

Randøy Ring 112, 4130 HJELMELAND

**Stor og innholdsrik enebolig med
panoramautsikt, 5 sov, garasje og
stor tomt på 3,7 mål.
Mulighet for båtplass og sjøbod.**



aktiv.



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Selger: Kari Halsne Øye

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 223/265 kvm
Tomtstr.: 3760.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1401260002

Ypperlig eiendom for familie som ønsker å bo landlig og tilbaketrukket, tett på naturen!

Vi har nå fått for salg en flott boligeiendom med landlige og idylliske omgivelser på Randøy i Hjelmeland kommune. Fra eiendommen har man en nydelig panoramautsikt mot fjord og fjell, samt gode solforhold fra morgen til kveld.

Boligen er meget innholdsrik og passer ypperlig for en barnefamilie, med god boltreplass både inne og ute. Eiendommens tomt er romslig med hele 3,7 mål med flere kjekke uteområder og er et eldorado for den som er hageglad. Man har også kort gange ned til sjø med mulighet for båtplass og sjøbod, samt flotte turområder like utenfor døra.

Her kan man bo tilbaketrukket og skjermet samtidig som man har kort vei til Hjelmeland sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, skoler og barnehage.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	88
Tegninger	95
Kommuneplankart	102
Reguleringsplankart	104
Reguleringsbestemmelser	106
Grunnkart	109
Oversiktskart	110
Eiendomskart	111
Nabolagsprofil	113
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m² Stue m/ trapp, soverom, gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 137 m² Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, 2 bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

Enebolig

Takhøyde målt i stue 2,40 mtr. og i kjellerstue 2,22 mtr.

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

Garasje

Garasje på 29 kvm. og bod på 13 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3760.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og kjekk tomt med god boltreplass for både store og små. Hagen er meget pent opparbeidet med gressplen, busker, trær og blomster, og her har man et eldorado for deg som ønsker god plass. Deler av tomten er naturtomt, og det er generelt mange muligheter for opparbeidelse og bruk. Det er allerede flere kjekke oppholdsområder rundt hele boligen, med gode solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Randøy i Hjelmeland kommune, omgitt av vakker natur og rolige omgivelser. Dette gir en ideell beliggenhet for dem som ønsker å kombinere en komfortabel bolig med naturskjønne omgivelser.

Fra eiendommen har man en storslått panoramautsikt mot fjord og fjell, og det er kort gange ned til båthavn med mulighet for både båtplass og sjøbod. Randøy er et attraktivt område både for fastboende og feriegjester, med idylliske omgivelser, yrende sjøliv og gode solforhold. Her har man naturen tett på, og for de som er glad i friluftsliv, finnes det flere nærliggende turområder som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Området er perfekt for både korte spaserturer og lengre turer i skog og mark.

Eiendommen ligger like ved den tidligere skolen på Randøy, med få skritt til både fotballbane, ballbinge, volleyballbane, treningspark, aktivitetshall og frisbeebane. Dette er ypperlig for barnefamilier med en lett tilgjengelig aktivitetspark like utenfor døra.

Randøy har bro over til fastlandet og man har dermed kort og enkel vei til Hjelmeland sentrum som kan tilby flere butikker og servicetilbud.

Skoler og barnehager er lokalisert på fastlandssiden med Hjelmeland skule og Hjelmeland barnehage begge 11 minutters kjøring fra eiendommen. Fister skule og Fister barnehage er henholdsvis 10 minutters kjøring unna, og Årdal barnehage ligger 18 minutter unna, noe som gjør området ideelt for familier med barn.

Her kan man bo tilbaketrukket og landlig, men med kort vei til alt man måtte trenge i hverdagen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, feriehus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Hjelmeland

Skolekrets

Hjelmeland

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1977.

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser.

Dreneringen og fuktsikringen har nådd en alder som gjør tettheten usikker. Deler av dreneringen mot nordvest skal være byttet i 2017.

Yttervegger er oppført i bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med liggende og stående trepaneler. Kledningen har stedvis slitte og sprukne overflater, og det er råteskader i vindskier mot sørøst.

Bygningen har et saltak som er belagt med takstein. Takkonstruksjonen består av et kaldloft med tilkomst via luke.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.

Vinduer er med 2-lags glass, fra ulike årstall som 1986, 2014 og 2015. Ytterdører og balkongdører er også fra ulike perioder, inkludert 1986, 2014 og 2015.

Eiendommen har en nordøstvendt og en sørøstvendt balkong, begge belagt med terrassebord.

Til eiendommen hører en uisolert dobbel garasje med bod, oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende og stående trepanel. Taket er et saltak belagt med takstein, og det er takrenner og nedløpsrør i plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det registreres ufagmessig utført beslag / overgang i tak mot Sørøst og nedløpsrør mot Sørøst avsluttes over bakken.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte / sprukne overflater i trekledning, råteskader i vindskier mot Sørøst og det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør tilbygg fra 1986. Pga. manglende vedlikehold.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og stedvis råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og sprekker i betonggulv kjeller.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert over 15 mm. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv, spesielt i spisestue.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Det registreres skader i brennplater inni vedovn 1 etg. Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Det registreres stedvis at innerdører tar i karm og knirk i dørterskler.

- Våtrom - 1 etasje > Bad 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

- Våtrom - 1 etasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask.

- Kjøkken - 1 etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og fuktmerker i skap over kjøkkenventilator.

Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret. Men skap har fortsatt fuktmerker / skader.

- Spesialrom - 1 etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan

oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Etter fuktmålinger i rom under terreng viser dette tegn på svikt i dreneringen.

- Våtrom - 1 etasje > Bad 1 - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Servant og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, løst gulvbelegg, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, vinduer plassert i våtsone, dusjbatteri er plassert lavt, utette rørgjennomføringer i vegg, skade i baderomsmøbler og manglende mekanisk avtrekk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Kåre Hodneland, Enkel bygg og butikk, Elektriker Georg Breiland, Hjelmeland, Rørlegger Kjell Førre, Randøy, 4130 Hjelmeland, 2010
Beskrivelse: Maur i gulvet i 2010, er ordnet opp i og baderom totalrenovert.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: BO Bygg AS, 2012

Beskrivelse: Det lekket vann fra takhatt over ventilator på kjøkken. Skaden ble reapert og ordnet i 2012. Ikke hatt lekkasje etterpå.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Firmanavn: Ullestad og Jansen, 4130 Hjelmeland, 2017

Beskrivelse: Vaskekjeller viste tegn på fukt. Det ble gjort tiltak og drenert rundt hus og støping i 2017.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Enkel Bygg og Butikk, Georg Breiland, Kjell Førre, 2010

Beskrivelse: Maur som viste seg å komme inn under baderom som er beskrevet i spørsmål 1. Forholdet er ordnet opp i, ref info ovenfor.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ryfylke Rør A/S, 4230 Sand, 2017

Beskrivelse: Omlegging av inntak. Vannrør fra byggeår ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Murmester Rolf Arne Olsen, Hjelmeland, 2017

Beskrivelse: Bytte av vedovn, til Jøtul Peis 4

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Huset fikk et påbygg. Det som før var kjøkken, ble nå lagt til stue-areal.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Kjeller ble bygget i byggeåret 1975/ 1976.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Hadde radonmåling i 2017. Resultat: Stue: 62 Bq/m³, kjellerrom 405 Bq/m³

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasjen er ikke ferdigstilt, er ikke innlagt strøm, dører trengs å skiftes ut.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 137 kvm: Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, 2 bad og 4 soverom

TBA 22 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 86 kvm: Stue m/ trapp, soverom, gang og 4 boder

Garasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Standard

Boligen er bygget i 1977 og har et tilbygg fra 1986. Boligen har fått noen jevnlige oppgraderinger og har behov for ytterligere modernisering.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken med profilerte fronter i tre, laminat benkeplate og fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskekum med avrenningsbrett, ettgreps blandebatteri og Gorenje kjøkkenventilator over stekesonen. Det er komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1 i første etasje:

Bad fra byggeår med belegget på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Rommet er utstyrt med servant og dusjhjørne.

Bad 2 i første etasje:

Bad i tilbygg mot sørvest med belegget på vegg og takess plater i tak. Badet er utstyrt

med servantskap, klosett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksvifte som går rett ut gjennom yttervegg.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant, og har naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak belagt med parkett, laminat, furugulv, skifer i vindfang og belegg på begge bad.

Vegger: I hovedsak belagt med tapetserte plater, panel og belegg på bad.

Himling: I hovedsak belagt med takess plater og panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør fra byggeår under sementgulv i kjeller ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist i 2017. Det gjenstår en liten del på ca. 1/2 meter som går mellom blandebatteri og vask på det eldre badet.

- Avløpsrør: Avløpsrør er fra byggeår.

- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og spalteventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk på bad i tilbygg og på kjøkken.

- Varmtvannstank: OSO Super S varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014. Berederen er plassert i rom uten sluk.

- Varmesentral: Fujitsu luft-til-luft-varmepumpe fra 2024 er plassert i stuen.

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

2019:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019, arbeid utført av Oneco.

2017:

- Vannrør fra byggeår under sementgulv i kjeller ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist. Dette ble gjort i 2017.
- Eier opplyser om at deler av dreneringen mot Nordvest er byttet i 2017.

2016:

- Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret.
- I følge eier er takrenne og nedløpsrør mot Nordvest byttet i 2016.

2015:

- Ytterdør mot Sørvest og ytterdør i kjellerbod mot Nordvest fra 2015.

2014:

- stuevinduer 1 etg. mot Nordøst fra 2014
- Balkongdør soverom 1 etg. mot Nord og balkongdør i stue 1 etg. fra 2014.
- Varmtvannstank OSO Super S - 200 ltr. 2kW.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i gårdsrom og i garasje.

Båtplass

Mulighet for båtplass i Hankallevik Båthavn samt sjøbod.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

I selgers egenerklæringsskjema står det at selger formelt ble eier i 2002, men hun har bodd i boligen siden den ble bygget. Det skjedde en hjemmelsoverføring etter et skifteoppgjør i 2002.

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i vindfang og bad. Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue. Vedovn i stue 1 etg. og vedovn i kjellerstue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 11 195

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 939

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 716 878

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 867 510

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 64 i Hjelmeland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1133/1/64:

17.09.1975 - Dokumentnr: 4347 - Bestemmelse om vannrett
vedr. fellesanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2026 - Dokumentnr: 8739 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

17.09.1975 - Dokumentnr: 4346 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1133 Gnr:1 Bnr:11

22.02.1995 - Dokumentnr: 1071 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2025 - Dokumentnr: 1185601 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1133 Gnr:1 Bnr:71
Elektronisk innsendt

09.12.2025 - Dokumentnr: 1504098 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:1133 Gnr:1 Bnr:11
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.04.77.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg datert 02.06.1986, men det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Gnr 1 bnr 11 Øye (plan-ID R114). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer et delareal på 3541 m² av eiendommen til boliger..

31.05.2007

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, ikrafttredelse 02.10.2019. I kommuneplanen er 3533 m² av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen omfattes av hensynssone R114 i kommuneplanen, som innebærer at reguleringsplan skal fortsatt gjelde for et delareal på 3595 m².

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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (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 103 890

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 1 500,-pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026





















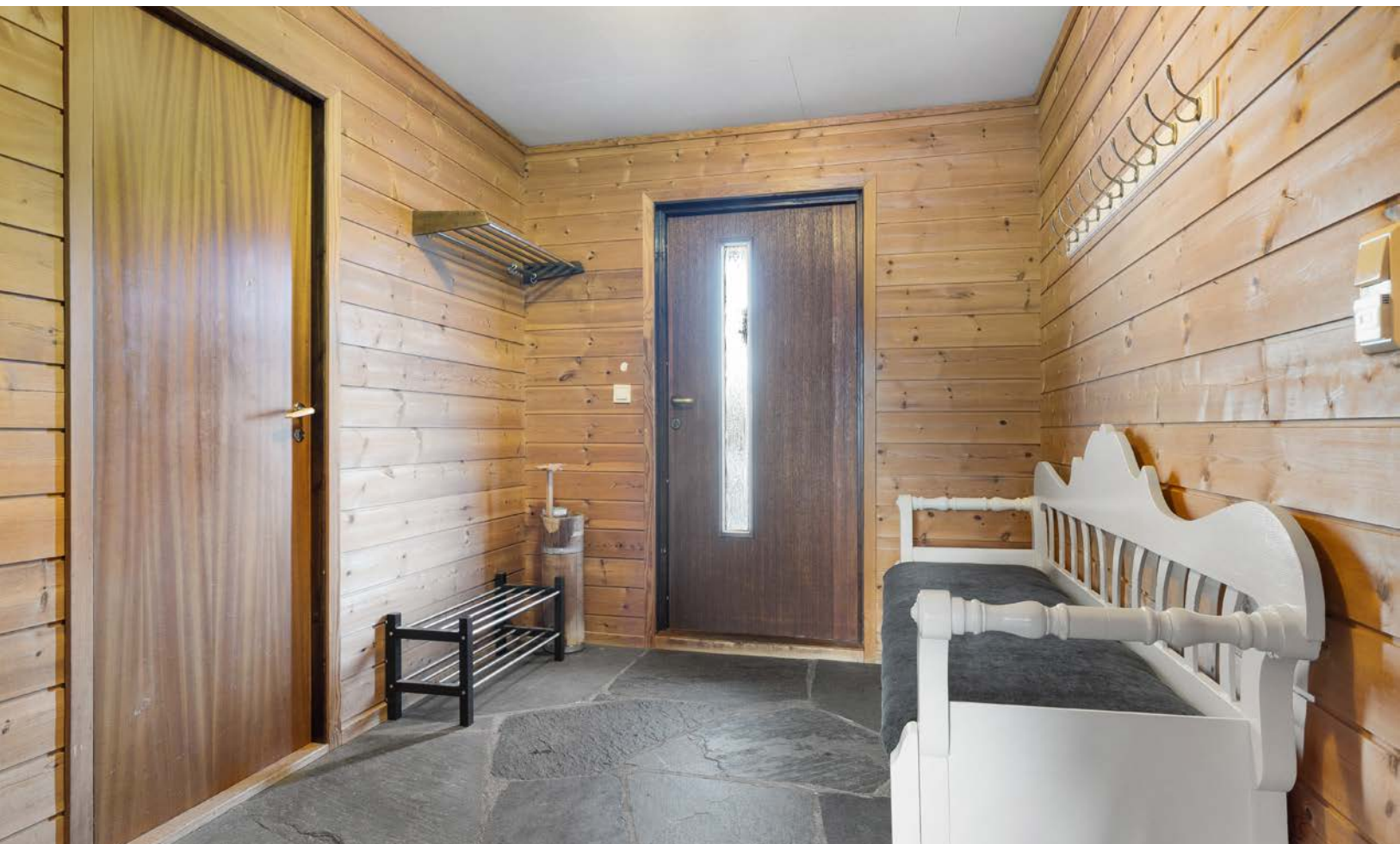






















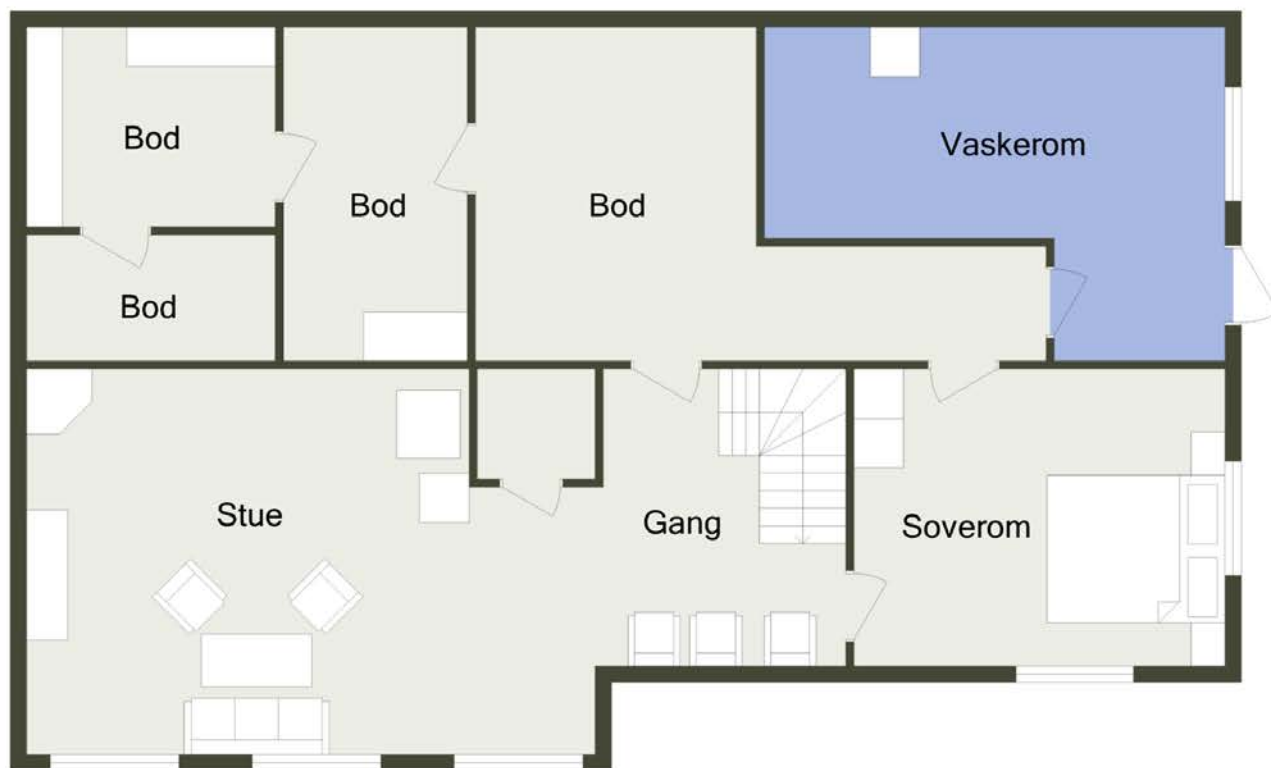






















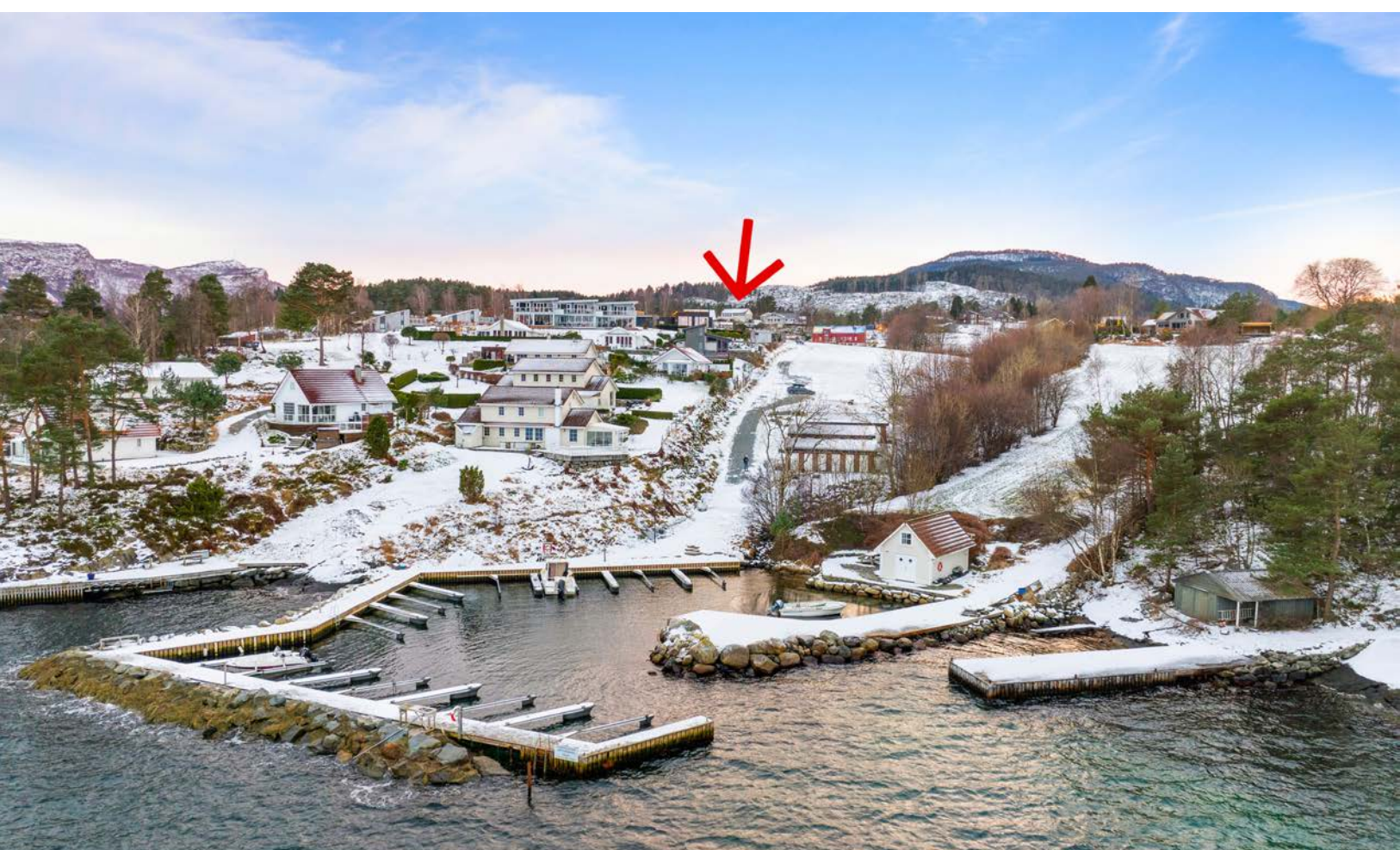














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Randøy Ring 112 , 4130 HJELMELAND



HJELMELAND kommune



gnr. 1, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1026

Referansenummer: JL4596

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



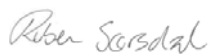
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørøsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes, for å få boligen opp til dagen standard.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast

Nordøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom 1 etg. mot Nord.

Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, furugulv, skifter i vindfang og belegget på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og belegget på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Vedovn i stue 1 etg. og innebygd vedovn i kjellerstue.

Profilerte og slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 - TG-3.

Bad fra byggeår.

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 - I tilbygg mot Sørvest

Belegg på vegg og takess plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Mekanisk avtrekksvifte som går rett ut gjennom yttervegg.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Gorenje kjøkkenventilator over stekesonen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Det er etablert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad tilbygg og kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO Super S - 200 ltr. 2kW.

Sikringsskap med skrusikringer og måler, montert i kleskap i gang1 etg.

Elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 02.06.1986, ferdigattest på eksisterende bolig datert 21.04.1977. Men ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.

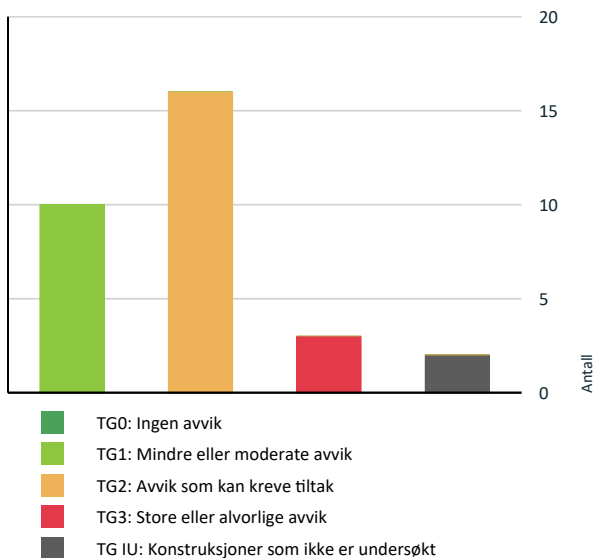
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

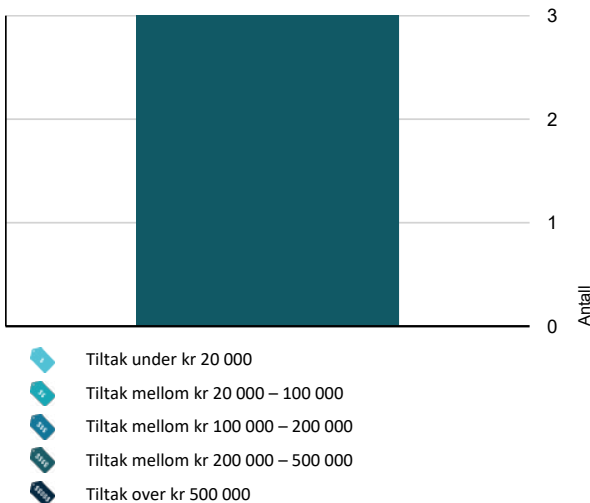
Det foreligger tegninger på garasjen, på disse er det kun en port og det er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Etter fuktmålinger i rom under terreng viser dette tegn på svikt i dreneringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Servant og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, løst gulvbelegg, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, vinduer plassert i våtsone, dusjbatteri er plassert lavt, utette rørgjennomføringer i vegg, skade i baderomsmøbler og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Det registreres ufagmessig utført beslag / overgang i tak mot Sørøst og nedløpsrør mot Sørøst avsluttes over bakken.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte / sprukne overflater i trekledning, råteskader i vindskier mot Sørøst og det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slitasje i ytterdør tilbygg fra 1986. Pga. manglende vedlikehold.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og stedvis råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og sprekker i betonggulv kjeller.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert over 15 mm. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv, spesielt i spisestue.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skader i brennplater inni vedovn 1 etg. Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Det registreres stedvis at innerdører tar i karm og knirk i dørterskler.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og fuktmerker i skap over kjøkkenventilator. Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret. Men skap har fortsatt fuktmerker / skader.



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av takteking pga. alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

I følge eier er takrenne og nedløpsrør mot Nordvest byttet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Det registreres ufagmessig utført beslag / overgang i tak mot Sørøst og nedløpsrør mot Sørøst avsluttes over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utbedring av renner / nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking, det bør gjøres utbedringer av beslag / overgang i tak mot Sørøst, taknedløp mot Sør øst bør føres ned til bakken med utkast og sjekk av tak / beslag. Evt. tiltak må vurderes deretter.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte / sprukne overflater i trekledning, råteskader i vindskier mot Sørøst og det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle / bytte slitte overflater i trekledning, råteskade i vindskier og utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldloft med tilkomst via luke m/ stige i tak på 2 soverom. Det er kundelvis inspisert pga. stedvis manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutakplater, noe fukt over varmepumpe og muselort.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft / fuktmerker. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

Vinduer

Soveromsvindu 1 etg. mot Nord, soveromsvindu 1 etg. mot Nordvest, vinduer på bad, vinduer på toalettrom, vindu i trapperom, stuevinduer 1 etg. mot Sørøst, vinduer i kjellerstue, soverom kjeller fra 2015, stuevinduer 1 etg. mot Nordøst fra 2014, vinduer i tilbygg mot Sørvest er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader. Vurderer utskiftning av vinduer som ikke er byttet i perioden 2014 - 2015.

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

TG 2 Dører

Ytterdør mot Sørvest og ytterdør i kjellerbod mot Nordvest fra 2015.

Balkongdør soverom 1 etg. mot Nord og balkongdør i stue 1 etg. fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør tilbygg fra 1986. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere utskiftning av ytterdør tilbygg fra 1986.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom 1 etg. mot Nord.

Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og stedvis råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og bytte råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, furugulv, skifter i vindfang og belegg på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og belegg på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og sprekker i betonggulv kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av overflater må påberegnes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert over 15 mm. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv, spesielt i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få utbedret knirk i gulv, eller er det ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue 1 etg. og innebygd vedovn i kjellerstue.

Eier opplyser om: Hadde feiing 3. juni 2025. (Murmester Rolf Arne Olsen, Hjelmeland.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i brennplater inni vedovn 1 etg. Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte brennplater inni vedovn 1 etg.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

TG 2 Innvendige dører

Profilerte og slette innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis at innerdører tar i karm og knirk i dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere innerdører og utbedre knirk i dørterskler.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med belegget på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Servant og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, løst gulvbelegg, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, vinduer plassert i våtsone, dusjbatteri er plassert lavt, utette rørgjennomføringer i vegg, skade i baderomsmøbler og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, høyne dusjbatteri, tette rørgjennomføringer i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i tilbygg mot Sørvest

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og takess plater i tak.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Anbefaler å tette rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

1 ETASJE > BAD 2

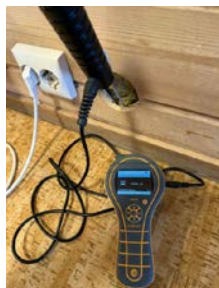
1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som går rett ut gjennom yttervegg.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og fuktmerker i skap over kjøkkenventilator. Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret. Men skap har fortsatt fuktmerker / skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere oppgraderinger / bytte av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Gorenje kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Det er etablert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Eier opplyser om: Vannrør fra byggeår under sementgulv i kjeller ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist. Dette ble gjort i 2017. Arbeidet ble utført av Rørlegger Erfjord Rør, 4032 Sand. (Det gjenstår en liten del (ca 1/2 meter) som går mellom blandebatteri og vask på gammelt badrom. Dette skiftet ble gjort pga at vi tidligere hadde vann fra brønn og rørene var urene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad tilbygg og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

OSO Super S - 200 ltr. 2kW.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Anbefaler å flytte denne til rom med sluk, evt. motere waterguard, som stenger vannet ved en lekkasje.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer og måler, montert i kleskap i gang1 etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I følge eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at deler av dreneringen mot Nordvest er byttet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Etter fuktmålinger i rom under terreng viser dette tegng på svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Anbefaler å legge ny drenering rundt hele huset, fuktsikring på vegger m/ klemlist og tillordne at terreng har tilstrekkelig fall bor fra huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmuren i forbindelse med oppgraving rundt huset ved etablering av ny drenering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

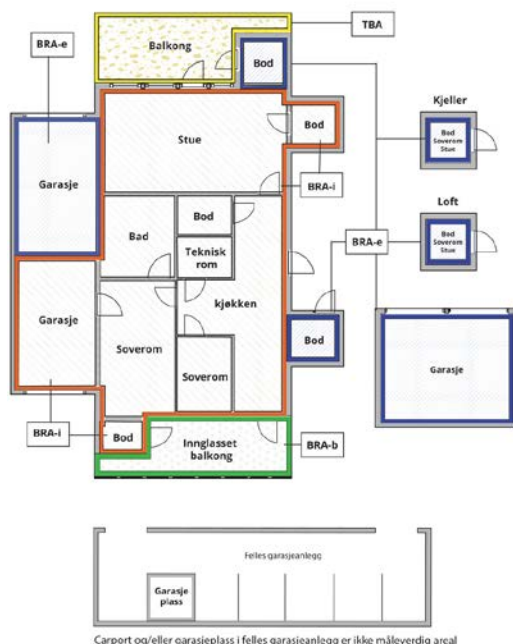
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	137			137	22
Kjeller	86			86	
SUM	223				22
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bad 1, bad 2, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Stue m/ trapp, soverom, gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Takhøyde målt i stue 2,40 mtr. og i kjellerstue 2,22 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 02.06.1986, ferdigattest på eksisterende bolig datert 21.04.1977. Men ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje på 29 kvm. og bod på 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger på garasjen, på disse er det kun en port og det er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Kari Halsne Øye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	1	64		0	3760.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Randøy Ring 112

Hjemmelshaver

Øye Kari Halsne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Randøy i Hjelmeland kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Hjelmeland kommune

Beskrivelse

Uisolert dobbel garasje m/ bod på 42 kvm. Takhøyde 2,29 mtr.

Garasje 29 kvm. og bod på 13 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

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

Saltak som er belagt med takstein.

Boddører i malt utførelse og vindu m/ 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det registreres skader i dører / vinduer, punkterte vindusglass, mose på tak, skjevheter i grunnmur, råteskader / slitte overflater i kledning, manglende dryppkant på stående kledning og manglende musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Større oppgraderinger av garasje må påberges pga. alder og tilstand.

Loft er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Halsne Øye

Boligen

Randøy Ring 112
4130 Hjelmeland

1133-1/64/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

maur i gulvet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Kåre Hodneland, Enkel bygg og butikk, Elektriker Georg Breiland, Hjelmeland, Rørlegger Kjell Førre, Randøy, 4130 Hjelmeland

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av baderom

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det lekket vann fra takhatt over ventilator på kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: BO Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparerte skaden ved/på takhatten

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Vaskekjeller viste tegn på fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Ullestad og Jansen, 4130 Hjelmeland

Beskrivelse av arbeidet: drenering rundt hus og støping

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Maur som viste seg å komme inn under badet som er beskrevet i spørsmål 1.

På golvet i badet var det i 1986 lagt fliser. Disse begynte å løsne, og da fikk mauren fri ferdsel til rommet. Derfor ble hele badet renoveret, og problemet var løst.

Se også svar på spørsmål 1

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Enkel Bygg og Butikk, Georg Breiland, Kjell Førre

Beskrivelse av arbeidet: Dette blir samme beskrivelsen som er gjort tidligere i denne oppgaven. Hele badet ble renoveret. Se og svar på spørsmål 1

Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ryfylke Rør A/S, 4230 Sand

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av inntak. Vannrør fra byggeår ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Murmester Rolf Arne Olsen, Hjelmeland

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vedovn, til Jøtul Peis
4

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Huset fikk et påbygg. Det som før var kjøkken, ble nå lagt til stue-areal.

Kjeller-trapp ble flyttet, slik at entreen ble større, og kjeller-trappa ble flyttet til et soverom. Tilleggsarealet består da av: Kjøkken, to soverom, badrom med toalett og dusj og gang med ny inngangsdør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette ble gjort i 1986.

Har ingen kvitteringer eller papirer fra dette arbeidet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjeller ble bygget i byggeåret 1975/ 1976.

Der er to loftsrom, der det ene er det som "hører til" opprinnelig hus, fra 1976.

Det andre loftsrommet kom i forbindelse med tilbygget, 1986

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg forutsetter at disse ble godkjent av kommunen.

Har ikke noe bedre svar.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hadde radonmåling i 2017. Resultat: Stue: 62 Bq/m³, kjellerrom 405 Bq/m³

Det ble installert en radon-vifte i vaskekjeller

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjen er ikke ferdigstilt, er ikke innlagt strøm, dører trengs å skiftes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



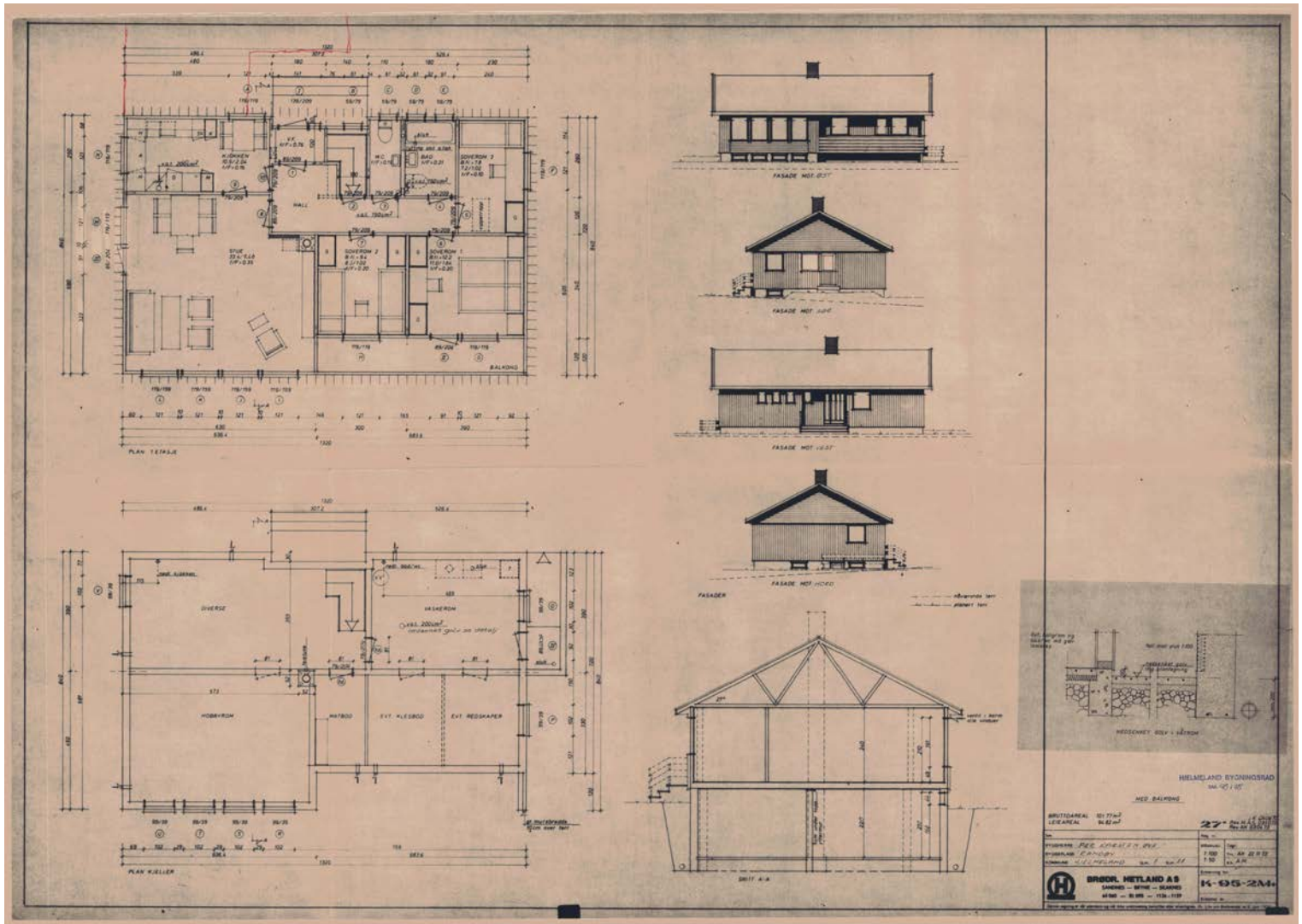
Bolig selges med boligselgerforsikring

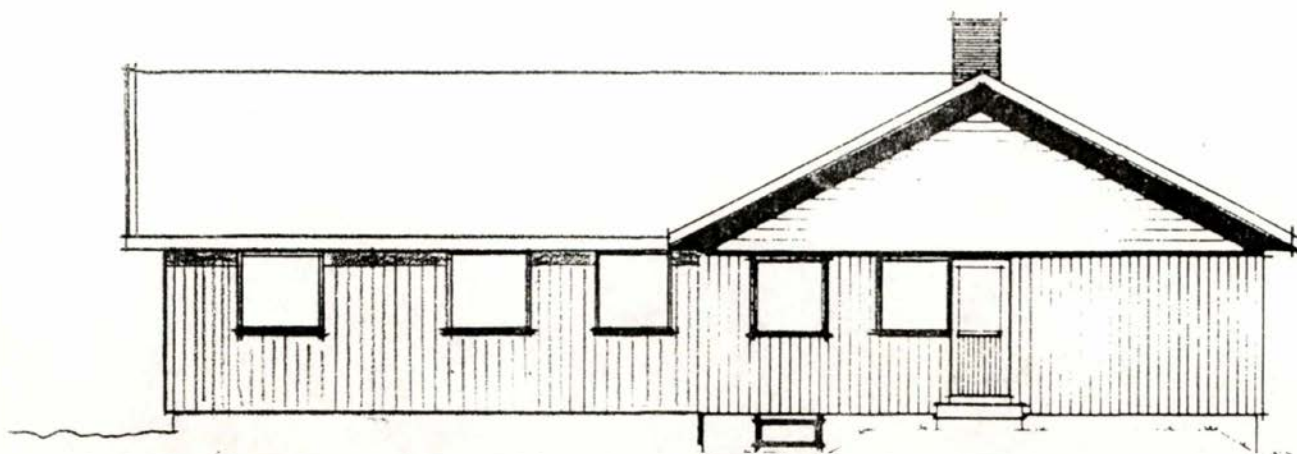
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

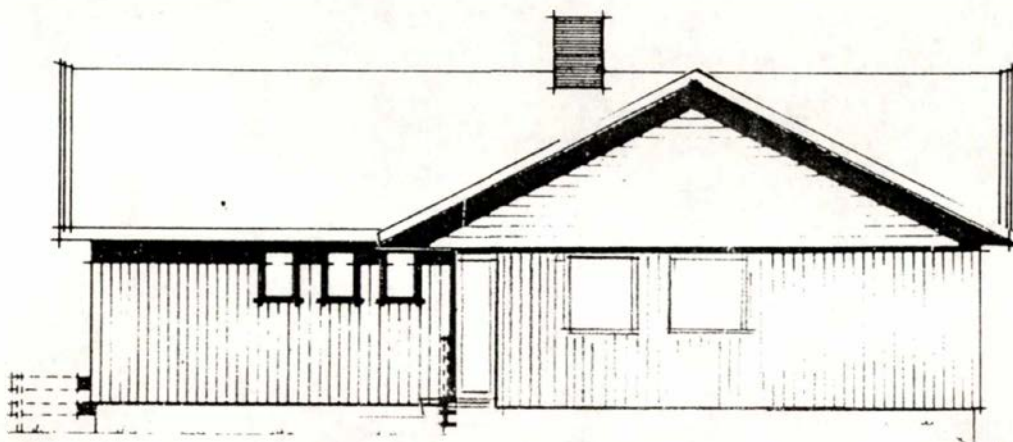
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





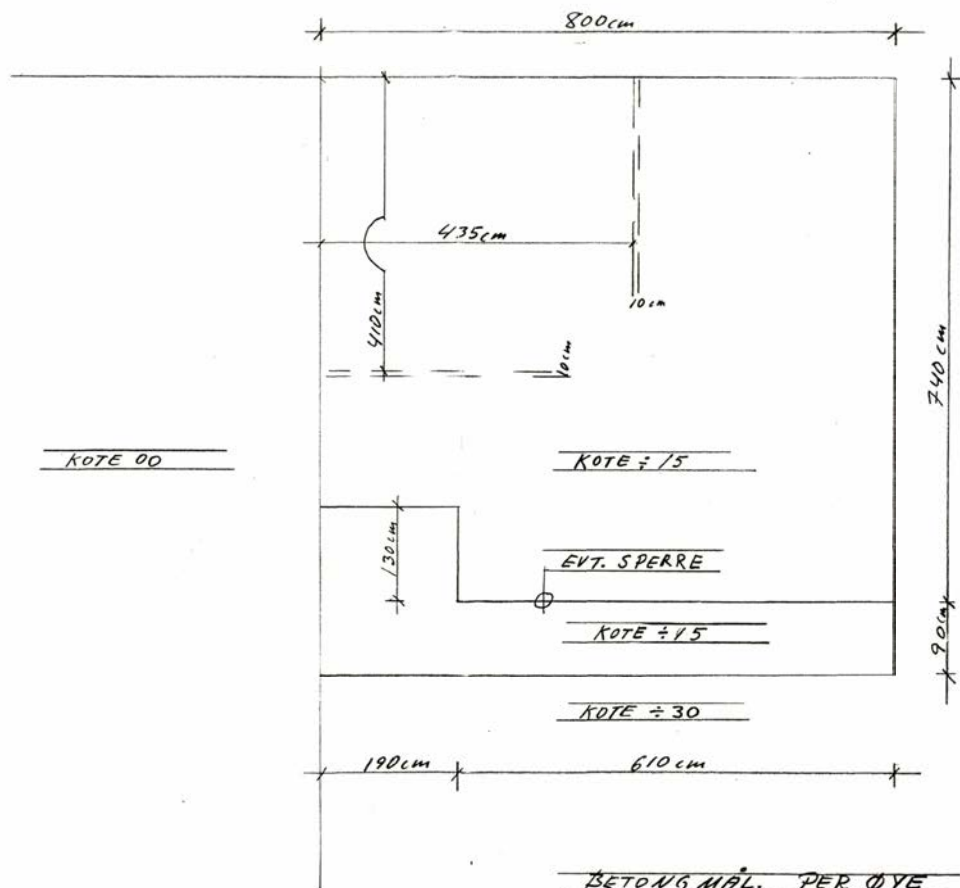
FASADE MOT SØR



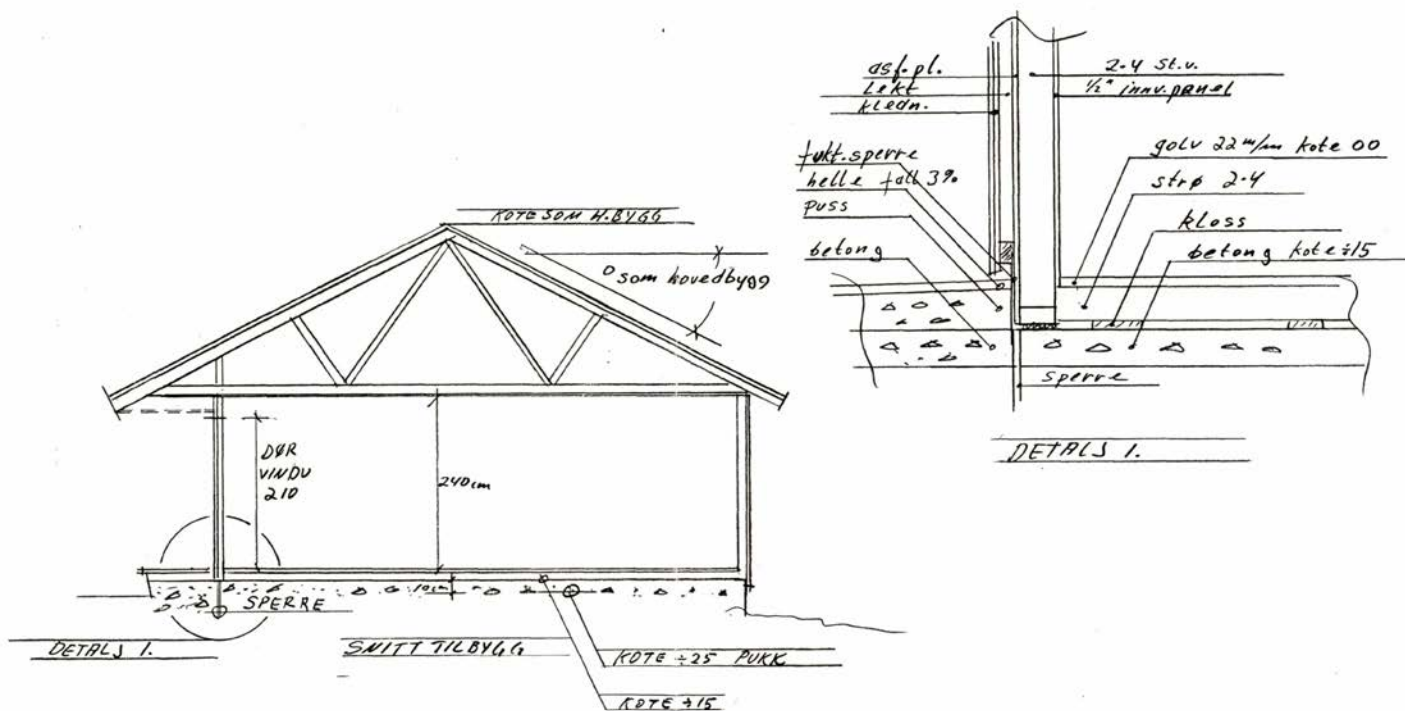
FASADE MOT VEST

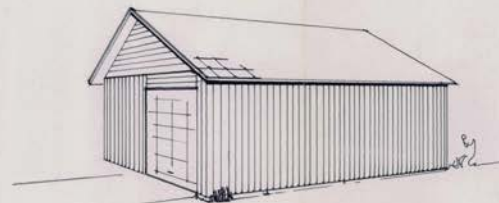
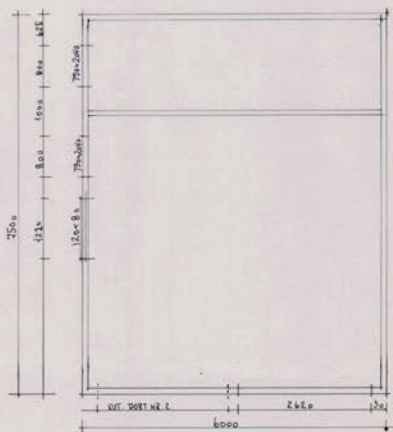
FASADER M 1:100

PER ØYE RANDØY 2/1986



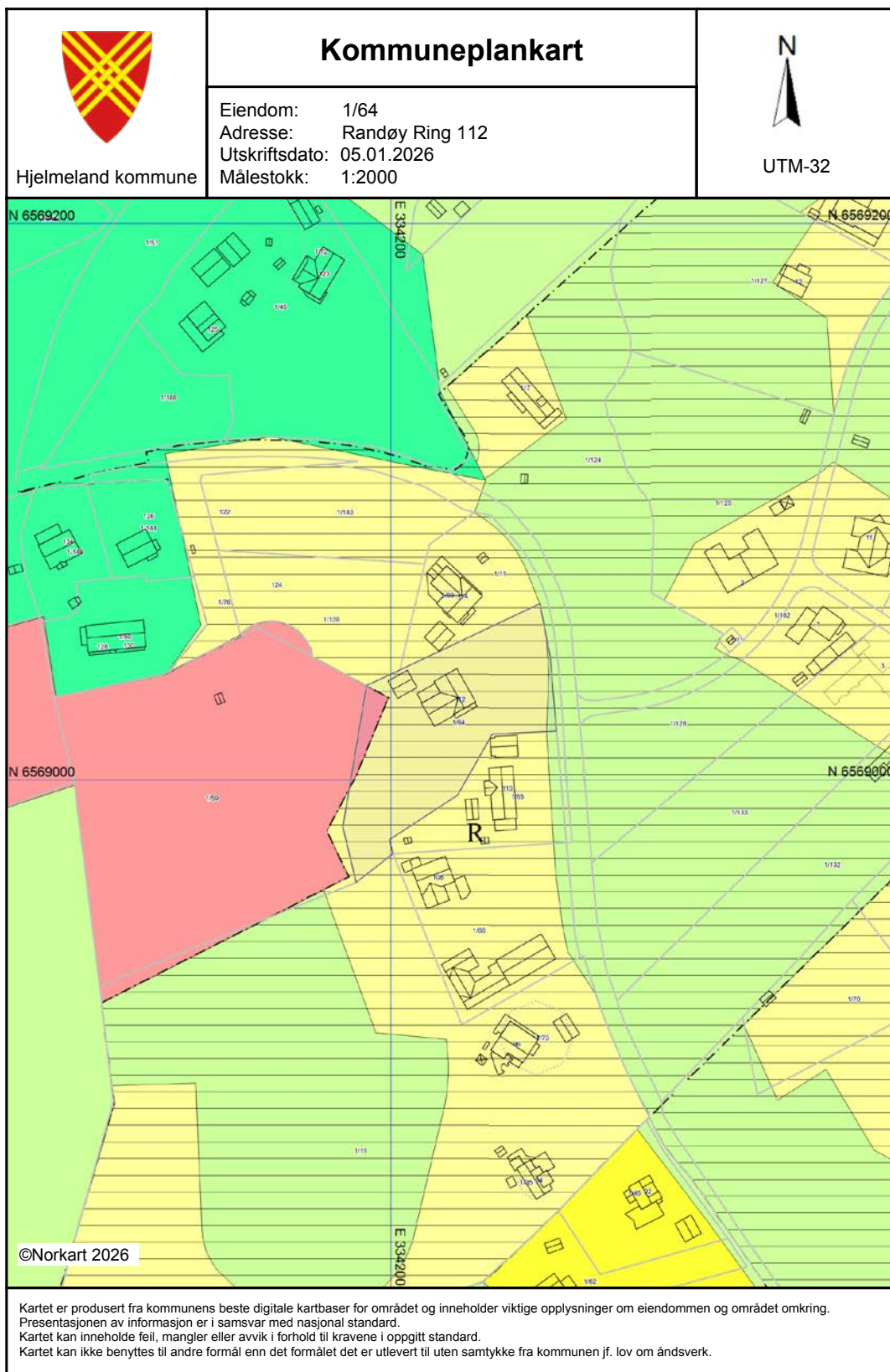
BETONG MAL. PER ØYE
RANDØY 2/6 86 M1:50





PERSPEKTIVSKISSE

BORREL GAR W/ BOB
TAKHÖJDE 2,7
MALEST 1:50
TESAI
ZIGMUND



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

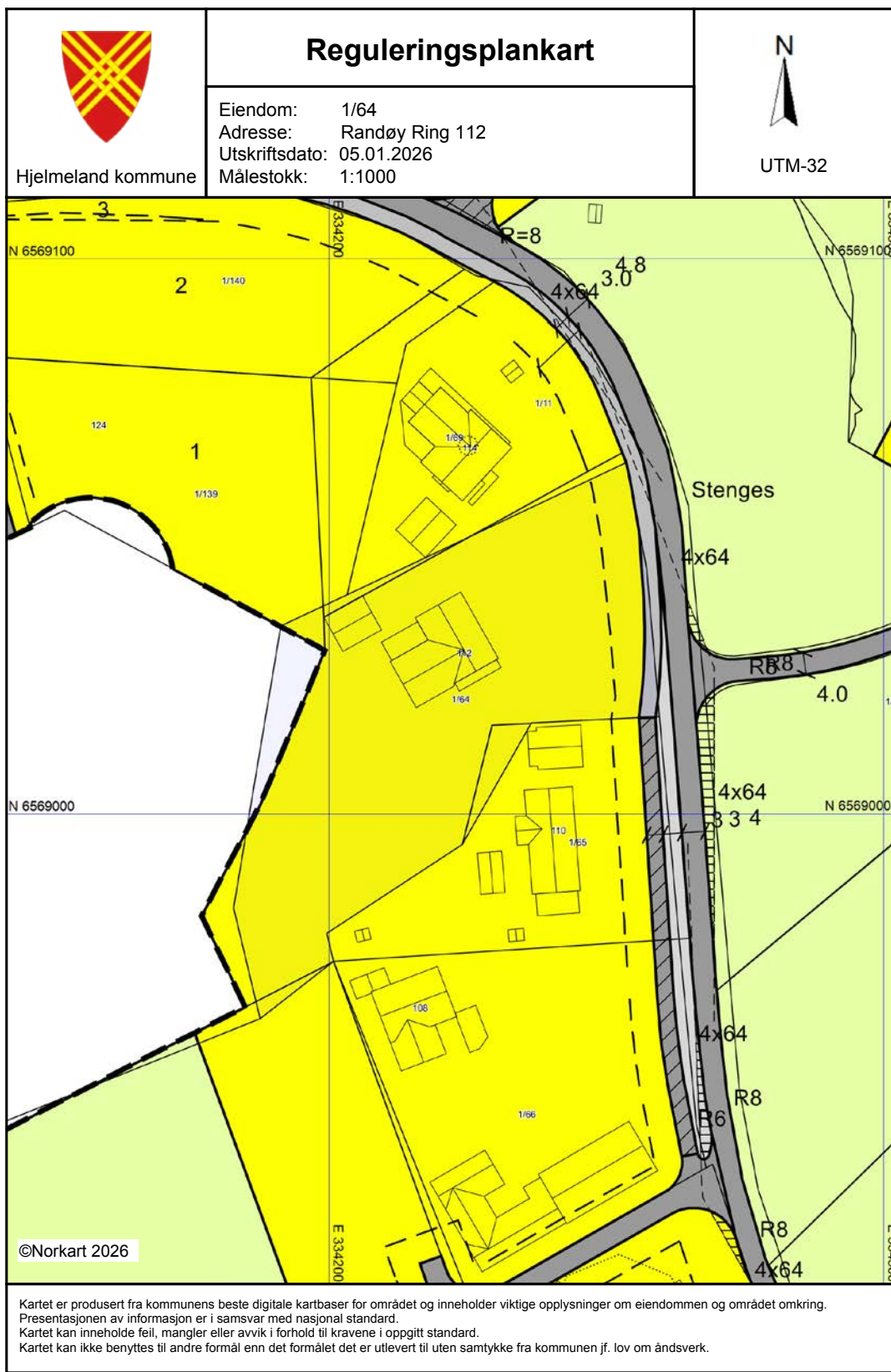
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN

GNR 1 BNR 11, BUSTADOMRÅDE ØYE

RANDØY

§1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser. Det omfattar heile eigedomen 1/11 og nokre frådelt bustadeigedomar. Planen grensar mot aust til reguleringsplan for Kobbasteinen..

Ved utbygging av bygg og anlegg i området skal det leggjast vekt på omsynet til følgjande forhold

- universell utforming,
- estetikk og god byggeskikk
- God terrengtilpassing.

§2 : Rekkjefølgjekrav

Før byggeløyve for bustader blir gitt skal:

- a) det godkjennast ein utbyggingsavtale for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, vatn, avlaup) mellom kommunen og utbyggjar, jf plan- og bygningslova § 64 og kommunen sine retningslinjer for dette.
- b) teknisk plan for veg, vatn og avlaup vere godkjent av kommunen.
- c) nytt kryss ved Fv 651, felles avkjørsel og stenging av eksisterande avkjørsel vere godkjent av Statens Vegvesen
- d) straumfordelingsnett jf teknisk plan vere avklart med netteigar.
- e) felles avkjørsel til felt vere ferdig opparbeida
- f) Før tomtene 13-16 kan byggjast ut skal avkjørsla til FV 651 flyttast slik vist i vedtatt plankart.

Før byggeløyve for småbåthamn blir gitt skal:

- a) Detaljert plan i mål 1:500 jf § 5.1 vere godkjent av kommunen.
- b) Felles parkeringsplass ved tilkomstveg vere opparbeida

§ 3 BYGGEOMRÅDE

3.1. BUSTADER

Generelt: Ved byggemelding skal det leverast situasjonsplan i mål 1:500, og denne skal vise plassering av bygningar og oppstillingsplass. Det skal òg leverast snittegning med plassering av bygg i forhold til eksisterande og nytt terreng. Privat parkering skal skje på tomtene, med 2 plasser pr. bustad. Ved etablering av utleige-hybel til bustad skal det være 3 p-plasser. Det er krav om radonsperre i alle framtidige bustader.

a. Bustader, tomter 1-2 og 13-16:

Gesimshøgde skal ikkje overskride 4,0 m og mønehøgde ikkje overskride 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Tillatt bebygd areal pr tomt er maks 20 % - BYA. Utforming av garasje skal tilpassast bustad, med maks gesimshøgde frå gjennomsnitt planert terreng 3,5 m.

b. Bustader - hobbybruk, tomtene 3-12

Hobbytomtene skal nyttast som bustad, og parsellane skal drivast som hage- og jordbruksverksemd på hobbybasis, tilpassa arealet for den enkelte tomt. Hobbybruka består av eit byggeområde og eit landbruksområde, og alle bygg skal oppførast innanfor byggeområdet som tun, driftsbygningane skal plasserast i tilknytning til hovedhus. Gesimshøgde på bustadhus og driftsbygningar skal ikkje overskride 4,5 m og mønehøgde ikkje overskride 9,0 m frå gjennomsnitt planert terreng. Tillatt bebygd areal pr tomtparsell skal ikkje overskride 40 % BYA av den del av parsell som er regulert til bustad (av det gule området)

3.2 ANNA BYGGEOMRÅDE, fellesboder ved småbåthamn

I tilknytning til småbåthamna skal det kunne oppførast felles bodanlegg til lagring av utstyr, reiskap mm. Bygget kan ha maks bebygd areal under tak 100 m² (BYA). Ved byggemelding skal det dokumenterast særskilt god tilpassing til det bratte terrenget. Maks mønehøgde målt frå gjennomsnitt planert terreng 4 m. Plassering av bygget skal inngå i detaljplan for området, jf § 5.

§ 4 LANDBRUK

Landbruksområda i tilknytning til tomtene 3-12 skal nyttast til hage- og jordbruksverksemd på hobbybasis, og dyrka mark skal haldast i hevd. Jordlova gjeld, med unntak av § 12 om frådeling. Det er likevel ikkje tillate å plante til skog/drive skogbruk. Tomtestruktur skal vere slik vist i plankart. Ved husdyrhald er det gjerdeplikt mot alle grannar.

Landbruksområdet på vestsida av fylkesvegen kan nyttast som ordinært landbruksområde.

§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKFORMÅL

Kjøreveg – fylkesvegen

Det kan etablerast fotgjengarkryssing over fylkesvegen i samband med etablering av nytt kryss til bustadfelt i aust. Utforming av feltet skal godkjennast av Vegvesenet før etablering.

Fortau

Gangareal langsmed fylkesvegen regulerast og opparbeidast som eit 3 m breitt fortau, i trasè slik vist i plankart. Det skal etablerast ledegjerde langsmed fylkesvegen, og bilsperre ved overgang til felles avkjørsel. . Detaljutforming av fortau, felles avkjørsel og fylkesvegkryssing skal godkjennast av Statens Vegvesen før opparbeiding.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

§ 6.1. Privat småbåtanlegg land/sjø

Hovudpiren kan førast opp som steinfylling, og denne skal plastrast/løs slik at det blir jamn og ryddig avslutning av kantane. Innvending skal det byggjast bryggekant og denne skal kles med tremateriale slik at steinfylling ikkje blir synleg. I hamna kan det leggjast ut flyteelement til sikring av småbåtar, dimensjonerande mål min 6x3 m, og min 12 m manovreringsareal bak/mellom båtrekkene.

God estetisk kvalitet samt funksjonalitet og universell utforming på bygg og anlegg skal vektleggjast. Ein kan òg legge til rette for felles opphaldsplass i området, med t.d. felles sitjeplass/grillplass, badeanlegg e.l.l. P- plassen etablerast i tilknytning til snuplass, og skal dimensjonast til 7 bilar.

Småbåtanlegget med tilhøyrande anlegg:

- a. Molo i naturstein og flytebyggje for fortøying av småbåtar.
- b. Opptrekksplass for småbåtar.
- c. Boder for lagring av utstyr, oppdelt i fleire mindre bygg. Samla areal ikkje over 100m².
- d. Parkering for bilar og vinteropplag for småbåtar.

6.2. Friluftsområde.

Område mellom bekken og småbåtanlegget frihaldast for inngrep, bygg eller anlegg. Vegetasjon kan skjøttast og tynnast etter behov.

6.3. Bevaringsområde – fornminne

Areal på tomt 5 og 6 er regulert til spesialområde bevaring. Innanfor området er ikkje tillatt å foreta nokon form for fysiske inngrep ut over ordinær pløying. Pløyedjupne må ikkje overstige 30cm. Evt tiltak innfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndighetene jf Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremjast i form av reguleringsendring .

§ 7 FELLESONMRÅDE

Felles avkjørsel

Vegane skal vera felles for alle eigedommane som har tilkomst frå offentleg veg, og for brukarar av småbåtanlegget.

Avkjørsle skal godkjennast av Vegvesenet. Det skal vera fri sikt i en høgde på 0,5 m over tilstøytande vegars planum i frisiktsona.

Tidlegare regulert tilkomstveg til Kobbasteinen turistanlegg fell bort, og eksisterande avkjørsel skal stengjast når ny veg er opparbeida.

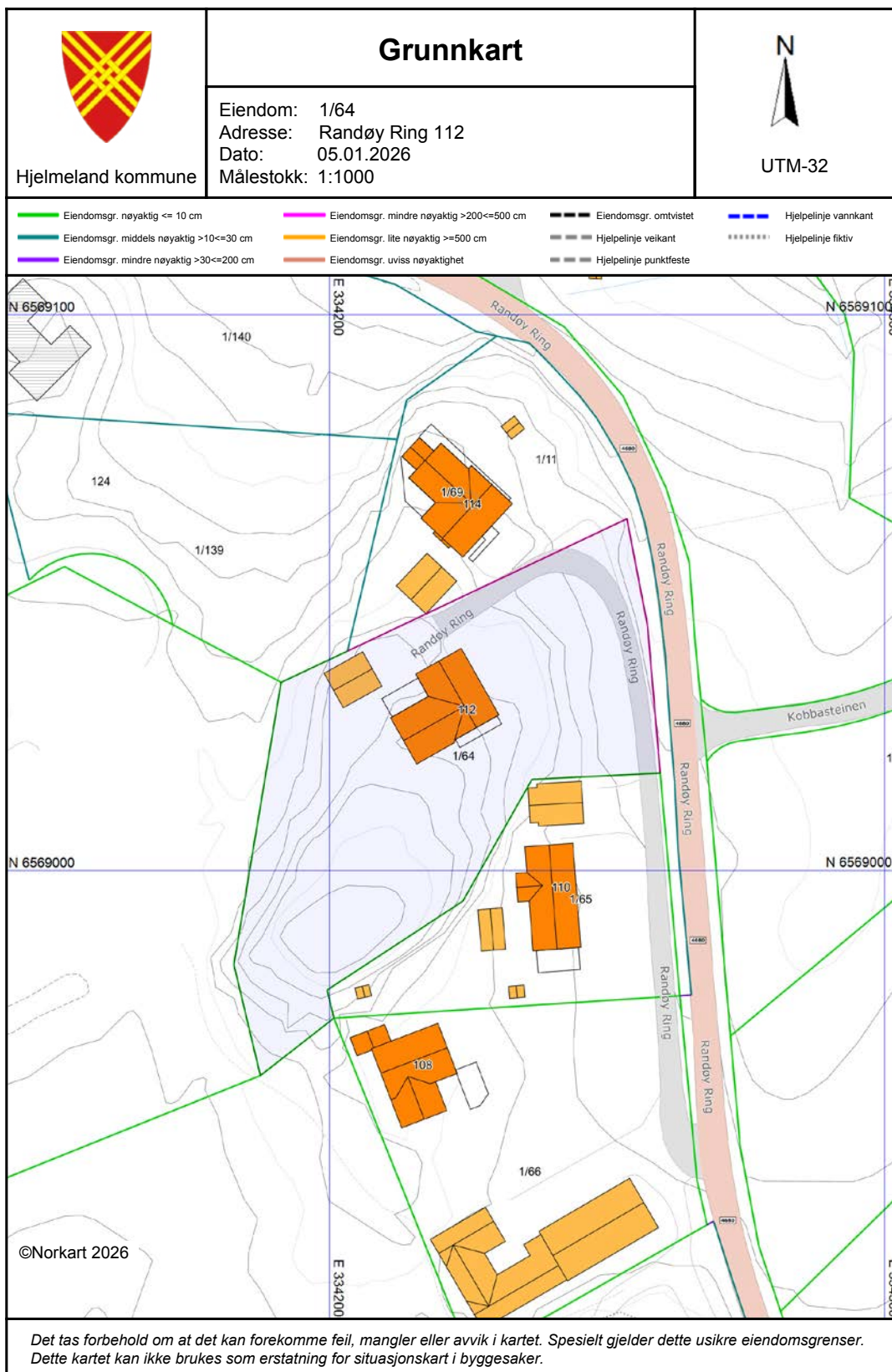
Felles avkjørsel som går parallelt med fylkesvegen er felles tilkomstveg for eigedommane gnr 1 bnr 64, 65, 66 og 69, kombinert med g/s-areal. Vegen skal skiltast særskilt med 522 gang- og sykkelveg med underskilt "kjøring til eiendommene tillatt her". Der denne vegen går over til fortau/gang-sykelveg, skal det setjast opp bilspærre.

Felles avkjørsel i nordvest er felles for tomtene 1 og 2 samt for skule/barnehage/offentleg formål.

Felles p-plass

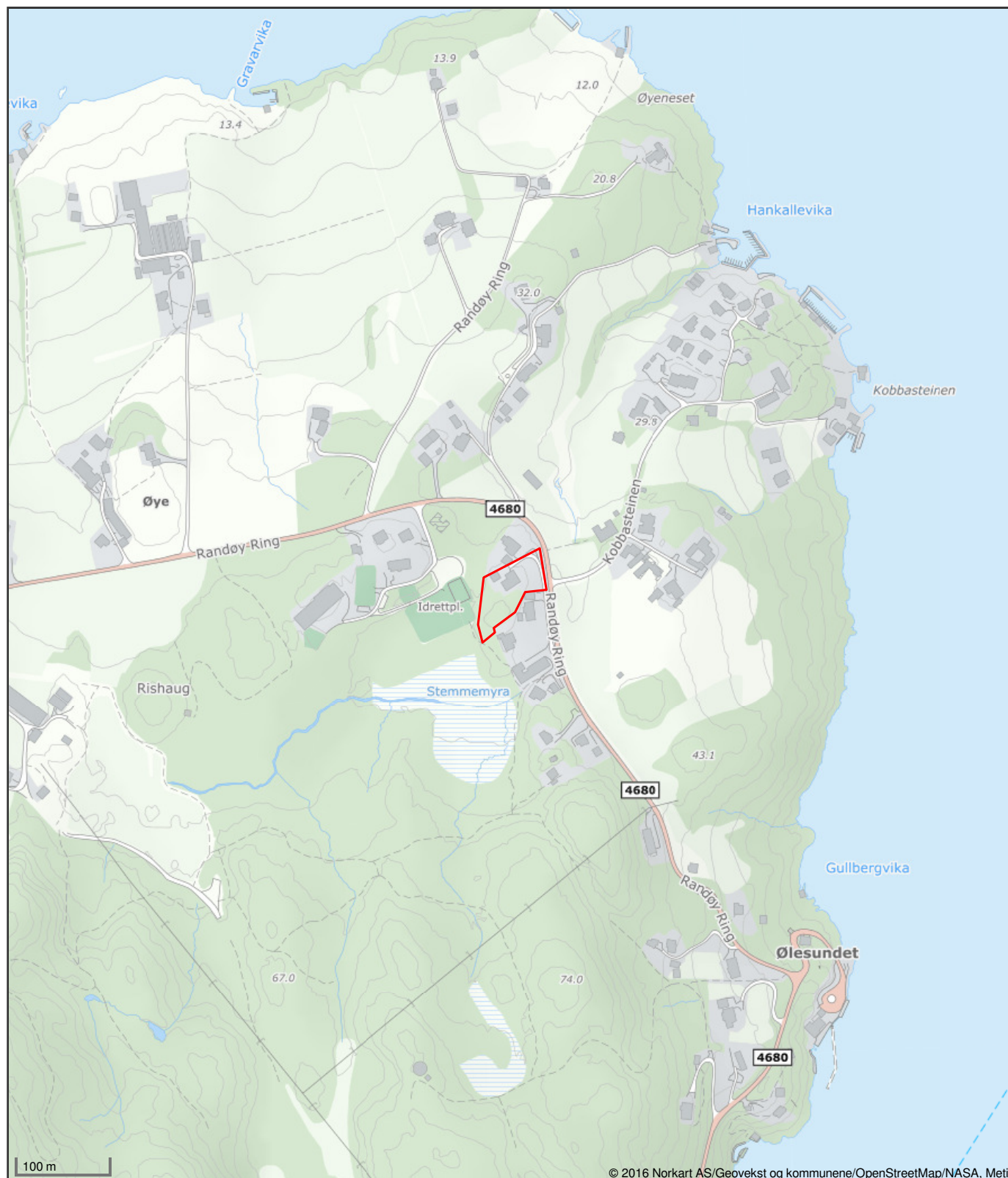
Felles p-plass ved sjøen er felles for eigedommane i området, og skal nyttast til av- og pålessing og midlertidig parkering i samband med båtferdsel.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 30.05.2007



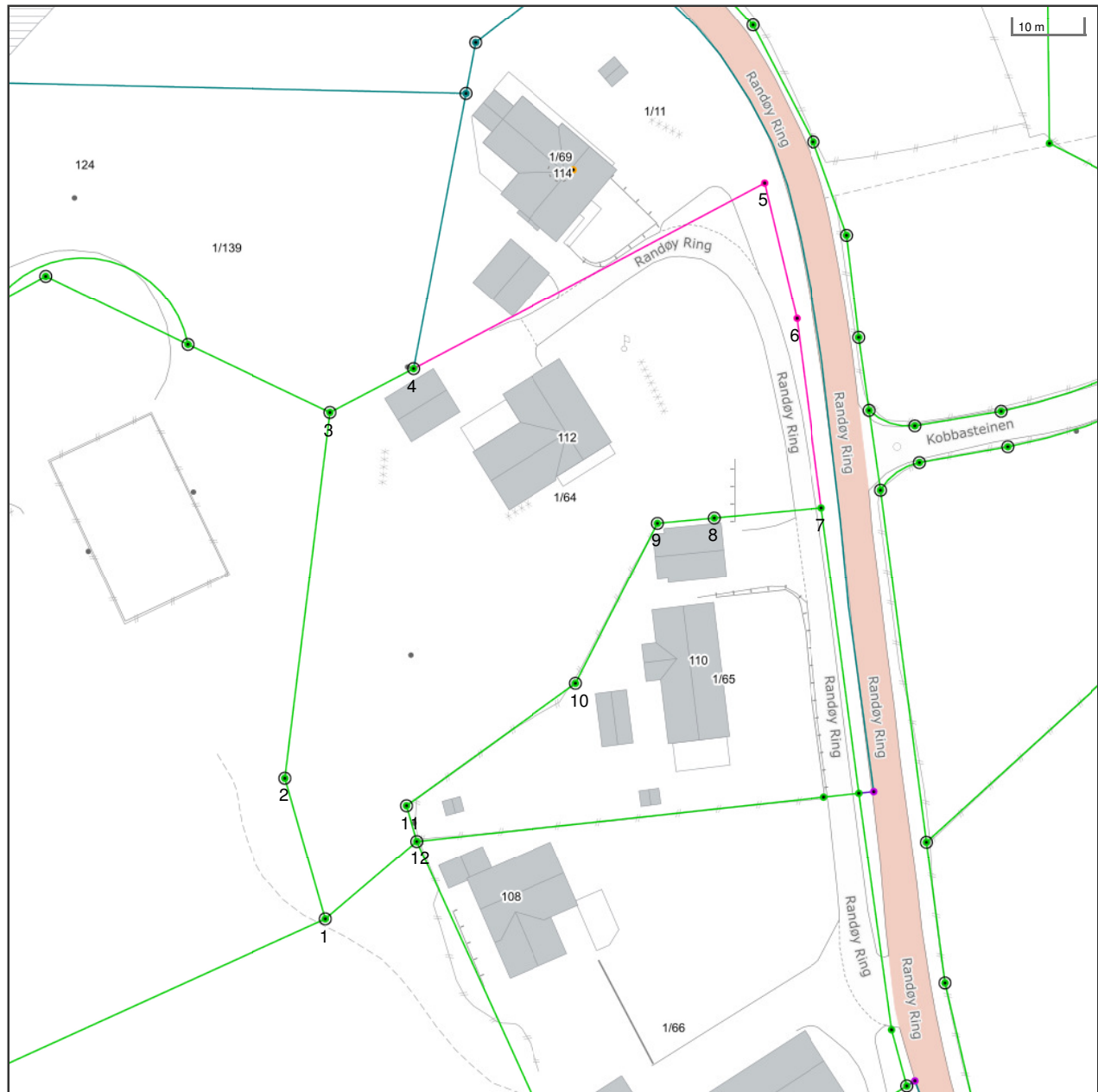


Oversiktskart for eiendom 1133 - 1/64//



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.

Eiendomskart for eiendom 1133 - 1/64//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	☹ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	☹ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	☹ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktffeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	☹ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 760,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6569027,9	Øst	334222,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6568963,04	334187,54	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,80	
2	6568983,01	334182,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,53	
3	6569033,87	334191,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,57	
4	6569039,48	334203,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,19	
5	6569063,32	334253,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,69	
6	6569044,17	334257,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,51	
7	6569017,52	334259,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,75	
8	6569016,77	334244,45	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,14	
9	6569016,37	334236,46	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	
10	6568994,46	334224,01	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,20	
11	6568978,44	334199,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,22	
12	6568973,38	334200,78	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,20	

Nabolagsprofil

Randøy Ring 112

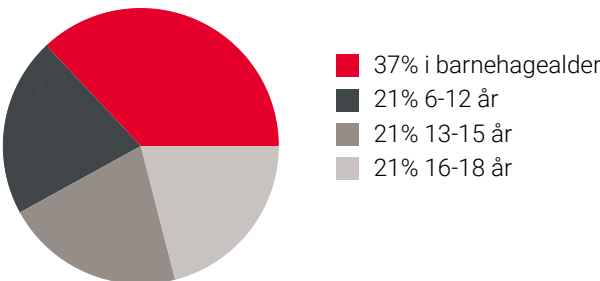
Offentlig transport

🚶 Randøykrossen	3 min 🚶
Linje 140	2.5 km
✈ Stavanger Sola	1 t 12 min 🚶

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.)	11 min 🚶
208 elever, 16 klasser	7.8 km
Fister skule (1-7 kl.)	10 min 🚶
48 elever, 4 klasser	9.1 km
Strand videregående skole	40 min 🚶
400 elever	45.3 km
St. Olav videregående skole	1 t 3 min 🚶
790 elever, 34 klasser	69.9 km

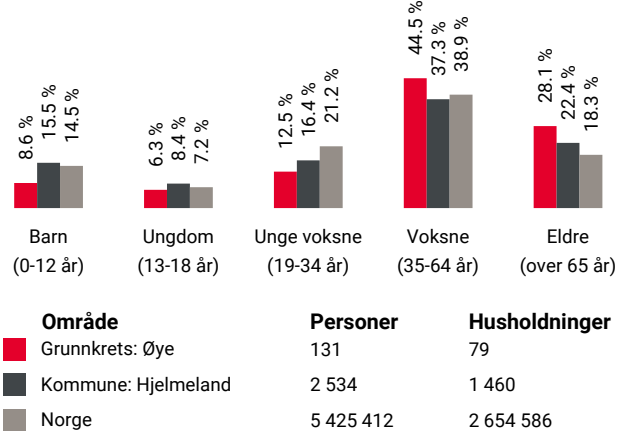
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

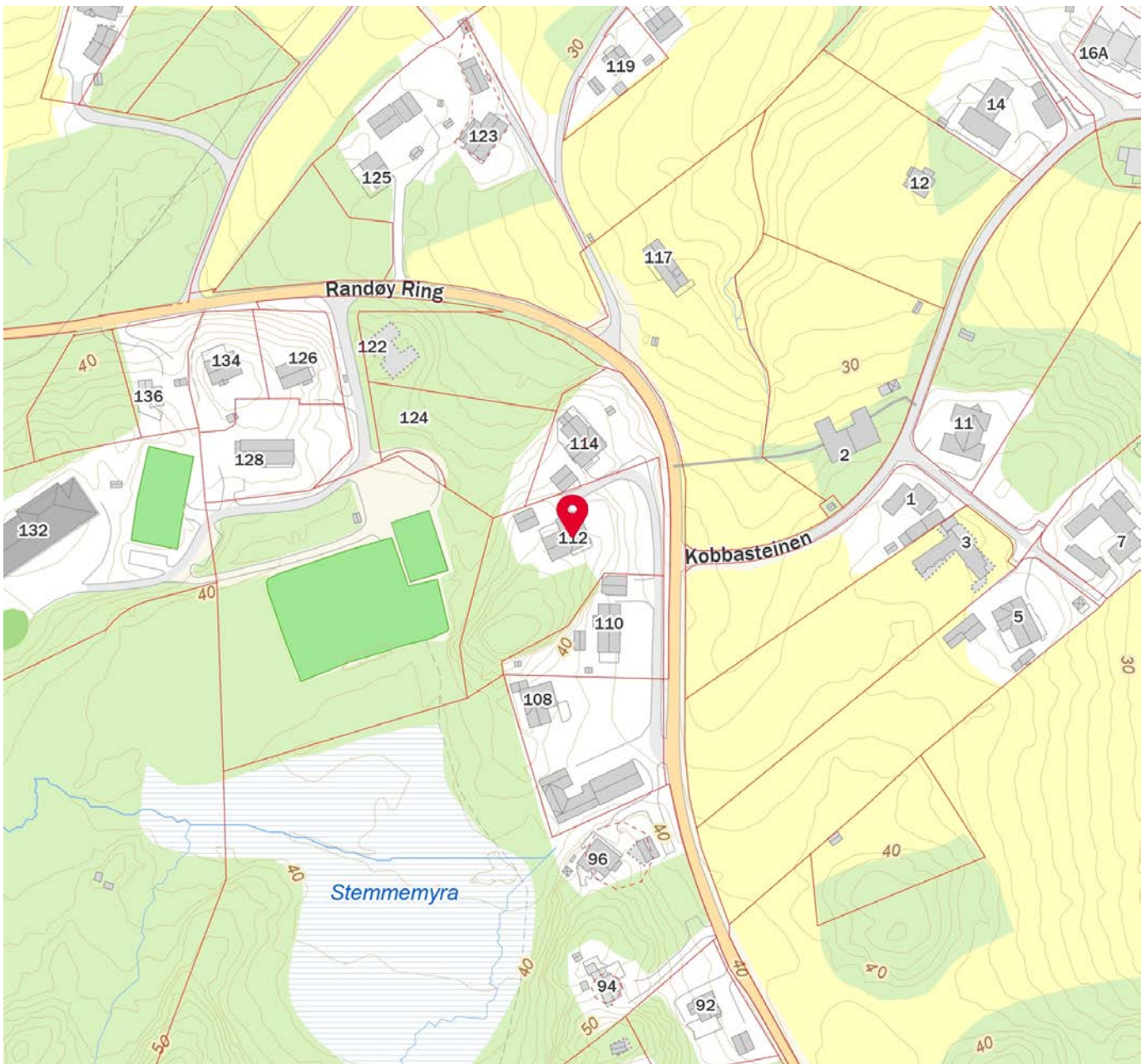
Hjelmeland barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
55 barn	7.8 km
Fister barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
22 barn	8.9 km
Årdal barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
42 barn	17.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	8 min 🚶
Joker Fister	8 min 🚶

Sport

⚽ Randøy skole-gymsal	6 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km
⚽ Randøy skule - ballbinge	12 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏊 SKY Fitness Årdal	16 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Randøy Ring 112
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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