



aktiv.

Sandangervågen 110, 4130 HJELMELAND

Hytteperle i skønne omgivelser i populære Sandangervågen. Stor selveier tomt og tilhørende naust med egen brygge!



Eiendomsmegler

Helene Byberg

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 171 100,-
Total ink omk.: Kr 6 961 100,-
Selger: Rune Danielsen
Eva Cecilie Bernhardt

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 902.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 35
Gnr. 91, bnr. 36
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1401250142

Hyttedrøm ved sjøen!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling avd. Ryfylke v/Helene Byberg, har gleden av å ønske dere velkommen til denne flotte hyttedrømmen i etablerte Sandangervågen på Randøy i Hjelmeland kommune.

Sandangervågen 110 er en moderne og stilig hytte fra 2012, med godt utnyttet planløsning.
Hytta inneholder: Hoved: Gang m/ trapp, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning, samt hems.
Anneks: Gang, bad, 2 soverom og stue.

Hytta har også et nydelig uteområde som passer godt for både store og små, med opparbeidet hage og grillplass! Kort vei til sjøen hvor hytta har eget naust med flott brygge og båtplass, hvor ferien kan nytes med familie og venner.

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

Kun ca. 1t 20min med bil fra Stavanger.

Velkommen til visning!



Innhold

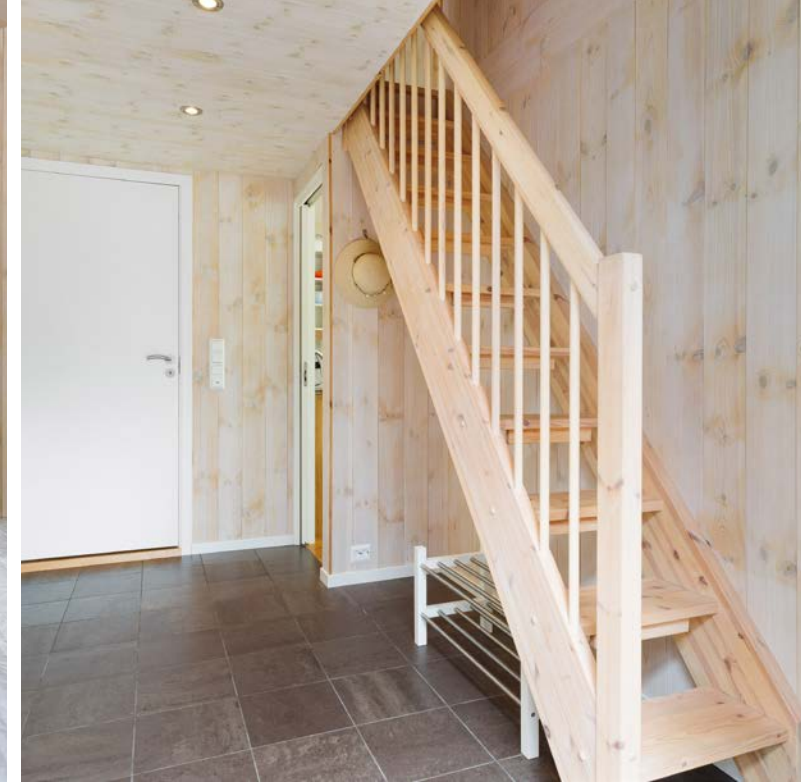
Velkommen2
Plantegning20
Om eiendommen24
Egenerklæring57
Nabolagsprofil.....75
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81





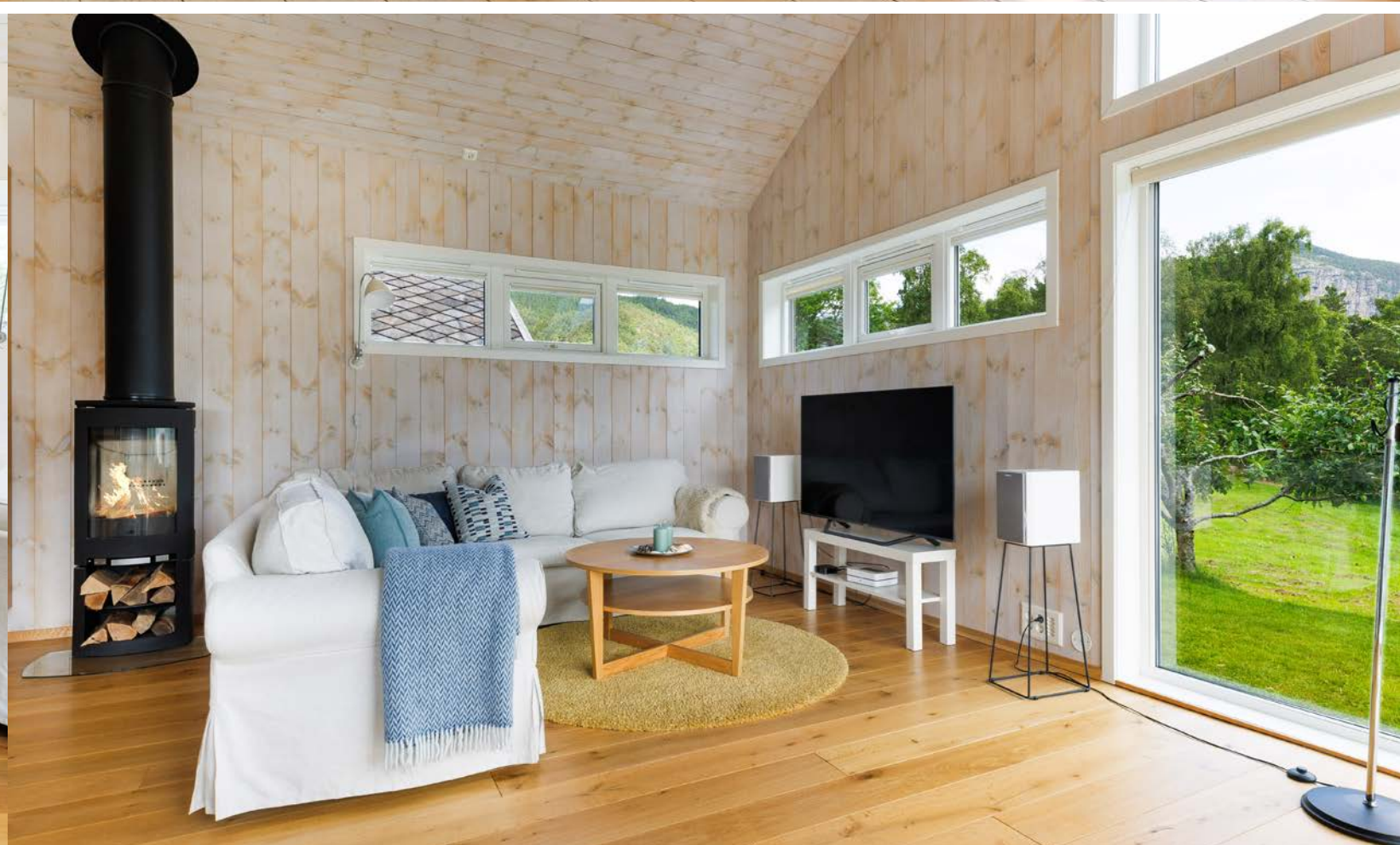


Velkommen inn i en lys og åpen gang, med trapp direkte opp til hems. Fliser og varmekabler på gulv.



Lys og åpen stue med god takhøyde, som gir en fantatsisk romfølelse! Store vindusflater som bidrar til masse naturlig lys og gir en følelse av den flotte naturen tett på.





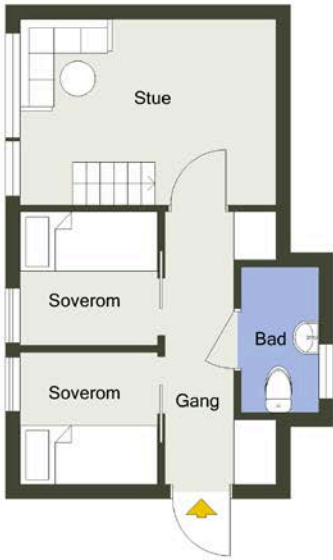




Plantegning

1. etasje

Sandangervågen 110
1. Etg.



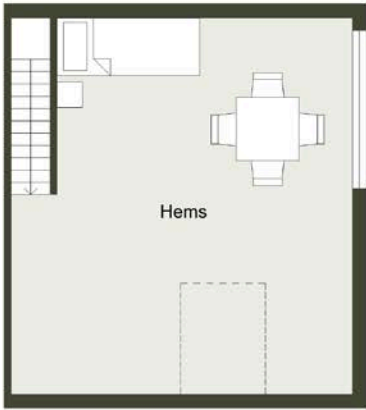
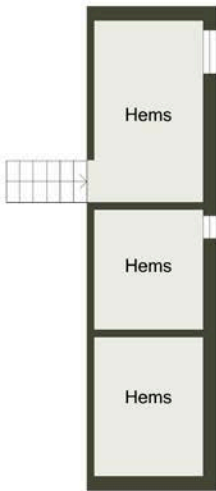
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Hems

Sandangervågen 110
Hems



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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: 90 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 103 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 64 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
103 m² Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 26 m²

Ikke målbare arealer

Takhøyde i hytte, målt i gang 2,20 mtr. og anneks, målt i gang 2,20 mtr.
Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902.7 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveier tomt opparbeidet med flott hage og stor terrasseplattning, samt en hyggelig grillpass til

glede for store og små. Solrik eiendom fra morgen til kveld og kort vei til sjøen.

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

I det man kommer inn på tomten blir du møtt med en vakre omgivelser og parkering like ved på egen tomt. Hytten ligger fint til nederst på feltet, hvor du ligger både skjermet og lunt.

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

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

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

Er du glad i å stå på ski er det også rimelig kort vei til skisenteret på Gullingen. Ferja over til Nesvik tar

omtrent 10 minutter. Så gjenstår kun en halvtimes kjøretur før man er oppe på Gullingen. I tillegg er det flott lysløype på Bjødnabu, Hjelmeland hvor det er skimuligheter. Må heller ikke glemme den fantastiske naturen Ryfylke har å by på. Her er turmulighetene til fjells og i skog- og mark utallige.

Adkomst

Når du kommer over broen til Randøy holder du til venstre og følger vegen til du ser skiltet til Sandangervågen hyttefelt. ca.5km.

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

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Ytterdører i malt utførelse, velux takvindu og nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Hytte hoved: Gang m/ trapp, bad, soverom og åpen

stue / kjøkken løsning, samt hems.
Anneks: Gang, bad, 2 soverom og stue.

Naust/båtplass:

Det medfølger naust med brygge. Naustet har eget bad og et lite kjøkken, samt godt med oppbevaringsplass.
Naust på ca.38kvm delt på 3 stk med hver sin seksjon.

Her er det god oppbevaring til det du måtte trenge å ha med på sjøen.
Areal på naust hentet fra Eiendomsverdi.

Fellesområde.

Hyttefeltet har en aktiv velforening som bidrar til et velfungerende og trivelig hyttefelt. Fellesarealene som tilhører feltet er store og blir jevnlig vedlikeholdt. Det ble også nylig kjøpt opp 35 mål med tomt som nå tilhører fellesarealene. Dette sikrer at det alltid vil være grønne lunger rundt på feltet. Velforeningen har også 14 båtplasser som blir leid ut. Dette gir leieinntekter som gjør at felleskostnadene kan holdes nede. Om du selv trenger en ekstra båtplass er det mulig å leie av velforeningen. I tillegg til grønne lunger består fellesarealene av både fotballøkke, sandstrand, båtopptreknings- rampe og en kjekk grillbu nede ved sjøen.

Standard

Hele hytta fremstår i moderne stil, med nøye utvalgte material og behagelige fargevalg. Fliser og heltre eik er gjennomgående i alle gulv i hele hytta. Store vindusflater og god takhøyde er også med å

bidra til en eksklusiv romfølelse i hele hytta. Naturen og utsikten kommer virkelig til sin rett ved stue og kjøkken, hvor en kan nyte denne både fra sofakroken og ved spisegruppen.

Skyvedøren i stuen som bidrar til en forlenging av stuen på de varmeste sommerdagene. Stuen er romslig og åpen, med plass til både spiseplass og sofagruppe.

Fra en kommer inn i hytta får en god følelsen av at her er alt på stell og hytta er virkelig passet på. Godt med plass til å henge opp klær og sko ved inngangspartiet. Hytta kan også by på 2 bad delikate bad, hvor et av badene er i direkte tilgang til entré, med opplegg til vask/tørk med praktisk oppbevaring i servant. Begge badene er utstyrt med toalett, dusj og servant i møbel.

Bad nr.2 er tilhørende til annekset.

Hytta har tilsammen 4 soverom og 4 hemser, så her er det godt med plass. 3 av soverommene er i anneks og et soverom og en større hems i hovedhytta.

Kjøkkenløsningen er moderne og tidløs med godt med skap og benkeplass. Med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Alt i alt en strøken hytte som du kan flytte rett inn i og bruke fra dag en.

Foto levert av Fotograf Robin Alexander Malm.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb. og uponor rør i rør system.

- Downlights m/ dimmer Anneks: gang og bad.
Hytte: Gang, soverom, bad og kjøkken.

Innvendige overflater.
Gulv er i hovedsak belagt med heltre eik og fliser.
Vegger er i hovedsak belagt med panel og fliser på bad.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Swedoor hvite slette innerdører.

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

Forhold som har fått TG2:

Trapp:
Bratt og smal hemstrapp, mangler håndløper langd vegg og åpninger er over 10 cm. mellom trinn.
Hemsstiger på er ikke regnet som trapp, da disse ikke er fastmontert.
Rekkverkshøyde på hems i anneks er målt til 56 cm.

Elektrisk:
Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.

Våtrom: Bad hytte Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad anneks Oppsummering av overflater

Det registreres en liten sprekk i flisefug på toalettkoasse og gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 15 mm. høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater
Anbefaler å fuge sprukket fuge i toalettkasse og lage et dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask vil nå sluket å ikke renne ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak:
Det er ikke etablert snøfangere eller takstige på taket.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å montere snøfangere og takstige på taket.

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

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

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

Parkering
Parkering like utenfor hytta.

Solforhold
Gode solforhold morgen og kveld.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
1567301

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn, elektrisk gulvvarme i Anneks: gang og bad.
Hytte: Gang og bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 6 917

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, eiendomsskatt og feiing.

Renovasjon og slamtømming kr.4 371,08,- pr 2025

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 211

Eiendomsskatt år

2024

Andre utgifter

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, veg, vann, brøyting, etc.

Velavgift kr 6000,- Velavgiften reguleres hvert år etter behov.

Velavgiften dekker:

- Vedlikehold og brøyting av veg.
- Vedlikehold og klipping av fellesarealer m.m.

Tilbud lånefinansiering

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

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 35 i Hjelmeland kommune.Gårdsnummer 91, bruksnummer 36, seksjonsnummer 6 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/91/35:
14.05.2008 - Dokumentnr: 384719 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1133 Gnr:91 Bnr:3

14.05.2008 - Dokumentnr: 384719 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.09.2012.

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.

Vei, vann og avløp

Privat vei og avløp.
Offentlig vann.

Fellesanlegg for vann og avløp på feltet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbolig.

Gjeldende reguleringsplan: R90 Ryfylke
Skjærgårdspark
R90-B Bebyggelsesplan Ryfylke Skjærgårdspark

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
169 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

171 100 (Omkostninger totalt)
187 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
189 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 961 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 977 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 979 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18900 ,- oppgjørshonorar kr 5500 ,- 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 tilretteleggingsgebyr samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke,

organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

15.08.2025

Sandangervågen 110 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2012
BRA: 64 m²
BRA-i: 64 m²



Samlet vurdering



GNR: 91 BNR: 35

Ruben Sørstal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Sandangervågen 110
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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33680>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere eller takstige på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og takstige på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Bratt og smal hemstrapp, mangler håndløper langd vegg og åpninger er over 10 cm. mellom trinn. Hemsstiger på er ikke regnet som trapp, da disse ikke er fastmontert.

Rekkverkshøyde på hems i anneks er målt til 56 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs vegg, minske avstan mellom trinn til max 10 cm. og høyne rakkverk på hems til 90 cm. / til tak.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad hytte

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad anneks

Oppsummering av overflater

Det registreres en liten sprekk i flisefug på toalettkoasse og gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 15 mm. høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukket fuge i toalettkasse og lage et dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask vil nå sluket å ikke renne ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Utvendige boder og tak / levegger mellom hytte og anneks er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.7.2025	17.7.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Eva Cecilie Bernhardt	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Nøkkel er lagt ut.
Navn:	Rune Danielsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Sandangervågen 110, 4130 Hjelmeland					
Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	91	Bruksnr:	35	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012 - I følge eier					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Randøy.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Ytterdører i malt utførelse, velux takvindu og nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er i hovedsak belagt med heltre eik og fliser.
Vegger er i hovedsak belagt med panel og fliser på bad.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Swedoor hvite slette innerdører.

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

Downlights m/ dimmer Anneks: gang og bad. Hytte: Gang, soverom, bad og kjøkken.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk gulvvarme i Anneks: gang og bad. Hytte: Gang og bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasjer / bruksmerker i overflater, manglende overgangslister, glipper i parkett og glipper mellom gulvlister / parkett.

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

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	64	64	0	0	103
Anneks	26	26	0	0	0
Totalt m²	90	90	0	0	103

Bygning: Fritidsbolig

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	103
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	64	64	0	0	103

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	28	0	28
Totalt m²	28	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Gang m/ trapp, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	64	64	0		

Bygning: Anneks

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	26	0	0	0
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	26	26	0	0	0

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	26	0	Gang, bad, 2 soverom og stue.	
Totalt m²	26	26	0		

Kommentar til arealberegning

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

Takhøyde i hytte, målt i gang 2,20 mtr. og anneks, målt i gang 2,20 mtr.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Støttemur

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

6.4 Balkong, terrasse, platting

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse, velux takvindu og nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.6 Yttervegger

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

Type	Terrasse
Sørøst vendt terrasse på 51 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra stue, ytterdør fra gang hytte og anneks.	
Sørøst vendt terrasse på 25 kvm. Belagt med terrassebord i hagen.	
Vest vendt terrasse på 27 kvm. Belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det registreres av nedløpsrør til anneks stopper i drager til terrasse. TG-2. Anbefaler å føre nedløpsrør ned til terreng med utkast.	

6.9 Takkonstruksjon

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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert snøfangere eller takstige på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere og takstige på taket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Tilsyn utført 08.06.2023 uten avvik.	

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
Sigdal kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, AEG integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Røroshetta kjøkkenventilator over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Utvendige boder og tak / levegger mellom hytte og anneks er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig hemstrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Bratt og smal hemstrapp, mangler håndløper langd vegg og åpninger er over 10 cm. mellom trinn. Hemsstiger på er ikke regnet som trapp, da disse ikke er fastmontert.	
Rekkverkshøyde på hems i anneks er målt til 56 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs vegg, minske avstan mellom trinn til max 10 cm. og høyne rakkverk på hems til 90 cm. / til tak.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2012

Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom: Bad hytte

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres en sprekk i flis under vask TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger i glass, vannfordelerskap, ekspansjonskar, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-------------------------------	------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
----------------------	------

Dokumentasjon

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

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres en liten sprekk i flisefug på toalettkoasse og gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 15 mm. høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å fuge sprukket fuge i toalettkasse og lage et dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask vil nå sluket å ikke renne ut.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.24 Krypkjeller

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Toalettrom

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

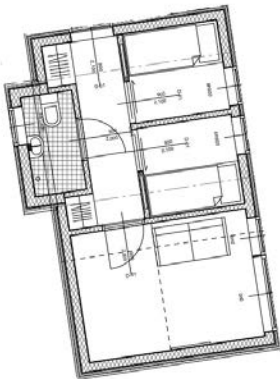
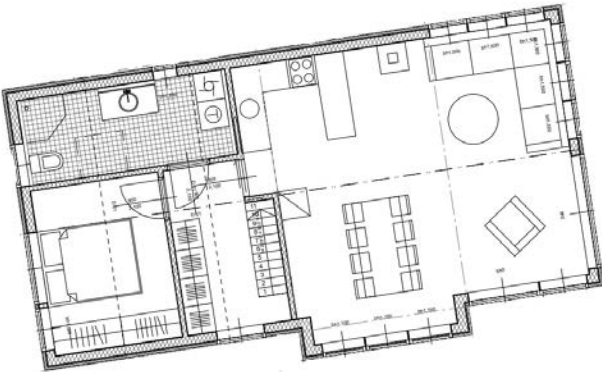
6.27 Vannbåren varme

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

6.28 Varmesentral

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Rogaland

Oppdragsnr.

1401250142

Selger 1 navn

Eva Cecilie Bernhardt

Selger 2 navn

Rune Danielsen

Gateadresse

Sandangervågen 110

Poststed

HJELMELAND

Postnr

4130

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalennr.

1567301

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i flis under rørgjennomføring under vask i skapet på hovedbad

Document reference: 1401250142

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Småmaur tidlig på våren, setter ut liten boks maurverk og merker så ingenting

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet brannvarsler og kontrollert komfyrvakt nå i sommer

Arbeid utført av

PGinstallasjon

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

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

Beskrivelse

Bygd plattinger, enkle boder/vedskjul/redskapsbod

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, kun av faglært

Beskrivelse

Bygd overbygg mellom hytte og anneks

Arbeid utført av

Enkel Bygg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1401250142

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

Beskrivelse

Det må monteres tilkomststige for feier på tak

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Takstrappot ifm dette salget er gjennomført i sommer

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

Beskrivelse

I naustdel er det gjort enkel innredning selv, men elektrisk- og rørarbeid er utført av fagfolk. Wc og duskabinett, gulv og tetting er ikke iht til våtromsforskrift.

Document reference: 1401250142

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250142

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Cecilie Bernhardt	dfd3c170b6aa8da15b0a340799b9f2972cacb8f0	11.08.2025 19:08:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Danielsen	5281c236ba1a8c778f09863fba5185a1ef407160	11.08.2025 19:04:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250142

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



Planopplysninger

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

Kommunenr.	1133	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandangervågen 110, 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
☒ Bebyggelsesplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL2019
Navn	Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2020-2022
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstidel_Kommuneplan_2019.pdf
Delarealer	Delareal 73 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 830 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 903 m ² KPHensynsonenavn 0 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 903 m ² KPHensynsonenavn R90 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R90B
Navn	bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/963/91_3mfl_BebyggelsesplanRyfylkeSkj%c3%a6rg%c3%a5rdspark_R90B.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Privat veie
	Delareal 896 m ² Formål Fritidsbebyggelse

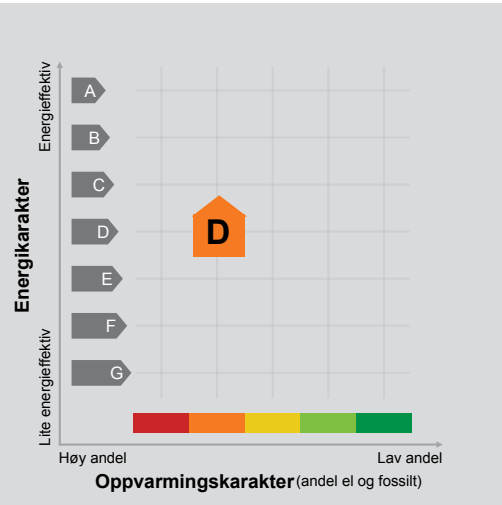
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R90B
Navn	bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/963/91_3mfl_BebyggelsesplanRyfylkeSkj%c3%a6rg%c3%a5rdspark_R90B.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Privat veie
	Delareal 896 m ² Formål Fritidsbebyggelse



Adresse	Sandangervågen 110
Postnummer	4130
Sted	HJELMELAND
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300203030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145260
Dato	10.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hjelmeland kommune
Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Utskriftsdato: 04.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1133	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandangervågen 110, 4130 HJELMELAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Eiendomsskatt	3 211,60 kr
Feiing	300,00 kr
Vann	3 405,86 kr
Sum	6 917,46 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eigedomsskatt Fritid	0%	1605800 prom	2.00	1/1	0 %	3 212,00 kr
Fastledd vatn fritid	15%	1 stk	2505.85	1/1	0 %	2 505,85 kr
Akonto vatn	15%	23 m3	21.70	1/1	0 %	499,11 kr
Målarleige 3/4"	15%	1 stk	399.05	1/1	0 %	399,05 kr
Feiing/tilsyn fritid	0%	1 Stk	300.00	1/1	0 %	300,00 kr
					Sum	6 916,01 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

R 90 B
REGULERINGSFØRESEGNER BEBYGGELSESP
RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK

gnr 91 bnr 1,3, 13 Sandangervågen - Randøy

§ 1 FØREMÅLET MED PLANEN

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

§ 1.1 Overordna utbyggingsform

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

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

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

§ 2.1 Teknisk plan

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

§ 2.2 Kryss ved fylkesveg

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

§ 2.3 Krav til ferdigstilling før bruk

Følgjande krav stillast før hyttene vert tekne i bruk:
Renovasjonsordning for hytter og offentleg båthamn skal vere etablert.
Tekniske anlegg og gangveggar innafor delfeltet skal vere ferdigstilt.
Vatn og avlaupsleidning skal førast fram til hyttetomt.
Friområda (eks. badeplassar) skal opparbeidast før el samstundes med byggeområde FB1-FB3.

R90B - BEBYGGELSESESP

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

§ 2.4 Riggområde

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

§ 3 BYGGEOMRÅDE FRITIDSBEBYGGELSE

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

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

Storleik på hyttene/takoverbygd areal på tomta:
-maks 100 m2 totalt bebygd areal T-BYA dersom modultilpassa hytte blir vald.
-maks 75 m2 T-BYA dersom anna utbyggingsløy-sning blir vald.
Det kan tillatast oppført eitt frittliggjande anneks, dette inngår som del av T-BYA pr tomt.
I tillegg kan terrassar høgare enn 0,5 m over gjennomsnitt terreng vere maks 20 m2 BYA.

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

Det tillates bruk av karnapp på langvegg. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.
Maks bredde gavvegg 6m.
Karnapp kan ikke ha større bredde enn 30% av langvegg. Karnapp skal ha samme takvinkel som hovedtaket, eller ha flatt tak.
Sprossevindu tillates ikke, oppdeling av vindu skjer med poster og losholter. Løst utenpåhengte spros-ser/poster etc tillates ikke.

Mønehøgder hytter

Hyttene skal bygges i én etasje med evt. hems. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng.
FB1, FB3 og FB4: maks mønehøgd inntil 6 meter over gjennomsnitt planert terreng. Viss annen utbyggingsløsning enn prototype blir valgt, er maks mønehøyde 4,5 meter
FB2: maks mønehøgd 4,5 meter.
FB 5: maks mønehøgd 6 meter over ferdig gulv hovudetasje.

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

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

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

R90B - BEBYGGELSESESP

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

Maks mønehøgd 6 meter over ferdig golv hovudetasje, 1 etg med loft. Hyttene skal ha saltak, ev forskyvd saltak. Takvinkel mellom 30 - 42,5 grader. Taktekking: raud teglstein, skiferstein, tretak, betongstein og papptak. Hyttene skal oppførast av tre og beisast/malast i jordfargar ev ubehandlet kledning. Fargebruk gjeld òg for tak og grunnmur.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE

Småbåthamn OH land og BS sjø

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

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

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

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

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

§ 5 FRIOMRÅDE F1 – F4

Generelt

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

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

Opphavlege strandlinjer, der desse er utfylt, tillatast gjenoppretta.

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

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

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

F1 land

R90B - BEBYGGELSESESPPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

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

F2 og F3 - sjø og land

Områda vert lagt til rette for bading og leik. I F2 og F3 tillatast det etablert lita bryggje maks størrelse 25 kvm med stupetårn, badesklie og moglegheit for ilandstigning frå båt. F3 etablerast som badeplass med strand og natureng. Planta granskog kan fellast etter plan utarbeida i samråd med Hjelmeland kommune.

F4 land

I området F4 skal det gjennomførast aktiv skjøtsel for å oppretthalde området sitt kulturlandskapspreg, f.eks ved beiting. Forfalte uthus kan gjenoppbyggjast (U1, U2 og U3) og gjevast nye funksjonar som underbyggjer bruken av området. Toalett/dusjanlegg tillatast ikkje. Bygg skal ikkje ha større grunnflate enn det som viser i eksisterande tufter. Maks mønehøgd = 2,5m. Bygga sin arkitektur skal ta utgangspunkt i retningslinjer for stadens øvrige bygg i forhold til fargebruk og materialvalg. Alle bygg skal ha saltak.

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

Turveg og turstiar

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

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

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

§ 6 FAREOMRÅDE

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

§ 7 SPESIALOMRÅDE

§ 7.1 Spesialområde Privat småbåtanlegg sjø PS og land PSL

Det tillatast oppført 4 naust, kvar med BYA inntil 40kvm. Naust 1 og 3 skal liggje heilt inntil N5. Naust kan ikkje nyttast til varig opphald. Nye naust og bygningar skal utførast med same materialval, takvinkel og fargebruk som hyttene. Alle bygg skal ha saltak. Takvinkel er 30 grader. Maks mønehøgd naust 3,5 m.

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

I tillegg til eksisterande steinbrygge tillatast brygger som følger landkonturen, oppført som tre eller steinkai, i naustas umiddelbare nærhet. Maks størrelse for brygge pr. naust, i tillegg til steinkai, 10 kvm. Områder som ikkje opparbeidast skal bevarast med den karakter dei har, som kulturlandskap eller naturområde. Det skal foreligge ein samplan for heile området før byggjetillatelse vert gitt. Planen, som skal godkjennast av kommunen, skal gjere rede for utforming av brygge- og naustanlegg.

R90B - BEBYGGELSESESPPLAN – UTBYGGINGSPLAN RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
Hjelmeland Kommunestyre 14.06.2006 - inkl endringar – sist revidert AFU-sak 93/15, 05.11.15

§ 7.2 Spesialområde kjøreveg og parkering

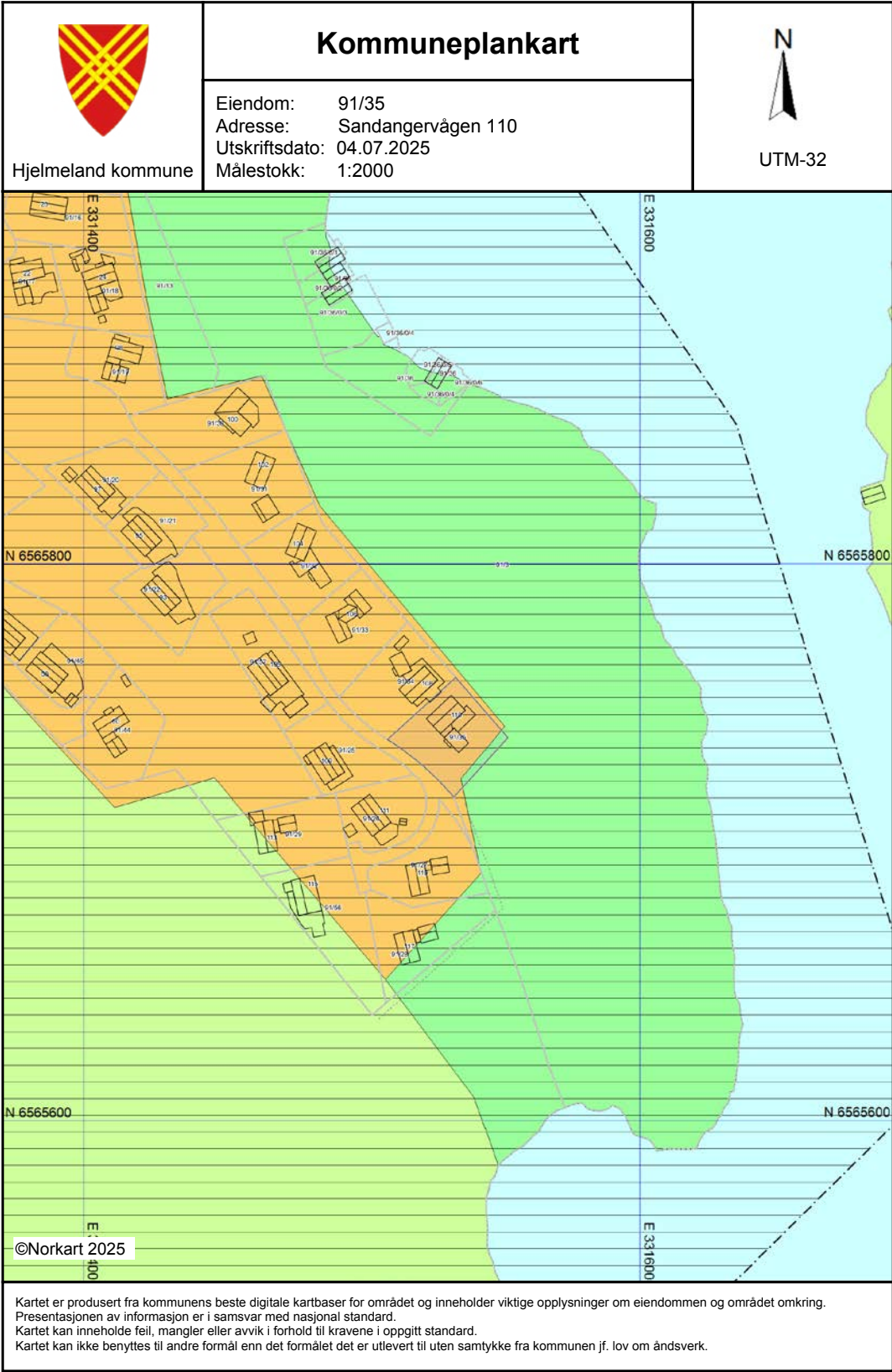
Kjøreveg og parkeringsplassar skal opparbeidast slik plankartet syner. Kjøreveg skal ha maksimum bredde 4,5 meter, inkludert skulder. Det skal leggjast vekt på å få til ein best mogleg terrengtilpassing og minst mogleg skjeringar og fyllingar. Veier skal ha grus- eller asfaltdekke. Mest mogleg vegetasjon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

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

§ 7.3 Spesialområde Friluftsområde FL1 – 10 Areal mellom hyttetomtene

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

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



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2</i>	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11</i>	
	Frnområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Fiske - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Farled - nåværende



Reguleringsplankart

Eiendom: 91/35
Adresse: Sandangervågen 110
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:1000

Hjelmeland kommune



UTM-32

©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Annet friområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert kantkjørebane

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/Avstandslinje

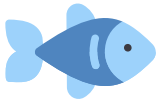
Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Sandangervågen 110

Avstand til sjø

81 m



Offentlig transport

✈	Stavanger Sola	1 t 16 min	🚗
🚋	Randøykrossen Linje 140	8 min 6.6 km	🚗
🚋	Døvika Linje 140	9 min 7.6 km	🚗

Avstand til byer

Jørpeland	55 min	🚗
Stavanger	1 t 13 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge YX Hjelmeland	13 min	🚗
🚗	Powercharge Hjelmeland	14 min	🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

Hjelmeland kino	16 min	🚗
Eventyrskogen i Årdal	26 min	🚗

Sport

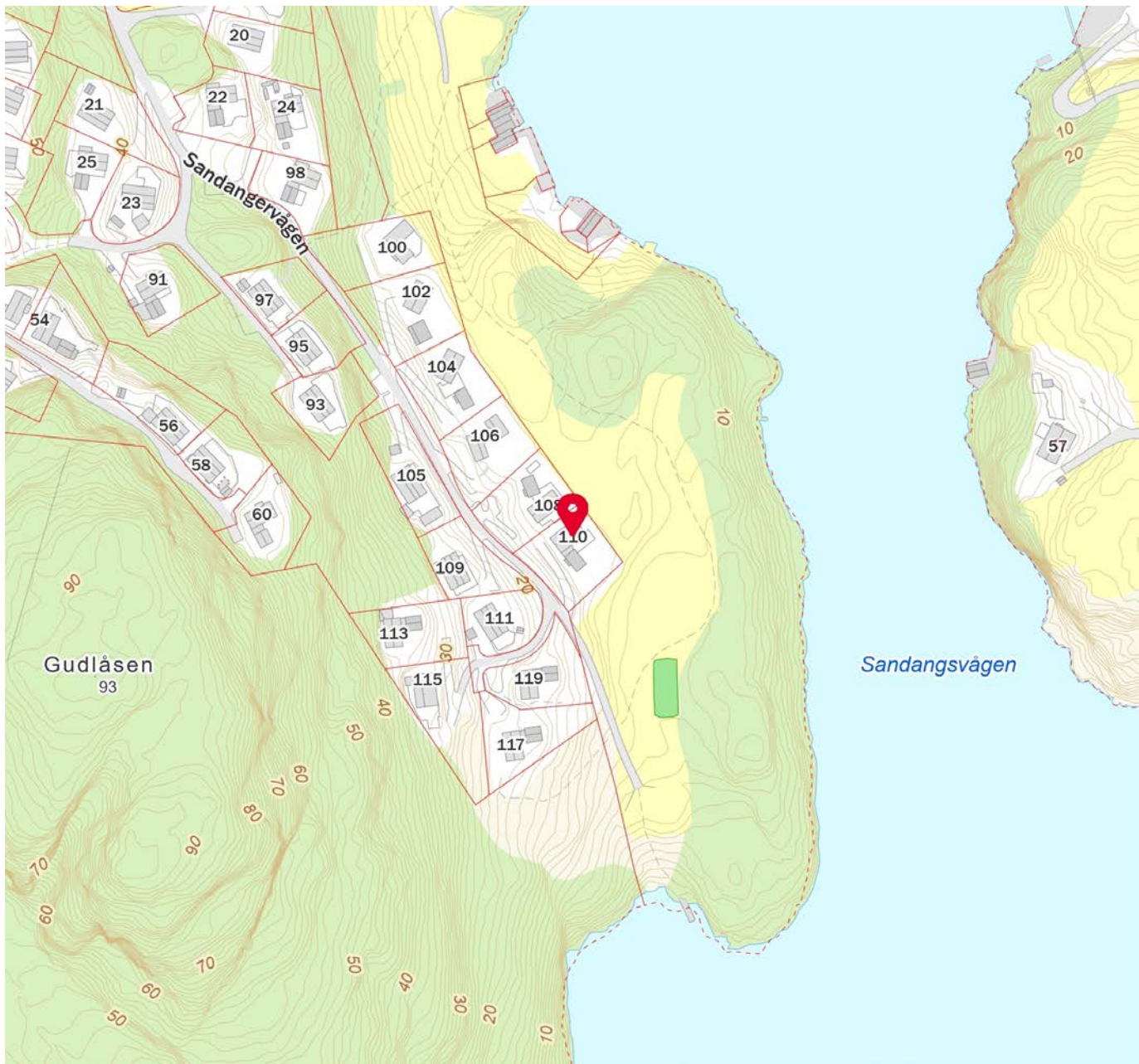
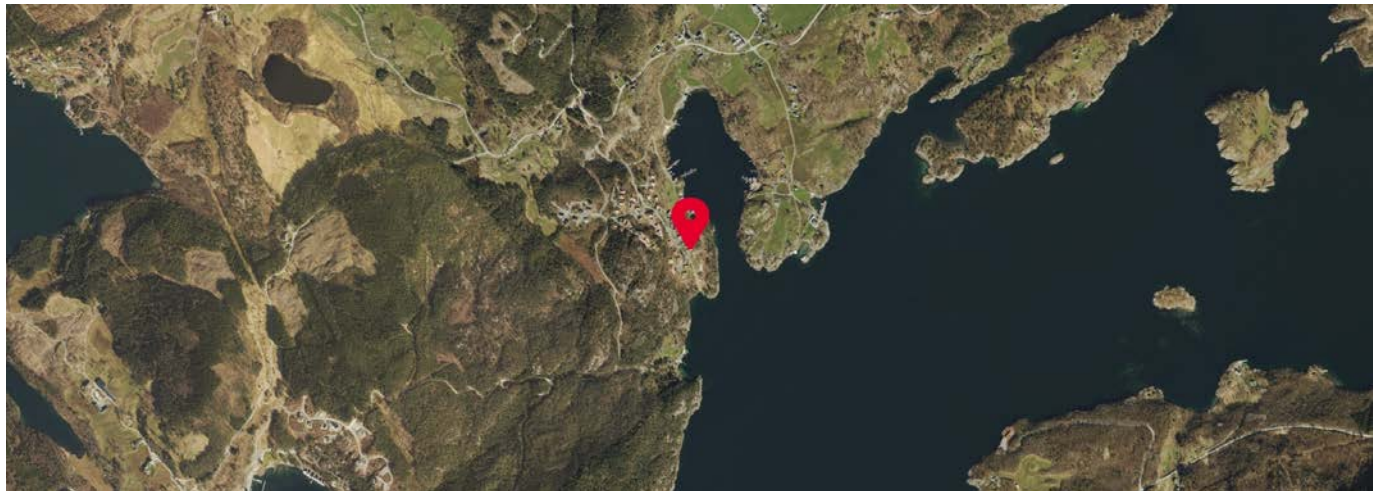
⚽	Randøy skole-gymsal Aktivitetshall, fotball	8 min 6.5 km	🚗
⚽	Randøy skule - ballbinge Ballspill	8 min 7.1 km	🚗
🏊	SKY Fitness Årdal	21 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	7 min	🚗
Joker Fister	13 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sandangervågen 110
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre