via ventiler på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

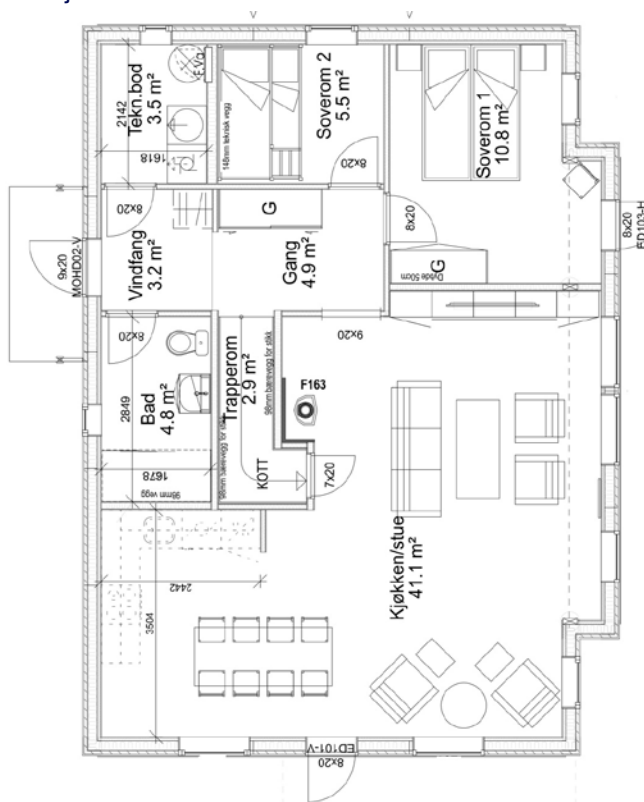
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Vannbåren varme

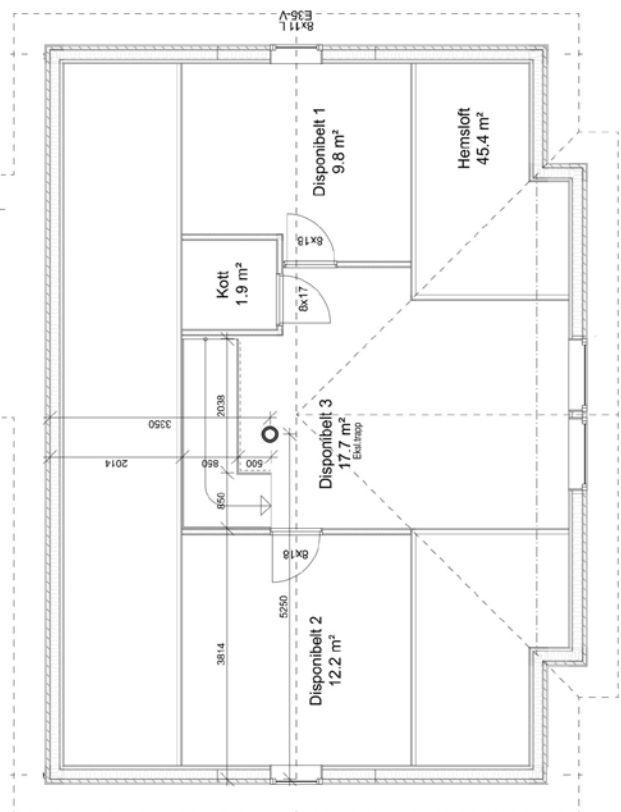
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Fritidsbolig

1. etasje



Hems



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250218	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Barka	Ann Elin Barka
Gateadresse	
Songesandvegen 2207	
Poststed	Postnr
ÅRDAL I RYFYLKE	4137
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sr-bank
Polise/avtalnr.	27081657

Document reference: 1401250218

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250218

- 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: 1401250218

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250218

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Barka	9e1687c9922249115109a5 c08bf467c484f1e7f7	14.11.2025 18:46:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Elin Barka	4bfdf022bcc8e062a03c5 3401fa1a743fcff161a	14.11.2025 18:53:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250218

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 129, Bruksnr 35	Kommune:	1133 Hjelmeland
Adresse:		Grunnkrets:	108 Tysdal
Veiadresse:	Songesandvegen 2207, gatenr 1100	Valgkrets:	16 Årdal
	4137 Årdal i Ryfylke	Kirkesogn:	6110202 Årdal
Oppdatert:	28.09.2021		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.10.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	979,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2012	Avgiver	1133/129/4	-979,2
	Matrikkelført:	27.09.2012	Berørt	1133/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1133/129/2	0,0
			Mottaker	1133/129/35	979,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Songesandvegen 2207	Fritidsbolig	79,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.09.2021
Energikilde:		BRA annet:	79,9	Ferdigattest:	11.04.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	79,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300938698			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

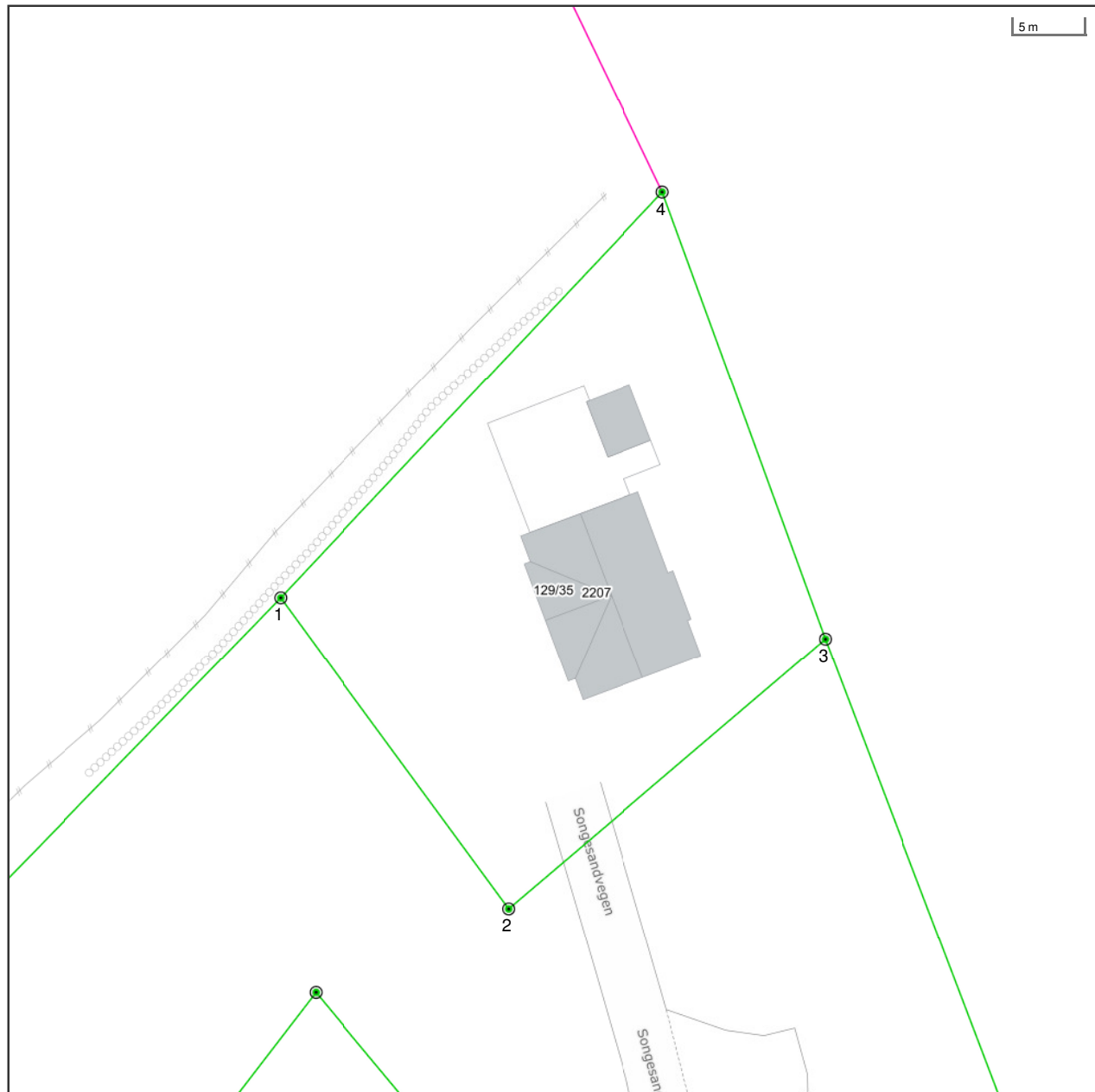
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				79,9	79,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Eiendomskart for eiendom 1133 - 129/35//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	979,30 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557327,9	Øst	344901,73	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557326,96	344881,51	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,11	
2	6557304,47	344896,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,10	
3	6557322,51	344919,66	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,25	
4	6557354,31	344909,47	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,39	

REGULERINGSFØRESEGNER

GNR 129 BNR 4, LEITET

ÅRDAL, HJELMELAND KOMMUNE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området som ligg innanfor planen si avgrensing.

1. GENERELT

1.1 Området skal regulerast for følgjande formål (jfr. plan- og bygningslova §25)

BYGGEOMRÅDE (plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 1)

- fritidsbustadar (150)

LANDBRUKSOMRÅDE (plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 2)

- jord- og skogbruk (210)

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg (310)
- annan veggrunn (319)

SPESIALOMRÅDE (plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 6)

- friluftsområde (land) (613)
- privat veg (601)
- vass- og avløpsanlegg (623)
- frisiktsone ved veg (640)

FELLESOMRÅDE (plan- og bygningslova § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles gangareal (720)
- felles parkeringsplass (730)
- felles leikeareal (750)

1.2 Formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av fritidsbustadar med tilhøyrande funksjonar, i samsvar med intensjonane i kommuneplanen.

2. FELLESFØRESEGNER

2.1 Rekkjefølgjekrav

- Feltet blir delt i to felt; øvre og nedre felt jf hovudtilkomstvegane. Utbygging skal ikkje skje før tekniske anlegg for veg, elektrisitet, parkering, vatn og avløp er tilfredstillande etablert for kvart av desse områda. Det er tillate å setje opp ei syningshytte parallelt med opparbeiding av infrastrukturen. Dette for å få erfaring med byggeskikk, materealval og fargebruk før utbygging av resten av feltet.
- Felles avkjørsel til Fv 661 skal vere godkjent jf vegnormalkrava før byggeløyve til nye fritidsbustader kan bli gitt.

- Krav om godkjent teknisk plan for heile feltet jf § 3.6 før byggeløyve til nye hytter kan bli gitt.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområde

3.1.1 Eksisterande fritidsbustad

Eksisterande fritidsbustad er regulert med same storleik, utforming og proporsjonar som dei andre hyttene.

3.1.2 Fritidsbustader

På området kan det førast opp inntil 17 nye hytter. Bygningane kan ha ulik utforming, inklusiv tak, men slik at dei i form og farge harmonerer med kvarandre. Maks mønehøgde 6 meter og maks gesimshøgde 3,5 meter målt frå gjennomsnitt planert terreng. Takvinklar frå 27 til 32 grader. Taktekking i torv eller tre. Ståande eller liggande kledning i tilnærma jordfargar, i tillegg til at deler av yttervegg kan forblendast med naturstein. Maks bebygd areal pr fritidsbustad er 100 m² (m² - BYA under tak). Maks uoverbygd terrasse er 28 m², som skal leggjast i takt med naturleg terrengformasjon. Tomter kan gjerast inn.

Det er ikkje tillate med oppføring av opphengde/understøtta balkongar. Uteopphaldsareal skal primært utførast som terrasse med tilknytning til terrenget, anten som planert utegolv i terrenget, eller utforma slik at det blir god kontakt mellom bygg og terreng.

Plassering av hyttene: Koordinatfesta punkt skal vere innafor bygningskroppen, samt at bygga skal plasserast innafor regulerte byggjegranser.

Lengderetning på bygget skal vere slik vist på plankart. Som hovudregel skal utbygginga løysast som ein eining knytt til hovudhytte. Frittliggjande bygg som uthus, bodar, lagereininger, anneks o.l. kan berre akseptierast dersom det kan dokumenterast ei estetisk og terrengmessig betre tilpassing til hovudbygget enn ved tilbygg. Ved byggemelding skal det leverast inn situasjonsplan i 1:200/500, som viser detaljplassering av hytte, høgdeplassering, parkering.

Ved byggemelding skal det føreliggje geoteknisk vurdering av fundamentering og forankring. For kvar hytte skal det iverksettast tiltak for å redusere radonstråling frå byggegrunnen.

Parkering skal skje inne på eiga tomt. Det skal vere plass til inntil 2 parkeringsplassar på den enkelte tomt. Garasjar er ikkje tillate.

3.2 Landbruksområde

3.2.1 Jord- og skogbruk

Område for jord- og skogbruk. I området kan det drivast jord- og skogbruksverksemd. Det kan oppførast bygg og anlegg som er nødvendige for tradisjonell landbruksdrift.

3.3 Trafikkområde

3.3.1 Kjøreveg

Offentleg kjøreveg. Skal nyttast som tilkomst til området.

3.3.2 Annan veggrunn

Vegskulder. Inn på området er det avsett 0.5 m til dette føremålet på kvar side av vegen.

**Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre, 13.02,2008, sak 11/08
+ mindre ves. reg.endring jf DAFU-sak 416/09, 26.10.2009**

Side 2 av 4

3.4 Spesialområde

3.4.1 Friluftsområde

Området skal nyttast til rekreasjon/opphald/leik, og landskapet sin karakter og vegetasjon skal bevarast. Det er ikkje tillate med bygg/anlegg/verksemd som hemmar området sin bruk som friluftsområde. Mellom hyttene skal skogspreget oppretthaldast, slik at skogen er med på å dempe eksponeringa av feltet og skape buffer mellom dei enkelte hyttene. Det er ikkje tillate med snau/flathogst i desse areala, men ein kan tillate enkel tynning/ plukkhogst for å oppnå betre utsikt

3.5 Privat veg

Vegen skal vere tilkomst til fritidsbustadane 1 til 17, og er ikkje open for allmenn ferdsel. Vegen skal vere 3 m brei, ekskl. skulder/grøfter.

Vegen skal ha god landskapstilpassing, og omkringliggjande vegetasjon og terreng skal takast vare på i størst mogleg grad. Sideterrenget skal revegeterast med stadeigen vegetasjon straks etter ferdigstilling av vegen. Vegen bør ikkje vera brattare enn 1:10. Mindre og korte avvik til stigning kan måtta førekomma, for å redusera behovet for skjeringar og fyllingar.

3.6 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg for vatn, avløp, renovasjon, pumper, straum skal utførast etter ein samla plan for heile byggjeområdet. Den tekniske planen skal godkjennast av kommunen jf gjeldande regelverk, før det blir gitt byggeløyve til nye hytter.

Det må etablerast snuplass og tilkomst for slamtømming. Drikkevassforsyning som brønnar eller borehol må liggja på ein høgare kote enn kloakkanlegg og spreiegrøfter. Nye vasskjelder kan etablerast innanfor planområdet. Det kan etablerast plass for tørr-boss ved felles parkeringsplass P1. All framføring av lågspent straum innan reguleringsområdet skal skje via jordkabel

3.7 Frisiktsoner veg

Området mellom frisiktlinjer og vegkantar (sikttrekanten) skal ha fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande veg sitt plan. Frisiktlinjer på 4 x 64 m.

3.8 Fellesområde

3.8.1 Felles gangareal

Omfattar ein 1 m brei turveg som forbind veg "H" og "L". Det er opparbeidd ein landbruksveg i denne traseen. Ein kan og nytta denne traseen til å leggja tekniske anlegg i. Turvegen bør ha grusdekke. Område er felles for fritidsbustader innanfor planområdet.

3.8.2 Felles parkeringsplass (P1, P2 og P3)

P1: Felles gjesteparkering for alle fritidsbustadar innanfor planområdet. Parkeringsplassen skal ha ein minimum kapasitet på 9 plassar.

P2 og P3: Om det vert behov for meir felles parkering skal dette skje på område P2 og P3. P3 skal i så fall vera felles for H1 til H11. P2 er felles for L1 til L6. Om det ikkje vert behov for P2 og P3 skal desse områda følgje føresegnene for friluftsområde.

3.8.3. Leikeareal

Felles leikeplass 1. Leikearealet er felles for alle fritidsbustadar innanfor planområdet. Det kan etablerast apparat og innretingar som er naturlege i eit leikeareal. Dette området skal i hovudsak nyttast av dei minste.

Felles leikeplass 2. Leikearealet er felles for alle fritidsbustadar innanfor planområdet. Dette området skal nyttast til fellesaktivitetar som grilling, ballspel osv. Det kan etablerast enkle konstruksjonar som tener formålet, som gapahuk, fotballmål osv.

Vedtatt av Hjelmeland Kommunestyre

13.02.2008, sak 11/08

Inkl mindre vesentleg reguleringsendring DAFU-sak 416/09, 25.10.2009.



Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Utskriftsdato: 16.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hjelmeland kommune

Kommunenr.	1133	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Songesandvegen 2207, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

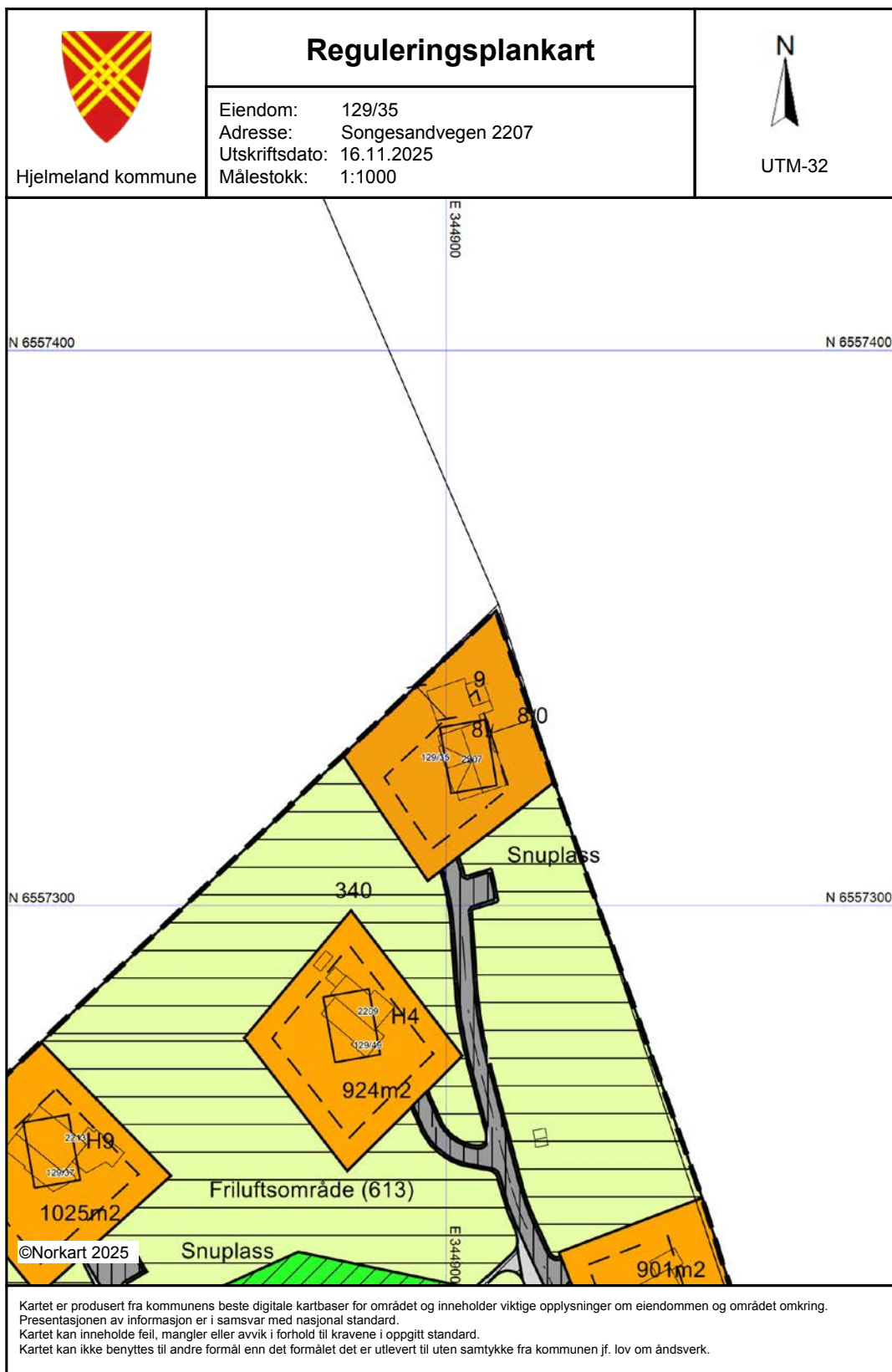
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL2019		
Navn	Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.10.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstdel_Kommuneplan_2019.pdf		
Delarealer	Delareal	163 m ²	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Arealbruk		
	Delareal	816 m ²	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Arealbruk		
	Delareal	955 m ²	KPHensynsonenavn R119 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	KPHensynsonenavn	R119	
	KPDetaljering		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

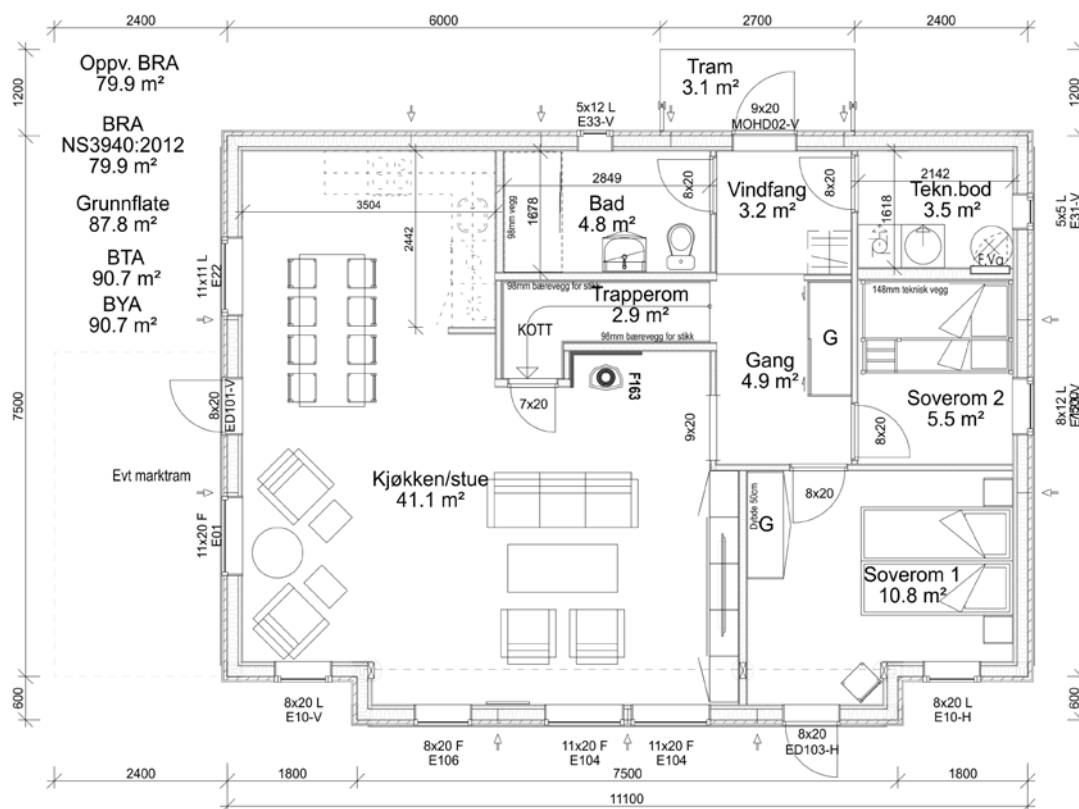
Id	R119		
Navn	Leitet		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.02.2008		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/198/129-4%20Leitet%2C%20%c3%85rdal.pdf		
Delarealer	Delareal	955 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

 HJELMELAND KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 22/5761		
Ansvarleg søker: AS Ryfylke Trelast Alsvikvegen 33 4121 TAU		Tiltakshavar: Stein Barka Snapnesvegen 18 C 4100 JØRPELAND		
FERDIGATTEST ER GJEVE FOR				
Adresse :		Gardsnr. 129	Bruksnr. 35	Festenr. 0
				Seksjonsnr. 0
Type tiltak/bygning Fritidsbustad				
Vedtaksdato	Saksnr			
11.04.2022	107/22			
Dato for søknad om ferdigattest:		07.04.22		
Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset jamfør plan- og bygningslova §20- 4.				
Merknader: - Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet. - For bustader og fritidsbustader må tiltakshavar sjølv søke om fritak frå feieavgift om bygget er utan eldstad. Skjema for dette er å finne her: https://www.hjelmeland.kommune.no/sd/skjema/HKO010/				
Stad Hjelmeland	Dato 11.04.2022	Underskrift Ingunn Varanes-Meland <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>		



REV.	DATO	SIGN.
A	31.05.21	Kunde møte rev
B	10.08.21	Byggemeld

PROSJEKT:	PROSJEK NR:
Hytte	2132
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
Stein Banka	129/35
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
Bjerkhaug Torst 7	Hjelmeland

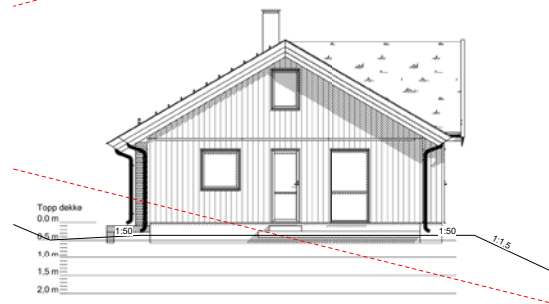
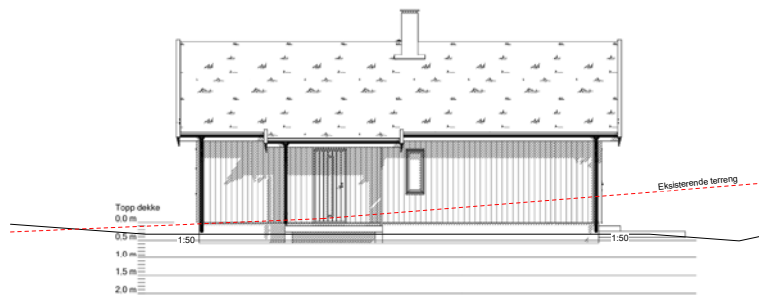
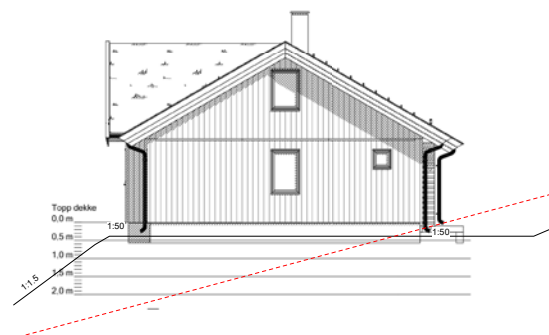
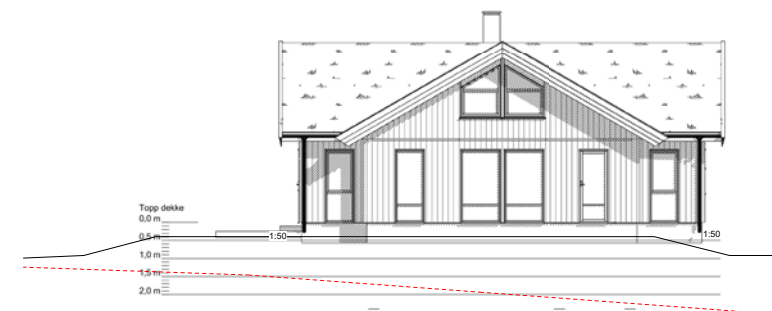
TEGNING:	MALESTOKK:
Plan 1. Etasje	
DATE:	REV. DATE:
19.05.2021	10.08.21
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:
V. Klavenes	Checker



VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST
Tlf: 51 74 11 00
Ålvikvegen 33
FAX: 51 74 11 01
4121 Tau
firmapost@ryfne.no
ryfne.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



REV.	DATE	SIGN.
A	31.05.21	Kunde møte rev
B	10.08.21	Byggemeld
C	10.08.21	Justere tekking
D	10.08.21	Justere terreng

PROSJEKT:	PROSJEKTNR:
Hytte	2132
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
Stein Banka	129/35
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
Bjerkhaug Torst 7	Hjelmeland

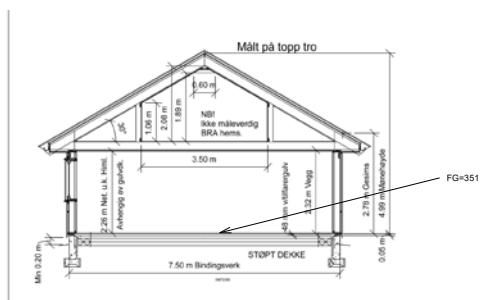
TEGNING:			MALESTOKK:
Fasade			1 : 100
DATE:	REV. DATO:	REV:	FORMAT:
19.05.2021	10.08.21	D	A3
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:		TEGN.NR:
V. Klavenes	Checker		A.42.00.01



VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST
Tlf: 51 74 11 00
Aisvikvegen 33
FAX: 51 74 11 01
4121 Tau
firmapost@ryfye.no
ryfye.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



REV.	DATE	SIGN.
A	31.05.21	Kunde møte rev
B	10.08.21	Byggemeld

PROSJEKT:	PROSJE NR:
Hytte	2132
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
Stein Banka	129/35
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:
Bjerkhaug Torst 7	Hjelmeland

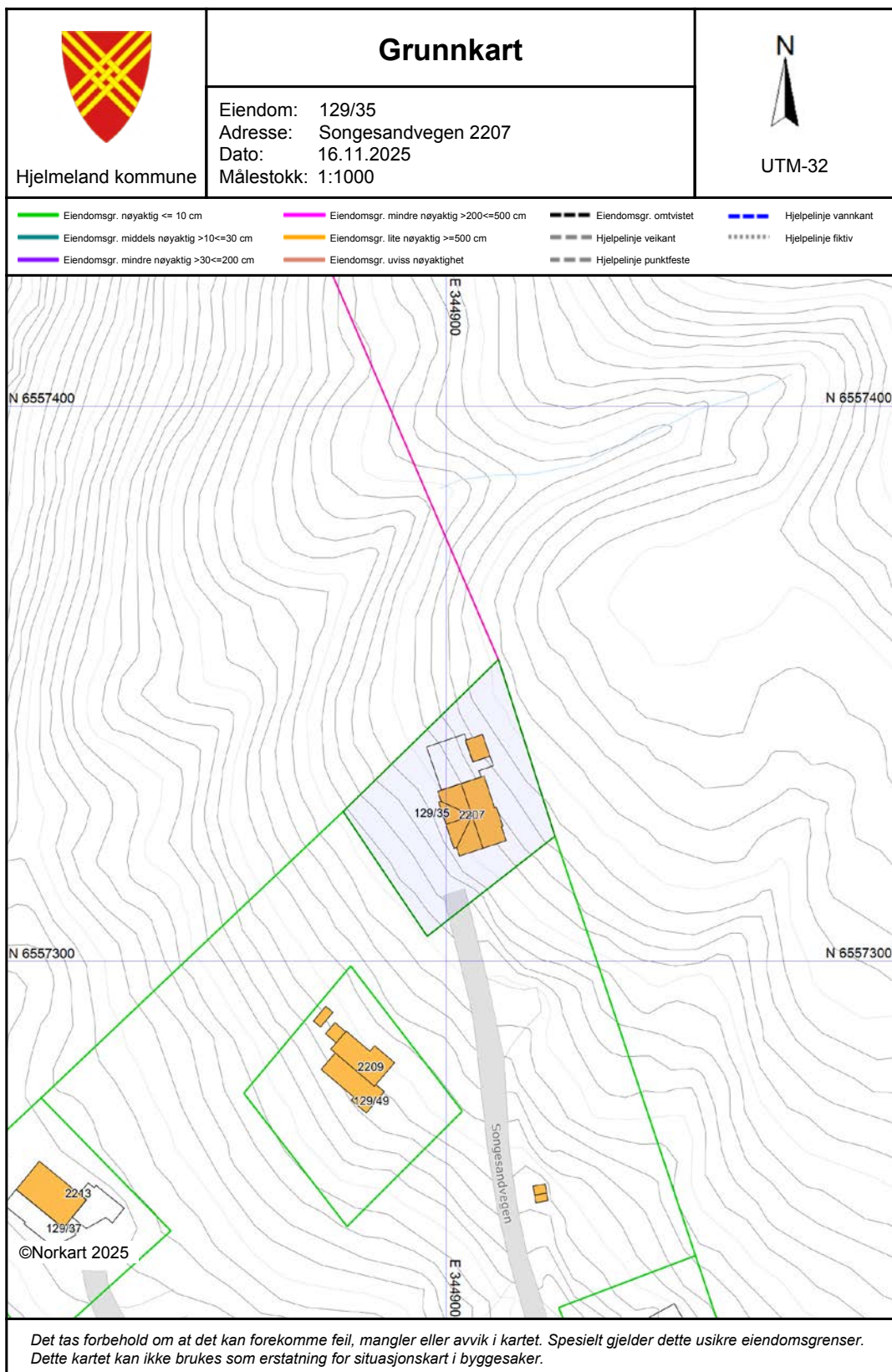
TEGNING:			MALESTOKK:
Snitt			
DATO:	REV. DATO:	REV:	FORMAT:
19.05.2021	10.08.21	B	A3
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:		TEGN.NR:
V. Klavnes	Checker		A.40.00.01



**VI BYGGER FOLKS
DRØMMER**

AS RYFYLKE TRELAST Ålvikvegen 33 4121 Tau
 Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftr.no ryftr.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



Nabolagsprofil

Songesandvegen 2207

Høyde over havet

350 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	55 min	🚗
🚏 Tveitekrossen Linje 140	4 min	🚗
	4.5 km	
🚏 Egeland Linje 140	4 min	🚗
	5.4 km	

Avstand til byer

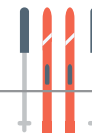
Jørpeland	34 min	🚗
Stavanger	52 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Supercharge Ryfylkevegen	21 min	🚗
🚗 Powercharge Hjelmeland	23 min	🚗

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

Eventyrskogen i Årdal	9 min	🚗
Tjøstheim gård	22 min	🚗
Hjelmeland kino	24 min	🚗
Strand kino	34 min	🚗

Sport

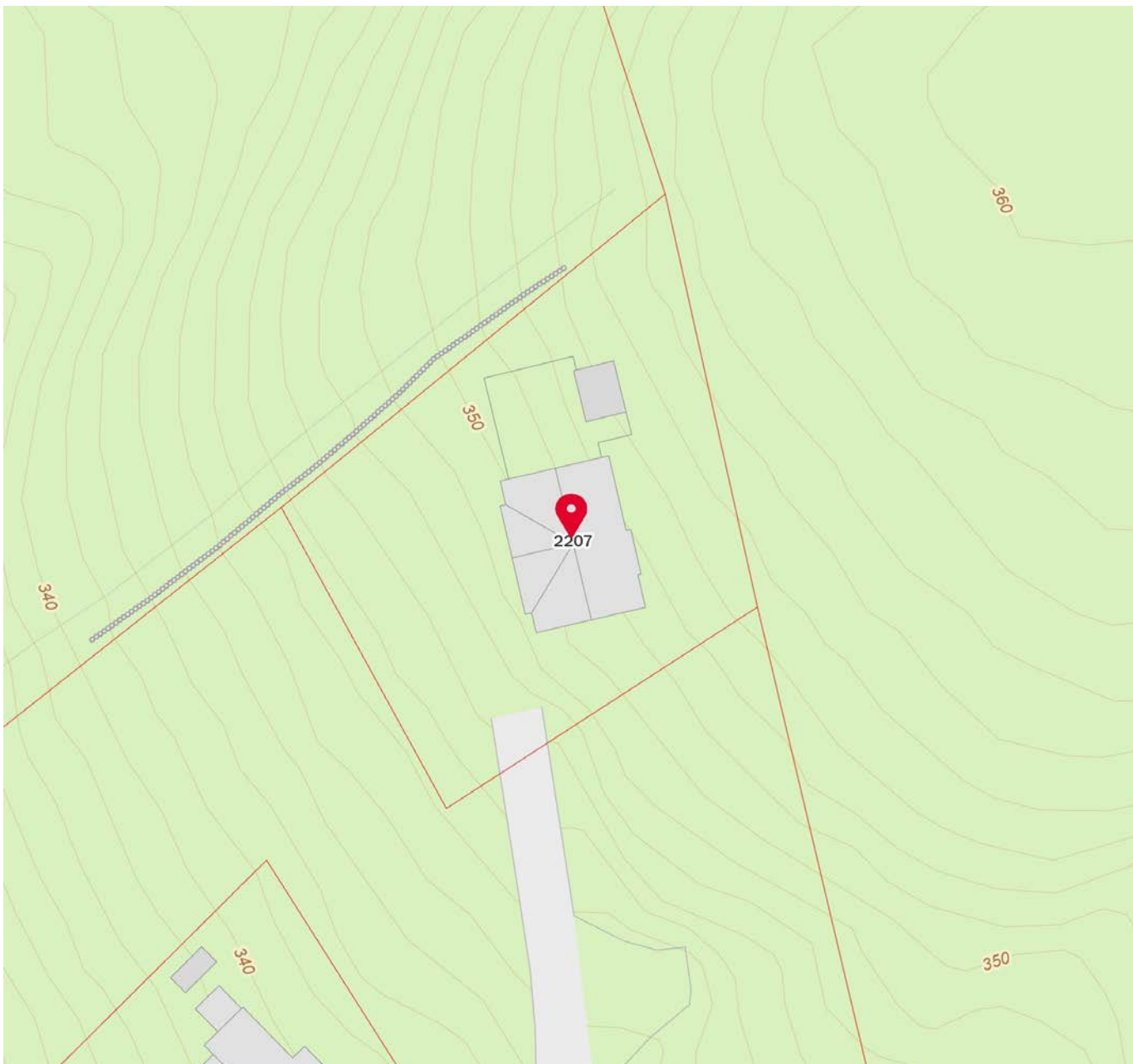
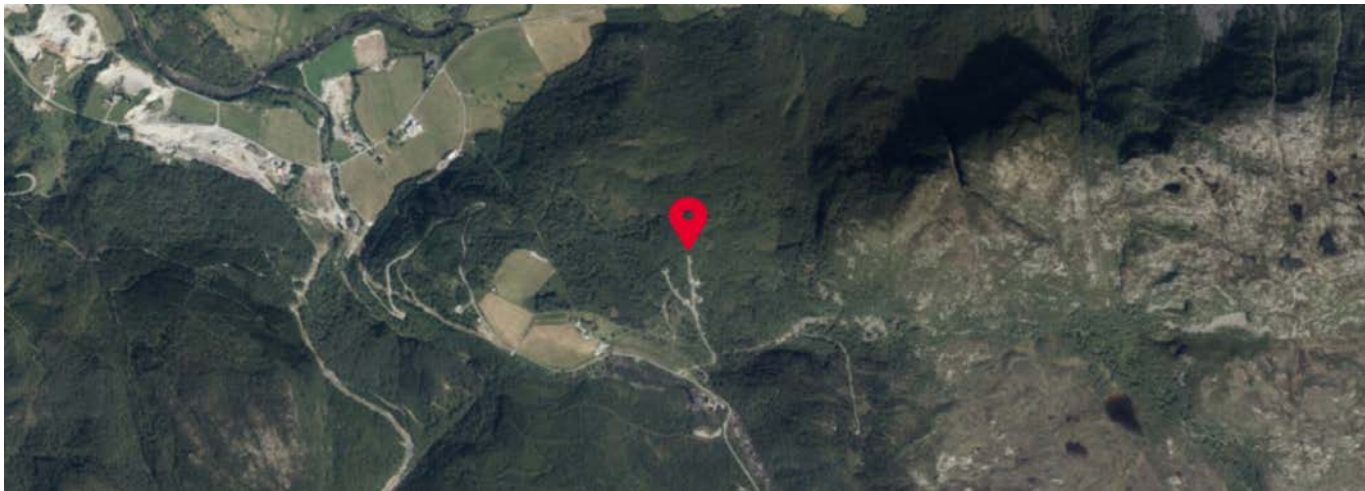
⚽ Årdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min	🚗
	10.5 km	
⚽ Mælslia ballplass Ballspill	11 min	🚗
	11 km	
🏊 SKY Fitness Årdal	9 min	🚗
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	36 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Årdal PostNord	8 min	🚗
	9.3 km	
Joker Fister	19 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Ryfylke Storsenter	34 min	🚗
🏪 Apotek 1 Tau	23 min	🚗
🏪 Vitusapotek Jørpeland	34 min	🚗
🍷 Jørpeland Vinmonopol	35 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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: Songesandvegen 2207
4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

Telefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre