



aktiv.

Vågavegen 9, 4130 HJELMLAND

**Attraktiv boligeiendom med
romslig tomt på 3 mål, nydelig
utsikt og stor garasje m/ loft,
verksted og lager**



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 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Joachim Verpe
Inger Gjil

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 138/348 kvm
Tomtstr.: 3021.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1401250200

Ypperlig eiendom for deg som ønsker god plass både innvendig og utvendig!

Vi har nå fått for salg en meget kjekk og innbydende boligeiendom med meget sentral beliggenhet på Hjelmeland. Her har man kort gange til både skoleområdet og sentrum, samt flotte turområder like utenfor døra.

Boligen er betydelig modernisert, innholdsrik og holder en god standard med innbydende innredning. Boligen ligger skjermet og tilbaketrukket og har en aldeles nydelig panoramautsikt og gode solforhold.

Eiendommen har en meget romslig tomt med god boltreplass for både store og små, med flere kjekke oppholdsområder utendørs. Det er en nyere hagestue, og en stor dobbel garasje med loft, verksted, bad og lager/stall.

Dette er en eiendom som passer godt for deg som ønsker god plass, både innvendig og utvendig.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Tilstandsrapport	71
Energiattest	93
Reguleringsplankart	96
Kommuneplankart	98
Reguleringsbestemmelser	100
Grunnkart	105
Eiendomskart	106
Oversiktskart	108
Tegninger	109
Nabolagsprofil	116
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 210 m²

BRA totalt: 348 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 64 m² Grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang m/ trapp, bad, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang m/ trapp og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse- og balkongareal

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

99. etasje

BRA-e: 21 m²

Verksted

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 36 m²

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på garasjeloft og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde i hagestue 2,00 - 2,37 mtr. Garasje 1 etg. 2,45 mtr. Garasje loft 0,29 - 2,73 mtr. Verksted 1 etg. 2,20 mtr. verksted kjeller 2,49 mtr. Grovkjeller 2,26 mtr. 1 etg. målt i stue 2,24 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,22 mtr.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3021.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet med flere kjøkke oppholdssoner, terrasse og plattinger. Det er rikelig med beplantning av blomster, busker og trær, samt stor gressplen med god boltreplass for store og små. Hagen er et eldorado med mange muligheter for bruk, og eiendommen er kjent for sine store Rhododendronbukser som blomstrer vakkert på våren.

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

Beliggenhet

Vågavegen 9 ligger i et attraktivt og etablert boligområde i Hjelmeland kommune, kjent for sin naturskjønne beliggenhet og gode servicetilbud. Nærområdet byr på flotte turområder og naturopplevelser, perfekt for de som liker å tilbringe tid utendørs. Her har man både sjø og flotte badeplasser, skog og fjell omtrent like utenfor døra. Med en kombinasjon av praktiske fasiliteter og naturskjønne omgivelser, er Vågavegen 9 et ideelt sted for de som ønsker en balansert livsstil.

Eiendommen ligger meget skjermet og tilbaketrukket, med nydelig panoramautsikt og gode solforhold. Her kan man nyte de vakreste solnedganger i horisonten.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Hjelmeland ferjekai like nedenfor, hvor man også har tilgang til buss.

Familier vil sette pris på nærheten til skoleområdet med både barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, barnehage bare få minutters gange fra eiendommen. For videregående utdanning er Strand videregående skole 40 minutter unna med bil.

Man har også kort gange til butikker og flere servicetilbud som Hjelmeland kan by på.

Her bor man både landlig og sentralt, med nydelige omgivelser, og grenser mot utmarks som gjør det meget luftig rundt hushjørnene. Eiendommen passer ypperlig for deg som ønsker god plass, både innvendig og utvendig.

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

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hjelmeland barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 5 min gange

Sport og trening

Hjelmeland Idrettshall - 4 min gange

Aktivitetshall

0.3 km

Hjelmeland skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.4 km

SKY Fitness Årdal - 16 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Hjelmeland skule

Offentlig kommunikasjon

Buss og båt

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Byggegrunnen er av ukjent type.

Grunnmuren er en grunnmur med kjeller, konstruert av lettklinker, slik som lecastein eller lignende. Det er observert mindre riss i muren.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er antatt at både drenering og grunnmursplast er mangelfull grunnet bygningens alder.

Ytterveggene består av bindingsverk og er kledd med liggende trepaneler. Kledningen ble skiftet og malt i perioden 2021–2022.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med skifer takstein fra byggeåret.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast og ble skiftet i 2021–2022.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, og gulvet på grunn er støpt. Det er registrert skjevheter og avvik i planhet i flere rom i boligen.

Boligen har en ytterdør i malt utførelse, samt vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags glass. Flere av vinduene og dørene er blitt skiftet ut i perioden mellom 2003 og 2021.

Eiendommen har en østvendt, en nordvendt og en vestvendt balkong, alle belagt med terrassebord. Balkongene ble bygget i 2019, og det er registrert stedvis slitte overflater på rekkverket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunnmur og fundament

Avvik: Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

- Takkonstruksjon

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

- Ildsted/Skorstein

- Trapp

Avvik: Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

- Avløpsrør

Avvik: Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

- Vannledninger

Avvik: Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

- Elektrisk

Avvik: Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

- Ventilasjon

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Drenering

Avvik: Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

- Rom under terreng

Avvik: Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

- Vinduer og dører

Avvik: Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

- Taktekking

Avvik: Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Pg installasjon. Einervoll bygg. Sveinsvoll rør as

Beskrivelse: Pg på elektrisk Einervoll bygg på trevirket Sveinsvoll rør på rørlegging

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Alt nytt

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

Ja

Beskrivelse: I Grovkjeller er det ikke drenert rundt pga huset står på fjellet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært elektrikere har utført alt av elektrisk

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Easy ladeboks

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hjelmeland bygg og svein kåre einervoll

Beskrivelse: Hjelmeland bygg og svei kåre einervoll har byttet kledning, vinduer og isolert fasaden på huset

Kommentar fra selger: Koblet til offentlig vann i 2018 (tidligere brønn) Bestilt norgespris

Innhold

Kjeller:

BRA-e 64 kvm: Grovkjeller

1. Etasje:

BRA-i 84 kvm: Gang m/ trapp, bad og kjøkken og stue.

TBA 57 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Gang m/ trapp og 4 soverom.

Hagestue:

Garasje:

Verksted:

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel vaskeum med avrenningsbrett, ettgreps blandebatteri og fliser mellom benkeplate og overskap. Det er mekanisk avtrekk over stekesonen. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd sistene og innfellbare dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og sluk i plast.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019, plassert på gulv i grovkjeller.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Strømmåler med automatisk måleravlesning ble byttet i 2018.
- Varmepumpe: Daikin luft til luft varmepumpe fra 2021, plassert i trapp.

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

2022:

- I følge eier er det skiftet kledning og malt utvendig i 2021 / 2022.
- I følge eier er det skiftet takrenner og nedløpsrør i 2021 / 2022.

2021:

- vinduer 1 etg. utenom stuevindu mot Vest, fra 2020 / 2021
- balkongdør på kjøkken fra 2021
- Daikin luft til luft varmepumpe fra 2021.

2020:

- I følge eier er deler av avløpsrør byttet i forbindele med oppgradering av bad i 2020.
- I følge eier er det lagt opp rør i rør system i forbindele med oppgradering av bad i 2020.
- I følge eier er badet oppgradert i 2020.

2019:

- I følge eier er balkong bygget i 2019.
- balkongdør i stue fra 2019
- Varmtvannsbereder fra 2019.

2018:

- Ytterdør fra 2018
- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.

2010:

- soveromsvindu 2 etg. mot Øst fra 2010

2005:

- velux takvindu fra 2005

2003:

- soveromsvindu mot Vest fra 2003

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i dobbel garasje og i eget gårdsrom

Solforhold

Gode solforhold om sommeren.

Det er ikke sol midtvinters (midt nov-midt feb)

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved, elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen på Vågavegen 9 har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet, olje eller gass.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 17 645 ,83

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt bustad: kr 2632,00

Fastledd vatn bustad: kr 2505,85

Målarleige 3/4": kr 399,05

Akonto avlaup: kr 2510,12

Fastl. avlaup bustad: kr 1912,45

Feiing/tilsyn bustad: kr 250,00

Renovasjon: kr 7436,36

Totalt: kr 17645,83

Eiendomsskatt

Kr 2 632

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 541 144

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 164 574

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 10 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:

1133/62/10:

10.10.2018 - Dokumentnr: 1388730 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hjelmeland Kommune

Org.nr: 864 979 092

Felles solidarisk ansvar for del av vannledning som er felles

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1940 - Dokumentnr: 902 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1133 Gnr:62 Bnr:8

10.10.2018 - Dokumentnr: 1388642 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:62 Bnr:36

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hjelmeland Kommune

Org.nr: 864 979 092

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av garasje på gnr. 62 bnr. 10, datert 27.03.1991.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppføring av stall/tilbygg til garasje" på gnr. 62 bnr. 10, datert 26.11.1998.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Offentlig vann. Eierne av eiendommene erklærer med dette at eiendommene har felles solidarisk ansvar for den del av vannledningen som er felles fram til offentlig ledning.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Sande (plan-ID R47), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er 2 961 kvadratmeter av eiendommen regulert til boliger, og 60 kvadratmeter er regulert til park.. 08.09.1999

Eiendommen følger Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, med ikraftttredelse 02.10.2019. I kommuneplanen er 2 930 kvadratmeter avsatt til nåværende boligbebyggelse, 30 kvadratmeter til nåværende veg, og 61 kvadratmeter til framtidig fritids- og turistformål med områdenavn RL7.

Eiendommen berøres av hensynssone for detaljering (R47), som innebærer at reguleringsplan skal fortsatt gjelde. I tillegg er et delareal på 61 kvadratmeter omfattet av hensynssone for krav om felles planlegging (G3).

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

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 100

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

06.11.2025



Velkommen til Vågavegen 9!



Stor boligeiendom i et etablert boligområde med naturskjønne omgivelser og gode solforhold.



Eiendommen er meget innholdsrik med bolig, hagestue og stor garasje med loft, verksted og lager / stall.



Eiendommen grenser mot utmark og skog, samtidig som man er tett på et veietablert boligområde









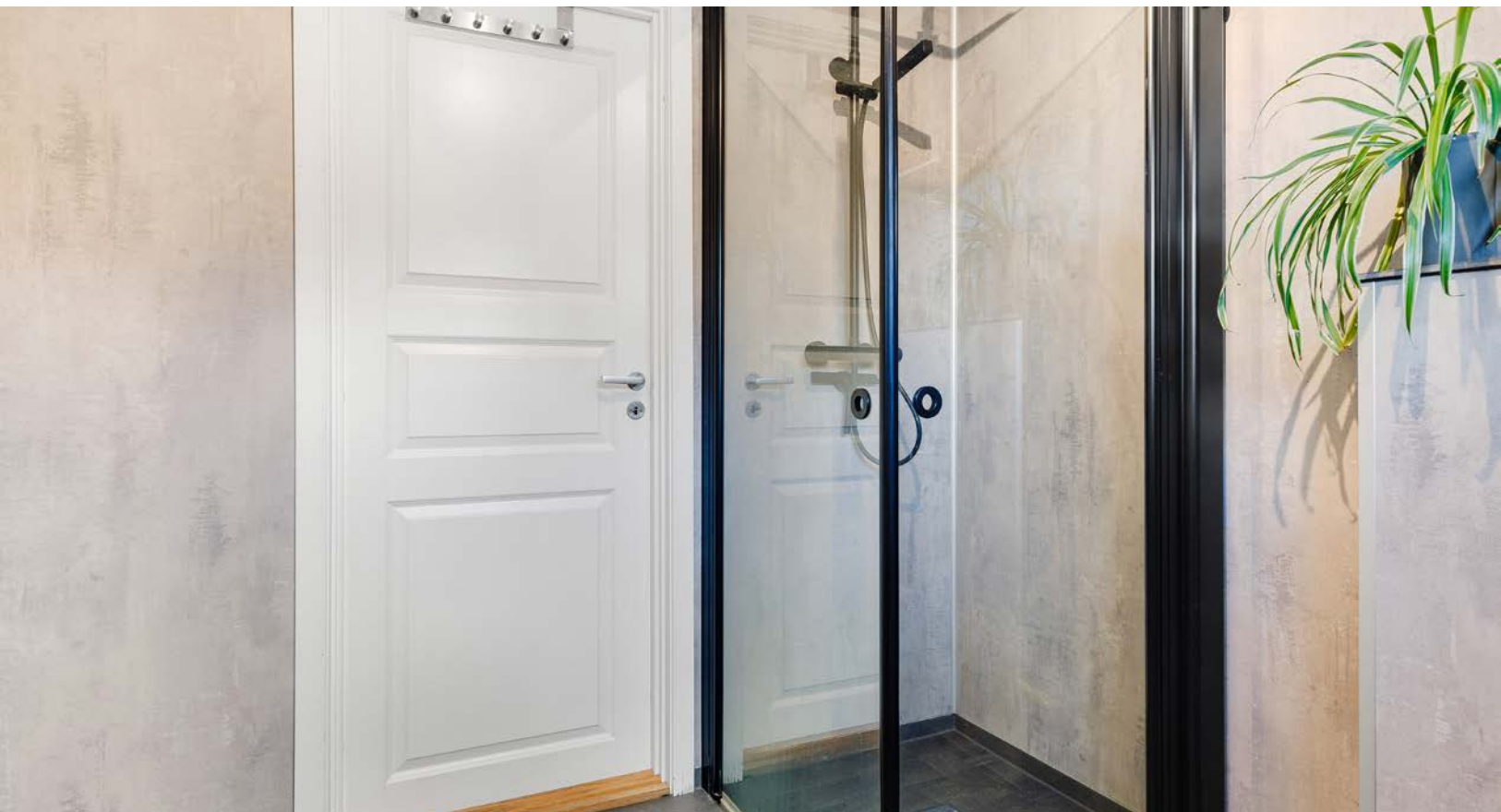


Innbydende entrè/inngangsparti med god plass til yttertøy og sko.





Nyere baderom med flislagt gulv og våtromsplater på vegger



Innfellbare dusjvegger i glass med sorte detaljer



Romslig og åpen stue med god plass til stor sittegruppe og store vindusfelt som slipper inn den flotte utsikten!



De store vinduene gir godt med dagslys inn i stuen.



Vedovn gir den lune gode følelsen på kjøligere dager.



Her kan den flotte utsikten virkelig nytes helt i fra godstolen

Utgang terrasse og hage
direkte fra stuen.

Det er beholdt og ivaretatt
noen av de gamle
tømmerveggene i boligen som
gir en rustikk og varm
atmosfære i boligen





Panoramautsikt!

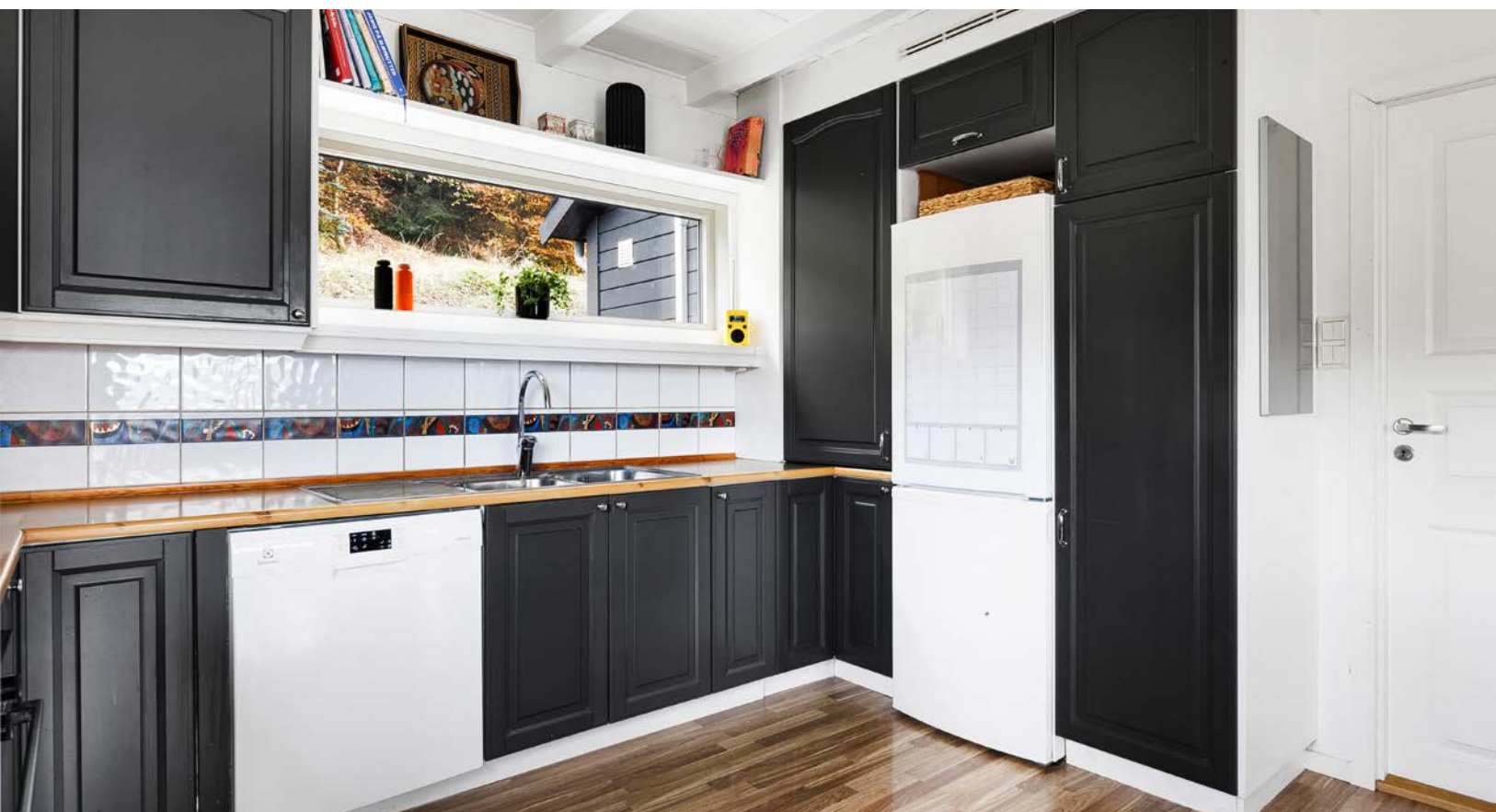


Vedovnen gir den lune gode følelsen på kjøligere dager.





Kjøkkenet har mørke profilerte fronter og trefarget benkeplate



Vindu over kjøkkenbenken gir godt arbeidslys.



Frittstående kjøkkenøy gir ekstra arbeidsplass, men kan enkelt flyttes eller fjernes om ønskelig



Kjøkkenet er romslig og det er åpnet opp mot spisestuen som skaper et praktisk og kjekt allrom



Her er i tillegg en nydelig kakkelovn som er et lite kunstverk i seg selv.



Her er det en fin balanse mellom det moderne og det gamle, hvor det er beholdt noen ærverdige detaljer i boligen



En sosial og romslig spisestue - perfekt for både hverdagsliv og gjester.



Fra spisestuen har man direkte utgang ut til terrassen

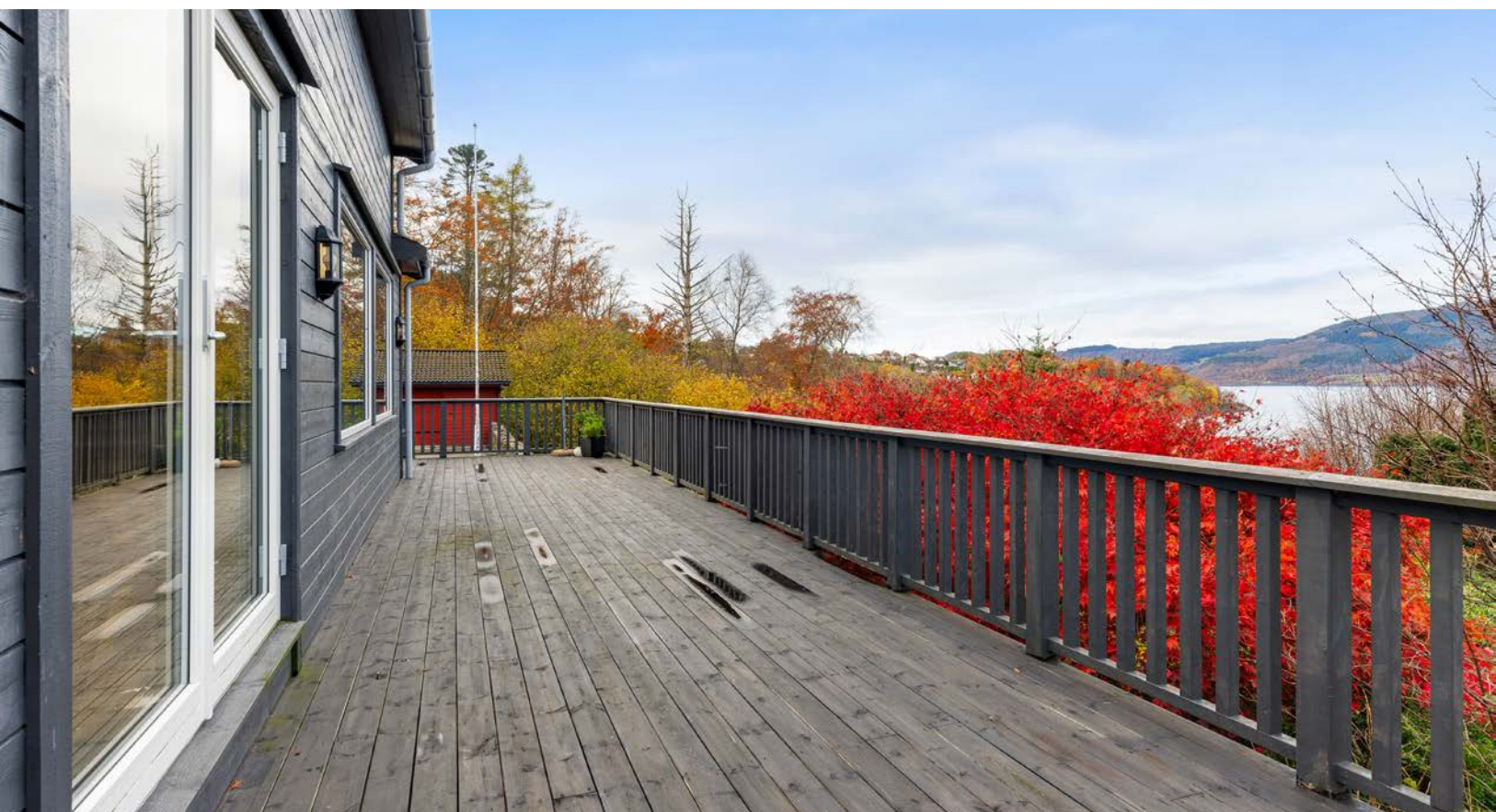




Fantastisk utsikt fra spisestuen!



Her får man også de vakreste solnedganger!



Terrassen har god plass til utemøbler og grill - perfekt på fine sommerdager.









Trappegang med takvindu





Hovedsoverom er meget romslig med god plass til dobbeltseng og garderobe



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring i hovedsoverommet. (Rommet var opprinnelig 2 soverom og enkelt tilbakeføres om ønskelig)



Soverom 2



Soverom 2.

Boligen har totalt 4 soverom med mulighet for 5 dersom man tilbakefører hovedsoverommet til opprinnelig plan hvor det var delt i to.





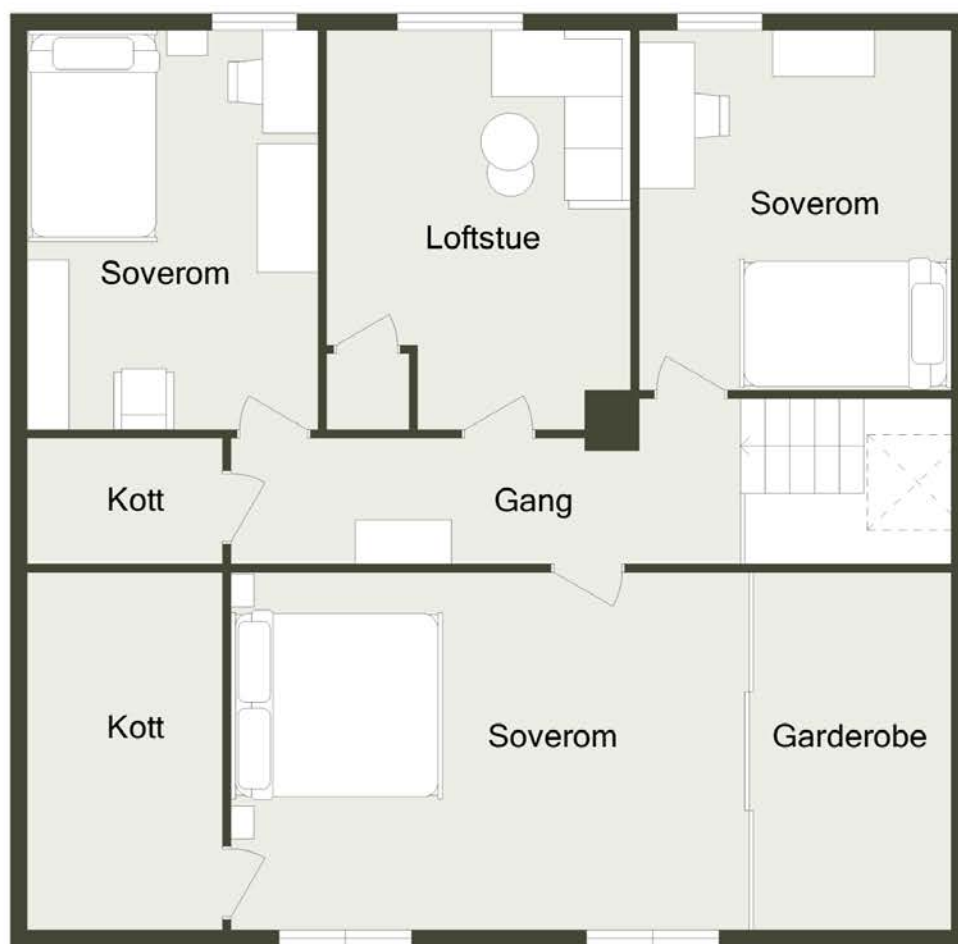
Koselig loftstue med flott utsikt mot naturen.



Perfekt som TV-stue, lekerom eller et eventuelt soverom nr 4

Vågavegen 9

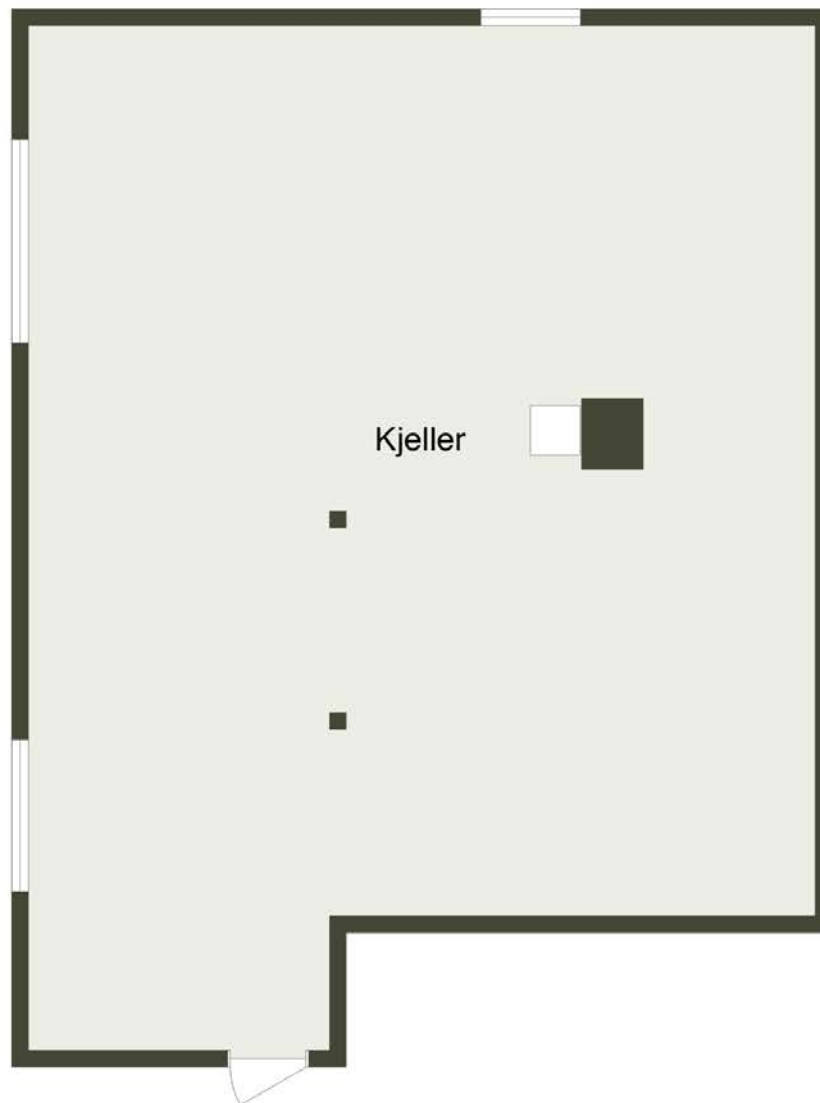
2. Etg.





Vågavegen 9

U. Etg.





Boligen har fått ny kledning og omtrent alle vinduer er skiftet i løpet av de siste årene



Nyere hagestue som er plassert i øvre del av tomten



Det er opparbeidet et kjekt platå i øvre del av hagen med god boltreplass rundt hagestuen



Her har man god plass til å samle familie og venner!



Store vindusflater gir panoramautsikt mot fjorden fra hagestuen.



Garasje med stort loft, verksted, bad og lager/stall



Loftet på garasjen er innredet og gir mange bruksmuligheter



Garasje med plass til to biler



Verksted





Bad med toalett og dusj.



Lager (tidligere stall)



Lager (tidligere stall)



Tomten er på hele 3 mål med et romslig hageområde som gir god boltreplass for store og små



Hele eiendommen er meget skjermet og usjenert, og det er god plass til utendørsaktiviteter



Fra eiendommen har man få skritt gjennom "skogen" i bakkant til Breidablikk og skoleområde, så barna har trygg og enkel "skolevei"



Eiendommen har et kjekt lekeområde med huske og lekehytte.



Dette er en ypperlig eiendom for deg som ønsker god plass, både innvendig og utvendig



Her har man luftige omgivelser og kort vei til flotte turområder, badeplasser, sjø, fjell og skog.



Attraktiv eiendom med både landlig og sentral beliggenhet - her får man det beste fra 2 verdener.



Eiendommen er kjent for sine fantastiske Rhododendron- busker, og om våren er det hele 70 busker i full blomstring.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250200	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Gjil	Joachim Verpe
Gateadresse	
Vågavegen 9	
Poststed	Postnr
HJELMELAND	4130
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	rogaland sparebank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1401250200

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IG, JV

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pg på elektrisk Einervoll bygg på trevirket Sveinsvoll rør på rørlegging
Arbeid utført av	Pg installasjon. Einervoll bygg. Sveinsvoll rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I Grovkjeller er det ikke drenert rundt pga huset står på fjellet.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært elektrikere har utført alt av elektrisk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easy ladeboks
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hjelmeland bygg og svei kåre einervoll har byttet kledning, vinduer og isolert fasaden på huset

Arbeid utført av

Hjelmeland bygg og svein kåre einervoll

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250200

Tilleggs kommentar

Koblet til offentlig vann i 2018 (tidligere brønn) Bestilt norgespris

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250200

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Gjil	d662bedfc3920c4cd97a 0138ebff136f7d3547cf	04.11.2025 13:28:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Verpe	e5ac87be8bfe53a2a540b 6a5017ddfa092d0e027	24.10.2025 12:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250200

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

Vågavegen 9 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1940
Enebolig BRA:	202 m ²
Enebolig BRA-i:	138 m ²
Sum alle bygg BRA:	348 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	138 m ²
Rapportdato:	28.10.2025 (Gyldig til 28.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

10

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37263>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Taktekking

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2025

Rapportdato
28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Inger Cristina Nilsen Gjil
Navn: Joachim Sørreime Verpe

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Vågavegen 9, 4130 Hjelmeland

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	62	Bruksnr:	10	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1940 - I følge tidligere salg					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tømmervegger, panelplater og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte overflater.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb, delvis sanipex rør i rør system og easee elbillader i garasje.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, manglende liste, glipper mellom gulv / gulvlister, innerdører tar stedvis i karm,

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	202	138	64	0	57
Hagestue	16	0	16	0	0
Garasje	60	0	60	0	0
Verksted	70	0	70	0	0
Totalt m²	348	138	210	0	57

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	64	0	64	0	0
1. etasje	84	84	0	0	57
2. etasje	54	54	0	0	0
Totalt m²	202	138	64	0	57

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	74	54	20
Totalt m²	74	54	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	64	0	64		Grovkjeller
1. etasje	84	83	1	Gang m/ trapp, bad, kjøkken og stue.	Bod
2. etasje	54	54	0	Gang m/ trapp og 4 soverom.	Kott / bod.
Totalt m²	202	137	65		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	0	39	0	0
Loft	21	0	21	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	39	21	18
Totalt m²	39	21	18

Bygning: Verksted

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Kjeller	36	0	36	0	0
Totalt m²	70	0	70	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på garasjeloft og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde i hagestue 2,00 - 2,37 mtr. Garasje 1 etg. 2,45 mtr. Garasje loft 0,29 - 2,73 mtr. Verksted 1 etg. 2,20 mtr. verksted kjeller 2,49 mtr. Grovkjeller 2,26 mtr. 1 etg. målt i stue 2,24 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,22 mtr.

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur, ble først vanlig brukt på 1950-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.	
Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering rundt huset, grunnmursplast og tilkobling av taknedløp.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres høy luftfuktighet og tegn etter borebiller i grovkjelleren med, fare for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering og ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

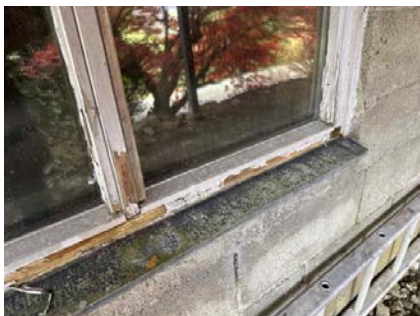




6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Øst vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord.	
Nord vendt balkong på 40 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra kjøkken.	
Vest vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er balkong bygget i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 91 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør fra 2018, soveromsvindu mot Vest fra 2003, velux takvindu fra 2005, soveromsvindu 2 etg. mot Øst fra 2010, balkongdør i stue fra 2019, vinduer 1 etg. utenom stuevindu mot Vest, fra 2020 / 2021 og balkongdør på kjøkken fra 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres tegn etter innvendig kondens, råteskader / slitte vinduskarmen, tegn etter borebiller i kjellervindu / stuevindu mot Vest og slitt kjellerdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte kjellervindu, kjellerdør og stuevindu mot Vest.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det skiftet kledning og malt utvendig i 2021 / 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft er kun inspirert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort og manglende isolasjon på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er det skiftet takrenner og nedløpsrør i 2021 / 2022.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	

6.11 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
Takteking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid. Det registreres fuktgjennomtrekning rundt pipe på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte takteking pga. alder, samt teking rundt pipe gjennomføring i tak.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 14 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 20 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. 10 mm avvik på soverom mot Vest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 28 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjøkkendør til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i grovkjeller, kjøkken og stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
Det er utført feiing / tilsyn 11.12.2024 uten avvik.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig lukket tretrapp m/ trappetepper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres manglende håndløper langs veggen og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs veggen og vurdere utbedring av knirk.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er deler av avløpsrør byttet i forbindelse med oppgradering av bad i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Det er ikke etablert lufting av avløp over tak, men med durhoventil i kjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Kobber og sanipex rør i rør sytem til bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

I følge eier er det lagt opp rør i rør system i forbindelse med oppgradering av bad i 2020.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Eier opplyser om at varmekabel på vannrør inn til huset må brukes på vinteren. Fare for fryst vannledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Daikin luft til luft varmpumpe plassert i trapp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Daikin luft til luft varmpumpe fra 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumpen.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende tilluft på kjøkken, vinduer uten luftespalte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere ventil i yttervegg for å bedre ventilasjon.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er badet oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, innfellbare dusjvegger i glass og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

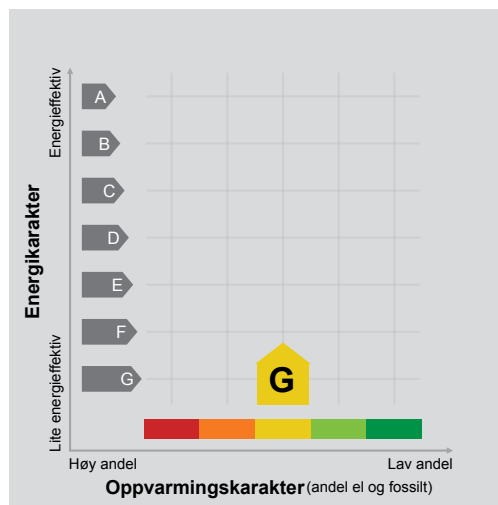
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Toalettrom
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST



Adresse	Vågavegen 9
Postnummer	4130
Sted	HJELMELAND
Kommunenavn	Hjelmeland
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	172250890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184864
Dato	28.10.2025



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

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

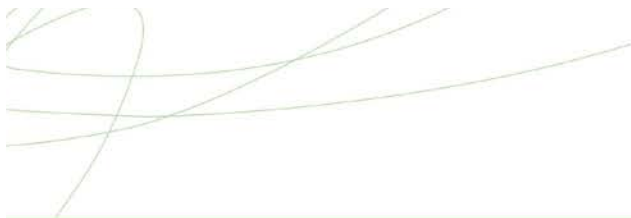
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

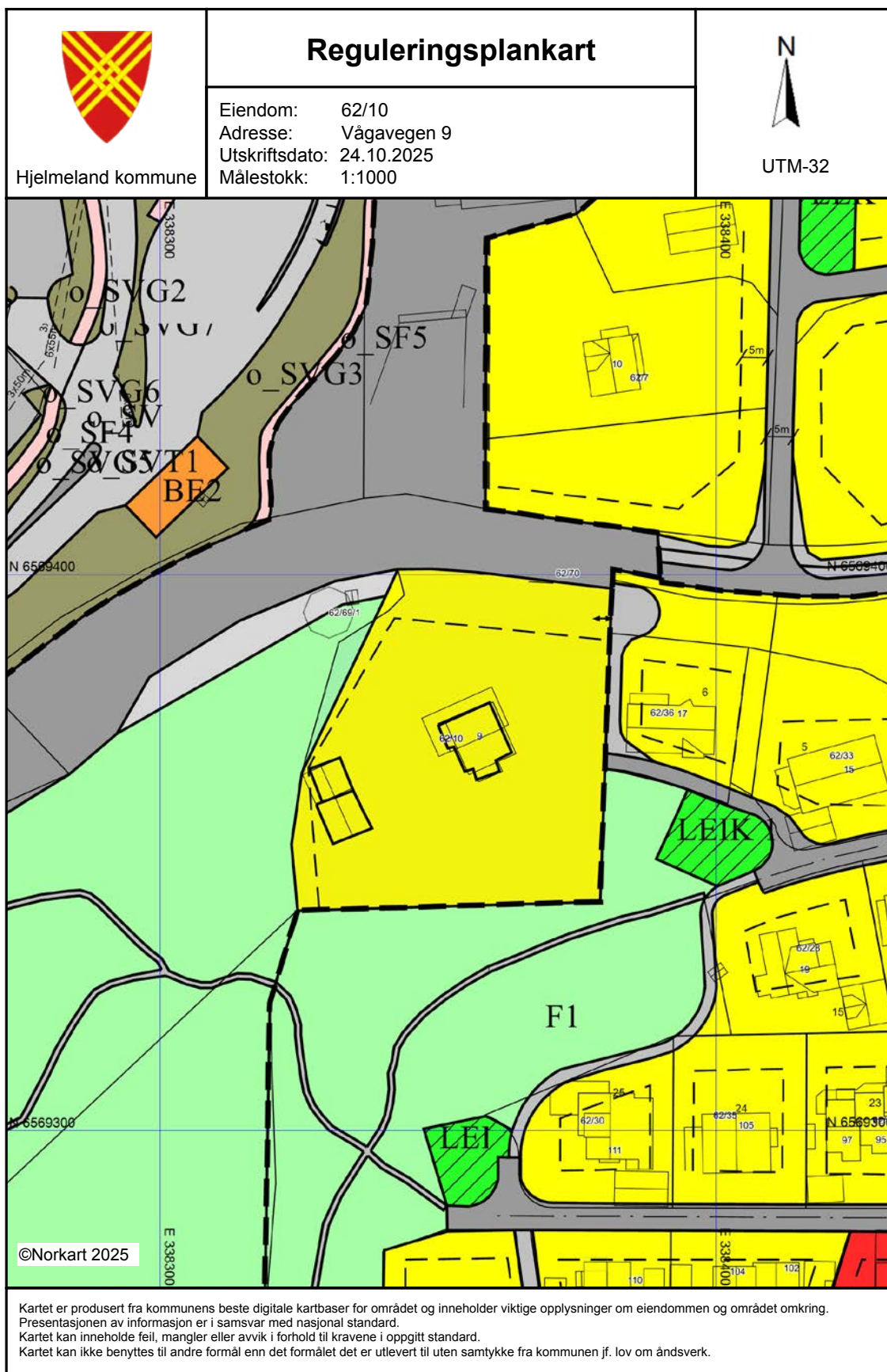
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1940
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 202
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

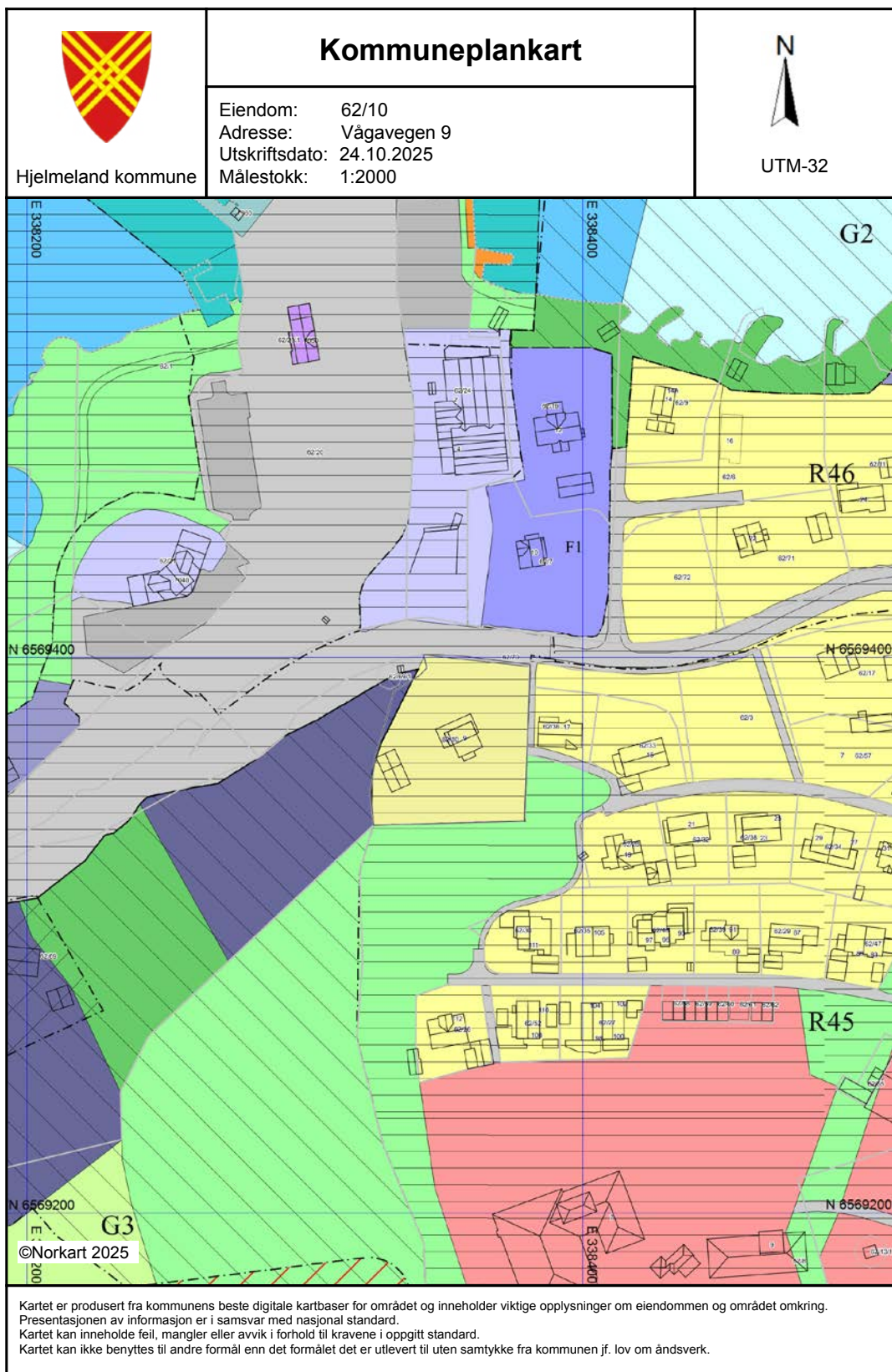
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Forretninger- fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - fremtidig
-  Turdrag - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Havneområde i sjø - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



62-Sande. R47

HJELMELAND KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SANDE

REGULERINGSFØRESEGNER VEDTATT AV KOMMUNESTYRET

08.09.99

DELAR AV PLANEN ER ERSTATTA MED NY PLAN FELLESEKAI R 170

Utarbeida av Asplan Viak Stavanger AS

Sist endra 11. oktober 1999

1.0 Formål

- 1.1. Planen legg til rette for at Sande skal sikrast og utviklast som badeplass og rekreasjonsområde, trafikknutepunkt og område for reiselivsbygg, forretning og kontor. Planen skal leggje til rette for at fysiske endringar skjer på ein slik måte at viktige kvalitetar i omgjevnaden vert tatt vare på.
- 1.2. Planen skal sikre dei kulturhistoriske verdiane i bygningar i Sandetunet og samtidig leggje til rette for areal til nybygging og rekreasjon.

2.0 Fellesføresegner for heile planområdet

- 2.1. Større tre og karakteristisk vegetasjon, steingardar og murar skal ikkje fjernast før det er vurdert av kommunen. Kommunen kan nekte fjerning av verdifull vegetasjon og steingardar.
- 2.2. Forstøtningsmurar og gjerde over 0,8 meter er søknadspliktige.
- 2.3. Til planen kan kommunen knytte retningslinjer (i tillegg til planen sine føresegner). Retningslinjer i planen er vegleiande for kommunen si vurdering av dei enkelte prosjekt og tiltak i planområdet.

3.0 Byggjeområder

3.1.0. Fellesføresegner byggjeområder

3.1.1. Byggjesøknad

Ved søknad om løyve etter føresegner i plan- og bygningslova skal det følgje situasjonsplan som viser plassering av bygning i terreng, fargeval, terrenghandtering, evt. murar og skråningar, tilkomst, parkering og evt. utandørs lagring, uthus, garasjar o.a. Det skal teiknast snitt gjennom bygning og tomt.

EIGENGODKJENT

Vedtatt den 08.09.99

Sak 85/99

HJELMELAND KOMMUNESTYRE

Stign.: Martin Sagvold

3.1.2. Oppriss

Ved forslag til endringer av bygningsfasadar og eksteriør og ved nybygg, skal søknad om løyve etter plan- og bygningslova illustrerast med samanhengande oppriss av bygningen og tilstøytande bygningar nærmare enn 10 m.

3.1.3. Kvalitet

All ny arkitektur (nybygg og tilbygg) bør gjennom nyskaping og tilpassing styrkje det lokale bygningsmiljø, og bli gjeve eit kvalitativt estetisk uttrykk. Større byggje- og anleggsarbeid skal vurderast som del av eit samla landskap. Moderne element skal gjenspegle si samtid og harmonere med omgjevnadene, eller kontrastere på ein meningsfull og kvalitativ måte.

3.1.4. Materialval og fargar

Tre skal vere hovudmaterialet i nybygging. Så langt det brannteknisk er mogeleg skal berande element og kledning vere i tre.

Bygningane skal ha kvit eller mørk jordbunden farge i skalaen jordraud, mørk oker til brun. Taktekking skal vere matt, mørk raud, eller i ein gråsvart skala.

3.2.0 Byggeområde herberge og serveringsstader**3.2.1 Jordlova §§ 9 og 12 gjeld for dette føremålet.****3.2.2 Utbyggingsplan**

For byggeområde H3 skal det leggjast fram utbyggingsplan i mål 1:500 før søknad om løyve til tiltak vert behandla. Utbyggingsplanen skal gjere greie for plassering av bygningane, høgde og utforming av uteareal, evt. murar, plantingar, plassering av lys, skilt o. a. installasjonar.

3.2.3 Parkering

Det skal visast parkering til 2 bilar pr. hytte-/bueining. Parkeringsplassane skal etablerast samtidig med hyttene.

~~3.2.4 Regulert kjøyreatkomst til H1 skal vera etablert samstundes med at reiselivsanlegget på sørsida av riksvegen (H2 og H3) vart teke i bruk. jf. ASU-vedtak 43/00-21.09.00~~

~~3.2.5 Det er rett til fri ferdsle gjennom området H4. Området kan ikkje opparbeidast (t.d kan det ikkje setjast opp gjerde) eller nyttast på ein slik måte at fri ferdsle ikkje er mogleg.~~

3.2.6 I området H4 kan det, etter søknad behandla av kommunen, setjast opp to naust i maks. ein etasje, og med grunnflate inntil 30 m2, samt tre mindre boder. Naust og boder skal byggjast i naturmaterialar. Bygga skal brukast til opplag av båt, reiskap, lagring og til drift av den private småbåthamnen. Bygga skal ikkje innreist for varig opphald.

NY PLAN
R170

inkl. endringar i ASU-vedtak 43/00-21.09.000

3.3.0. Byggjeområde bustader

- 3.3.1. Utbygginga skal brukast til bustader. Kommunen kan tillate to brukareiningar på tom-
ta. Bygningar kan vere samanhengande eller frittliggjande.
- 3.3.2. For kvar bustad skal det vere minst 2 parkeringsplassar. Garasje og carport kan byg-
gast i nabogrense og utanfor byggjegrænse. Det kan oppførast ein garasje pr. bustadei-
ning. Største tillatne golvareal er 50 m² og største garasje- og carporthøgde er 4m.
Nye parkeringsplassar skal etablerast samtidig med nye bustader.

3.4.0. Byggjeområde forretningar og kontor

- 3.4.1. Bygg kan nyttast til eitt eller fleire av formåla.
- 3.4.2. I området F/K1 er TU = 33% (tilsvarar bruksareal på 1450 m²), største høgde er 9
meter.
- 3.4.3. Kommunen kan nekte verksemdar som etter kommunen sitt skjønn urimelig forureinar
omgevingane med støy, utslepp, lys eller trafikk.
- 3.4.4. Ubebygde areal skal opparbeidast med eit parkmessig preg etter detaljplan godkjend
av kommunen og vegstyremaktene.
- 3.4.5. For forretning og kontor skal det visast parkering til 1 bil pr. 50 kvm. forretning eller
kontor og 100 kvm. lager. Parkeringa kan ved avtaler dekkast på offentleg P-plass eller
på andre private tomter. Parkeringsplassane skal etablerast samtidig med forretnings-
bygga.
- 3.4.6. ~~Samstundes med at bygning tas i bruk på området F/K1 skal trafikkområde/kai V1, —~~
~~trafikkområde/park V2 og trafikkområde/fortau langs området vera ferdig opparbeida~~
~~etter plan godkjend av kommunen og Statens Vegvesen.~~
- 3.4.7. Atkomst og parkering for område V1 skal skje frå F/K1. —

NY
PLAN
R170

3.5.0. Byggjeområde fritidsbustad

- 3.5.1. Utbygginga skal brukast til fritidsbustader.

EIGENGODKJENT
Vedtatt den <u>08.09.99</u>
Sak <u>85/99</u>
HJELMELAND KOMMUNESTYRE
Sign.: <u>Morten Sengedal</u>

4.0 Trafikkområde NY PLAN R 170

- 4.1 Trafikkområda på land, kjøyre- og parkeringsområda samt endeleg plassering og utforming av rundkjøring og fotgjengerundergang, skal opparbeidast etter detaljplanar utarbeida av fagkyndige. Planane skal godkjennas av kommunen og Statens Vegvesen. Planane skal vise disponering av trafikkareal, tverrprofilar, lengdesnitt, skråningsutslag og evt. murar, belegg, lys, skilting, plantning o.a. gatemøblering. Så langt som det er råd skal det leggjast til rette for fleire parkeringsplassar innfor området. Trafikkarealet som ikkje vert teke i bruk til trafikkformål, kan midlertidig brukast til anna formål.
- 4.2 I trafikkområda skal ein søkja å tilrettelegge for ferdsel i gamle vegtrasear. Element frå det gamle bør ivaretakast. Det kan tillatast nytt dekke, enkeltelement som lys, skilt o.a. og tiltak som gjer traseane brukbare for tilkomst med bil.
- 4.3 Området V1 skal fremstå estetisk tiltalande og opparbeidast etter separat byggeggjemelding godkjend av kommunen. Omfang av fyllinga mot vest skal endeleg godkjennast av Statens Vegvesen. Atkomst og parkering for område V1 skal skje frå F/K1.
- 4.4 Området V2 skal opparbeidast som park etter plan godkjend av kommunen og Statens Vegvesen.
- 4.5 Ny atkomst til H1 og FB skal opparbeidast etter plan godkjent av kommunen og Statens vegvesen.

5.0 Friområde

- 5.1 Friområde kan ligge som naturområde. Ev. opparbeiding skal skje på ein slik måte at det ved landskapsarbeiding, planting, planteval og materialbruk knytter seg til natur og kulturlandskapet. Steingard og brygger/kaier i friområda skal takast vare på og sikrast.
- 5.2 For friområdene F1-F5 skal det utarbeidast ein eigen detaljplan for korleis området skal tilretteleggjast og utformast. Føremålet med detaljplanen er å sikre ein heilskapleg utvikling av friområdet. Detaljplanen skal syne terreng, beplantning, fysiske tiltak, atkomst, turveg, leikeareal og avskjerming i forhold til riksveg og omkringliggende byggeområde. Det skal takast omsyn til element som er og var karakteristiske for Sande. Planen skal utarbeidast av fagkyndig og skal godkjennast av Hjelmeland kommune.
- 5.3 I friområda kan det settast opp mindre bygningar eller anlegg som paviljongar, leikehus, klatreanlegg o.l. som vil auke kvaliteten og gjere friområdet meir brukande som badeplass og rekreasjonsområde.
- 5.4 Opparbeiding av gangveggar og stiar skal godkjennast som del av ein detaljplan.
- 5.5 Kjøyre- og gangatkomst til H1 og FB kan tillatast på Turveg A.

EIGENGODKJENT
Vedtatt den 08.09.99
Sak 85/99
HJELMELAND KOMMUNESTYRE
Sign.: Mr. Ina S. Sjøvold

NY PLAN
R170

6.0 Spesialområde

6.1.0. Privat småbåthavn

6.1.1. ~~Bryggjer og kaianlegg skal murast opp av lødd stein. Dekke kan vera lagt stein eller tre. Bryggjer er vist på planen.~~

6.1.2. ~~Rækkefølge for utbyggjing: Område H4 kan ikkje takast i bruk før byggeområda H1, H2 og H3 for herberge og serveringsstader er utbygd med minst 3 hytte-einingar til saman.~~ *if. vedtak AFU 43/00 - 21.09.00*

6.2.0. Område med bygningar og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annan kulturell verdi skal takast vare på (H2).

6.2.1. Bygningane kan settast i stand, om- og påbyggast og bygningsdelar kan fornyast. Ved fornying, reparasjon m.v. som skifting av vindaug, listverk, fasadekledning og takteking, skal det nye etterlikne det som vert skifta, tidligare eller den opprinnelege utsjånaden. Alle endringar i form, utsjånad, materialbruk og farge skal vere tilpassa det historiske miljø.

6.2.2. Det skal liggja føre fråsegn frå kommunen eller overordna kulturstyresmakt før kommunen si handsaming av søknader om endringar etter plan- og bygningslova.

6.2.3. Bygningane kan nyttast til drifta på garden og til drift av reiselivsanlegga. Bygga kan innreist til kontor, utstilling, overnatting, servering mv. etter søknad godkjend av kommunen.

EIGENGODKJENT

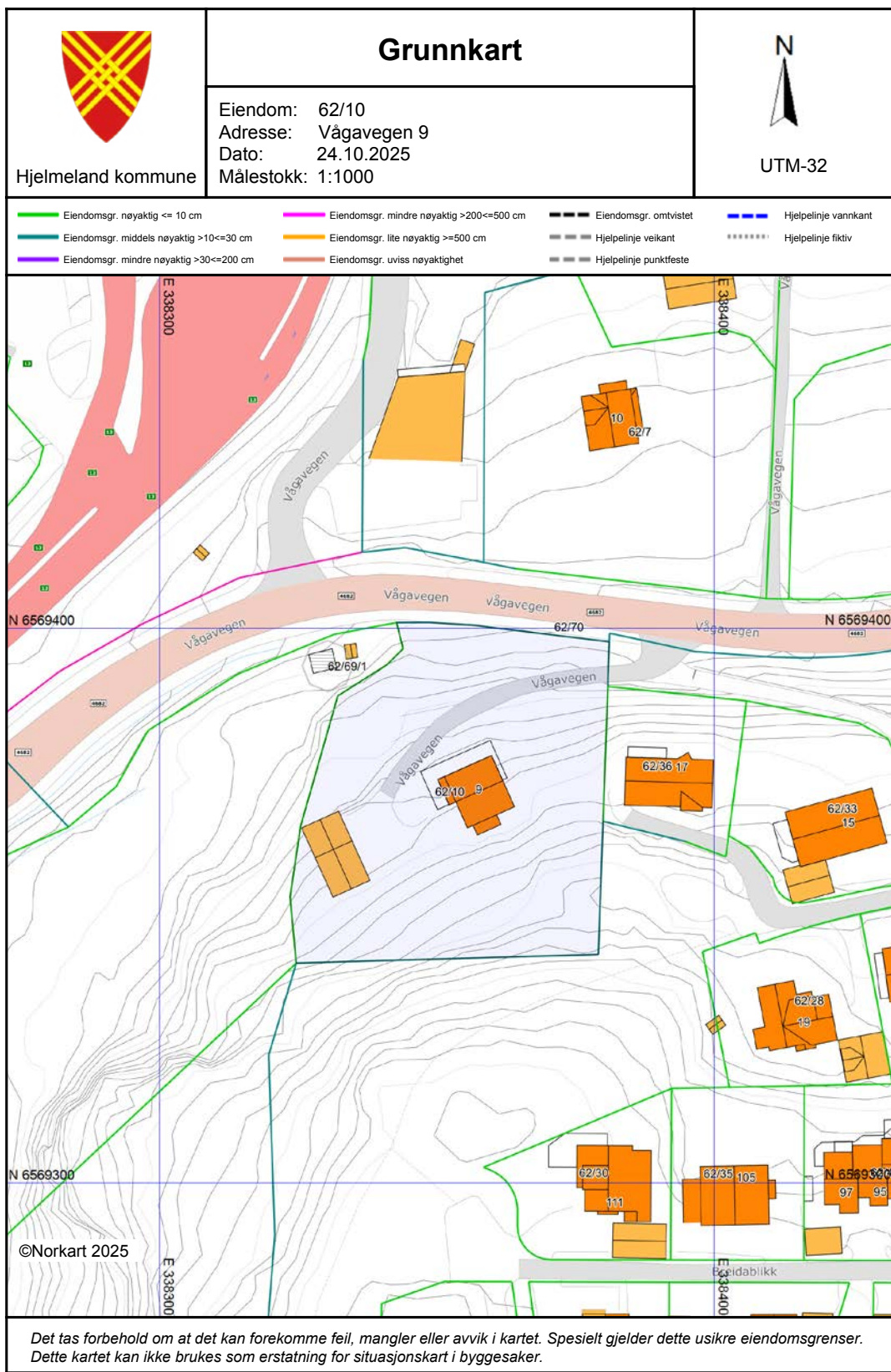
Vedtatt den *08.09.99*

Sak *85/99*

HJELMELAND KOMMUNESTYRE

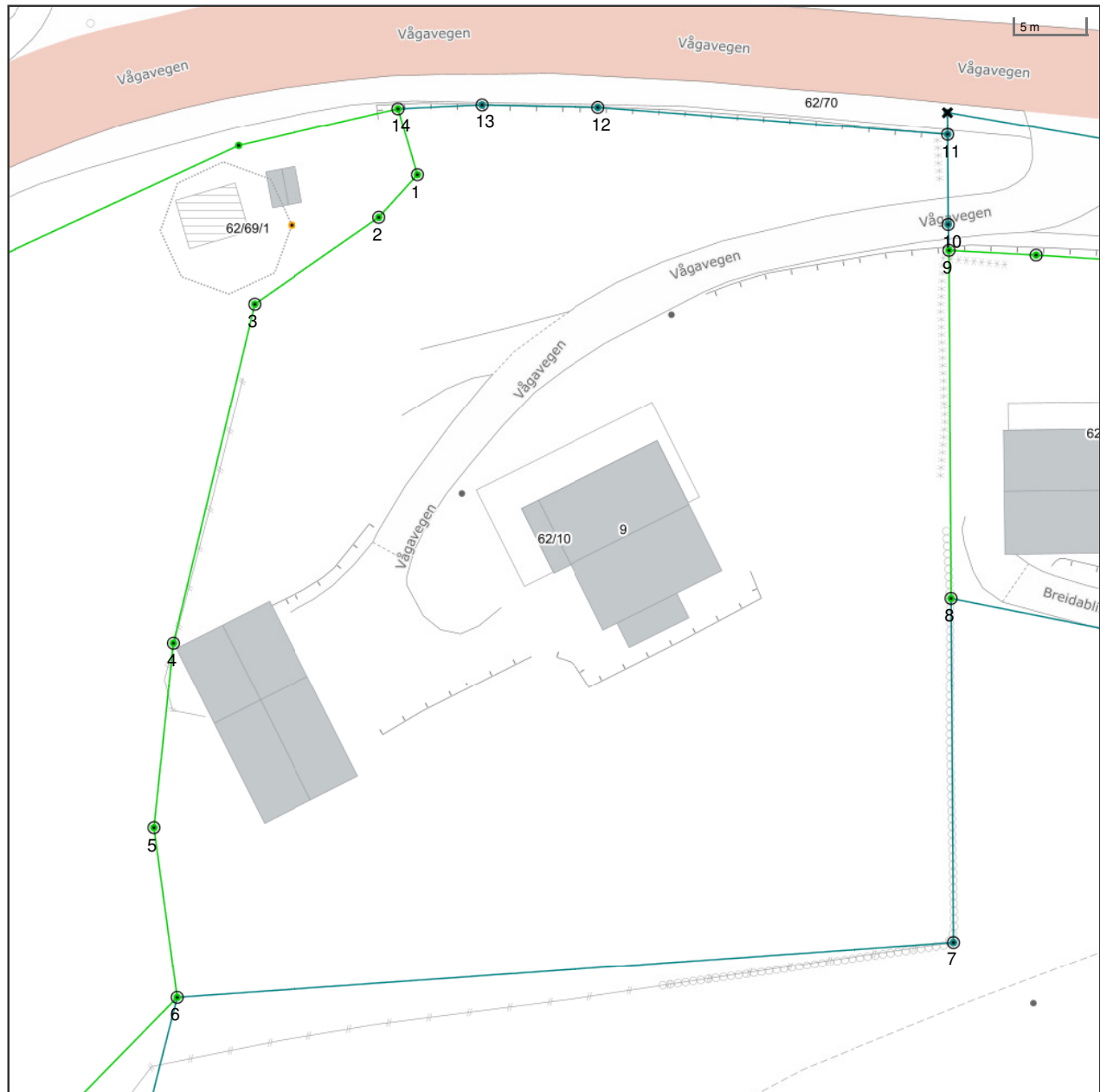
Sign.: *M. M. Sagvold*

inkl. mindre endringar
if. AFU vedtak 43/00 - 21.09.00
5
inkl. endringar som
følgje av ny plan R170





Eiendomskart for eiendom 1133 - 62/10//



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

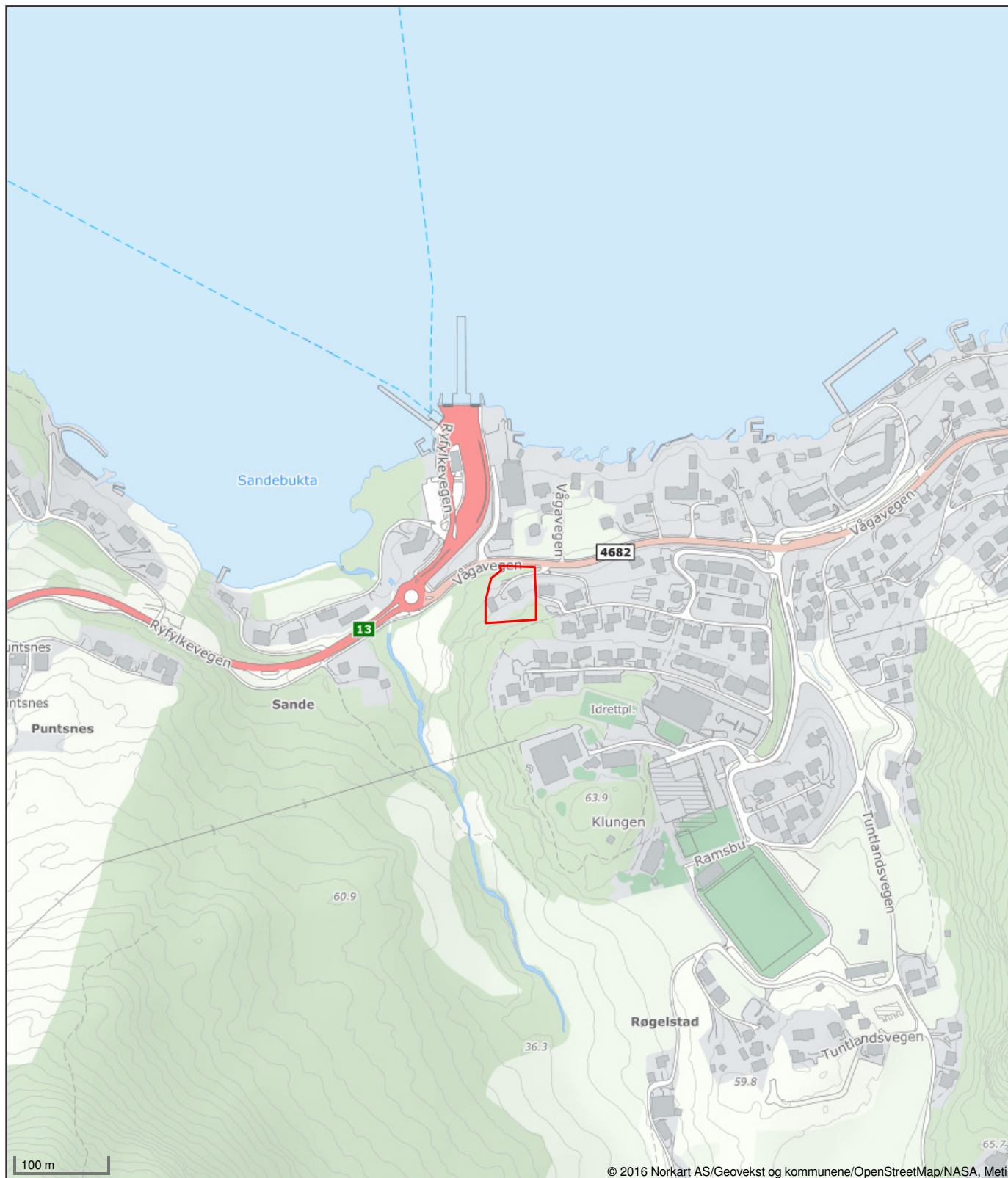
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 021,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6569372,14	Øst	338359,85
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6569396,33	338343,91	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,83			
2	6569393,48	338341,09	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,01			
3	6569387,81	338332,14	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,59			
4	6569364,38	338325,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,37			
5	6569351,55	338323,54	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,97			
6	6569339,62	338324,66	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,98			
7	6569341,18	338379,13	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,49			
8	6569365,19	338379,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,03			
9	6569389,49	338380,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,32			
10	6569391,29	338380,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,80			
11	6569397,57	338381,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,28			
12	6569400,53	338356,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,57			
13	6569401,05	338348,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,13			
14	6569401,02	338342,75	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,87			



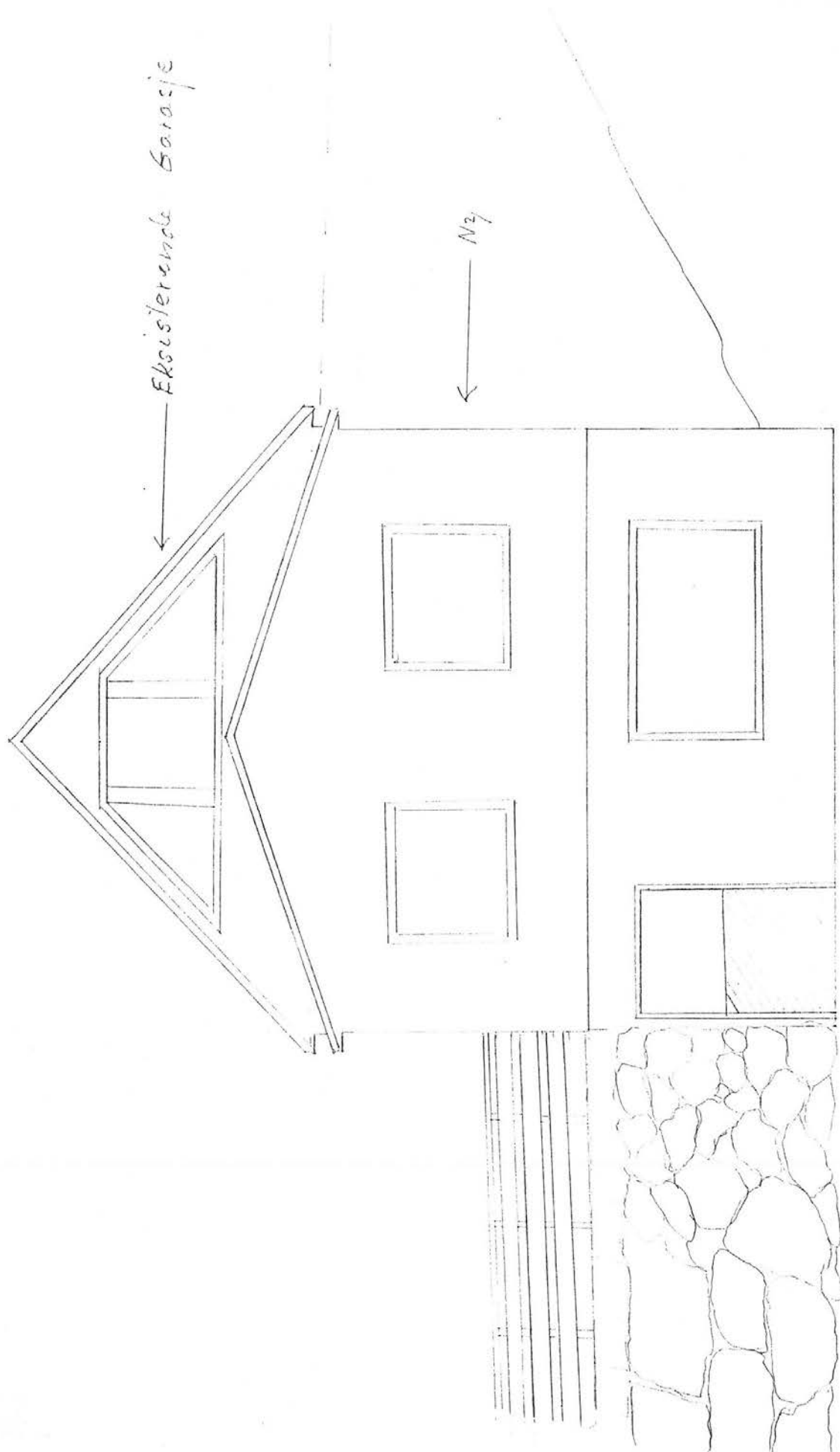
Oversiktskart for eiendom 1133 - 62/10//



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.

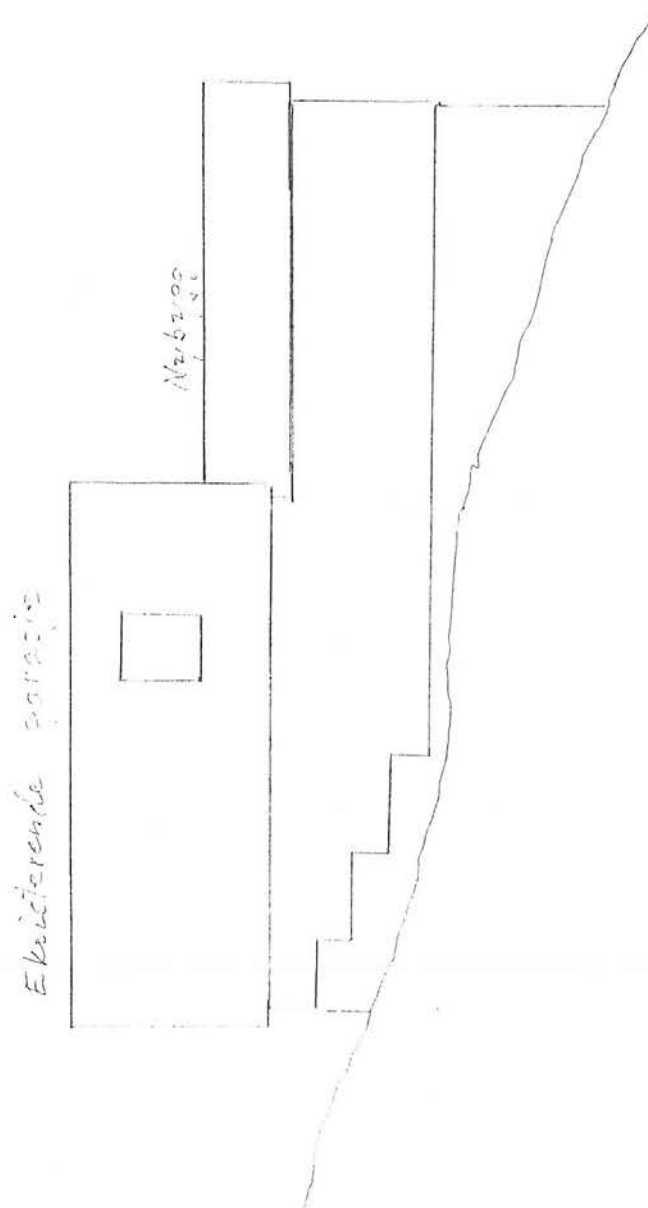


Fasade Mot Nord Vest

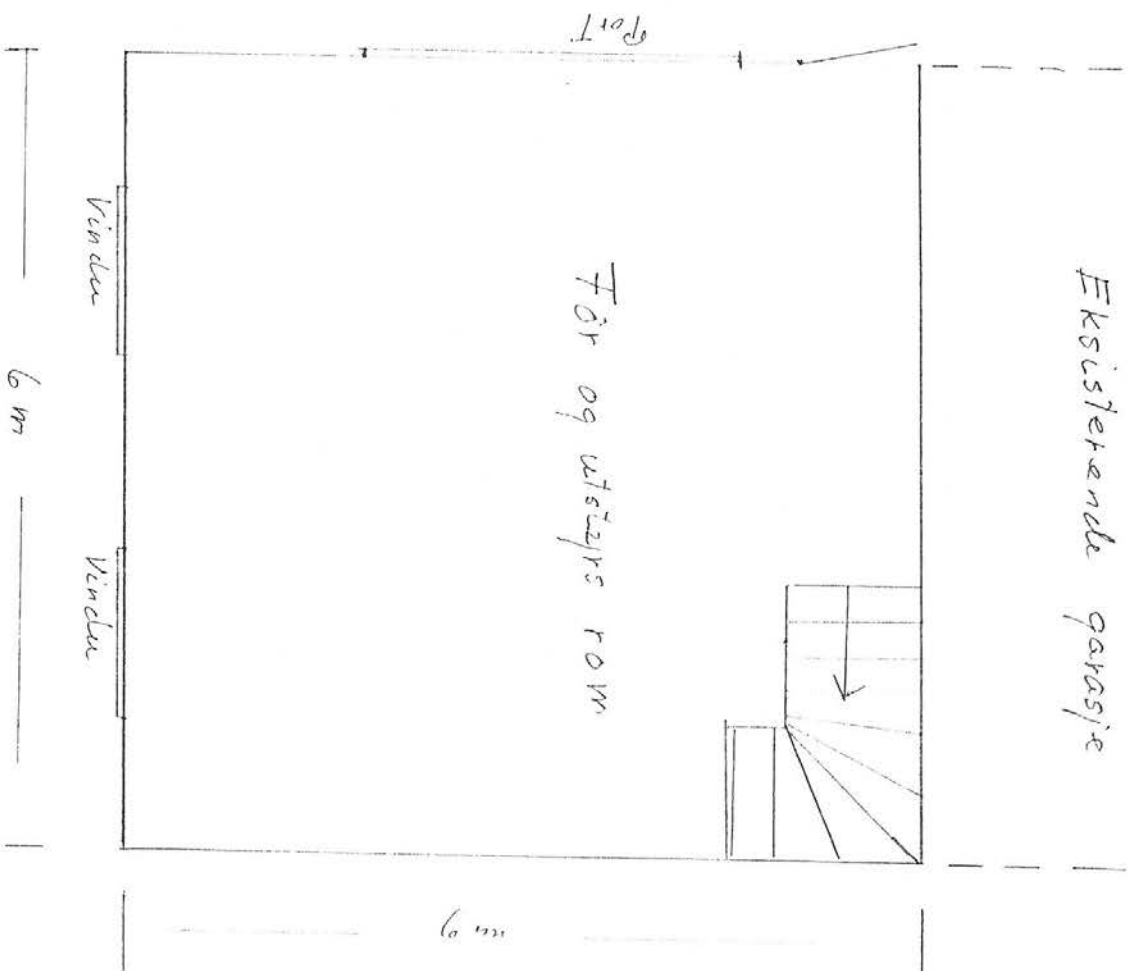


Målestokk 1-50

Fasade mot Sörvest

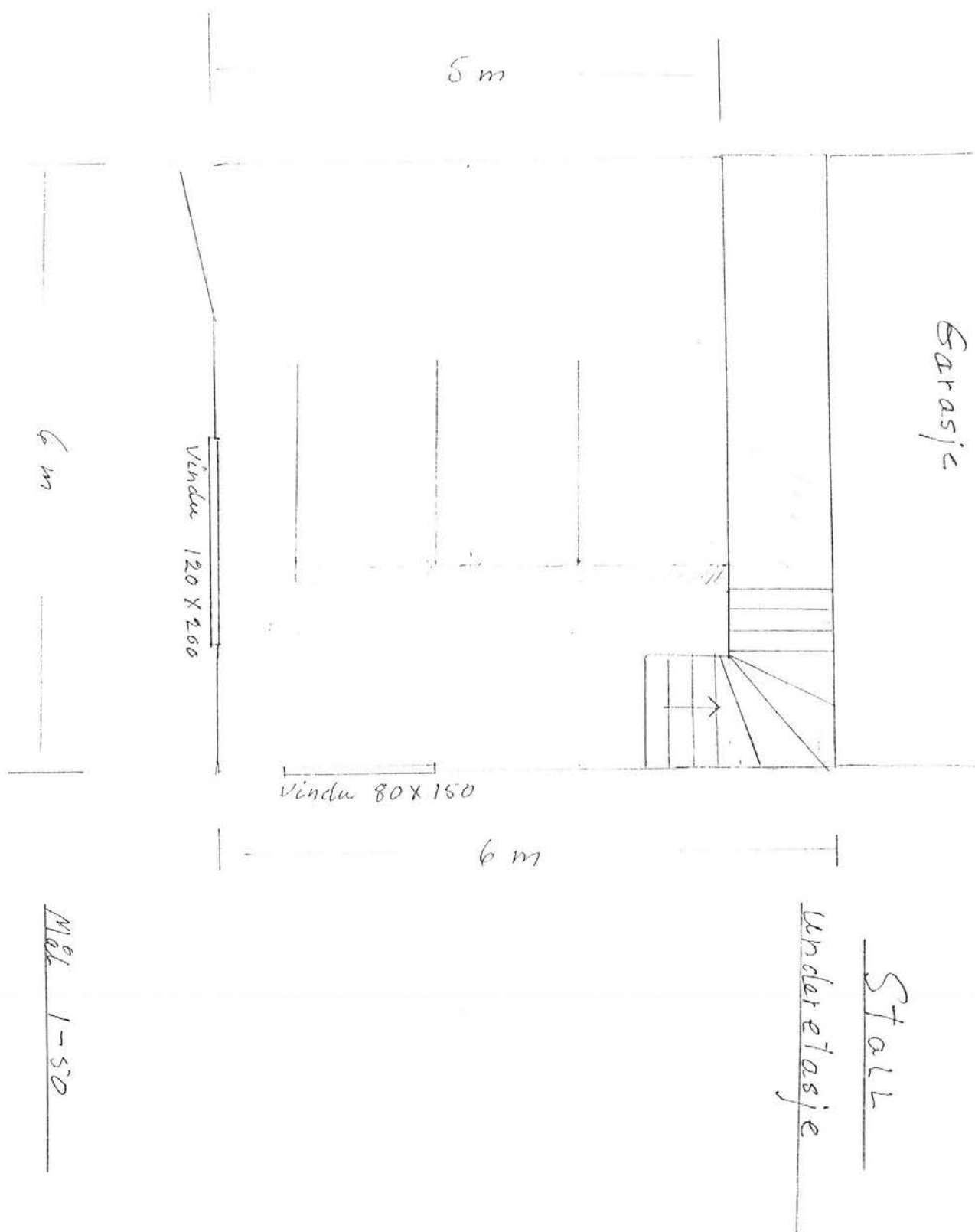


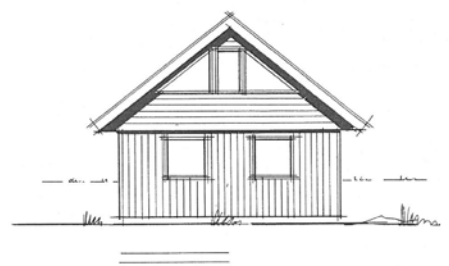
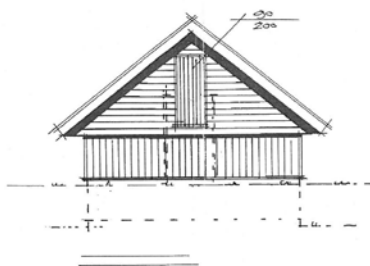
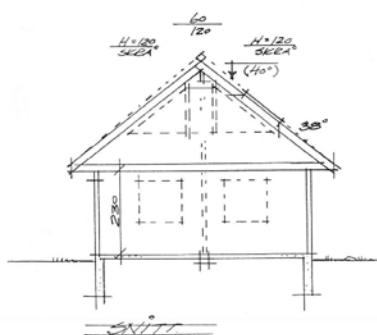
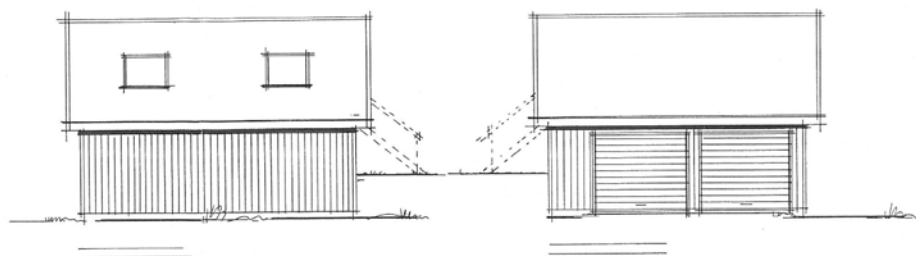
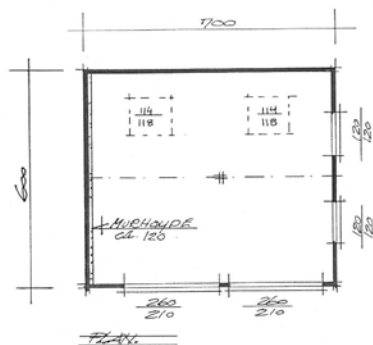
Målestokk 1-100



Rum i plan med
garageplan

Målestok 1:50





KARSTEN	
BYGGER	
BYGGEMÅT	
KOMMUNE	
DATE	TEGN
DATE 1.3.91	TEGN 1/1
Vikevåg Trelast as	
Telefon: (04) 51 32 05 Adresse: 4150 Remnesch Arkitekt- og salgskontor: Stavanger, Boganesvn. 114, Tr. (04) 57 12 66	



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

Nabolagsprofil

Vågavegen 9

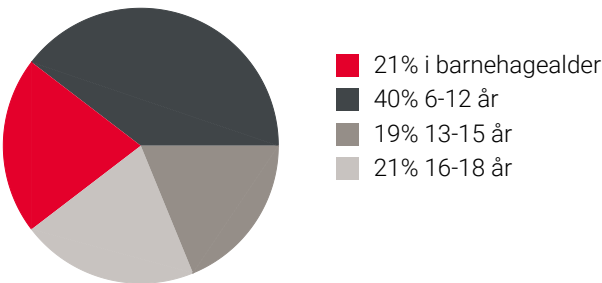
Offentlig transport

🚢 Hjelmeland ferjekai Linje 140	4 min 🚶 0.3 km
✈ Stavanger Sola	1 t 12 min 🚗

Skoler

Hjelmeland skule (1-10 kl.) 208 elever, 16 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Strand videregående skole 400 elever	40 min 🚗 45 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	1 t 3 min 🚗 69.5 km

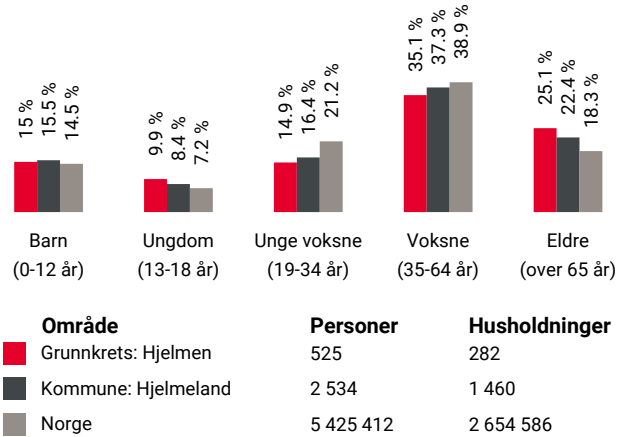
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

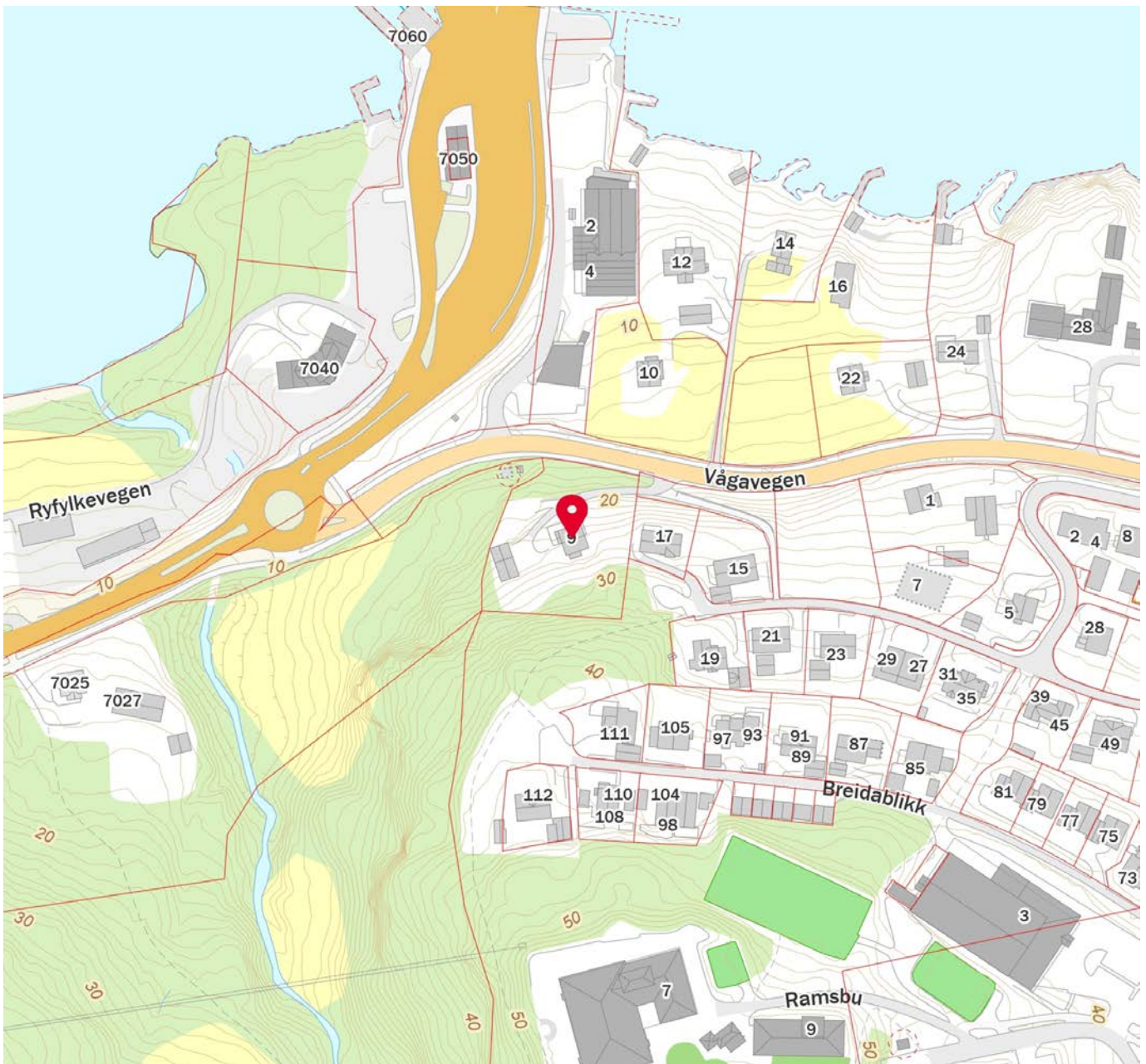
Hjelmeland barnehage (1-5 år)	7 min 🚶 0.6 km
-------------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Extra Hjelmeland	3 min 🚶
Spar Hjelmeland PostNord	9 min 🚶 0.8 km

Sport

⚽ Hjelmeland Idrettshall Aktivitetshall	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Hjelmeland skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.4 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: Vågavegen 9
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