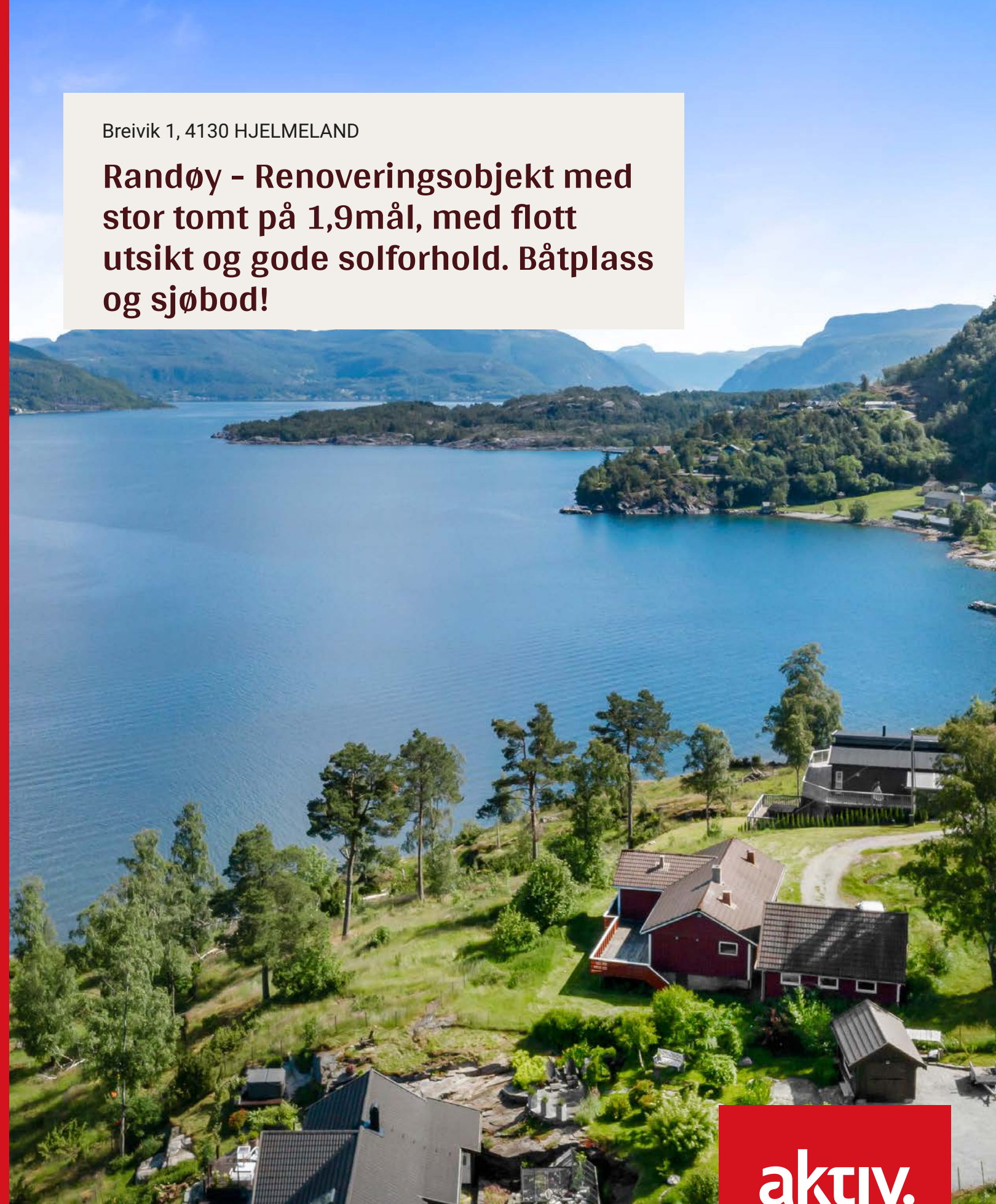


Breivik 1, 4130 HJELMELAND

**Randøy - Renoveringsobjekt med stor tomt på 1,9mål, med flott utsikt og gode solforhold. Båtplass og sjøbod!**



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

**aktiv.**





Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer







Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272  
**E-post** helene.byberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke**  
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 776 390,-  
**Selger:** Kevin Haukelid Slåtten  
Marianne Slåtten Mikkelsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total:** 105/150 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1954.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 7  
Gnr. 3, bnr. 3

**Oppdragsnr.:** 1401240084

# Mulighetsrik eiendom med idyllisk beliggenhet!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling v/Helene Byberg, har gleden av å presentere for dere Breivik 1, på Randøy i Hjelmeland kommune.

Eiendommen ligger meget idyllisk til med stor tomt på rett i underkant av 2 mål. Fantastisk utsikt og gode solforhold til sent på kveld midtsommers. Kort vei til sjø og utallige turmuligheter like i nærheten.

Boligen er opprinnelig fra 1975, og fremstår nærmest original. Renovering må påregnes.

Innholder: Entre, wc, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og bod x2.

Garasje på 45m<sup>2</sup> og ellers godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Båtplass og sjøbod på 6,5m<sup>2</sup> i fellesanlegg like ved følger med i salget!

Velkommen til visning.



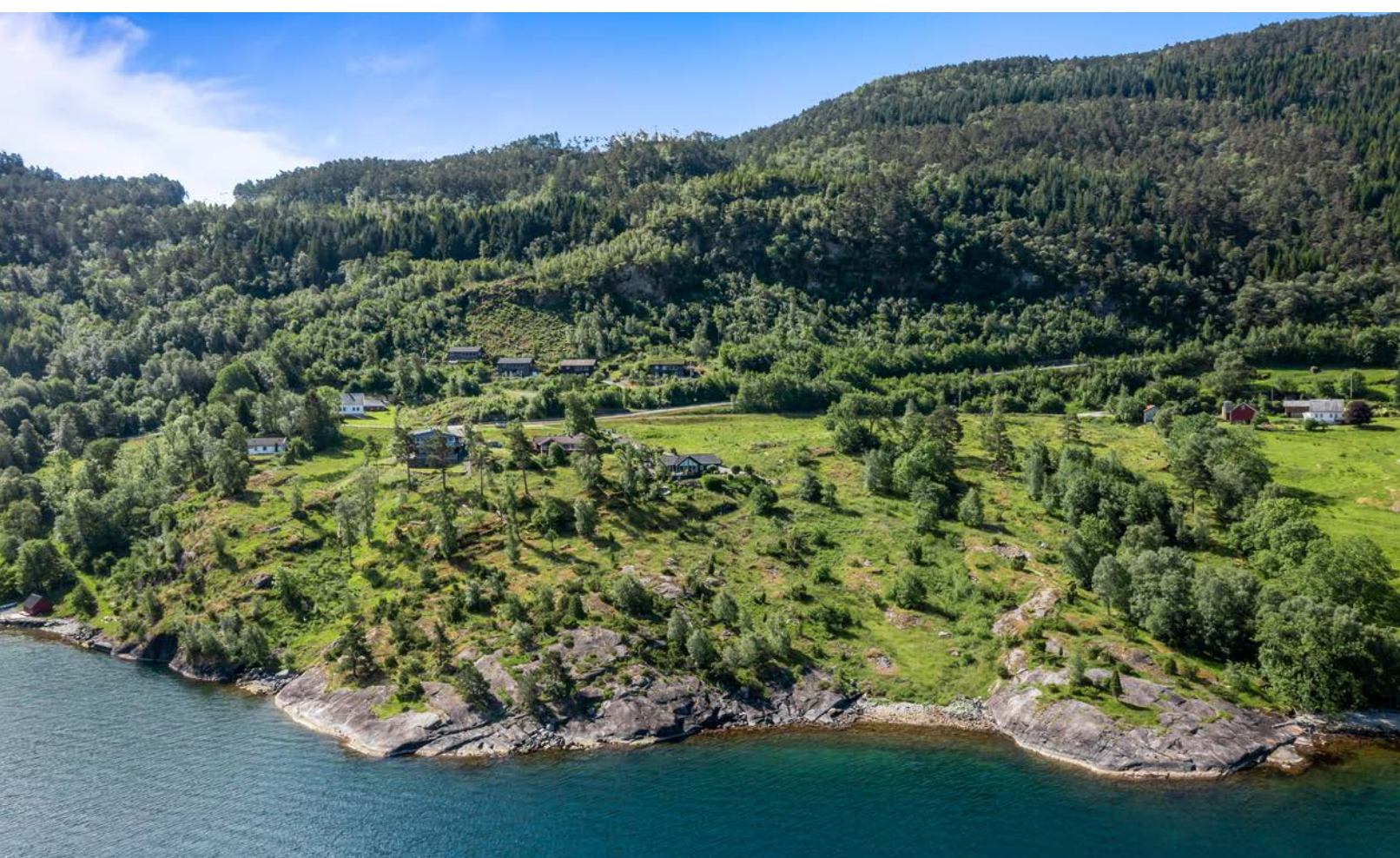
# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	19
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	54
Forbrukerinformasjon .....	81
Budskjema .....	82





























# Plantegning

1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1954.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor tomt rett i underkant av 2 mål som er opparbeidet med diverse beplantninger, store grønt områder, gruset innkjørswel og romslig terrasse.

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

Randøy ligger i Hjelmeland kommune som kan by på mange aktiviteter både sommer og vinter. Om sommeren kan en f.eks sykle til landhandelen og kjøpe hjemmelaget mat på Krambulemmen, eller en kan nyte late dager ved sjøen eller gå seg en tur i Ryfylkes vakre natur. Om vinteren er det kort vei til fjells for å gå på ski, og det er merkede løyper like ved både i Melsheia og Bjødnabu, samt skomakernibbå og ryfylkeheiene, deriblant Lyngsheia. Det er ellers også kort vei til skitrekk med både Gullingen, Røldal og Sauda som nærmeste anlegg.

Hjelmeland sentrum, som ligger i kort avstand fra Breivik, tilbyr nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og helsetjenester. Kommunen er også kjent for sin produksjon av frukt, spesielt epler, som har en viktig rolle i det lokale jordbruket.

Skoler, barnehage, butikker, bank, restaurant, hotell m.m. ligger lokalisert i Hjelmeland sentrum, ca 10 km fra eiendommen.

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

Breivik 1 har en rolig og landlig beliggenhet, noe som gjør det til et attraktivt sted for de som ønsker å bo i nærheten av naturen, men samtidig ha tilgang til moderne bekvemmeligheter. Den naturskjønne beliggenheten kombinert med et vennlig lokalsamfunn gjør Breivik 1 til et ideelt sted for både fastboende og hyttefolk.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, firdsboliger og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Hjelmeland.

### Offentlig kommunikasjon

- Randøykrossen bussholdeplass, 9 minutters kjøretur unna boligen.

- Stavanger, Sola flyplass, 1 t 31 min kjøretur unna boligen.

### Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur.

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

Saltak som er belagt med takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 1991.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats av tidligere eiger.

Arbeid utført av: N/A.

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

Ja.

Beskrivelse: Mus.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrassen er bygget av eiger og terrassebord er byttet for x antal år siden.

Arbeid utført av: N/A.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Beskrivelse: Skal være papirer på godkjent radonmåling.

Radonmåling:

År: 2022.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Eneboligen strekker seg over 1 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.

Videre disponerer boligen en garasje på 45 m<sup>2</sup>.



### Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater, manglende lister, manglende dørblad mellom gang / stue, bobler / sprekker i overflater, manglende trapp fra dør på vaskerom og innerdører tar stedvis i karm. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Boligen går over 1 etasje og inneholder: Gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.

Boligen fremstår av eldre standard og renovering må påregnes.

Tekniske installasjoner:  
- Ferro Term 150 ltr. vvb.  
- Avløpsrør av plast.  
- Vannledninger av kobber.

Innvendige overflater:  
Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tapper og belegg.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater

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.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:  
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Grunnmur og fundament:  
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Krypkjeller:  
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Loft (konstruksjonsoppbygging):  
Det er foretatt inspeksjon fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring og i takessplater på soverom 1 etg.

Renner og nedløp:  
Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Sør.

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

Etasjeskille og gulv på grunn:  
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 10 mm. målt fra dør til vegg mot Vest.

Ildsted/Skorstein:  
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Kjøkken:  
Det registreres dårlig avtrekk på avtrekksviften.

Toalettrom:  
Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrommet, det registreres også lekkasje i blandebatteri på vask.

Avløpsrør:  
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klamring av avløpsrør i krypkjeller.

Vannledninger:  
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå, vannrør i krypkjeller er ikke isolert.

Elektrisk:  
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:  
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Balkong, terrasse, platting:  
Det registreres stedvis råteskader i rekkverket og slitte overflater i terrassebord.

Vinduer og dører:  
Det registreres råteskader i karmen, manglende glass i vindu på vaskerom, enkelte vindu tar i karm og værslitte vindu / dører.

Yttervegger:  
Det registreres råteskader i kledningen.

Våtrom: Bad:  
TG-3 på bakrunn av manglende mekanisk avtrekk, utette rørgjennomføringer, manglende alulist under våtromsblater og ikke fall på gulv.

Våtrom: Vaskerom:  
TG-3 på bakrunn av manglende mekanisk avtrekk, ikke fall på gulv og manglende glass i vindu.

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.

Merk at eiendommen selges for dødsbo og arvinger har begrenset kunnskap om eiendommen.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

Hvitevarer medfølger i salget.



### Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet og peis.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 743

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Feiing: kr 312,50

Eiendommen har pr i dag renovasjonsavgift pr år = 6249,- og slamavgift pr år = 2182,-.

Totalt pr år 2024: kr 8 743,5.

### Eiendomsskatt

Kr 1 629

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 1 629,30

### Formuesverdi primær

Kr 539 825

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 051 336

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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 strøm, forsikring, abonnement til tv og internett.

Båtforening med årlig avgift på ca. kr.700,-

### Tilbud lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig? Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

- Boliglån
- Livs- /gjeldsforsikring
- Forsikring
- Sparing

Telefon: 51 75 44 00

E-post: post@hjelmeland-sparebank.no

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 7 i Hjelmeland kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 3 i Hjelmeland kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen, datert 05.12.1975.

Arbeid som gjenstod:

- Oppfylling av veranda og trapp ut fra stue mangler.
- Puss utvendig over terreng.

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 boligen, datert 21.11.1974.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Privat vei.

Det vil bli tinglyst veirett over naboeiendom ved tinglysning av skjøte.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanen er området avsatt til spredt boligbebyggelse, Framtidig.

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

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig.

Delareal: 41 m2

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

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

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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



gebyrer.

## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

86 390,- (Omkostninger totalt)

2 776 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 390

### 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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra

teknisk sakkyndig.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4 000,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

#### Ansvarlig megler

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

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

#### Salgsoppgavedato

20.06.2024

# Breivik 1 4130 HJELMELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

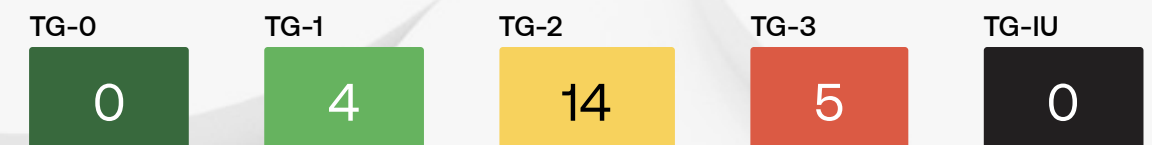
Byggeår: 1970

BRA: 105 m<sup>2</sup>

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 3 BNR: 7

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Breivik 1  
4130 Hjelmeland



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 etasjeskillere 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/19445>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i rekkverket og slitte overflater i terrassebord.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskader i rekkverket og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen, manglende glass i vindu på vaskerom, enkelte vindu tar i karm og værslitte vindu / dører.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vindu med råteskade, punkterte galss og justere / overflatebehandle.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det registreres råteskader i kledningen.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte råteskadede kledning, å overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering

TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, utette rørgjennomføringer, manglende alulist under våtromsblater og ikke fall på gulv.

##### Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering

TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, ikke fall på gulv og manglende glass i vindu.

##### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år, og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

##### Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det er foretatt inspeksjon fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring og i takesplater på soverom 1 etg.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere inspeksjon av kaldloft.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Sør.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Taktekking

##### Oppsummering

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



## Etasjeskille og gulv på grunn

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak / tekking under jevnlig observasjon.

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 10 mm. målt fra dør til vegg mot Vest.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

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

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Det registreres dårlig avtrekk på avtrekksviften.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å bytte ut avtrekksviften.

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrommet, det registreres også lekkasje i blandebatteri på vask.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og bytte blandebatteri på vask.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klamring av avløpsrør i krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre klamring av avløpsrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå, vannrør i krypkjeller er ikke isolert.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å isolere vannrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker og røykvarsler er utgått på dato.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 11.6.2024  
Rapportdato: 16.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Reidar Slåtten  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Breivik 1, 4130 Hjelmeland  
Kommunen: 1133 Gårdsnr: 3 Bruksnr: 7 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1970 - I følge PropCloud  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger på Randøy i Hjelmeland kommune,

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler.  
Saltak som er belagt med takstein.  
Vinduer med 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tapper og belegg.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

#### Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Ferro Term 150 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn i stue.

#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis

slitte overflater, manglende lister, manglende dørblad mellom gang / stue, bobler / sprekker i overflater, manglende trapp fra dør på vaskerom og innerdører tar stedvis i karm.

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

## 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 byggtknisk 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 arealstandard (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)
Hovedbygg	105	105	0	0	40
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	105	105	0	0	40
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>



#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	105	97	8	Gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og vaskerom.	2 bodar.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>97</b>	<b>8</b>		

#### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er adkomst til krypkjeller via luke på vegg mot Vest.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet	
17,8 - Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Nord vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue. Nord vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis råteskader i rekkverket og slitte overflater i terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å bytte råteskader i rekkverket og overflatebehandle slitte overflater.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres råteskader i karm, manglende glass i vindu på vaskerom, enkelte vindu tar i karm og værslitte vindu / dører.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å bytte vindu med råteskade, punkterte glass og justere / overflatebehandle.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>



## 6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres råteskader i kledningen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å skifte råteskadede kledning, å overflatebehandle slitte overflater.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>



## 6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Sør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt inspeksjon fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv på kaldtloft. Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring og i takessplater på soverom 1 etg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler ytterligere inspeksjon av kaldtloft.	



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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak / tekking under jevnlig observasjon.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 10 mm. målt fra dør til vegg mot Vest.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Oppsummering av overflater og innredning		TG-1
Kjøkken m/ tre fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, kjøleskap, oppvaskemaskin og komfyr.		
<b>Avtrekk</b>		
Type avtrekk	Mekanisk	
Husqvarna avtrekksvifte.		
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja	
Oppsummering av avtrekk		TG-2
Det registreres dårlig avtrekk på avtrekksviften.		
Anbefalte tiltak avtrekk		
Anbefaler å bytte ut avtrekksviften.		

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker og røykvarsler er utgått på dato.	

## 6.16 Toalettrom

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

Oppsummering av toalettrom		TG-2
Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrommet, det registreres også lekkasje i blandebatteri på vask.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og bytte blandebatteri på vask.		

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei	
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja	
Oppsummering av avløpsrør		TG-2
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klamring av avløpsrør i krypkjeller.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Anbefaler å utbedre klamring av avløpsrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.		

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå, vannrør i krypkjeller er ikke isolert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å isolere vannrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.20 Varmtvannsbereder

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

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekksvifte på kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Våtrom: Bad





<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, utette rørgjenomføringer, manglende alulist under våtromsblater og ikke fall på gulv.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må renoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.23 Våtrom: Vaskerom



<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, ikke fall på gulv og manglende glass i vindu.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Vaskerommet må renoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.26 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Ryfylke	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1401240084	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marianne Slåtten Mikkelsen	Kevin Haukelid Slåtten
<b>Gateadresse</b>	
Breivik 1	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Reidar Slåtten
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kevin H. Slåtten og Marianne S. Mikkelsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MSM, KHS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Egeninnsats av tidligere eiger  
Arbeid utført av: N/A

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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  
Beskrivelse: Mus

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Terrassen er bygget av eiger og terrassebord er byttet for x antal år siden.  
Arbeid utført av: N/A

Initialer selger: MSM, KHS

2

Document reference: 1401240084

Document reference: 1401240084



- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 År   
 Verdi
- 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: 1401240084

#### Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1401240084





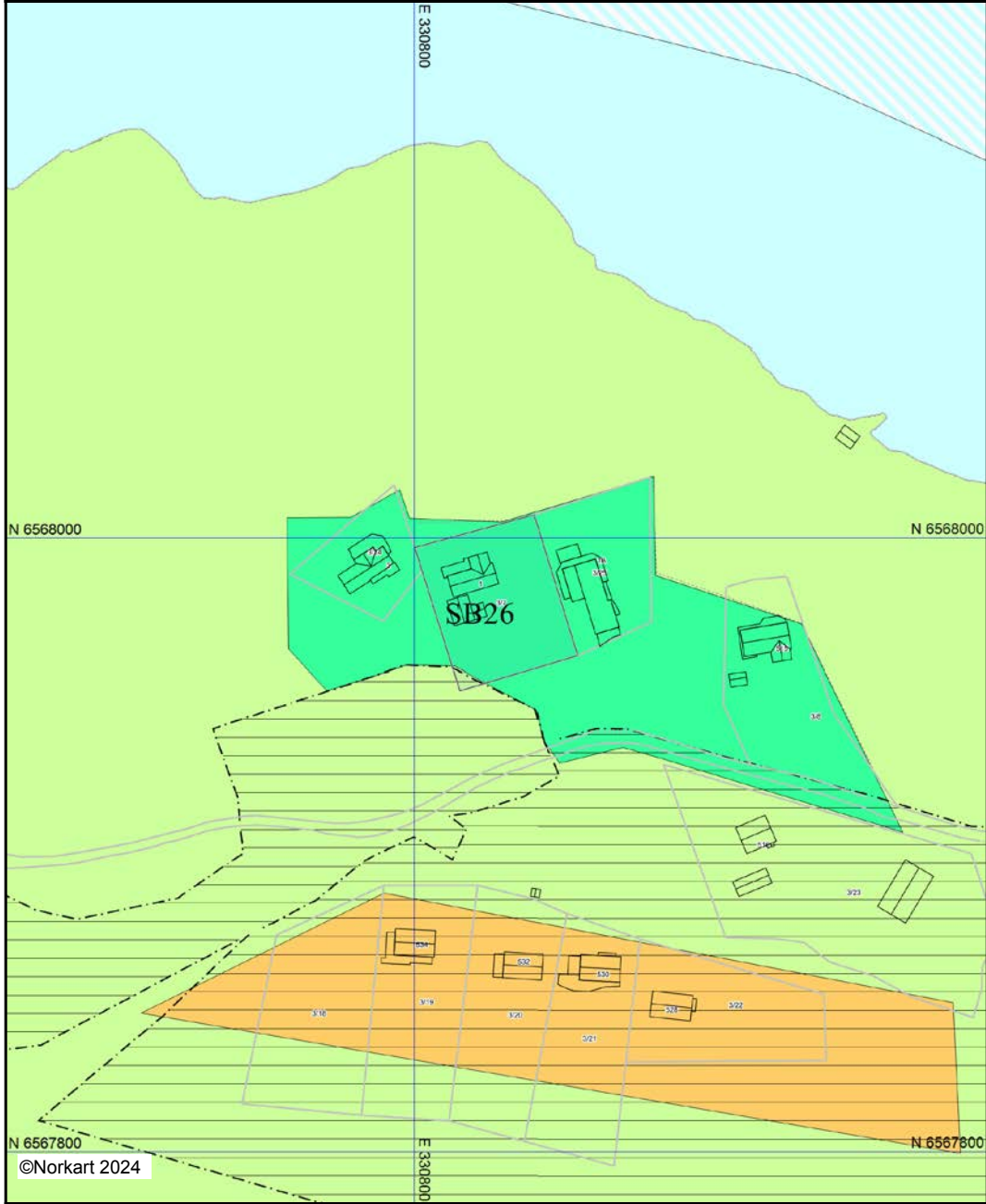
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Slåtten Mikkelsen	15ad2782843bc91debfd801 c1692ebb4dedd21ec	18.06.2024 18:59:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin SLÅTTEN	61d3ee23fe95eaaa857597c b5e14c20394f81487	18.06.2024 08:29:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1401240084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

	<b>Kommuneplankart</b>	 N
Hjelmeland kommune	Eiendom: 3/7 Adresse: Breivik 1 Utskriftsdato: 12.06.2024 Målestokk: 1:2000	UTM-32



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





# Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hjelmeland kommune

<b>Kommunenr.</b>	1133	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Breivik 1, 4130 HJELMELAND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 629,30 kr
Feiing	312,50 kr
<b>Sum</b>	<b>1 941,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eigedomsskatt Bustad	814800 Prom	2,00 kr	1/1	0 %	1 630,00 kr	814,80 kr
Feiing/tilsyn bustad	1 Stk	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>					<b>1 880,00 kr</b>	<b>814,80 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

### Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*  
 Fritidsbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - nåværende  
 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi

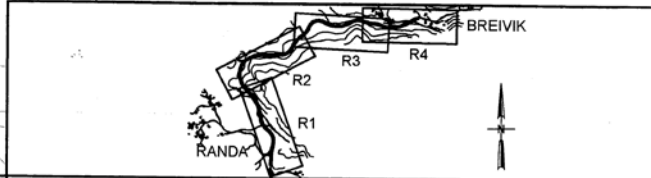
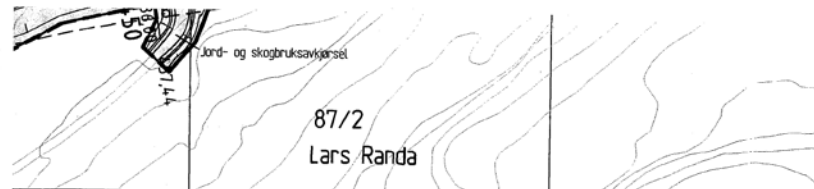
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren  
 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*  
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*  
 Detaljeringgrense  
 Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde  
 Grense for arealformål  
 Abc Kommune(del)plan - påskrift





**Forslag til reguleringsbestemmelser:**

I tilknytning til reguleringsplanforslag for Reguleringsplan for Fv 650 sambindingsveg Randøy som vist på kart R1-R4, foreslås følgende reguleringsbestemmelser:

**§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

**§ 2 LANDBRUKSOMRÅDE**

Området reguleres til jord- og skogbruk, med tilhørende jordbruksavkjørsler.

**§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

Området reguleres til offentlig trafikkformål  
- Kjøreveg  
- Annet vegformål

**§ 4 SPESIALOMRÅDE**

I spesialområde kan følgende etableres:

- Private veger
- Frisiktsoner

I frisiktsonen skal det være fri sikt ned til en høyde på 0,5 m over bakkenivå.

**§ 5 KOMBINERT FORMÅL**

Områdene er regulert til midlertidige riggområde. Etter bruk skal områdene opparbeides og settes istand slik at det kan brukes til jord-/skogbruksareal.

**§ 6 BYGGEGRENSER**

Ang. byggegrenser gjelder fig.:

- For Fv 650 gjelder 15 m byggegrense målt fra senterlinje kjøreveg.

**TEGNFORKLARING**

**PBL § 25 REGULERINGFORMÅL**

**LANDBRUKSOMRÅDE** (PBL §25.1, ledd nr. 2)

○ Område for jord og skogbruk

**OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE** (PBL §25.1, ledd nr. 3)

▬ Kjøreveg

▬ Annen veggrunn (som er nødv. for å sikre areal til veggrunn)

**SPEIALOMRÅDE** (PBL §25.1, ledd nr. 6)

▬ Privat veg

**KOMBINERT FORMÅL** (PBL §25.1, ledd nr. 8)

▬ Midlertidig riggområde, senere tilrettelegging til opprinnelig jord- og skogbruksareal

**LINJESYMBOL**  
 - - - - - Planavgrensning  
 - - - - - Formålgrense  
 - - - - - Byggegrense  
 - - - - - Frisiktlinje  
 - - - - - Avkjørsel: 4 x 4G

Ⓟ Ⓛ Avkjørsel-klassifisering

**EIGENGODKJENT**

Vedtatt den 16.06.04

Sak 51/04

HJELMELAND KOMMUNESTYRE

Sign.: S. V. K.

Kartgrunnlag:  
Euref 89  
Ekvidistanse 5 m  
Kartmålestokk 1:1000

**REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:**

Reguleringsplan for Fv 650 sambindingsveg Randøy

Profil nr. 0 - 600

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATE	SIGN.
1. gangs behandling i areal- og forvaltningsutvalget	02/04	29.04.04	
Offentlig ettersyn fra 01.05.04 til 07.06.04			
2. gangs behandling i areal- og forvaltningsutvalget	06/04	15.06.04	
Vedtak i kommunestyret:	51/04	16.06.04	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKS-BEHAN. SIVA, HAA
Statens vegvesen		R1	

Hjelmeland kommune	DATE: 16.06.04
--------------------	----------------

**Eiendomskart for eiendom 1133 - 3/7//**



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.

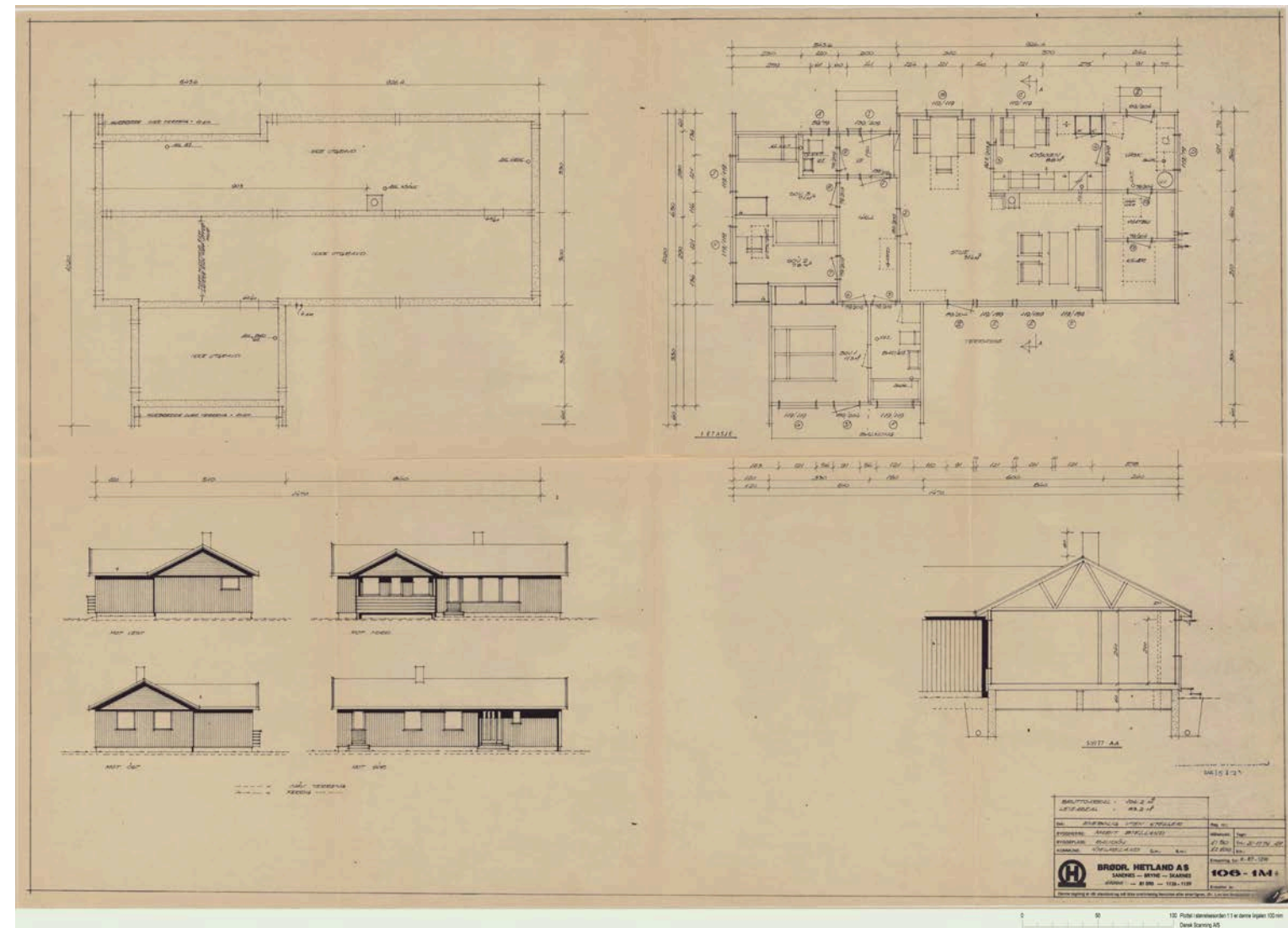
- - - - - Eiendomsgrense - omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- - - - - Hjelpelinje fiktiv
- - - - - Hjelpelinje punktfaste
- - - - - Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊙ Grensepunkt - kors
- ⊙ Grensepunkt - rør
- ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 954,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6567987,35	<b>Øst</b> 330825,94

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6567961,58	330853,36	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,11	
2	6567950,12	330814,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,09	
3	6567989,19	330802,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,00	
4	6567996,82	330800,17	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,98	
5	6568007,53	330839,1	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,38	





**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Randøy, Hjelmeland			3	7	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Bustad	7.8.1975	dato	16.1.75	sak 15/75
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Marit Bjelland	4181 Sandanger				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Brødr. Hetland A/S	4300 Sandnes				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Arbeid som står att:

Oppfylling avveranda og trapp ut frå stove manglar.

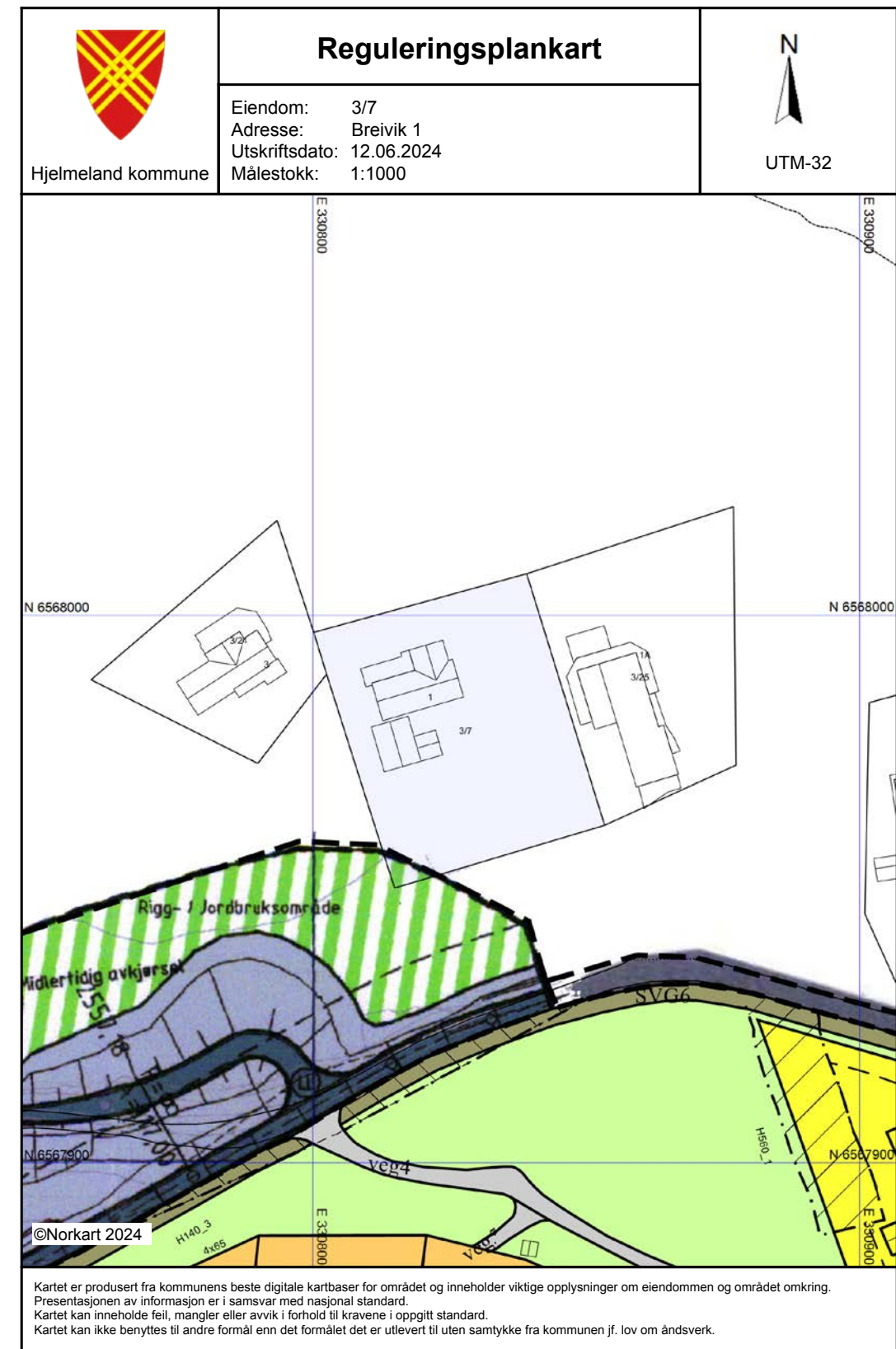
Puss utvondig over terrang. Hjn. den 5.12.75

*Armund Mausken*  
Armund Mausken  
kom.ing.  
bygningsjefen

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.







### Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)**
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn**
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft**
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)**
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE**
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift plantilbehør

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hjelmeland kommune

<b>Kommunenr.</b>	1133	<b>Gårdsnr.</b>	3	<b>Bruksnr.</b>	7	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Breivik 1, 4130 HJELMELAND								

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.

<b>Id</b>	KPL2019						
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	02.10.2019						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstdel_Kommuneplan_2019.pdf">https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstdel_Kommuneplan_2019.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 913 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Spredt boligbebyggelse,Framtidig</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>SB26</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 913 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	<b>Områdenavn</b>	SB26
<b>Delareal</b>	1 913 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Spredt boligbebyggelse,Framtidig						
<b>Områdenavn</b>	SB26						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>41 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	41 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende		
<b>Delareal</b>	41 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>33 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>R2</td> </tr> <tr> <td><b>KPDetaljering</b></td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	33 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	R2	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	33 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	R2						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						



Delareal 1 954 m<sup>2</sup>  
KPHensynsonenavn 0  
KPFare Ras- og skredfare

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	R2
<b>Navn</b>	Sambindingsveg, Randøy
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1133/dokumenter/808/Fv%20650%20sambindingsveg%20Rand%c3%b8y%20R2.pdf">https://www.areasplaner.no/1133/dokumenter/808/Fv%20650%20sambindingsveg%20Rand%c3%b8y%20R2.pdf</a>

ambita

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 3, Bruksnr 7	<b>Kommune:</b>	1133 Hjelmeland
<b>Adresse:</b>	Breivik 1, gatenr 1067	<b>Grunnkrets:</b>	102 Øye
Veiadresse:	4130 Hjelmeland	<b>Valgkrets:</b>	14 Randøy
Oppdatert:	19.11.2013	<b>Kirkesogn:</b>	6110201 Hjelmeland

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solhaug	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.10.1970	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 954,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,16		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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:	10.04.2016	Avgiver	1133/3/3	-955,6
	Matrikkelført:	09.06.2016	Berørt	1133/3/7	0,0
			Mottaker	1133/3/24	955,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.04.2016	Avgiver	1133/3/3	-1 526,1
	Matrikkelført:	09.06.2016	Berørt	1133/3/7	0,0
			Mottaker	1133/3/25	1 526,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.04.2016	Berørt	1133/3/3	0,0
	Matrikkelført:	09.06.2016	Berørt	1133/3/7	0,0
			Berørt	1133/3/24	0,0
			Berørt	1133/3/25	0,0
Feilretting	Forretning:	15.03.2010	Berørt	1133/3/3	0,0
	Matrikkelført:	15.03.2010	Berørt	1133/3/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	15.10.1970	Avgiver	1133/3/3	-2 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1133/3/7	2 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Breivik 1	Bolig	90,0							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	172224997			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		90,0		90,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.06.2003				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.2003				
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	44,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.10.2004				
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:					
Bygningsnr:	15804475			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



# Breivik 1

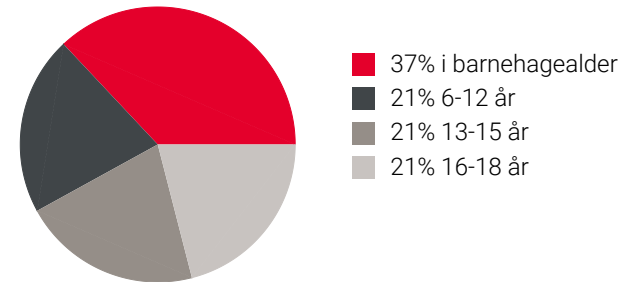
## Offentlig transport

🚗 Randøykrossen Linje 140	9 min 🚶 6.7 km
✈ Stavanger Sola	1 t 31 min 🚶

## Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 221 elever, 16 klasser	18 min 🚶 12 km
Fister skule (1-7 kl.) 42 elever, 4 klasser	17 min 🚶 13.2 km
Strand videregående skole 400 elever	53 min 🚶 51.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 21 min 🚶 77 km

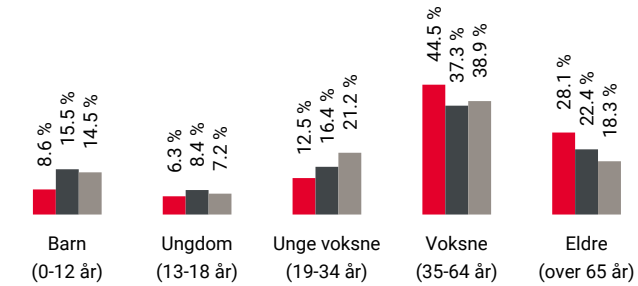
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	53%	33%
Ikke gift	32%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Øye	131	79
■ Kommune: Hjelmeland	2 534	1 460
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

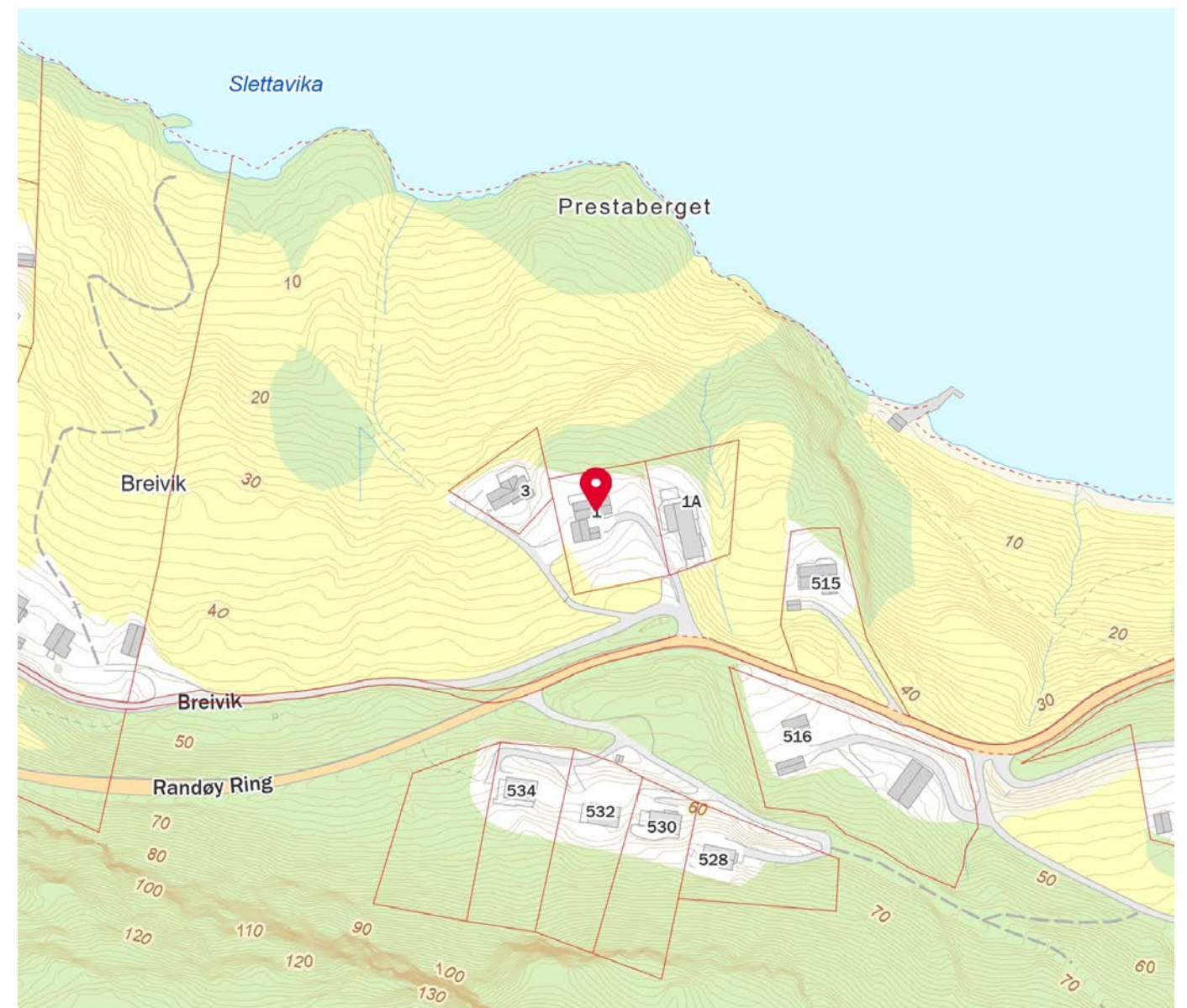
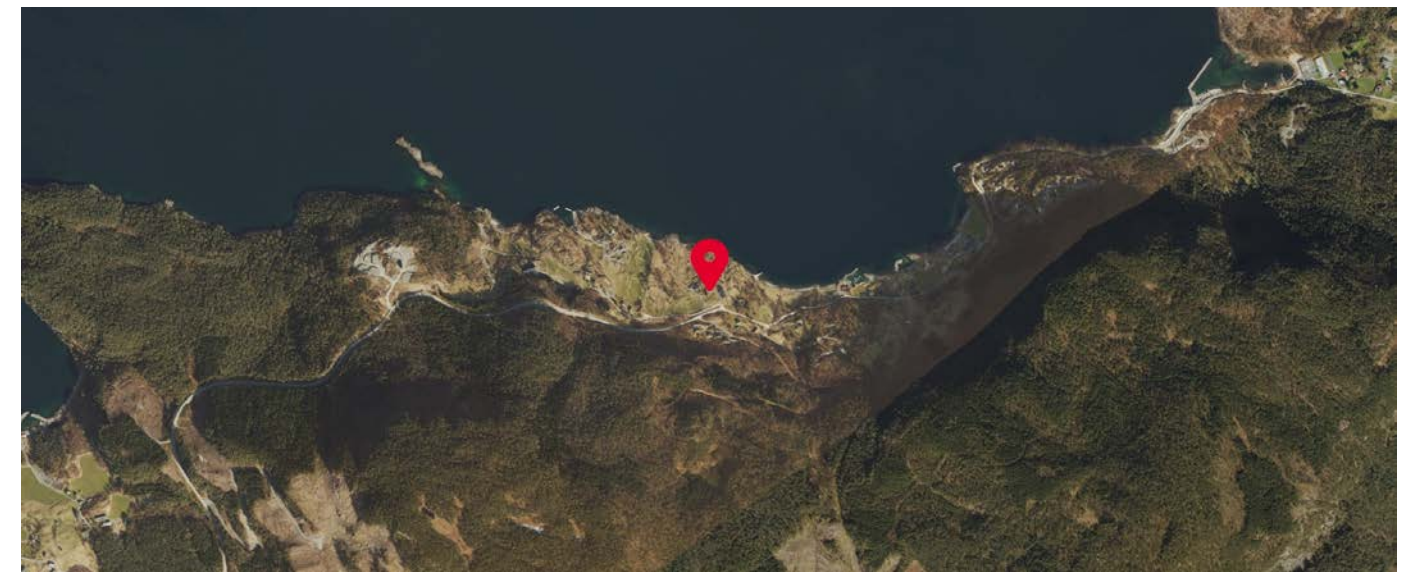
Hjelmeland barnehage (1-5 år) 55 barn	18 min 🚶 12.1 km
Fister barnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 🚶 13.1 km
Årdal barnehage (1-5 år) 42 barn	29 min 🚶 24.9 km

## Dagligvare

Nærbutikken Randøy	7 min 🚶
Joker Fister	15 min 🚶

## Sport

🏀 Randøy skule - ballbinge Ballspill	6 min 🚶 3.6 km
🏀 Randøy skole-gymsal Aktivitetsshall, fotball	6 min 🚶 4.1 km
🏊 SKY Fitness Årdal	27 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
3. 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  
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiverne ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiverne og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiverne. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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  
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 også 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: Breivik 1  
4130 HJELMELANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke  
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer: 1401240084

Telefon: 906 23 272  
E-post: helene.byberg@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 20.06.2024

**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