



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

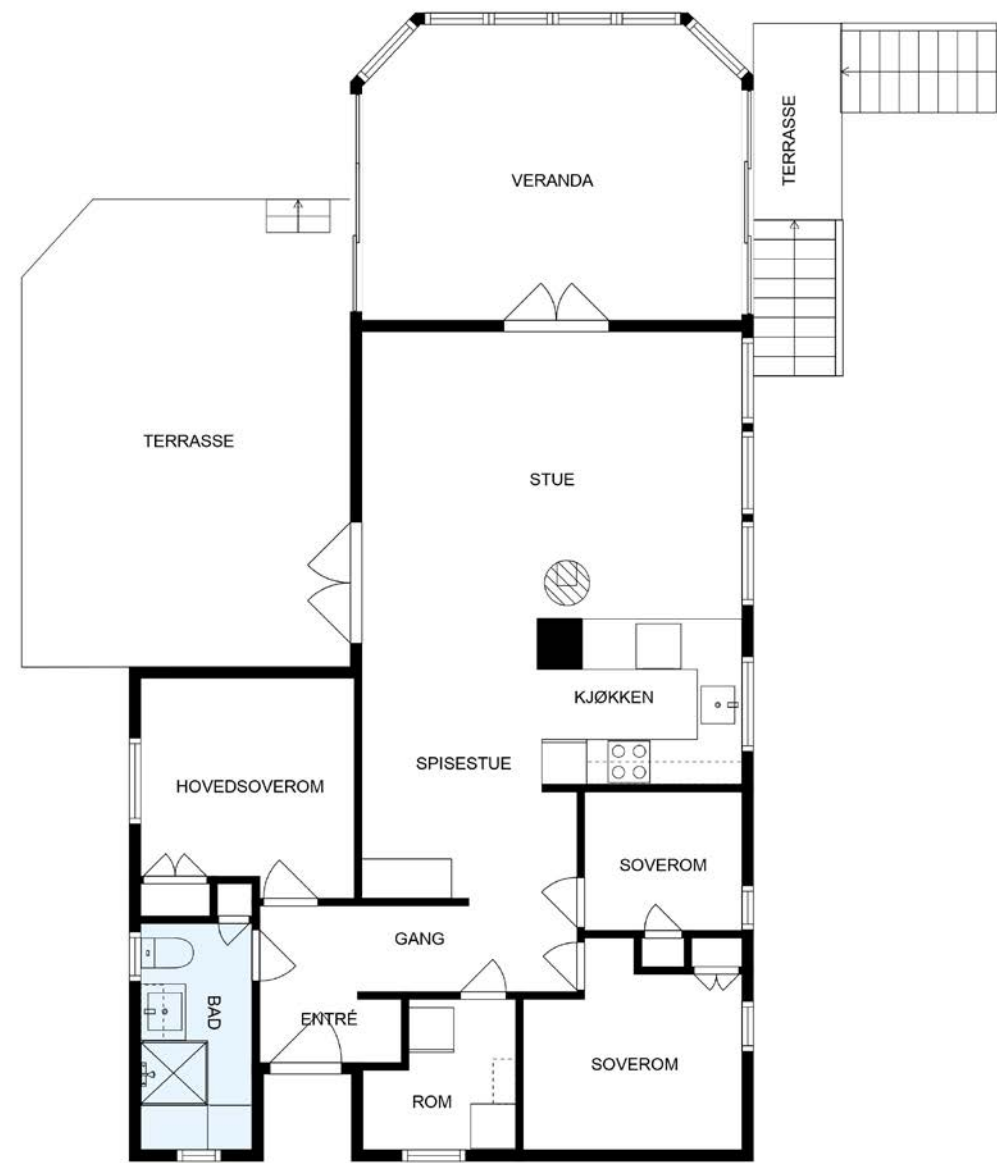
Krossdalsvegen 199, 4130 HJELMELAND

Randøy - Velholdt hytte med flott utsikt. Båtplass og sjøbod.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning





Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 104 542,-
Total ink omk.: Kr 3 604 542,-
Selger: Ståle Magne Idsøe
Sissel Aslaug Dahlberg

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA/P-rom: 93/70 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 90/1
Oppdragsnr.: 1401230106

Flott beliggenhet på Knarravågen

Vi har nå fått for salg en koselig og velholdt hytte i Knarravågen med flott utsikt og kort gange ned til sjøen med egen båt plass og sjøbod. Eiendommen ligger usjenert og skjermet med idylliske omgivelser og flotte turområder like utenfor døra. Pent opparbeidet uteområde med terrasser og hagestue, samt flere lune og solrike soner som grenser til friområde.

Hytta holder god standard og er modernisert fra 2015-2017 med nyere bad, kjøkken, hagestue, nyere overflater på vegg og gulv og innlagt vann, avløp og strøm. Kun 2-3 min å gå til hytten på fint opparbeidet sti fra felles parkeringsplass.

Hytta inneholder: 1.etasje: Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/ vaskerom. Hems med adkomst utenfra.
I tillegg har man hagestue, utvendig bod, naustbod og båt plass

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen30
Tilstandsrapport39
Egenerklæring58
Reguleringsbestemmelser63
Festekontrakt.71
Reguleringsplankart73
Grunnkart75
Tegninger78
Nabolagsprofil82
Budskjema92



Fra hytta har man flott utsikt og kort
gange ned til båthavna med båtplass

Velkommen inn!





Velkommen til Krossdalsvegen 199



Hytten har lysmalt panel på vegg og tak og flott laminat gulv, samt en ekstra takhøyde som gir rommet en god romfølelse



De store vinduene går helt ned til gulvet og man får en god følelse av å være i direkte kontakt med naturen



God vedovn for oppvarming på kjøligere dager





Her kan man sitte helt usjenert og nyte utsikten



Baderom fra 2015 med gulvfliser og gulvvarme, våtromsplater på vegg, vask i skap med speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utført av fagfolk.



Hagestuen er byggegodkjent og ble satt opp i 2016. Her har man terrassebord på gulv og flere vinduer langs hele hagestuen som kan åpnes, samt glass skyvedører i begge ender som kan åpnes opp



3 soverom





Innredet hems med utvendig atkomst.
Kjekk plass for barn og ungdom å
kunne boltre seg for seg selv.



Tilhørende hytten er det båtplass og sjøbod



Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 70 m²

BRA: 93 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

ca 1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Tomten er flott opparbeidet med terrasser og trapper mellom disse, rundt hele hytten, som videre skaper en helhet mellom de ulike sonene. Tomten grenser til friområde og ligger skjermet og usjenert til med gode solforhold fra morgen til kveld, samt fantastisk sjøutsikt.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eierne av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eierne av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 15.09.1979

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering er i 2024

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke anledning på nåværende tidspunkt å innløse tomten

Fstekontrakt datert

14.09.1979.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet ved Knarravågen i et etablert hyttefelt like ved sjøen. Hytten ligger skjermet og usjenert med nydelig utsikt og kort gange ned til sjøen med fast båtplass, sjøbod og bademuligheter. Alt ligger til rette for den som trives med å være ved eller på sjøen, og om sommeren er det et yrende båtliv. Knarravågen ligger lunt og solrikt med barnevennlige forhold og strand med langgrunne forhold.

Eiendommen grenser til friområde som gjør det nokså luftig og mye spennende å utforske, spesielt for de minste. Er man glad i å gå på tur så har man flere flotte turområder like utenfor døra og ellers på rekke og rad i hele Ryfylke.

Hytten ligger bra til med sol fra tidlig morgen til sent på kveld. Kanskje hyttefeltets beste beliggenhet?

Adkomst

Fra Nord - Jæren kjører man via Ryfast. Fra Ryfast / Solbakk tar man til venstre mot Tau og følger man hovedvegen mot Hjelmeland. Følg hovedvegen helt til skilt til Randøy hvor du tar av til venstre. Følg så veien over bruene og ta så til venstre på Randøy Ring og følg denne veien helt til du kommer til Hovdavegen, du skal nå følge denne videre og ta

første vei til venstre. Følg skilt til Krossdal / Knarravågen og parker på felles parkeringsplass like ovenfor båthavna. Herfra går det sti frem til hytten.

Det vil bli satt opp skilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mindor Holte

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på pillarer av betong, bjelkelag av tre, vegger av bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre som er tekket med stålplater med panneprofil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Arbeid som er utført på eiendommen i eiers tid er utført av faglært.

Innhold

Hytten inneholder:

Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom. Hems med adkomst utenfra.

I tillegg har man hagestue, utvendig bod, båtplass og sjøbod.

Standard

Hytten er oppført i 1983 og fremstår meget velholdt og med god standard. Det er utført flere

oppgraderinger i perioden fra 2015-2017 med nytt bad, kjøkken, nyere overflater på vegg og gulv, samt nyere hagestue. Hytta har alle fasiliteter med innlagt vann, avløp og strøm, og en innredning med lyse og moderne farge- og interiørvalg. Det meste av møbler og inventar kan følge med i handelen, så her kan man flytte rett inn!

Hyttens overflater består av malt panel på vegg og tak, samt tregulv, laminat og flis på gulv.

Stuen har god takhøyde og store vindusflater som gir rommet en lys og luftig følelse. I stuen er det god plass til flere sittegrupper og man har flott utsikt fra stuevindue som virkelig slipper inn den flotte naturen. Nyere vedovn er installert og gir en god varme på kjøligere dager. Fra stuen har man direkte adkomst til en kjekk hagestue som er innglasset med skyvedører i hver ende og med vinduer som kan åpnes opp. Her har man god plass til sittegruppe og det kan nytes et bedre måltid med familie og venner mens man samtidig nyter de naturskjønne omgivelsene. Det er også en videre adkomst til uteområdene med terrasseplattinger både foran og bak hytta, så her har man flere ulike uteområder å boltre seg på og kan flytte seg rundt etter vær og vind.

Kjøkkenet har innredning fra 2015 fra IKEA med hvite slette fronter, laminert benkeplate, integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer medfølger i handelen. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og det er åpent inn til stuen som gjør det mer luftig.

Hytten har totalt 3 soverom med 7 sengeplasser. Vinduene i 2 av soverommene er mindre enn krav til godkjent rømningsvei ihht dagens forskrifter, men er

slik de er byggegodkjent i 1983. I tillegg er det innredet hems med adkomst utenfra. Hemsene er innredet med panel på vegg og tak, samt glassvindu med innsyn inn til hytten/stuen. Kjekt rom for barn/ ungdom til å kunne boltre seg litt.

Baderommet ble renoveret i 2015 og består av gulvfliser med gulvvarme, våtromsplater på vegg, dusjkabinett, vask i skap med speil, toalett og opplegg for vaskemaskin.

I tillegg er det en nyere utvendig bod fra 2015 med god plass for oppbevaring av hageredskaper og utstyr.

Tilhørende hytten er det også båtplass i felles bryggeanlegg og en sjøbod i fellesanlegg.

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING.
Totalvurdering:
Da hytten er bygget på piler, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det ikke sikkert at drenering er etablert. Men er det etablert drenering så er mer enn halve brukstiden gått. Tg 2.

ELEKTRISK
Totalvurdering:
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales en utvidet el-kontroll.

VENTILASJON
Totalvurdering:
Det er manglende ventilering i flere rom.
Anbefalte tiltak:
Bedre ventilering av boligen må etableres.

BAD/VASKEROM
Totalvurdering overflater:
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å etablere høydeforskjell på minst 25 mm fra topp membran ved terskel til topp sluk.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:
BALKONG/ TERRASSE
Totalvurdering:
Det mangler rekkverk på deler av terrassen.
Utbedringskostnader:
10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak:
Det må monteres rekkverk der høyde er mer enn 0,5 m.

Innbo og løsøre
Det meste av møbler & inventar kan medfølge. Nærmere avtale gjøres med selger.

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
Av moderniseringer er det i 2015 lagt inn strøm og vann, nytt bad, nytt kjøkken og i 2016 ble det lagt ny taktekking, bygget hagestue og utvendig bod.

Modernisert/Påkostet år
2015-2017

TV/Internett/Bredbånd
Eier bruker trådløst nettverk.

Parkering
Parkering på felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
6304000
Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling i selgers eiertid.

Diverse
Båtplassen er 2,5m bred (lysåpning).

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue og varmekabler på baderom.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 7 253

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann og eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og

eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Privat felles avløpsanlegg. Grunneier drifter.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 308 700

Formuesverdi primær år
2021

Andre utgifter
Det betales kr 2000,- pr år for vedlikehold av vei og brøyting.

Velforening
Årlig dugnad på hyttefeltet. Ingen faste utgifter til velforening, men ved prosjekter i velforening betales en forholdsvis andel for å dekke dette.

Årlig festeavgift
Kr 7 900

Offentlige forhold

Eiendoms betegnelse
Gårdsnummer 90, bruksnummer 1, festenummer 1 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:

1133/90/1/1:
16.10.1986 - Dokumentnr: 6687 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettigheter og plikter i følge festekontrakt.

16.10.1986 - Dokumentnr: 6687 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,000
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2023 - Dokumentnr: 200365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

29.01.2014 - Dokumentnr: 81532 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:50
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:51
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:52
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:53
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:54
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:56

Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:57
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:58
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:59
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:60
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:61
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:62
Rettighet hefter i: Knr:1133 Gnr:90 Bnr:63
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke ferdigattest eller brukstillatelse i kommunen sitt arkiv, kun selve byggegodkjenningen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest, men det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Hagestuen er søkt om nå i 2023 og er byggegodkjent

Vei, vann og avløp
Offentlig vann.

Privat vei og avløp.

Privat felles avløpsanlegg som driftes av grunneier. Veier blir også driftet av grunneier.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

er vedlagt salgsoppgaven

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

Legalpant
Det er legalpant for kommunale avgifter.

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 nøyte, 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.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
87 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000))

104 542 (Omkostninger totalt)

3 604 542 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 542

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler
Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato
21.04.2023



TYPE BOLIG

Bolig

ADRESSE

Krossdalsvegen 199
4130 HJELMELAND

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Team avd. Jørpeland
Mindor Holte

mindor@takst-team.no
46824793

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportssammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:
Det mangler rekkverk på deler av terrassen.

Utbedringskostnader:
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:
Det må monteres rekkverk der høyde er mer enn 0,5 m.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING.

Totalvurdering:
Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det ikke sikkert at drenering er etablert. Men er det etablert drenering så er mer enn halve brukstiden gått. Tg 2.

ELEKTRISK

Totalvurdering:
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales en utvidet el-kontroll.

VENTILASJON

Totalvurdering:
Det er manglende ventilering i flere rom.

Anbefalte tiltak:
Bedre ventilering av boligen må etableres.

BAD/VASKEROM

Totalvurdering overflater:
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å etablere høydeforskjell på minst 25 mm fra topp membran ved terskel til topp sluk.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

!

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Hagestue er ikke vidt på godkjent tegning.

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

Vinduene i 2 av soverommene er mindre enn karv til godkjent rømningsvei.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/63c675240d329339d6dad135>

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	INFORMASJON OM OPPDRAGET
---	--------------------------

Oppdrag opprettet: 17.01.2023	Befaringsdato: 31.01.2023	Rapportdato: 09.02.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Aktiv eiendom Ryfylke.		
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Ståle Magne Idsøe	Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei		

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
---	----------------------------

Navn: Mindor Holte	Firma: Takst Team avd. Jørpeland
Adresse: ,	
Telefon: 46824793	E-post: mindor@takst-team.no
Dato: 09.02.2023	Sted:

5	BOLIGINFORMASJON
---	------------------

Adresse: Krossdalsvegen 199, 4130 HJELMELAND		
Gårdsnummer: 90	Bruksnummer: 1	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 1133	Festenummer: 1	
Boligtype: Bolig	Byggeår: 1984	
	Opplyst av eier	
Generell beskrivelse av boligen		
Fritidsbolig oppført på pillarer av betong, bjelkelag av tre, vegger av bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre som er tekket med stålplater med panneprofil.		

6	AREALINFORMASJON
---	------------------

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 93	Primærrom 70	SekundærRom 23
Beskrivelse primærrom Entr'e/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Hagestue og bod.

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 93	Primærrom 70	SekundærRom 23

7

DRENERING.

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det ikke sikkert at drenering er etablert.

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det ikke sikkert at takvann er ledet bort fra bygning.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det ikke sikkert at drenering er etablert. Men er det etablert drenering så er mer enn halve brukstiden gått. Tg 2.

8

GRUNN / FUNDAMENT

TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/Pillarer

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

9

KRYPKJELLER

TG-1

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuksikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Er krypkjeller inspisert? Ja

Kommentarer

Krypkjeller er inspisert i tilgjengelige deler.

Er det foretatt fuksikring mot grunnen? Nei

Kommentarer

Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng og det ikke er tettet igjen rundt anses ikke noe fukt fra grunnen som noe problem

Er det synlig fukt eller vann? Ja

Kommentarer

Da hytten er bygget på pilarer, er bygget på naturtomt og innvendig gulv er høyere enn terreng er det naturlig at det i nedbørsrike perioder renner vann gjennom krypkjeller.

Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja

Kommentarer

Under hytten er det bra ventilt, tilnærmet åpent.

Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet

Ingen fukt som er mer enn naturlig i utvendig treverk.

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja

Kommentarer

I deler er høyden mer, i andre deler er den mindre.

Totalvurdering av krypkjeller

Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak.

10

FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11

RADONSIKRING

Finnes ikke/ikke relevant

12

ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

13

BALKONG/ TERRASSE

TG-3

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er krav til rekkverk på deler av terrassen.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering
Det mangler rekkverk på deler av terrassen.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer
Det må monteres rekkverk der høyde er mer enn 0,5 m.

14

VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

15

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Liggende kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Kommentarer
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med lekt. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

16

LOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Nei

Kommentarer
Det er ikke tilkomst til loft.

Totalvurdering
Det er ikke registrert vesentlig avvik.

17

RENNER OG NEDLØP

TG-1

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

18

TAKKONSTRUKSJON

TG-1

Takkonstruksjon:Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

GNR. 90 BNR. 1 — Befaringsdato: 31.01.2023

Side 10 av 19

GNR. 90 BNR. 1 — Befaringsdato: 31.01.2023

Side 11 av 19

Inspisert fra Fra bakken Takkonstruksjon Saltak Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ikke kontrollerbart Kommentarer Utvendig inspeksjon er begrenset i forhold til vurdering av lufting.
Totalvurdering av takkonstruksjonen Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

19	TAKTEKKING OG BESLAG	TG-1
----	----------------------	------

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja Kommentarer Ny taktekking I 2014-2015 Inspisert fra Fra bakken Type tekking Metallplater Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

20	ETASJESKILLE	TG-1
----	--------------	------

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja Kommentarer Ved enkel nivellering registreres det et avvik på ca 20 mm i stue/kjøkken/entr'e. Det er registrert en lokal høydeforskjell i entr'e, mer enn 1 cm på 1 meter lengde.
--

21	ILDSTED	TG-1
----	---------	------

Type pipe Element Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
--

22	KJØKKEN	TG-1
----	---------	------

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja Kommentarer Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer. Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Totalvurdering av kjøkken Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
--

23	LOVLIGHET
----	-----------

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei Kommentarer Hagestue er ikke vidt på godkjent tegning. Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Kommentarer Vinduene i 2 av soverommene er mindre enn karv til godkjent rømningsvei. Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei
--

24

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

25

TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

26

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra dusj som har avrenning til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

27

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det ble lagt inn strøm i hytten i ca 2004.
Det ble lagt inn ny kurs for varmekabler i badet og sterkere kurs til komfyren i 2014.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Kommentarer

Kablene er lagt under hytten og stukket opp til kontaktpunktene.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

28

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er fra ca 2014.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Type

Kobberrør, Plastrør

Kommentarer

Stålrør.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Stoppekran ble ikke registrert i boenheten.

30

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

31

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament

Varmtvannsbereder er plassert i bad/vaskerom.

Årstall

2005

Størrelse

76 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder er over 20 år gammel.

Tiltak

Ja

32

VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Det er manglende ventilering i flere rom.

Tiltak

Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av boligen må etableres.

33

BAD/VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2014.

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er etablert uten fall. Det er heller ikke lokalt fall til sluk.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere høydeforskjell på minst 25 mm fra topp membran ved terskel til topp sluk.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Etablere membran høyt nok ved terskel.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Rommet har ingen tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuksøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig da det er yttervegger

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
4220156	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Aslaug Dahlberg	Ståle Magne Idsøe
Gateadresse	
Krossdalsvegen 199	
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 eiendommen?	
År	1999
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalendr.	6304000

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

V/ Koldbjørn Pedersen
- Arbeid utført av

Altmuligservice
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

I forbindelse med innlagt kommunalt vann ble det laget bad
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Av Koldbjørn Pedersen
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Kan forekomme maur og har sett skogs mus en gang, men ikke inne. Dette er en natur tomt.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Faglærte elektrikere
- Arbeid utført av

Ove Christiansen og Lars Erik Seldal
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

V/Koldbjørn Pedersen

Arbeid utført av

Alltmuligservice

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: 4220156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4220156

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Dahlberg	b345e35153dd8577d7af89260b0d61976ad6ac8b	18.01.2023 16:24:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Magne Idsøe	8806ccfde0d79b5b95f902f91d4f41fbdee1d8a8	18.01.2023 16:26:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 4220156

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

Føresegner til R150- Detaljreguleringsplan Ostervika og Knarravågen Gnr 90 bnr 1 Hovda, Randøy

Føresegnene gjeld for detaljreguleringsplan vedtatt 14.0514. Plankartet har målestokk 1:2000. Planområdet er avgrensa som synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen og føresegnene gjeld framfor tidlegare utarbeidde reguleringsplanar og er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 Rekkefølgeføresegner

- a) Det skal utarbeidast ein samla teknisk plan for vann, avlaup og nye vegar for planområdet, som skal godkjennast av kommunen før det kan gjevast byggjeløyve til nye hytter i delfelta Bfb3-Bfb5. Dersom planen vedkjem eigedomar utanfor planområdet skal det dokumenterast at det ligg føre avtalar som sikrar tilkomst og rett til resipient.
- b) Tekniske anlegg for det enkelte delfelt skal ha ferdigattest før det vert gjeve ferdigattest på hytter i delfeltet.
- c) Parkeringsplassar skal byggjast ut i samsvar med utbygginga av feltet og småbåthamnene. Dokumentasjon på parkering skal leggjast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest.
- d) Tiltak som vedkjem offentlege veganlegg skal godkjennast av Statens vegvesen før løyve kan gjevast.
- e) Gardsanlegget ID 72206 med 5 m sikringssone skal gjerdast inn før anleggsstart i tråd med krav av Rogaland Fylkeskommune.
- f) Før frådelingar kan tillatast innanfor eksisterande felt Bfb1 skal det utarbeidast ein samla tomtedelingsplan for heile delfeltet. Tomtedelingsplanen skal innehalde interne grenser mellom tomtene og skal vise sikra gangtilkomst til alle tomter. Planen skal godkjennast av kommunen før frådeling.
- g) Før masseuttak kan ta til på H430/Bfb4 eller nye hytter kan byggjast i Bfb3 og 4 skal tilkomstvegen oppgraderast ift trafikkauken og tilstrekkeleg tal møteplassar vere etablert. *Jf planendring DAFU 21/20*
- h) Før nye hytter kan etablerast i Fbf5 skal det vere opparbeidd tilstrekkeleg tal båtplassar i Vs2. Før nye hytter kan etablerast i Bfb3 og Bfb4 skal det vere opparbeidd tilstrekkeleg tal båtplassar i Vs5.

1.2 Generelle føresegner

- a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal vegeterast innan 1 år etter slutten på anleggsverksemd.
- b) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om revegetering, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast

1.3 Omsynssoner (§§ 11-8 og 12-6)

1.3.1 Sikringsone - friskt

Det skal ikkje vere sikthindringar på meir enn 0,5 m høgde over tilstøytande vegbane.

1.3.2 Faresone – høgspenningsanlegg

I omsynssone fare-høgspenningsanlegg er det innanfor byggeområda ikkje tillate med utbygging før høgspenten er lagt i kabel ev lagt om.

1.3.3 Infrastruktursone

Utgått jf planendring DAFU 21/20

1.4 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

1.4.1 Generelle føresegner

- a) I byggeområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg jf teknisk plan
- b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning. Eventuelt anna materiale skal vere forblenda med naturstein eller tre. Til taktekking skal det nyttast torv, takstein eller naturstein.
- c) Synleg grunnmur skal ikkje vere høgare enn 60 cm. Det tillatast ikkje oppført opphengde/understøtta balkongar på fritidsbustadane. Totalt BYA pr tomt inkluderar sekundærbygg, terrassar over ½ m og takoverbygde terrassar
- d) Ikkje utbygde delar av tomta skal vera mest mogeleg naturmark.
- e) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å sikre farleg område på tomtegrunn eller som vern mot beitedyr.
- f) For kvar tomt skal det ved byggemelding av første bygning lagast situasjonsplan som syner den ferdig utbygde tomta.
- g) Det skal nyttast jordfargar for alle bygningsmessige konstruksjonar.

1.4.2 Fritidsbusetnad- frittliggande, Bfb 3-6

- a) Takvinkelen skal vere saltak (gjennomløpande mønetak) mellom 27 og 35 grader. Gjennomløpande mønetak er definert slik: Bygga skal ha ein klart definert hovudmøneretning , og på eventuelle vinkelbygg skal vinkelen vere underordna hovudmønnet både i høgde og volum
- b) Koordinatpunkt for kvar tomteeining i Bfb3-5 som er oppført i tabellen i slutten av kap 1.4.2, skal stå innanfor veggane i hovudbygget.
- c) **Tomteutnytting Bfb 3-5 - nye felt**
 - Hyttene i den framre rekkja i Ostervika, dvs hyttene 7, 9 ,10, 11 12, 14, 15, 17 18, 29, 19, 21 kan ha maks BYA 110 m2 + 36 m2 parkering og maks 5,5 m mønehøgde målt frå gjennomsnitt planert terreng.
 - For dei resterande tomtene i Bfb 5 og for alle tomtene Bfb3 og Bfb4 er samla BYA = 196 m² BYA. Parkeringsareal inngår i BYA med 2 plassar, i alt 36 m². Maks mønehøgde 6,5 m frå gjennomsnitt planert terreng.
 - På kvar tomt kan det etablerast berre 1 bueining. Sekundærbygningar kan ikkje vere innreidde som sjølvstendige bueiningar. Seksjonering er ikkje tillate.
 - Det kan byggast 1 anneks per tomt på maks 25 m2 BYA. Anneks kan ha mønehøgde 3,5 m frå gjennomsnitt planert terreng.
- d) **Tomteutnytting Bfb 1-2 eksisterande felt**
 - Storleik på hyttene i eksisterande felt Bfb1 Ostervik er maks 100 m2 BYA og felt Bfb2 Knarravågen er maks 110 m2 BYA (ekskl parkering), og mønehøgde 5,5 m frå gjennomsnitt planert terreng.
 - På kvar tomt kan det etablerast berre 1 bueining. Sekundærbygningar kan ikkje vere innreidde som sjølvstendige bueiningar. Seksjonering er ikkje tillate.
 - Det kan byggast 1 anneks per tomt på maks 25 m² BYA. Anneks kan ha mønehøgde 3,5 frå gjennomsnitt planert terreng
- e) **Tomteutnytting Bfb 6 – eksisterande felt.**
 - 6 eksisterande hytter med tilhøyrande boder inngår i Bfb6. Feltet er ferdig utbygd. Hyttene kan oppretthaldast i sin opphavlege storleik, høgde og utsjånad. BYA 60 m2 + bod 17 m2, maks gesims på hovudbygg 3,5 m Kvar eining skal ha dokumentert 1,5 parkeringsplassar innanfor planområdet.
- f) Parabolanlegg på den enkelte hytte eller tilhøyrande uthus skal vera av liten type (max 500 mm tallerken) og vera diskret plassert, med farge i samsvar med veggen den er plassert på.

- g) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per bueining. Parkeringa kan skal vere på eiga tomt for felta Bfb4-5. For eksisterande felt Bfb1 skal parkering vere på samleparkering. For eksisterande felt Bfb2 kan parkering vere på eiga tomt der det er kjøretilkomst; elles på samleparkering. For hytter utan parkering på tomta skal det dokumenterast parkeringsdekning på parkeringsplass innanfor planområdet.

Bfb3-5 Tomt nr	Tomte areal m²	x	y	Bf3-5 Tomt nr	Tomte areal m²	x	y
2	1989	6565076.609	330419.320	29	1385	6564954.887	330562.197
4	1321	6565099.924	330386.285	30	1974	6565016.910	330533.709
5	1040	6565114.364	330351.391	32	1709	6565050.587	330520.437
6	1085	6565134.590	330340.595	33	1138	6565085.948	330538.412
7	1538	6565126.453	330306.554	34	1114	6565052.328	330570.773
9	1502	6565087.807	330313.035	35	1268	6564679.365	330781.617
10	1457	6565066.027	330352.399	36	1035	6564709.087	330767.499
11	1884	6565064.817	330394.278	37	867	6564734.527	330760.440
12	2184	6565021.211	330418.378	38	1072	6564763.493	330770.272
14	1116	6565013.873	330465.454	39	1115	6564758.456	330802.793
15	1546	6565029.547	330493.795	40	1142	6564727.978	330807.583
17	1295	6564999.431	330502.658	41	736	6564705.561	330813.382
18	1400	6564957.850	330535.132	42	1110	6564697.501	330731.196
19	1317	6564906.404	330582.985	43	1121	6564658.963	330762.961
21	1575	6564879.496	330620.321	44	1041	6564620.525	330660.575
22	1329	6564911.657	330654.197	45	1167	6564586.773	330663.600
24	1393	6564968.429	330627.193	46	993	6564597.516	330698.328
26	1379	6565002.789	330575.137	47	1008	6564597.813	330740.771
27	1910	6564927.448	330608.751	48	1551	6564569.373	330715.720

Jf endring DAFU 21/20

1.4.3 Lager, Bla

- a) Det er høve til å bruke Bla til lagring og vedlikehald av fritidsbåtar som har fast plass innanfor teigane Vs i planområdet.
- b) Området kan planerast og grusast. Båtar kan lagrast utandørs eller i lagerhall.
- c) Bygningane skal ha saltak og takvinkel 40 grader. Maks mønehøgde er 5,0 m.
- d) Det kan byggast inntil 2 lagerbygg. Samla BYA skal ikkje overstige %BYA=15%.

1.4.4 Anna typer busetnad og anlegg- Sjøbod, Bas

- a) Bas1: På området kan det byggjast inntil 12 sjøbuer på 3x4 m, med 3 seksjonar i kvar. Desse skal ha eit formuttrykk som svarar til tradisjonen. Maks mønehøgd 3,5 m. I tillegg kan det byggjast toalett/vaskerom på maks 10 m2 inntil fellesboda
- b) Bas2: På området kan det byggjast inntil 9 sjøbuer på 3x4 m, med 3 seksjonar i kvar. Desse skal ha eit formuttrykk som svarar til tradisjonen. Maks mønehøgd 3,5 m. I tillegg kan det byggjast toalett/vaskerom på maks 10 m2 inntil fellesboda

- c) Bas3+4: Eksisterande anlegg er ikkje tillate utvida.
- d) Sjøbodar kan plasserast nærare enn 4 m til føremålsgrense.

1.4.5 Vassforsyningsanlegg, Bva

Innanfor området er det kun tillate med anlegg knytt til vassforsyningsanlegget. Vassforsyninga skjer via kommunalt leidningsnett, men den interne løysinga i feltet skal gå fram av teknisk plan jf § 1.1.

1.4.6 Avløpsanlegg- infiltrasjonsanlegg, Bai

- a) Det er høve til å oppretthalde eksisterande anlegg og etablere nytt reinseanlegg Bai2 (Knarravågen) og Bai1 (Østervika) innan føremålet til reinsing av grå- og svartvatn frå fritidsbustader innan planområdet. Føremålet inkluderar infiltrasjonsareal. Det skal utarbeidast teknisk plan for nye avløpsanlegg jf § 1.1, og dersom desse vedkjem eksisterande anlegg, skal dei inkluderast i teknisk plan.

1.4.7 Leikeplass, Ble

Arealet er avsett som aktivitetsområde for barn; det kan etablerast ballplass, leikeapparat, aktivitetstøype, bord/benker el l, men ikkje bygg.

1.4.8 Anna uteopphald, badebryggje, Bau

- a) Føremålet er felles for alle einingar innanfor Bfb1.
- b) Det er høve til å bruke bryggja til kortvaring fortøyiing til lossing.

1.4.10.Oppgjeve busetnads- og anleggsføremål kombinert med anna hovudføremål: Båthall i fjell, ABBH

- a) Det er høve til utsprenging av fjell fram til 4 m.u.h. Breidda på sprenging kan vere på opp til 10 m, lengda på opp til 25 m.
- b) Det er høve til eit basseng med havvatn med evt. bølgebrytar mot open sjø.
- c) Det er høve å bruke føremålet til lagring av større båtar.
- d) Det er høve til å byggje tak over bassenget. Mønehøgde kan vere maks 18,0 m.o.h. Taket kan tekkast med bord, skifer eller cortenstål.
- e) Gapet mellom tak og naturleg terreng kan kledast inn med naturstein, bord handsama med jarnvitriol eller cortenstål.
- f) Føremålet skal sikrast mot ein kvar form for ferdsla frå omgjevnaden på land.

1.5 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 -5 nr. 2)

1.5.1 Køyreveg, Sk

- a) Planen omfattar del av eksisterande fylkesveg 652 og kommunal veg. Fylkesvegen og kommunal veg er offentlege føremål.
- b) Andre vegar er private føremål, men er felles for alle hytteeigarane i planområdet. Vegane skal vere gruslagde, og haldast opne for fri gangsferdsel.
- c) På tilkomstvegen til Knarravågen/Krossdal skal det etablerast møteplassar jf plankart.

1.5.2 Gangareal, Sg

- a) Gangvegar skal utformast som turvegar med minimale inngrep i sidearealet. Dekke kan vere furubark eller grus.
- b) Føremålet er privat, men open for fri gangferdsel

1.5.3 Annan veggrunn – grøntareal, Sag

- a) Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft).
- b) Sideareal til veg skal revegeterast etter inngrep
- c) Føremålet er offentlig inntil fv 652 og privat elles.

1.5.4 Parkeringsplassar, Sp

- a) Parkeringsplassane skal grusleggast.
- b) Føremålet er privat, men er felles for hytteeigarane til dei enkelte delfelt.

1.5.5 Kaianlegg, Ska

- a) Det kan etablerast kai langs med land i ei breidde på inntil 3 meter.
- b) Kaia skal byggas av stein, betong eller tremateriale. Ein skal vidareføre val av materiale, dimensjonar og formspråk dersom eksisterande anlegg byggjast ut.
- c) Føremålet er privat, men bryggekantane skal haldast opne for fri ferdsel langsmed sjøen.

1.6 Grønstruktur (§ 12-5 NR.3)

1.6.1 Badeområde, Gb

Det er ikkje tillate med bygg eller anlegg i området, men det kan gjerast enkel terrengtilpassing/planering ev tilplanting, for å tilretteleggje området betre for formålet

bading og rekreasjon. Det kan òg etablerast enkle tiltak som fremjar formålet; td baderampe, stupebrett el.l.

1.6.2 Turveg, Gt

- a) Turvegar skal utformast utan inngrep i terreng ut over lett rydding og dekkelegging. Dekke kan vere furubark eller grus. Alle turvegar skal vere opne for fri ferdsel.

1.6.3 Turdrag, Gtd

Det kan etablerast tilkomststiar til tomter utan vegtilkomst. Tilkomststiar kan planerast i ei breidde på maks 3,0 m på ein måte som gjer at spesialkøyrety kan køyre fram til tomtene i samband med byggearbeid og vedlikehald. Utanom byggjetid skal planert tilkomst vere vegetert utanom gangsti i maks 1,5 m breidde. Gangstiar skal dekkeleggjast med furubark eller grus, og vere opne for fri ferdsel

1.7 Landbruks- natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 4)

I sideterreng langs kjørevegar tillatast det mindre fyllingar på max inntil 8 m lengd på vilkår av at terrenget blir planert jamt ut og revegetert med stadeigen jord/vegetasjon. *Endring DAFU21/20*

1.7.1 Landbruksområde, Li

Ingen føresegner

1.7.2 Friluftsførmål, Lf

- a) Det er høve til å tilrettelegge naturterrenget på ein slik måte at dette gagnar bruken som lokal samlings- og bål plass.
- b) Områdets naturlege karakter skal oppretthaldast. Det er likevel høve til mindre konstruksjonar til bål brenning og sitjeplass samt terrengtilpassingar dertil.
- c) Langs gangareal kan føremålet brukast til terrengtiltak i samband med stiar.
- d) Trevegetasjonen skal ikkje fjernast over større område. Det er likevel høve til plukk hogst og vegetasjonspleie.
- e) Det kan setjast opp innretningar til fortøyning av fiskereiskap i strandkanten.

1.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

1.8.1 Generelle føresegner

- a) Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av hamnemynde.

1.8.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, Vv

Ingen føresegner

1.8.3 Småbåthamn, Vs1

- a) Det kan etablerast småbåtanlegg for inntil 30 båtar i Vs1, og anlegget er felles for eksisterande felt Bfb1.
- b) Nye inngrep i vassareal skal vidareførast på same måte som eksisterande. Steinfyllingar er ikkje tillate.

1.8.4 Småbåthamn, Vs2

- a) Det kan etablerast småbåthamn for inntil 59 båtar. Anlegget skal vere felles for nye hytter i Bfb5 og kan elles leigast vekk som opne båtplassar.
- b) Det er høve til å korrigere kystlinja. Steinfylling er tillete i samband med etablering av molo. Mudring er tillete i samband med etablering av nye båtplassar.

1.8.5 Småbåthamn, Vs3

- Det kan etablerast småbåthamn for inntil 25 båtar.
- Nye inngrep i vassareal skal vidareførast på same måte som eksisterande. Steinfyllingar er ikkje tillete.

1.8.6 Småbåthamn, Vs4

- a) Det kan etablerast småbåtanlegg for inntil 10 båtar, i form av utriggar ut frå eksisterande brygge.

1.8.7. Smábáthamn , Vs5

- Det kan etablerast småbåtanlegg for inntil 20 båtar i Vs5 , og anlegget er felles for nye hytter i Bfb 3 og og Bfb4.
- c) Nye inngrep i vassareal skal vidareførast på same måte som eksisterande. Steinfyllingar er ikkje tillate.

1.8.8 Badeområde, Vb

- a) Føremålet skal sikrast mot båttrafikk med flytebøyer i tidsrommet mai-september.

VEDTATT AV HJELMELAND KOMMUNESTYRE 14.05.2014 – sak 36/14
Inkludert endringer 2015, 2020

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede grunneier og fester er det idag inngått følgende festekontrakt:

DAGBOKFØRT
++

16.10.86 06687

SORENSKRIVEREN I
RYFYLKE

1. Festekontrakten gjelder hyttetomt nr. 1.7. ein... på den godkjente hytteplan på eiendommen gr.nr. 90.... br.nr. 1.... Knarravågen, Hovda Gård.
2. Festeavgiften kr. 2.000,- årlig, betales forskuddsvis den 1. juli hvert år. Avgiften skal være indeksregulert etter den offisielle konsumprisindeks. Krav om regulering kan fremsettes en gang hvert 5te år, og bare under forutsetning av at indekstallet er steget eller sunket med mer enn 5%. Det skal gås ut fra indekstallet pr. 15 juni 1979 som var ..150.4... Betales ikke avgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til å inndrive den uten søksmål.
3. Vedlikehold av veianlegg, parkeringsplass, søppelbod og båtbrygge er ved inngangsbilletten betalt for 10 år. Etter denne tid fastsettes ny vedlikeholdsavgift på grunnlag av fremlagt regnskap for veivedlikehold, der Tårn Hovda dekker..... deler, hytteeierne.... deler og Johs. H. Sandanger.....deler.
4. Som sikkerhet for festeavgiften og andre mislighetsomkostninger forbeholder grunneieren seg første prioritets pant i tomt med bebyggelse for to års festeavgift.
5. Festetiden er 99 år. Ved utløpet av den tiden er der følgende valg for festeren:
- a. Fornye festekontrakten på vilkår som da er vanlige i egnen.
- b. Kreve innløsning av tomten etter takst regulert etter konsumprisindeksen, dog begrenset av godkjent pristakst eller hvis prisforskriftene er opphevet til markedspris.
6. Reguleringsbestemmelsene for hyttebebyggelsen på Hovda vedheftes festekontrakten.
7. Festeren har rett til å pantsette festeretten. Han har også rett til å overdra den til andre, men grunneieren forbeholder seg rett til å godkjenne nye festere. Slik godkjenning kan bare nektes ut fra fullgod saklig grunn.
8. Festeren betaler alle skatter og avgifter for tomten med oppsatt hus samt utgifter ved fremføring av strøm.
9. Festeren har rett til nødvendige gangstier fra og til tomten og har selv det eventuelle vedlikehold.
10. All jakt eller fangst på Hovda Gårds område er forbudt.

Rett kopi bekreftes:



11. Festeren er anvist båt plass nr. etter anvisning fra grunneieren.
12. Grunneieren har rett til atkomst til tømmer mot å erstatte eventuell skade for festeren.
13. Festekontrakten blir å tinglyse på festerens kostnad.
14. Eventuell tvist blir å avgjøre av tre voldgiftsmenn oppnevnt av sorenskriveren i Ryfylke.

Stavanger/Hovda, den 15.9.1979

Torm Hovda

Bortefester

Helge Olsnes

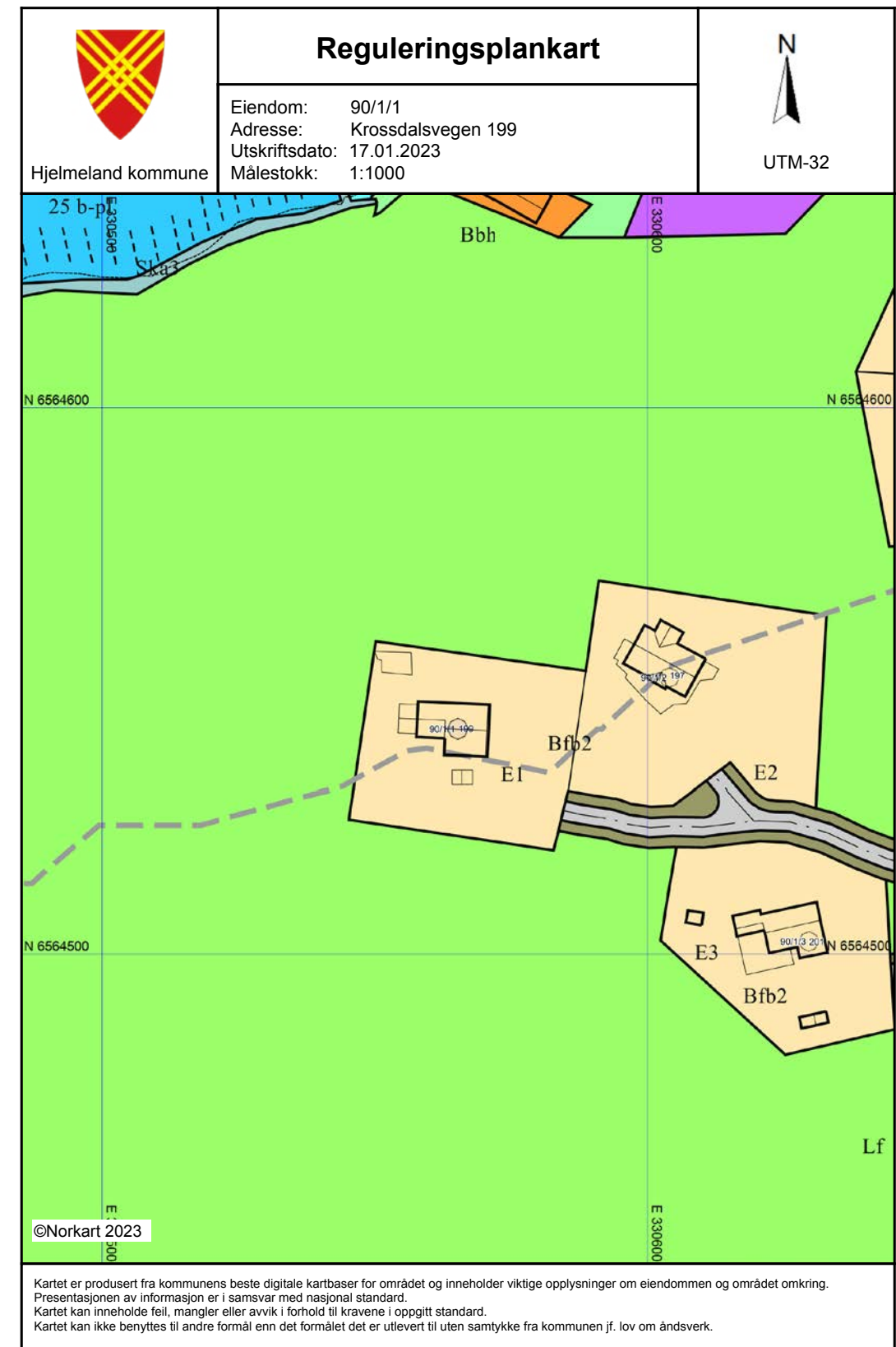
Fester

Fester og bortefester har underskrevet i vårt nærvær, alder over 20 år bekreftes.

Torm Hovda

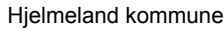
Helge Olsnes

Eg, Magnus Hovda, godfar avtalen som er
inngått av min far, Torm Hovda, og Helge Olsnes
15/9-79. Hovda 14/10-86
Magnus Hovda

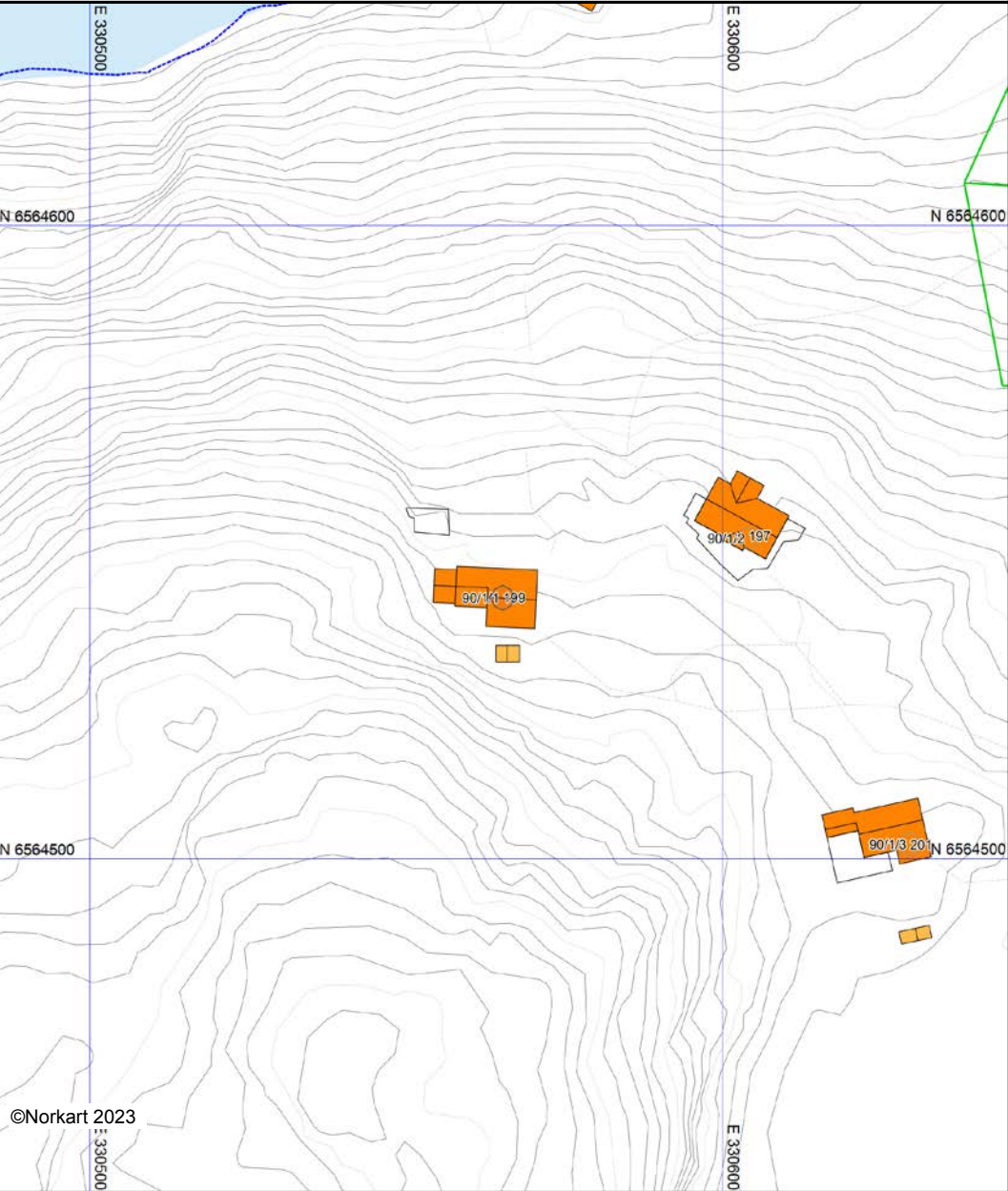


Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Lager
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Uthus/naust/badehus
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Turdrag
	Turveg
	Badeplass/-område
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	Landbruksformål
	Friluftformål
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Småbåthavn
	Badeområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastrukt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Infrastrukturgrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Strandlinje sjø
	Påskrift reguleringsformål/arealformål

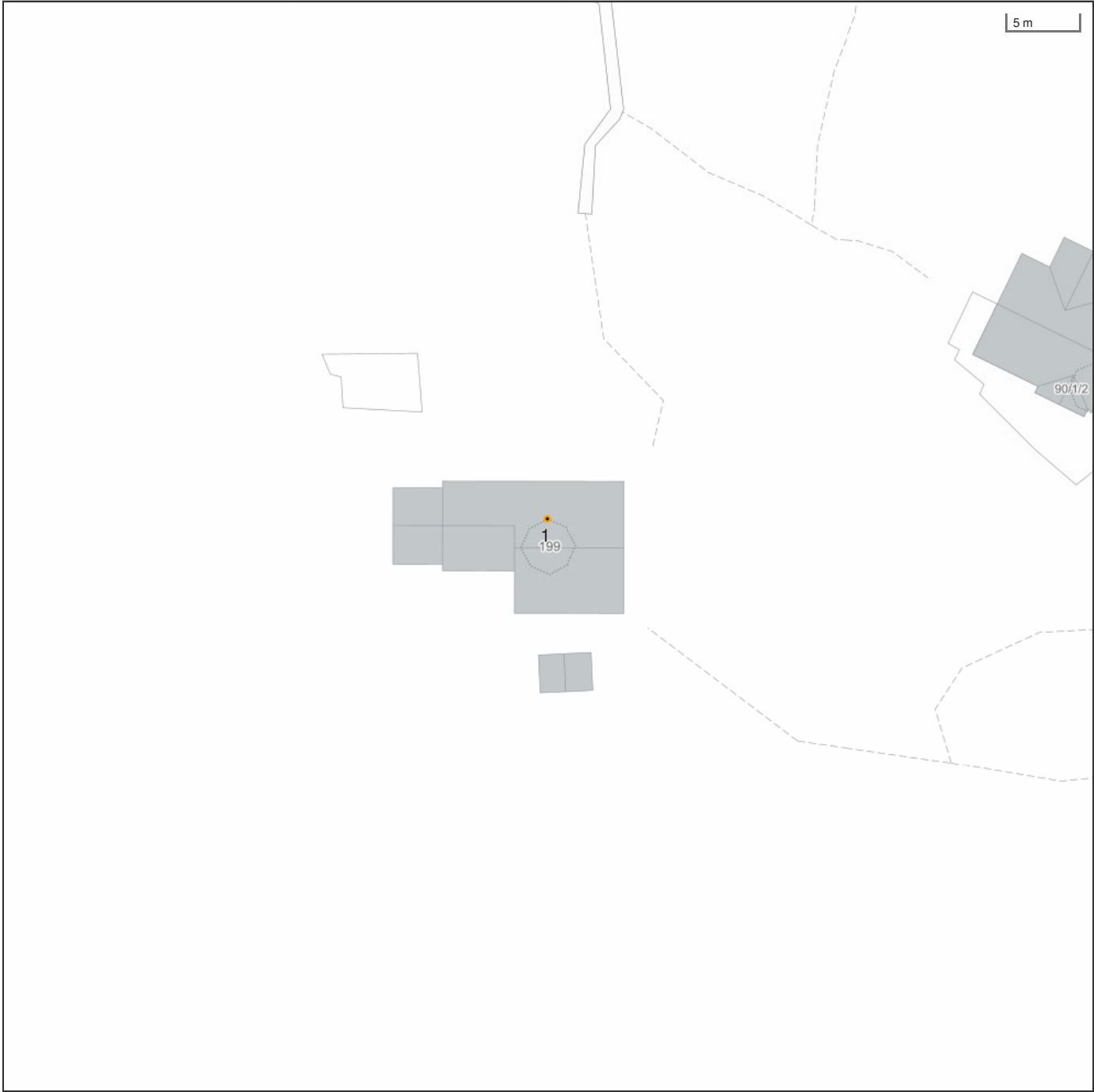


Eiendom: 90/1/1
Adresse: Krossdalsvegen 199
Dato: 17.01.2023
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

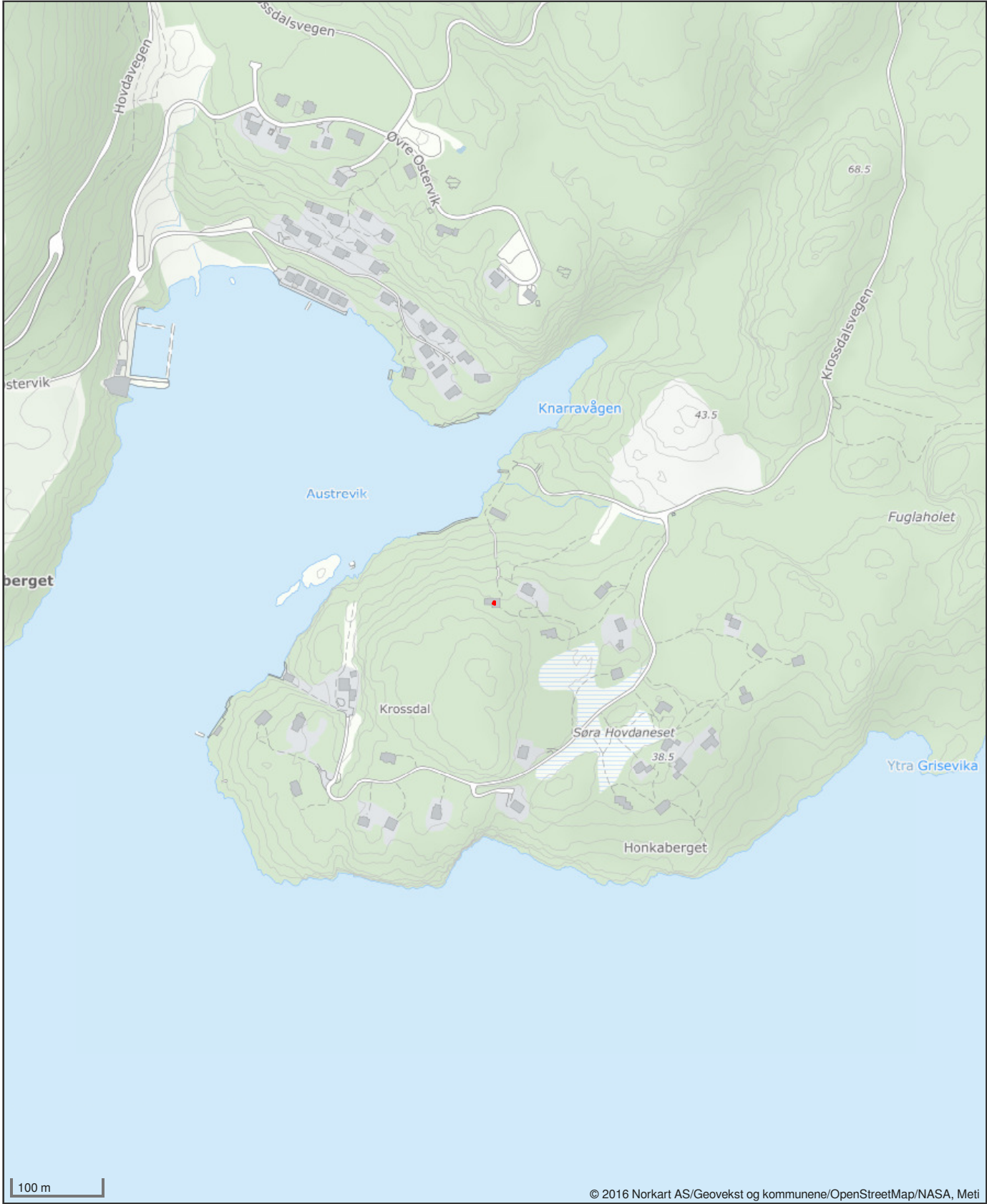
Eiendomskart for eiendom 1133 - 90/1/1/

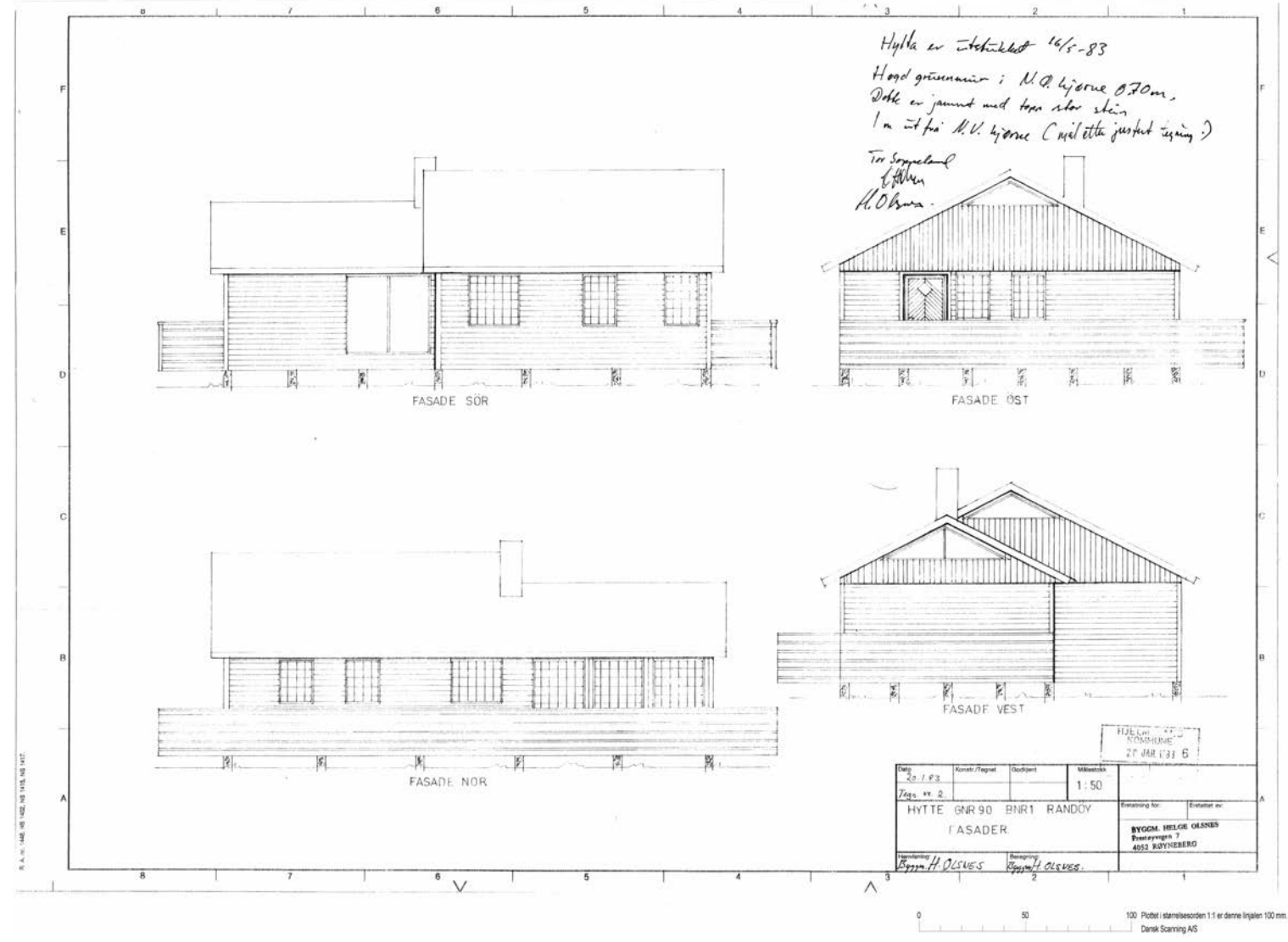
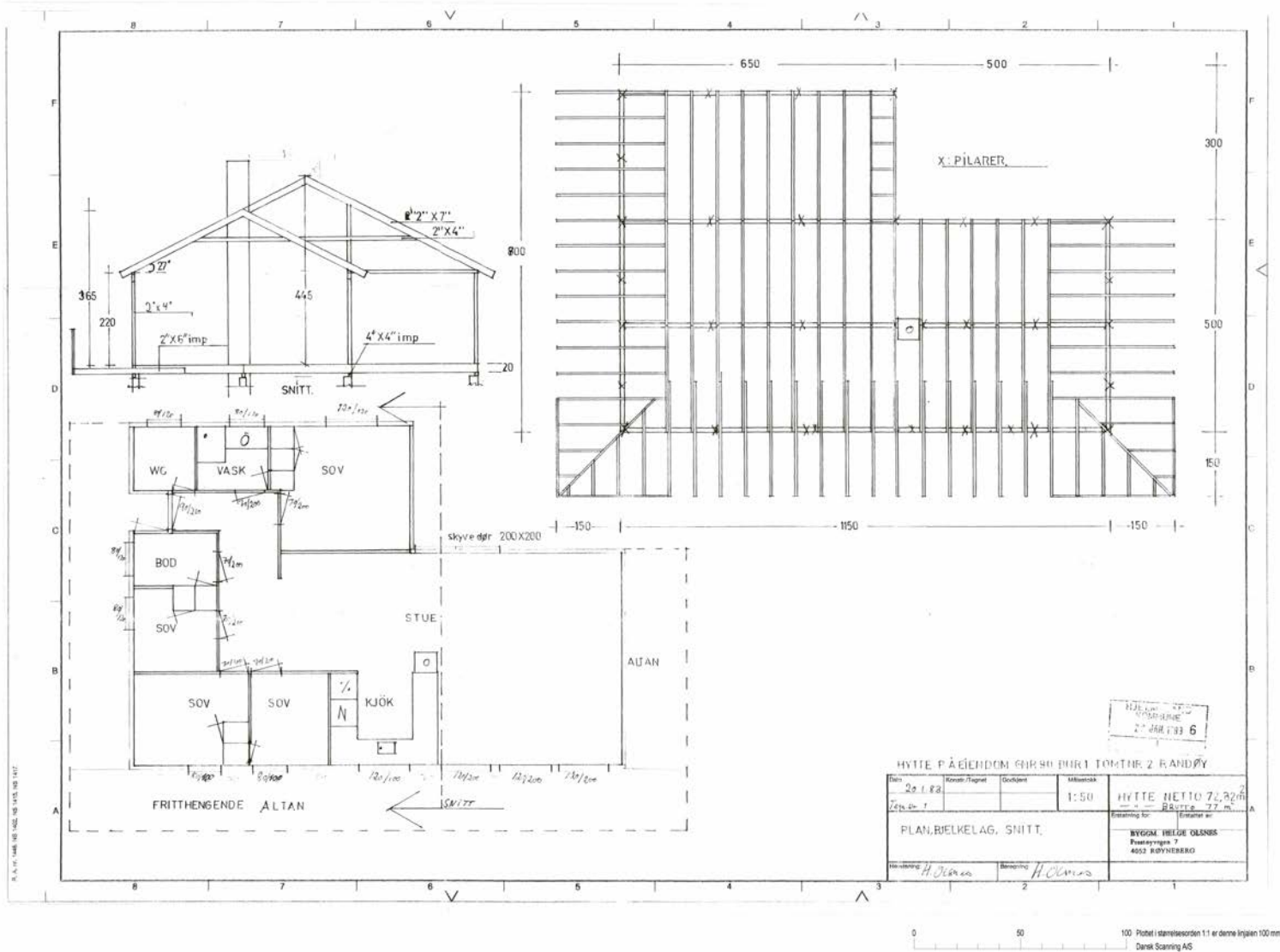


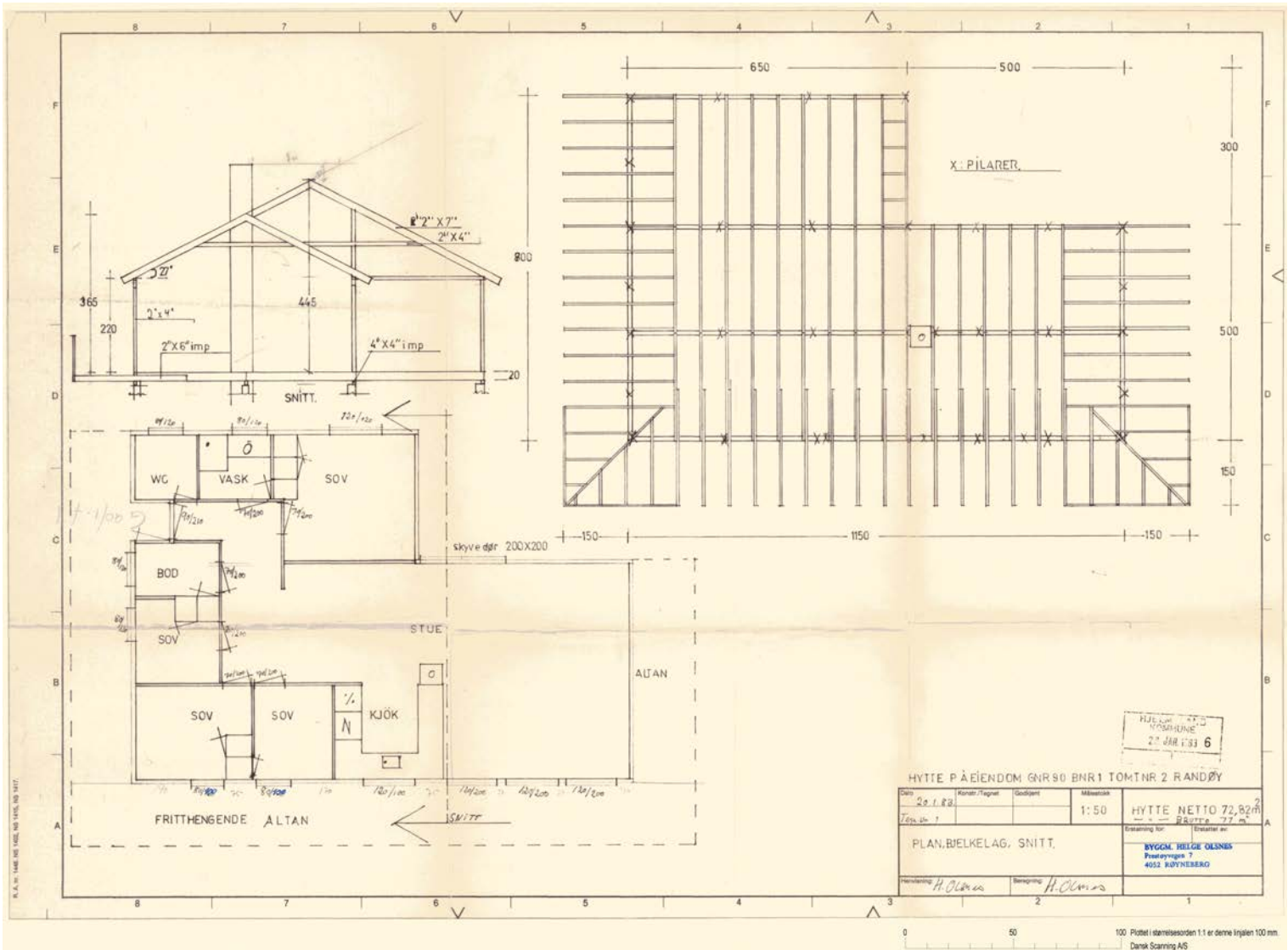
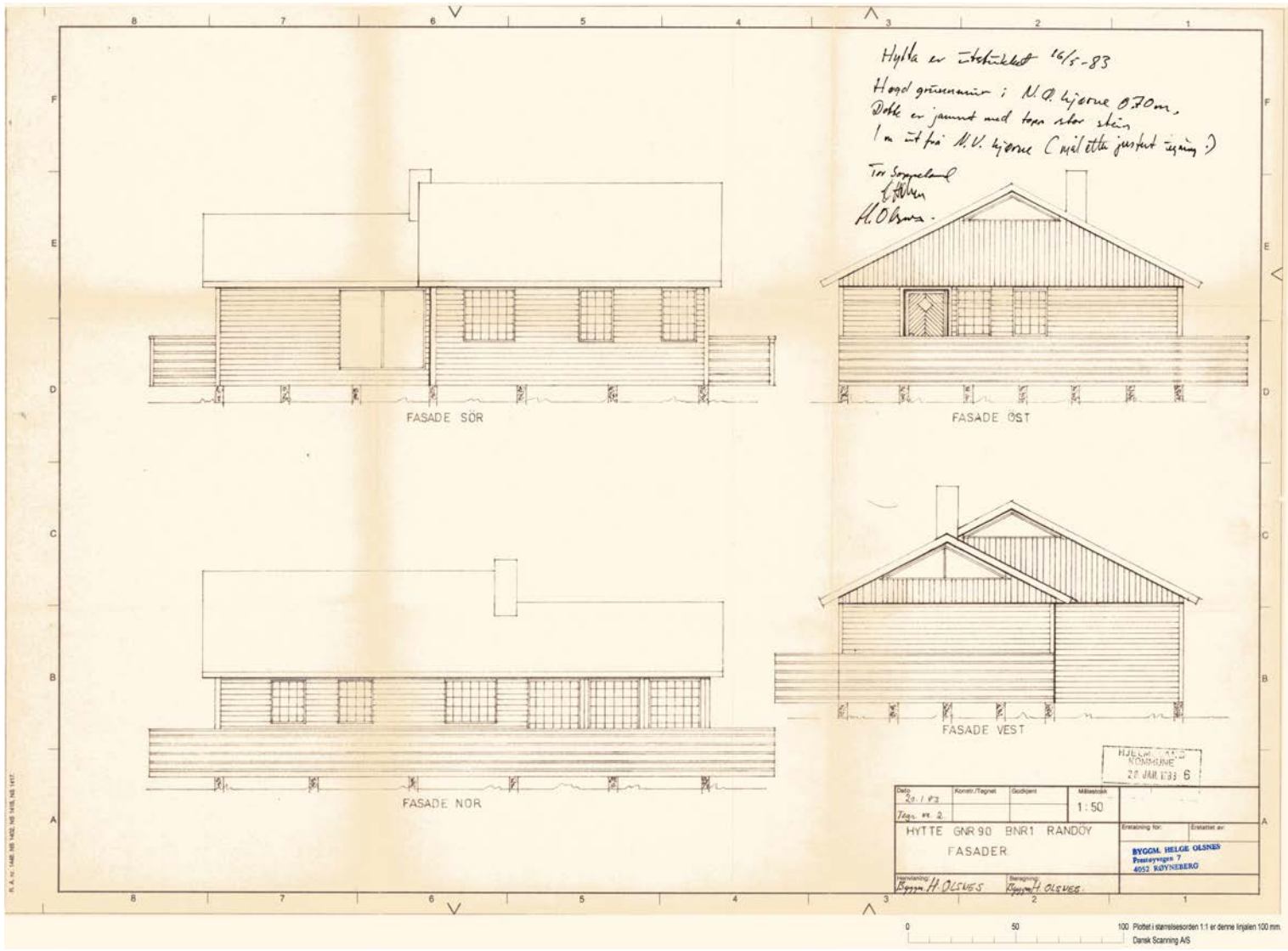
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Oversiktskart for eiendom 1133 - 90/1/1/



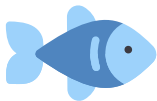




Krossdalsvegen 199

Avstand til sjø

99 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 33 min 🚗
🚋 Sandanger Linje H11	10 min 🚗 4.4 km
🚋 Skjervik Linje H11	11 min 🚗 5.5 km

Avstand til byer

Jørpeland	1 t 12 min 🚗
Stavanger	1 t 25 min 🚗
Bergen	5 t 23 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge YX Hjelmeland	22 min 🚗
--------------------------	----------

Havner i området

- Fister Småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Søre Børøyholmen - gjestehavn
- Skartveit Handel Gjstehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

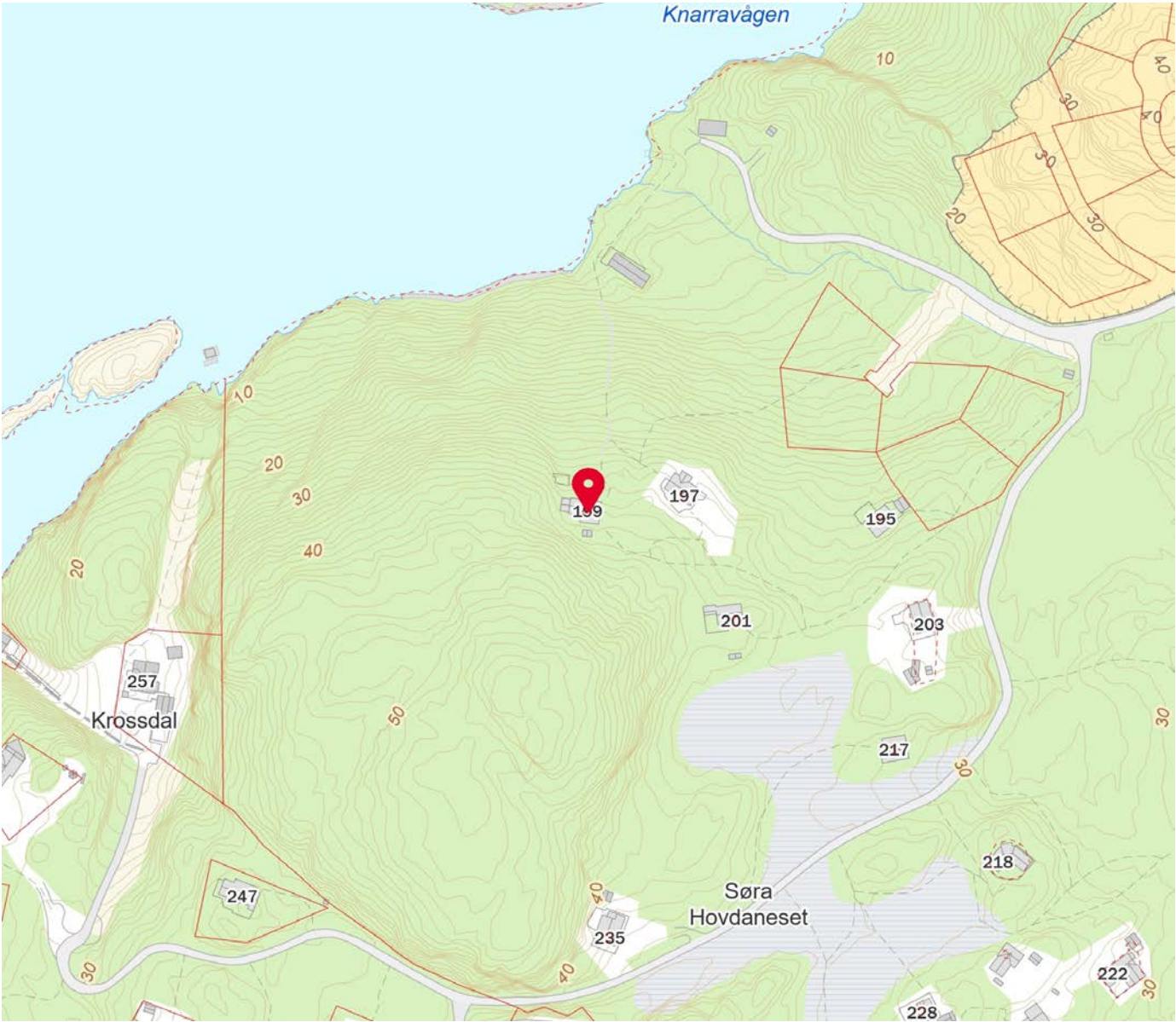
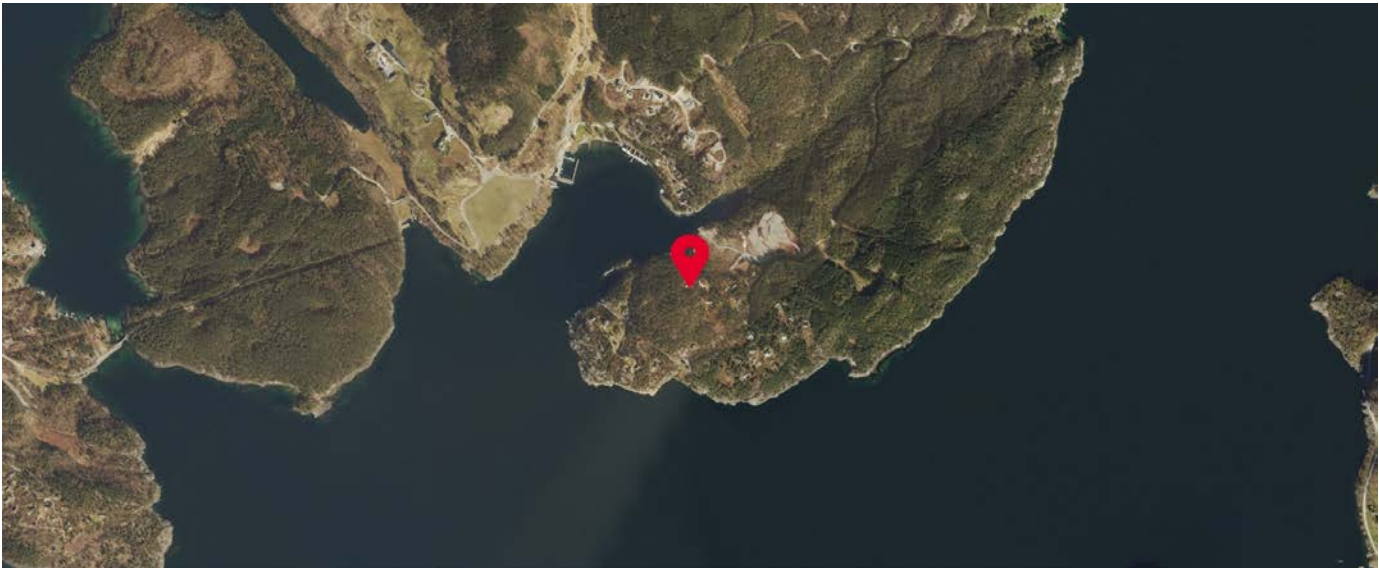
Hjelmeland kino	24 min 🚗
Preikestolen	23.9 km

Sport

⚽ Randøy skole-gymsal Aktivitetshall, fotball	17 min 🚗 9.8 km
⚽ Randøy skule - ballbinge Ballspill	18 min 🚗 10.3 km
🏊 SKY Fitness Årdal	34 min 🚗

Dagligvare

Nærbutikken Randøy	16 min 🚗
Coop Extra Hjelmeland Post i butikk	23 min 🚗 14.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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**

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Krossdalsvegen 199
4130 HJELMELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer: 1401230106

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.04.2023

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