PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SANDANGERVÅGEN 113

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sandangervågen 113, 4130 HJELMELAND
HJELMELAND kommune
gnr. 91, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21440-1655 **Eiendomsverdi ref nr:** LH8900

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

Norsk takst

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenne og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningene har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningene har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse med terrassebord.
Takoverbygg med lysplater i plast.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har plater og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Fritidsbolig har elementpipe og vedovn.
Fritidsbolig har malt tretrapp.
Innvendig har fritidsbolig malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har fliser.
Taket har trepanel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Innvendig stoppekran er lokalisert på soverom.
Det er avløpsrør av plast.
Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 100 liter.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Plate på mark i betongutførelse.
Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel.
Opparbeidet med beplantning.
Selger opplyser at bolig er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for hyttefelt, via privat stikkledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

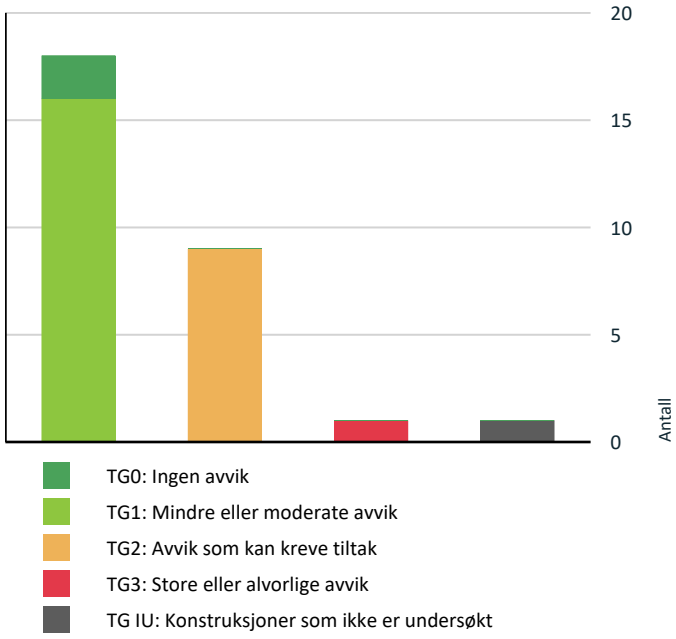
Fritidsbolig

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

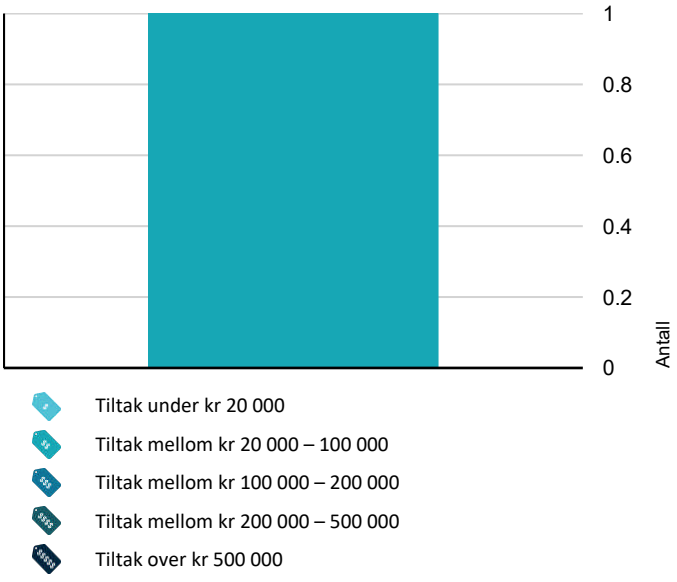
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert. Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt.
Befaring/rapport er utført som stikkprøvekontroll og det kan ikke utelukkes at det påvises avvik i etterkant, selv om stikkprøve er utført for aktuell konstruksjon.
Legger innvilget ferdigattest til grunn for godkjent dagslys og rømningsvindu.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Byttet speil m/lys på bad/vaskerom.
2022	Modernisering	Byttet baderomsinnredning
2026	Modernisering	Byttet toalett
2026	Modernisering	Byttet blandebatteri kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløp i aluminium.
Pipe over tak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp er ikke ført bort fra plate på mark.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfanger.
Tilkomst og spikerslag er ikke medtatt i kostnadestimat.
Ved snø/isfall fra taktekking kan dette føre til skade på personer/husdyr.
Anbefaler og montere utvendig beslag på pipe over tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningene har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningene har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Dør som ikke tetter mellom karm og dørblad, må justeres slik att hindrer trekk via åpning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med terrassebord.
Takoverbygg med lysplater i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Terrassebord med råteskade (enkelte terrassebord)
Det er terrassebord som er løs (påvist 1 stk)
Lokalt knekt/åpning i del av lysplater/plast (takplater over utvendig terrasse)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trevirke må byttes.
Løst terrassebord bør festes tilstrekkelig.
Knekt/bøyd utvendig lysplater, kan medføre vann blir lokalt stående på utvendig lysplater/plastplater, eller renner ned til underliggende terrasse).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har plater og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Det er gulvfliser med hulrom under.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Deler av stue/kjøkken er kontrollert (målt 8 mm høydeforskjell)
Soverom (1 etasje fritdsbolig) er kontrollert (målt 6 mm høydeforskjell)
Soverom loft er kontrollert (målt 7 mm høydeforskjell)
Gang loft er kontrollert (målt 6 mm høydeforskjell)
Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsbolig har elementpipe og vedovn.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsbolig har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp er noe bratt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp må brukes med forsiktighet.
Bratt trapp øker mulighet for fall/personskade.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har fritidsbolig malte glatte dører.

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

Bruksmerke i dørblad bad/vaskerom (kosmetisk avvik)
Det er dørblad som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørblad som tar i karm, bør justeres slik at dør fungere som tiltenkt (manglende justering kan medføre kosmetiske skader på dør)

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), byggematerialet vindu, er uegnet.
Lokalt enkelte åpninger i silikonfuge overgang gulv og veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).
Silikonfuge med sprekk må byttes, for å hindre at vann trekker inn under fliser/liknende.
Ved normal bruk av dusj, vil ikke vindu kunne utsettes for fukt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt til 7 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 211 cm.
Ukjent om det er oppbrett av membran ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vannsøl utenfor dusj, har ikke direkte tilgang til sluk (grunnet oppkant ved dusjdører)
Det er påvist flatt gulv utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Et bad med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Legger innvilget ferdigattest som dokumentasjon for utførelse membran.

Vurdering av avvik:

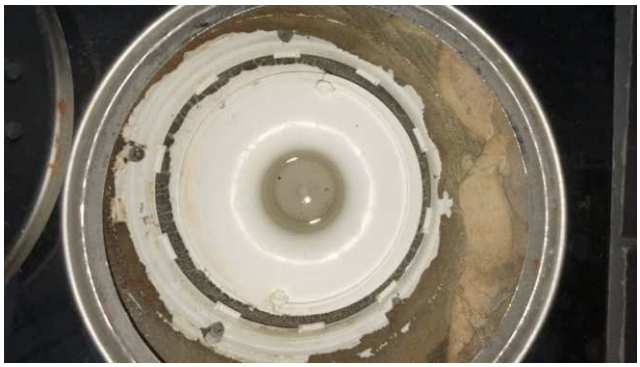
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent tetting av membran, hvor tidligere feste for dusjvegger og speil har vært.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk må jevnlig besiktiges/rengjøres.



Bilde viser sluk i dusj.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

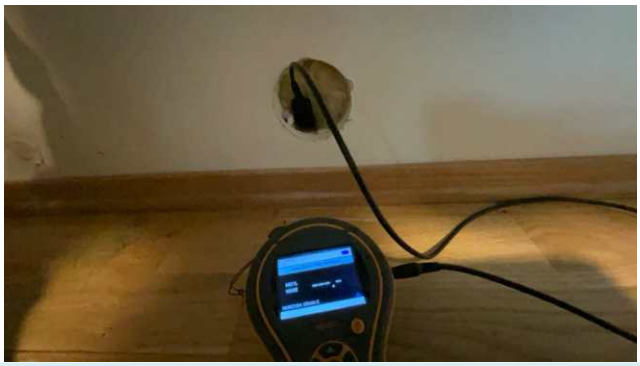
Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom soverom og bad/vaskerom.
Våtsoner dusj og baderomsinnredning er mot yttervegg.
Furkmåling er utført i vegg hvor det er liten fuktpåkjenning.
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn ved befaring.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er lokalisert på soverom.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er mulighet for at eventuell lekkasjevann fra rørskap, kan lekke ut ved gjennomføring (gjennomføringer er laget i nedre del av rørskap, og har utsparing mot soverom)

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Eventuell vannlekkasje fra rørskap, vil kunne medføre fuktskader på overflater/konstruksjon soverom.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.
(Vindusventiler)

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpe for å sikre levetid for varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 100 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter opplysninger fra selger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring datert 06.05.19 for følgende arbeid: Koblet utestikk som kunde har montert selv. Koblet også bryter til utelys og satt opp ny kurs.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 17.11.22 for følgende arbeid: Koblet til lys i nytt speil på bad. Eksisterende kabel i rørutstikk var for kort og ble trukket om.
   Det er ikke framlagt samsvarserklæring for nybygg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder og manglende samsvarserklæringer for nybygg, bør det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen form for drenering.
Bygning ligger over terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plate på mark i betongutførelse.
I stor grad skjult konstruksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel.
Opparbeidet med beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Selger opplyser at bolig er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.
Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for hyttefelt, via privat stikkledning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet
(Terrasse, innvendig trapp, radon og brannteknisk forhold)
Forhold ut over overnevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Åpning mellom trinn er målt til cirka 18 cm.
Mangler rekkverk i deler av innvendig trapp.
I kommunaplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031, ligger eiendom i hensynsonenavn for Ras og skredfare.
Det er ikke montert rekkverk og handrekke, langs trapp.
Det er observert sprekk i fjellskjæring bak fritidsbolig (fjellskjæring bak fritidsbolig, på rundt 2,5 meters høyde)

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Manglende rekkverk kan medføre fall fra trapp (fall fører til personskade)
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.
Det må monteres rekkverk på forstøtningsmur, hvor høydeforskjell er over 0,5 meter.
Mangelende rekkverk forstøtningsmur vil medføre økt mulighet for fall/personskade.
Manglende handrekke på innvendig trapp, kan medføre økt mulighet for personskade i trapp.
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Det er ikke opplyst at det har vært stein/blokker, som har løsnet siden byggeår.
Ved eventuell utvikling kan dette medføre løs stein/blokk, som kan falle ned.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

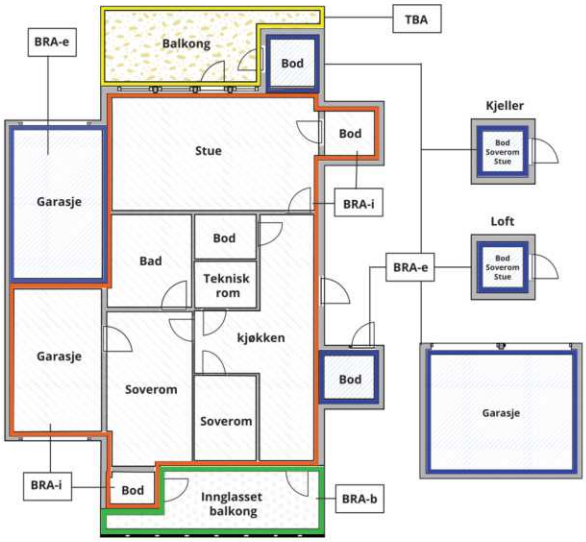
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	11			11		18	29
1 Etasje	59	19		78	144		78
SUM	**70**	**19**			**144**	**18**	**107**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, bod	Sove-alkove	
1 Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad/vaskerom	Soverom 2, soverom 3	

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.
Følgende rom fra anneks er lagt inn i romoppsett/arealoppsett for fritidsbolig (sove-alkove, soverom 2 og soverom 3)
Rom og areal fra anneks er lagt inn under fritidsbolig, da fritidsbolig og anneks er koblet sammen med felles takoverbygg.
Areal for sove-alkove i anneks, er ikke medtatt grunnet takhøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Kristine Berg Marhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	91	29		0	898.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandangervågen 113

Hjemmelshaver

Lunde Anders Enerhaug, Marhaug Kristine Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Sandangsvågen, Hjelmeland

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for avtale om vegadkomst.

Tilknytning vann

Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Selger opplyser at eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for hyttefelt, via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se egenerklæring for annen informasjon.-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger fritidsbolig og anneks	26.10.2006	Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Det er kun utført enkel undersøkelse vedrørende tegninger, og avvik kan forekomme.	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	25.05.2007		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LH8900

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260131
Addresse	Sandangervågen 113		
Postnr.	4130	Sted	HJELMELAND
Selgers navn	Anders Enerhaug Lunde		
Selgers navn	Kristine Berg Marhaug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

28325772

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden november 2022

Når kjøpte du eiendommen?

November 2022

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet baderomsinnredning høsten 2022 (utført av Lithun Rørservice AS)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elkobling til nytt speil med lys over servant (utført av elektriker, underleverandør til Lithun Rørservice AS)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se faktura fra Lithun Rørservice

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A E
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny strømmåler installert i august 2024 i regi av Lnett (utført av OneCo på vegne av Lnett).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

OneCo (for Lnett)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert at maur har kommet inn via kjøkkenvindu og terrassedør ved noen få anledninger vår- og sommerstid enkelte år. Bekjempet lokalt, ikke vedvarende problem så vidt vi har observert.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.05.2026
Signert av	*Anders Enerhaug Lunde*
Signert av	*Kristine Berg Marhaug*

Initialer selger:
A E
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

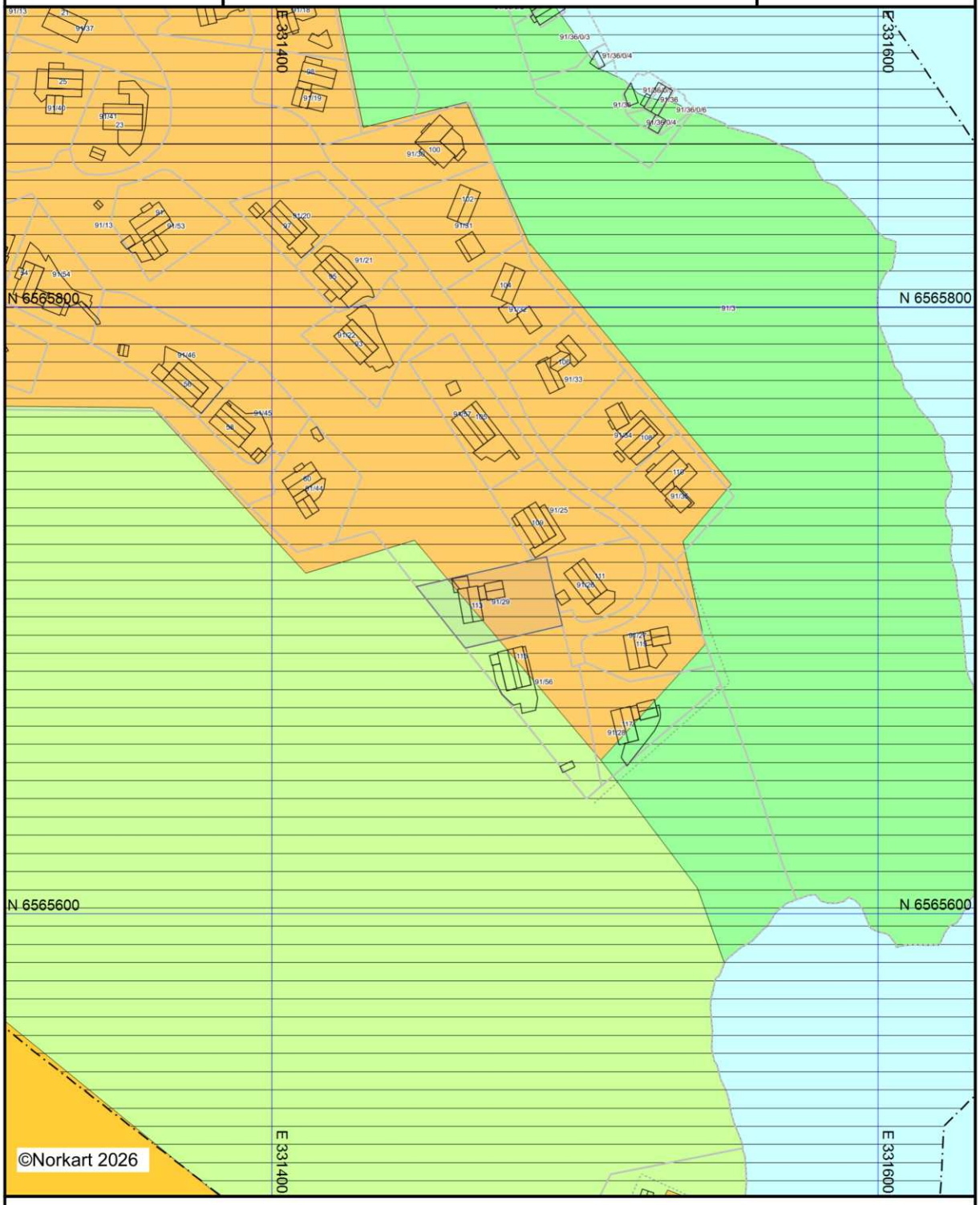
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/29
Adresse: Sandangervågen 113
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

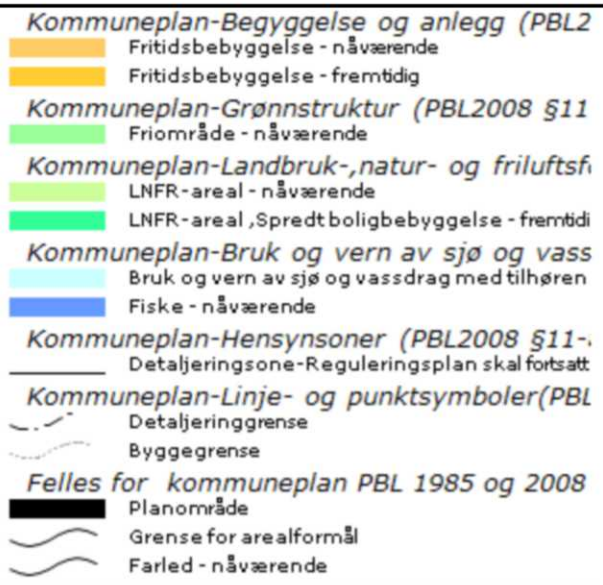
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



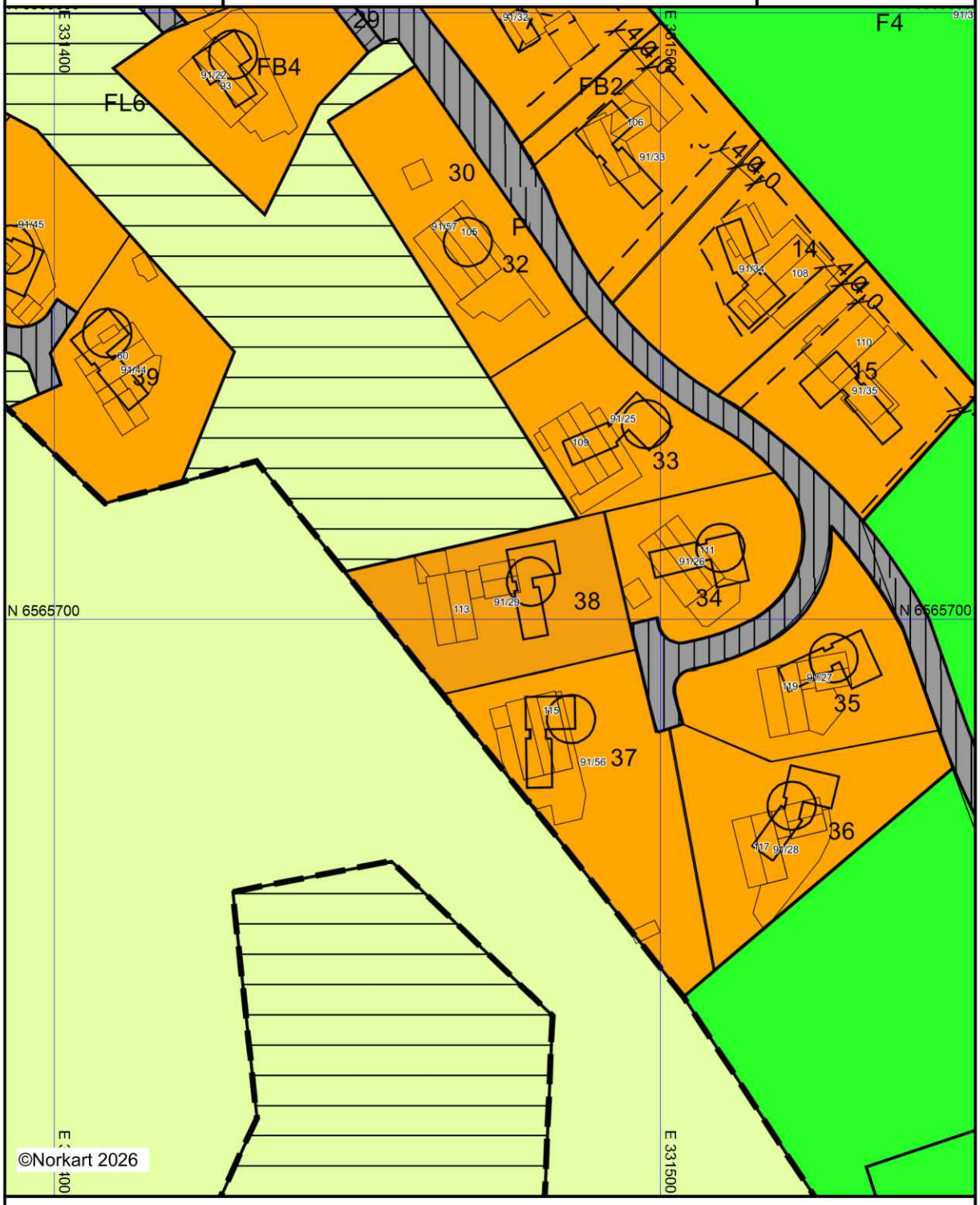
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/29
Adresse: Sandangervågen 113
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Badeområde

Annet friområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1133	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandangervågen 113, 4130 HJELMELAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL2019
Navn	Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstdel_Kommuneplan_2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 898 m^2 **KPHensynsonenavn** 0 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 898 m^2 **KPHensynsonenavn** R90 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 639 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal	260 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R90
Navn	Sandangervågen, Randøy
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/547/91-1%20mfl-%20Regplan%2C%20Ryfylke%20Skj%c3%a6rg%c3%a5rdspark%20R90.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** FL1

Id	R90B
Navn	bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/963/91_3mfl_BebyggelsesplanRyfylkeSkj%c3%a6rg%c3%a5rdspark_R90B.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R90B
Navn	bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/963/91_3mfl_BebyggelsesplanRyfylkeSkj%c3%a6rg%c3%a5rdspark_R90B.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

R 90 B
REGULERINGSFØRESEGNER BEBYGGELSESPLAN
RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK
gnr 91 bnr 1,3, 13 Sandangervågen - Randøy

§ 1 FØREMÅLET MED PLANEN

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

§ 1.1 Overordna utbyggingsform

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

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

§ 2 REKKEFØLGJEKRAV

§ 2.1 Teknisk plan

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

§ 2.2 Kryss ved fylkesveg

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

§ 2.3 Krav til ferdigstilling før bruk

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

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

§ 2.4 Riggområde

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

§ 3 BYGGEOMRÅDE FRITIDSBEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE

Småbåthamn OH land og BS sjø

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

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

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

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

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

§ 5 FRIOMRÅDE F1 – F4

Generelt

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

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

Opphavlege strandlinjer, der desse er utfylt, tillatast gjenoppretta.

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

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

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

F1 land

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 FAREOMRÅDE
Høgspentlinje - gjeldande reglar for byggjeavstand må overhaldast ved plassering av bygg og anlegg. Kraftlinja skal leggjast i jordgrøft i FB1-området.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

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

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

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

§ 7.2 Spesialområde kjøreveg og parkering

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

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

§ 7.3 Spesialområde Friluftsområde FL1 – 10 Areal mellom hyttetomtene

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.
REGULERINGSPLAN - RYFYLKE SKJÆRGÅRDSPARK.
GNR. 91 / BNR.1, 3, 6 RANDØY - HJELMELAND

§1 PLANENS MÅLSETTING

Planen skal tilrettelegge for et kvalitativt godt anlegg for fritidsbebyggelse i planområdet, samtidig som den skal sikre allmennhetens tilgang til gode naturareal i området og til strandsonen i særdeleshet. Planen skal på best mulig måte regulere forholdet mellom fritidsbebyggelsen og omkringliggende friluftsområder.

Planens målsetting nås gjennom krav til planmateriale nedfelt som egne paragrafer, gjeldende Bebyggelsesplan, Landskapsanalyse og Formingsveileder. Disse planverktøyene skal sikre at målsettingen blir implementert.

§2 PLANOMRÅDET

Planens omfang er vist med plangrense. Området omfattar del av gnr 91/1, og heile 93/3 og 93/6.

§3 BEBYGGELSESPLAN

Før utbygging eller fradeling av tomter tillates skal det utarbeides bebyggelsesplaner for felt FB1, FB2, FB3, F1, F2, F3, F4, OH og BS etter PBl § 28-2.
Bebyggelsesplanene skal redegjøre for bebyggelsens karakter, plassering, terrengtilpassing, arkitektur, tomtenes opparbeidelse og størrelse, utforming av fellesanlegg og veger, rekkefølge-tiltak og andre relevante forhold som sikrer en best mulig kvalitet på det enkelte delfelt.

Formingsveileder skal legges frem samtidig med godkjenning av bebyggelsesplan og være en del av videre planbehandling (byggesaksbehandling) og godkjennes av Hjelmeland kommune. Formingsveilederen skal behandle arkitektur, materialvalg, fargesetting, private- og felles uteareal, utforming av bygningmessige tiltak i fellesområder, skilting, evt. gatebelysning og andre tiltak som har betydning for områdets utforming. Formingsveilederen hjemles som retningsgiver gjennom klausul i skjøte på den enkelte eiendom.

§4 LANDSKAPSANALYSE

Før arbeidet med bebyggelsesplaner starter skal det utarbeides en landskapsanalyse for hele planområdet. Analysen skal være premissgivende for plassering av alle anlegg og bygningsmessige tiltak som ikke er definert i reguleringsplanen, og danne grunnlag for bebyggelsesplanene.
Landskapsanalysen skal utrede tema som visuelt fjerninntrykk i naturen, egnede og uegnede områder for utbygging, biologisk mangfold og andre forhold som har relevans i forhold til å skape et anlegg som er best mulig tilrettelagt i forhold til naturgitte rammebetingelser.

§5 BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr. 1)

§5.01 GENERELT

Reguleringsplanen bestemmer prinsippet for utbyggingen i hht. "PBL §24 Forenklet reguleringsplan/flatereguleringsplan". Detaljerte bestemmelser for bebyggelsen utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplanene. Bebyggelsesplanen skal sikre gode arkitektoniske løsninger for bebyggelsen som skal prosjekteres i kvalifisert fagmiljø. Bebyggelsens utforming, plassering og farge-/materialvalg skal nøye tilpasses det enkelte områdes topografi, vegetasjon og egenart. Eksisterende vegetasjon rundt bygg søkes bevart. Tomtene skal utformes som naturtomt og tillates ikke inngjerdet.

Interne veger
Interne veger innenfor planområdet til anviste byggeområder for fritidsbebyggelse er vist på plan. Det skal utarbeides detaljplan for disse der optimal terrengtilpasning og dimensjonering gjøres.
Før ferdigattest på tilkomstveg til bustadområdet B1 kan bli gitt skal det dokumenterast at tiltak nemnd i geologisk rapport datert 20.01.12 av TGC er utført tilfredsstillande, dvs 3 markerte steinblokker skal vere reinska vekk og det skal dokumenterast at vegen ligg minimum 6 m frå fjellvegg. *planendring DAFU 221/12*

Parkering
Der det tillates bygget carport eller garasje skal dette vises i bebyggelsesplan
Fritidsbebyggelsen - det skal tilrettelegges 1,5 parkeringsplass for hver hytte. Der det tilrettelegges individuell parkering skal 0,5 plass pr. hytte være i felleanlegg.
Boligene - det skal vises parkering for min. 3 biler for hver boligenhet på eiendommene

Inngjerding
Eksisterende gjerder, der disse er utført som tørrmurte steingarder, kan beholdes.Nye natursteinsmurer tillates oppført, plassering og omfang skal være vist i bebyggelsesplan. Inngjerding forbundet med landbruksdrift kan tillates der dette er nødvendig.

Nettstasjoner
Nettstasjoner kan etableres innen byggeområde. Plassering avklares i bebyggelsesplan etter samarbeid med nettselskap.

§5.02 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

§5.02.1 - Byggeområde FB1, FB2 OG FB3

Antall fritidsboliger - Det skal legges til rette for en høy utnyttelse av området. Maksimalt kan det bygges 70 hytter innen planområdet. ~~Det kan bygges inntil 25 hytter første byggeåret, og 10 hytter pr år de påfølgende år~~.
Utgår jf mindre vesentleg reguleringsendring, AFU 24/08, 12.03.2008.

Landskapsanalyse og formingsveileder skal legges til grunn for fastsetting av antall hytter, størrelse og utforming. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delområdene før byggetillatelse kan gis.

Tilbygg/anneks/frittstående boder - Mulighet for etablering av slike tiltak skal bestemmes i bebyggelsesplan for det enkelte delfelt. Utforming skal være i hht. formingsvegleder

Renovasjon - I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for prinsipp for avfallshåndtering. Det skal settes av eget fellesareal for oppbevaring og avhenting av avfall. Arealet skal være tilgjengelig fra veg som følger kommunens krav til teknisk standard for renovasjonsbil.

§5.02.2 - Byggeområde FB4 OG FB5

Eksisterende hytter kan opprettholdes. Normalt vedlikehold kan utføres. Det tillates ikke nye enheter innenfor byggeområdet.

§5.03 OMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

B1 - Område for frittliggende småhusbebyggelse

Det tillatast maks. 4 nye bustadtomter innanfor området***, i tillegg til ei eksisterande utbygd tomt.*** Tilkomst til dei nye tomtene går via felles tilkomstveg til hytteområdet. ***Totalt bebygd areal for bustadane skal ikkje overstige 200m2, og totalt bruksareal ikkje overstige 300 m2. Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m2. Parkering på tomtene kjem i tillegg til dette.*** Byggegrense mot Fv.650 er 12,5 m fra senterlinje veg. Statens vegvesen skal godkjenne ***utvida bruk*** av avkjørsler/kryss med Fv650. ***Bekken over tomtene T1 og T2 skal haldast open, og trasè for bekkeløp skal ikkje endrast, men bekken skal sikrast jf TEK 10 § 7.2 jf rekkefølgjekrav nedanfor.***

Rekkefølgjekrav til fire nye bustadtomter:

1. ***Før byggeløyve kan bli gitt for tilkomstveg og tomter i B1 skal gravfeltet gjerdast inn med tilstrekkeleg sikringssone. Tiltakshavar må få dette godkjent av RFK- kulturseksjon i god tid før anleggsstart.***

2. ***Før oppføring av bustadhus på tomtene T3 og T4 kan setjast i gong skal det dokumenterast av geolog at tiltak nemnd i geologisk rapport datert 06.03.12. av TGC er utført tilfredsstillende; dvs 6 tiltakspunkt.***

3. ***Før det kan bli gitt byggeløyve for tomtene T1 og T2 skal bekken vere sikra og plastra for erosjon, jf omsynssone vist på plankart.***

4. ***Før det kan bli gitt byggeløyve til tomtene T1-T4 skal det liggje føre felles, godkjent teknisk plan for veg, vatn og avlaup***

(planendring DAFU 221/12, 02.07.12)

§5.04 BYGGEOMRÅDE - NAUST (N1, N2, N3, N4, N7)

N1 – N4
N1 - eksisterende naust
N2 - gjenoppføring av tidligere sagbruk
N3 - gjenoppføring av tidligere garntørke
N4 - eksisterende verneverdig naust. Se også §8.01

Fellesbestemmelser for N1-N4:
Maks. grunnflate 40 m2. Naust kan ikke nyttes tilvarig opphold.
Nye naust og bygninger skal for øvrig utføres etter bestemmelser i formingsveileder. Brygge som følger landkonturen, med tilhørende utliggere, tillates oppført i hht. formingsveilederens retningslinjer.

N7
Eksisterende naust/kai (N7). Anleggene tillates ikke utvidet.
Maks. grunnflate naust er 40 m2. Naust kan ikke nyttes til varig opphold.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§6.01 SMÅBÅTHAVN PÅ LAND (OH)
Det skal legges til rette for småbåthavn for hele hytteområdet, med tilhørende anlegg som parkeringsplass, sjøboder og renovasjonsanlegg. Bebyggelsesplan løses sammen med BS, jfr. §6.02.

§6.02 HAVNEOMRÅDE I SJØ - SMÅBÅTHAVN (BS)
Det skal avsettes et rimelig tall båtplasser til allmenn benyttelse (gjesteplasser). Utbyggingstakt av båtplasser tilpasses bygging av hytter og avklares i bebyggelsesplan.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området (sammen med OH) før byggetillatelse kan gis, jfr. §6.01

§6.03 KJØREVEG
Detaljplan for del av fv.650 (HP 01 Vikanes-Randa, Dala-Gjerdet, datert vegsjefen 31.07.87) gjøres reguleringsmessig gjeldende hva angår avkjørsler til denne, veglinje til Fv.650, frisiktsoner og kryssløsning med samleveg inn i hytteområde.
Statens vegvesen skal godkjenne nye avkjørsler/kryss til Fv.650.

§7 LANDBRUKSOMRÅDE (PBL §25, 1.ledd nr. 2)
Det tillates ikke bygningstiltak, forbundet med landbruksdrift innenfor planområdet (L1 og L2). Nettstasjonen kan etableres innenfor jordbruk og skogbruk. Plassering avklares i bebyggelsesplan etter samarbeid med nettselskap.

§8 SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr. 6)

§8.01 BEVARINGSOMRÅDE FOR BYGNINGER OG ANLEGG
N4 – naust: Ombygging kan kun utføres på en slik måte at bygningenes karakter og tidstypiske uttrykk beholdes. All ombygging skal skje etter tillatelse fra kommunens bygningsmyndighet.

Det skal legges til rette for at kulturminnene blir tatt vare på som en viktig del av kulturhistorien i området.

§8.02 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG PÅ LAND (PSL)
Det tillates renovering av eksisterende naust samt oppført ny naustbebyggelse på plasser hvor det tidligere har vært bebyggelse. Naustene skal utføres i hht. formingsveilederens bestemmelser.
Båtstø BS1 kan i-standsettes.
Båtstø BS2 kan i-standsettes. Eksisterende brygge tillates i-standsatt.

Ved N6 tillates oppført naust på eksisterende grunnmur. I sammenheng med eksisterende naust N5 tillates oppført 2 nye naust. Totalt tillates 4 naust innen området, alle i én etasje med grunnflate maks. 40 m2.
N5 - eksisterende naust
N6 - grunnmur tidligere naust

§8.03 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ (PS)
Eksisterende brygge tillates beholdt med nye utliggere i hht. formingsveilederens retningslinjer.

§8.04 FRIOMRÅDE LAND

Generelle bestemmelser for F1, F2, F3, F4
Friområdene (eks. badeplasser) skal opparbeides før eller samtidig med byggeområde FB1, FB2, og FB3.
Det tillates oppført bygg og anlegg som underbygger bruken av de enkelte områder, f. eks badebrygge, stupebrett, overbygget grillplass. Områdene skal planlegges slik at det tillater adkomst for allmennheten.
Alle nye tiltak skal følge retningslinjer i formingsveileder for området og godkjennes av bygningsmyndighetene før oppførelse.
Det kan legges tilrette for turveger innenfor området. Beiting er tillatt.
Eksisterende veger, steingarder og tørrmurer skal bevares mest mulig slik de foreligger. Nye tiltak som berører eksisterende anlegg skal meldes og godkjennes av bygningsmyndighetene før tiltak startes.
Opprinnelige strandlinjer, der disse er utfylt, tillates gjenopprettet.

F1 (land): Det tillates kjøreveg (eksisterende traktorveg) til naust N1-N4 og tilhørende bryggeanlegg. Denne skal også vedlikeholdes som traktorveg.
Det tillates etablert slipp for sjøsetting av småbåter.
BS1 - eksisterende båtstø kan istandsettes.
Det kan tilrettelegges for bading i sørlige del.

F2 og F3 (land): Område legges til rette for bading og lek.

F4 (land): Forfalte uthus kan gjenoppbygges (U1, U2 og U3) og gis nye funksjoner som underbygger bruken av området. Toalett/dusjanlegg tillates ikke.

I **F6** tillates det etablert liten brygge med stupetårn, badesklie o.l.

F7 etableres som badeplass med strand og natureng. Plantet granskog kan felles etter plan utarbeidet i samråd med Hjelmeland kommune.

§8.05 FRIOMRÅDE I SJØ

Generelle bestemmelser for F1, F2 og F3
Det tillates oppført anlegg som underbygger bruken av området, f. eks. badebrygge, stupetårn mv.

§9 FRILUFTSOMRÅDE LAND og SJØ (FL)

Innenfor områdene tillates kun tiltak som bedrer allmennhetens mulighet til ferdsel og opphold.
For friluftsområder land skal evt. tiltak godkjennes av Hjelmeland kommune.
Det må søkes om tillatelse for tiltak i sjø (kommune/kystverket).

§10 FAREOMRÅDE HØYSPENNINGSANLEGG (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

Høyspentlinje - gjeldende regler for byggeavstand må overholdes ved plassering av bygg og anlegg.

§11 TEKNISKE ANLEGG/INFRASTRUKTUR

Før utbygging eller fradeling av tomter tillates skal det utarbeides teknisk plan for veg, vann og avløp for de delfelt der det stilles krav til bebyggelsesplan. Planen skal godkjennes av Hjelmeland kommune.
Nye og eks. ledninger for strøm, telefon, bredbånd, TV mv. skal fremføres som jordkabler.
Nettstasjoner kan etableres innen byggeområde. Plassering avklares i bebyggelsesplan etter samarbeid nettselskap.

Sist revidert: 15. desember 2004, Rune Roalkvam, Suldal kommune
Sist revidert: planendring DAFU 221/12 – 02-07.12.

Grunnkart

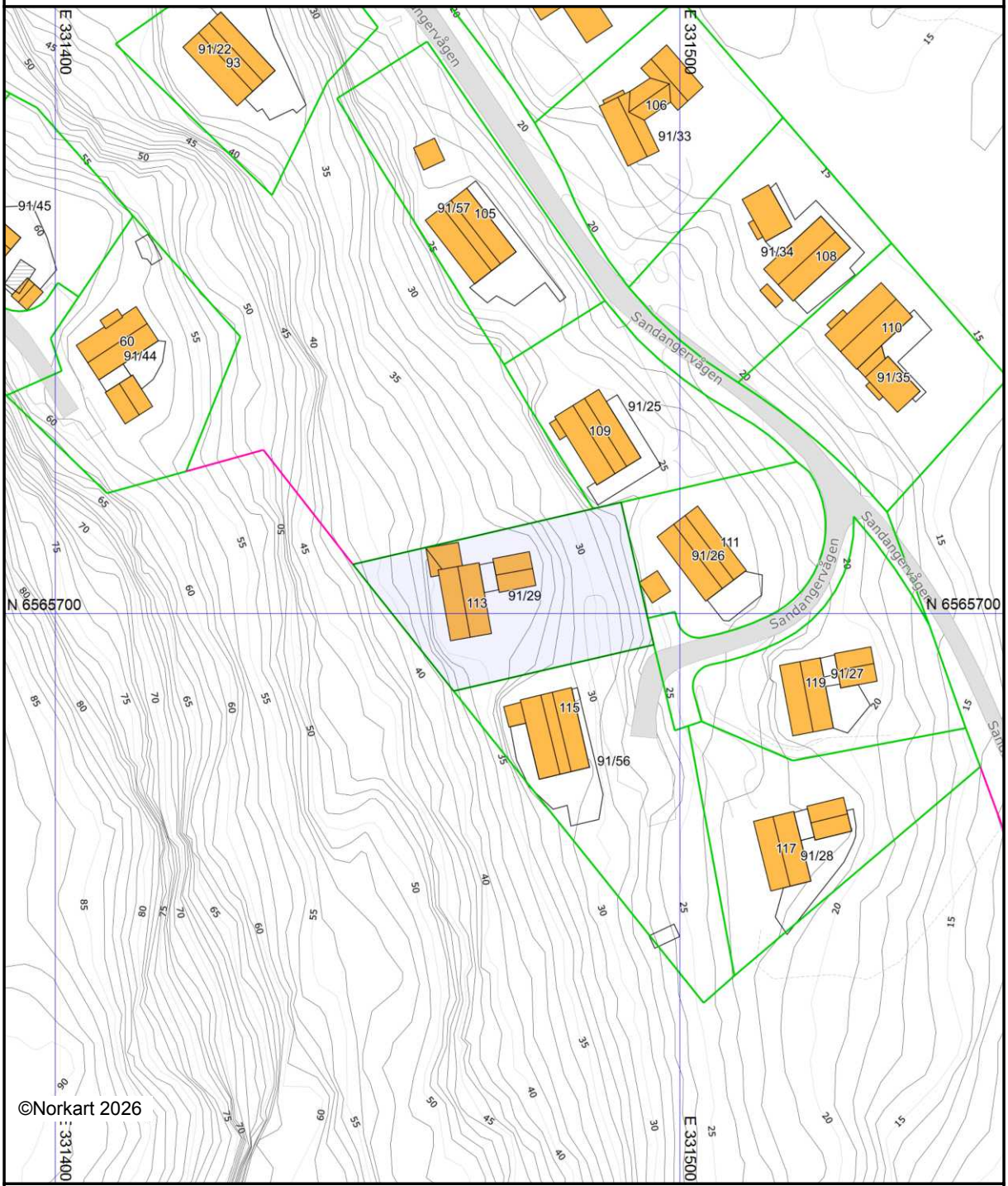
Hjelmeland kommune

Eiendom: 91/29
Adresse: Sandangervågen 113
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Hjelmeland kommune

Ledningskart

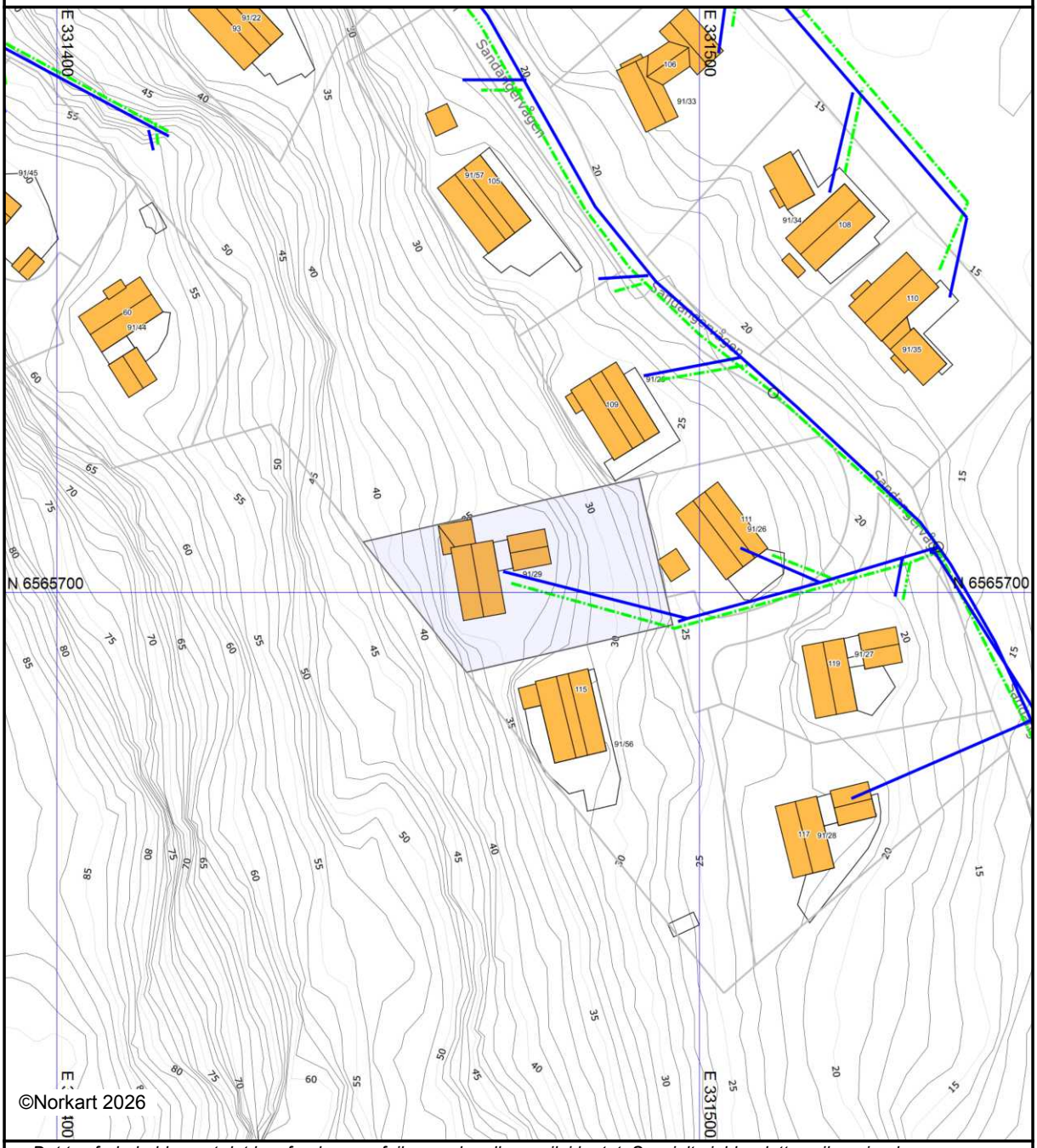
Eiendom: 91/29
Adresse: Sandangervågen 113
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1133 - 91/29//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	898,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6565703,42	**Øst**	331470,84	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6565717,75	331490,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,98	
2	6565716,72	331486,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,60	
3	6565707,84	331447,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,48	
4	6565687,61	331463,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,88	
5	6565695,01	331495,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,89	
6	6565699,25	331494,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,35	

	Hjelmeland kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Ansvarleg søkjar		Tiltakshaver	
Enkel Bygg og Butikk AS		Sandanger Hyttebygg AS Sandetorjå	
4130	HJELMELAND	4130	HJELMELAND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Randøy	91	29		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Fritidsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Hjelmeland Kommune	20.02.07	048/07

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
16.05.07	Enkel Bygg og Butikk AS

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

Merknader

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Hjelmeland	Jonathan Lagasca
Dato 25.05.2007	

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Renovasjon	Ryfylke Miljøverk		4130	Hjelmeland
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

	Hjelmeland kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Ansvarleg søkjar		Tiltakshaver	
Enkel Bygg og Butikk AS		Sandanger Hyttebygg AS Sandetorjå	
4130	HJELMELAND	4130	HJELMELAND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Randøy	91	29		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Fritidsbustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Hjelmeland Kommune	20.02.07	048/07

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
16.05.07	Enkel Bygg og Butikk AS

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

Merknader

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Hjelmeland	Jonathan Lagasca
Dato 25.05.2007	

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Renovasjon	Ryfylke Miljøverk		4130	Hjelmeland
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

Utskriftsdato: 19.05.2026

Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1133	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandangervågen 113, 4130 HJELMELAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 683,00 kr
Feiing	300,00 kr
Vann	5 104,80 kr
Sum	**8 087,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eigedomsskatt Fritid	0%	1341900 prom	2.00	1/1	0 %	2 684,00 kr	670,75 kr
Stip. vatn fritid	15%	1 stk	2602.45	1/1	0 %	2 602,45 kr	650,61 kr
Fastledd vatn fritid	15%	1 stk	2655.35	1/1	0 %	2 655,35 kr	663,84 kr
Feiing/tilsyn fritid	0%	1 Stk	300.00	1/1	0 %	300,00 kr	0,00 kr
					Sum	**8 241,80 kr**	**1 985,20 kr**

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1133	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandangervågen 113, 4130 HJELMELAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Hjelmeland kommune

Adresse: Vågavegen 116, 4130 Hjelmeland

Utskriftsdato:
26.05.2026

Renovasjon

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

Kommunenr.	1133	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sandangervågen 113, 4130 HJELMELAND								

IVAR - Ryfylke Renovasjon har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming. Ta kontakt med dei for informasjon om avgifter - tlf 51 75 95 50

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.05.2026 15:39

Eiendom 1133-91/29

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.05.2007	Andel	
Kommunenr	1133	Oppgitt areal	0 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	91	Beregnet areal	898,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	29	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sandangervågen 113	4130 Hjelmeland	Randøy	Randøy	Fister

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.05.2007	Kart- og delingsforretning	1133-91/29	Mottaker	898,1
		1133-91/13	Avgiver	-898,1
17.07.2011	Oppmålingsforretning	1133-91/28	Berørt	0
		1133-91/13	Avgiver	-1150,4
		1133-91/29	Berørt	0
		1133-91/1	Berørt	0
		1133-91/56	Mottaker	1150,4
06.09.2012	Annen forretningstype	1133-91/28	Berørt	0
		1133-91/29	Berørt	0
		1133-91/13	Berørt	0
		1133-91/1	Berørt	0
		1133-91/44	Berørt	0
06.09.2012	Feilretting	1133-91/28	Berørt	0
		1133-91/28	Mottaker	936
		1133-91/26	Mottaker	660,1
		1133-91/25	Mottaker	609,8
		1133-91/13	Avgiver	-609,8
		1133-91/27	Berørt	0
		1133-91/13	Avgiver	-936
		1133-91/3	Berørt	0
		1133-91/29	Berørt	0
		1133-91/26	Berørt	0
		1133-91/1	Berørt	0
		1133-91/13	Avgiver	-660,1
		1133-91/25	Berørt	0
		1133-91/29	Mottaker	898,1
		1133-91/13	Avgiver	-898,1
25.04.2013	Oppmålingsforretning	1133-91/29	Berørt	0
		1133-91/26	Berørt	0
		1133-91/13	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	24596540	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei

Igangsatt	21.02.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.05.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	73/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	73/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	60/0	60/0
L01	Loft	0	0/0	13/0	13/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	24599183			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.02.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	22.05.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Forprosjekstegning

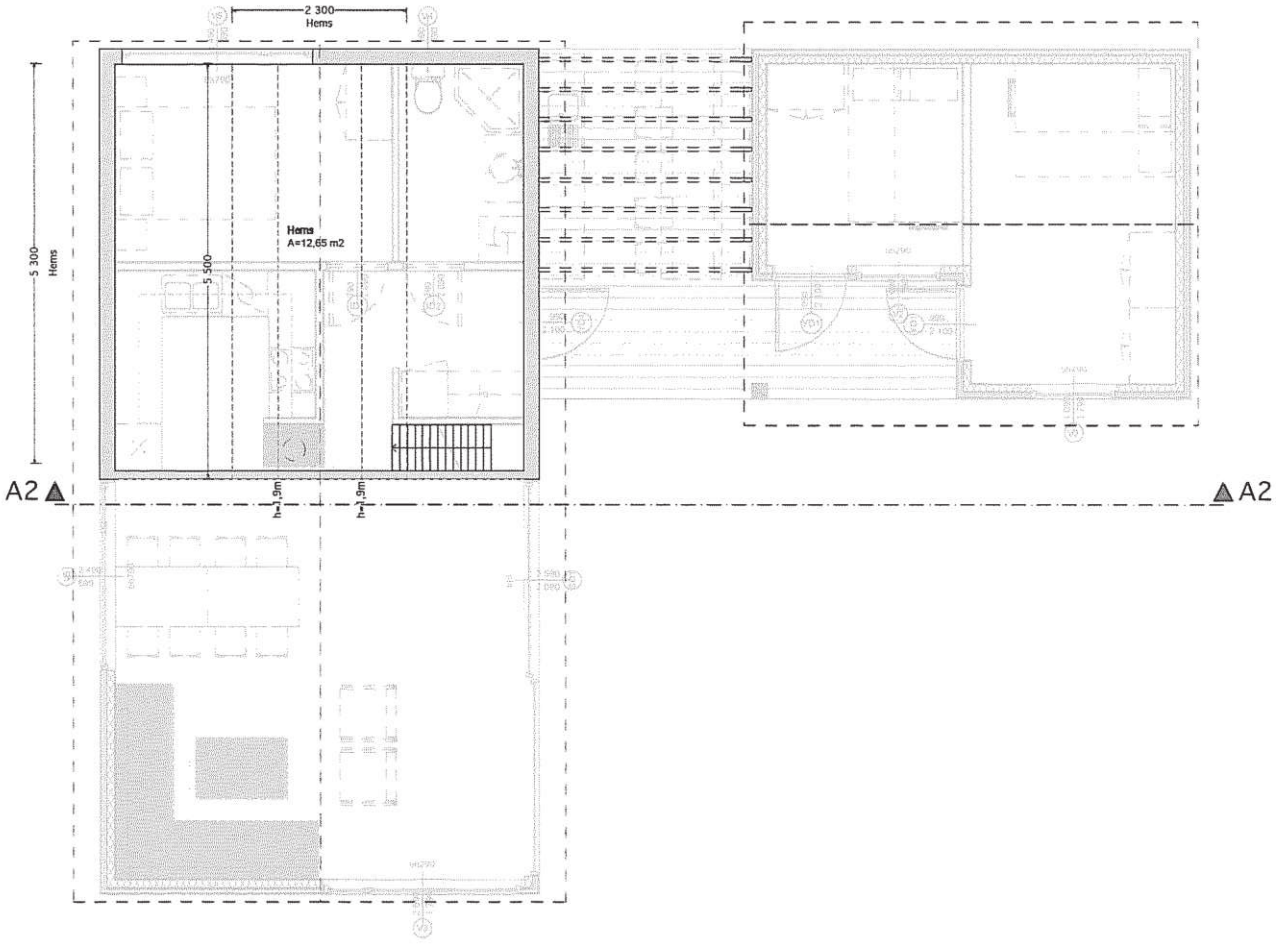
72701 Hyttetype A2 - 301 Snitt A2-A2 / M=1:50 / 16.10.06



Sivilarkitektene Sjo Fasting A/S
Hanaveien. 4, 4327 SANDNES -Tlf. 51973850 - Fax 51973851

Forprosjektstegning

72701 Hyttetype A2 - 220 Plan loft / M=1:100 / 26.10.06

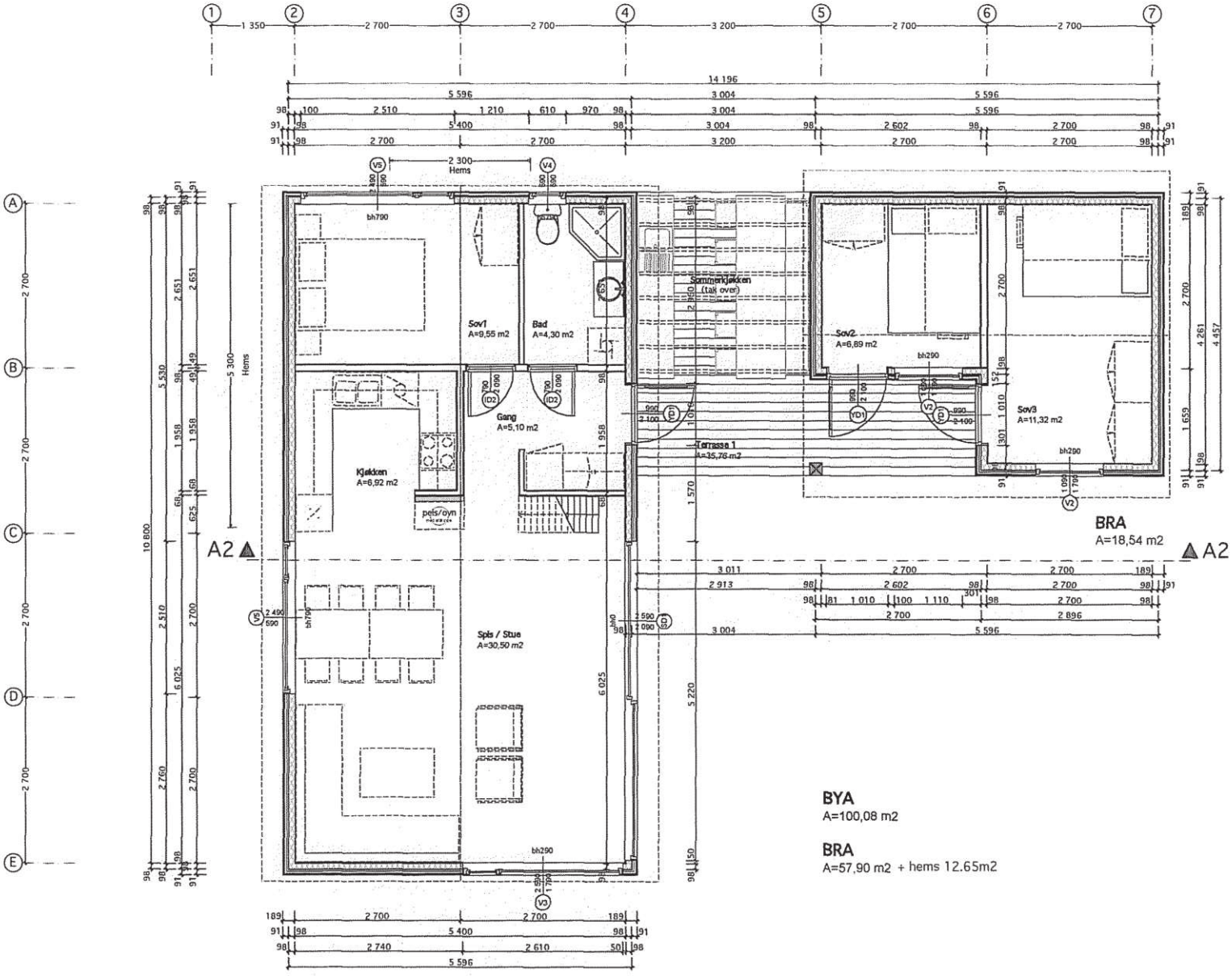


A1 M=1:50 / A3 M=1:70

Sivilarkitektene Sjo Fasting A/S
Hanaveien. 4, 4327 SANDNES -Tlf. 51973850 - Fax 51973851

Forprosjektstegning

72701 Hyttetype A2 - 210 Plan 1etg. / M=1:100 / 26.10.06



HT-A2

BYA = 100,08 m2
BRA = 89,09 m2

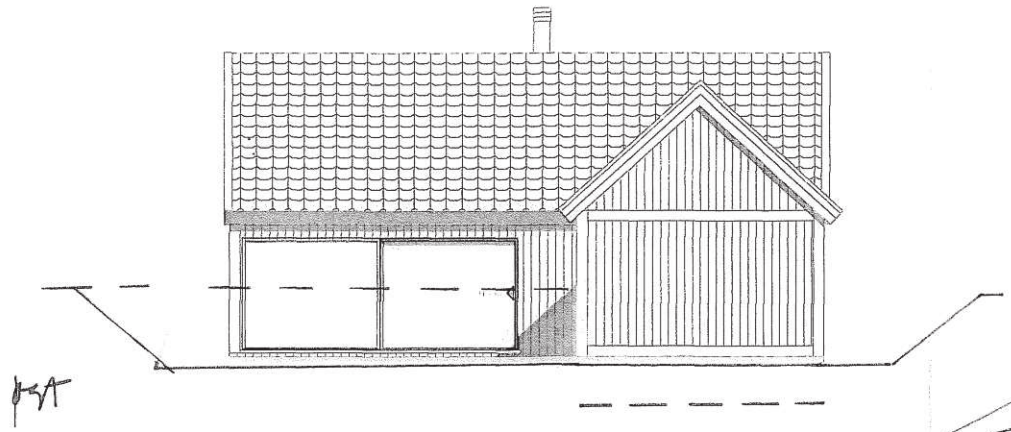
BYA
A=100,08 m2

BRA
A=57,90 m2 + hems 12.65m2

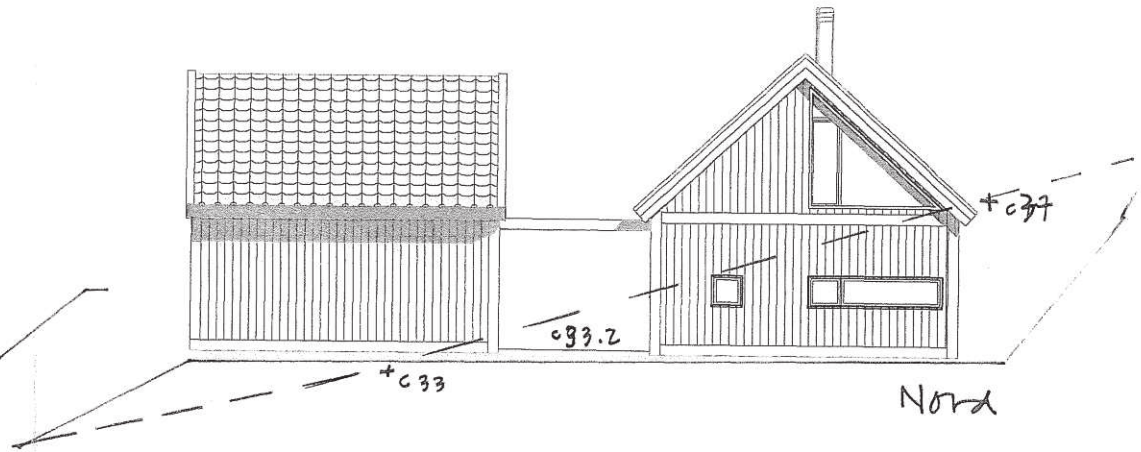
A1 M=1:50 / A3 M=1:70

Sivilarkitektene Sjo Fasting A/S
Hanaveien. 4, 4327 SANDNES -Tlf. 51973850 - Fax 51973851

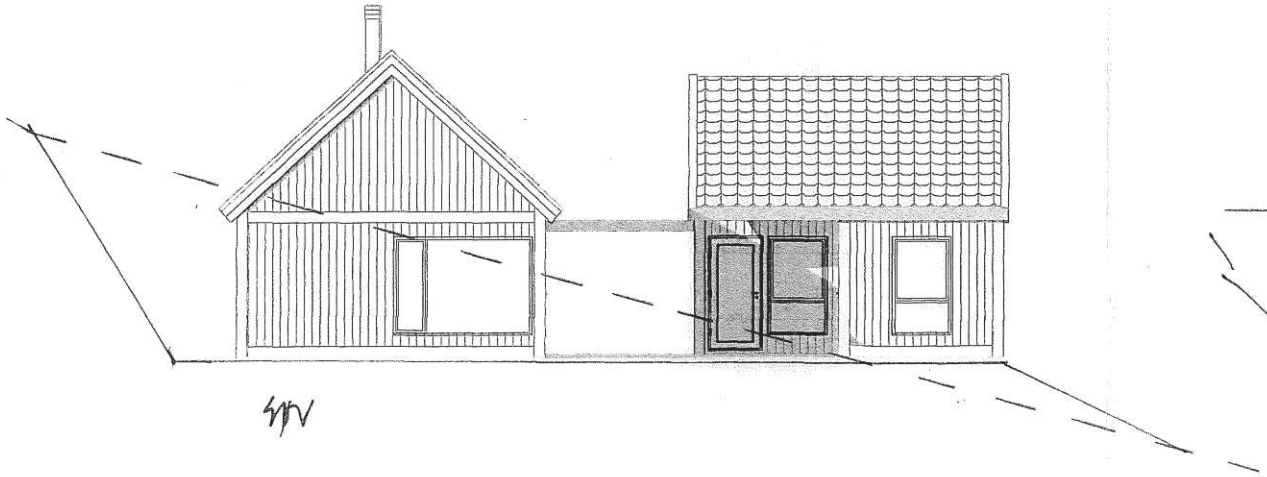
A2 - 402



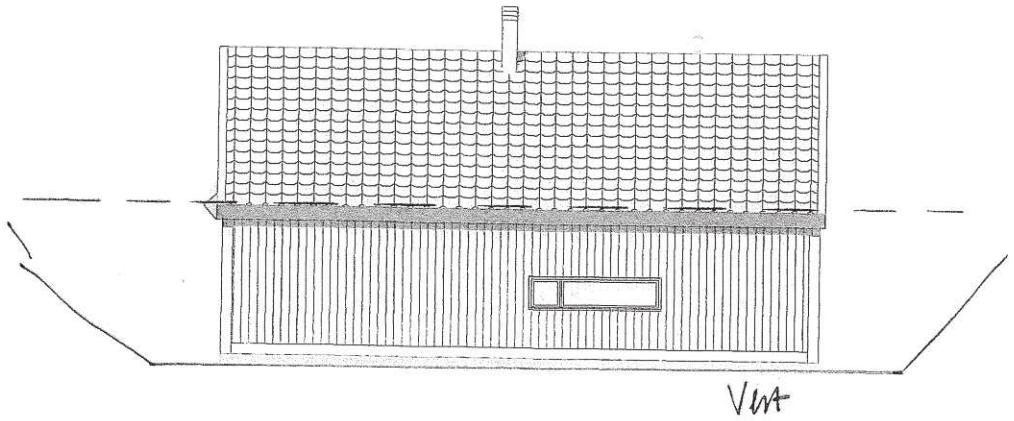
A2 - 401



A2 - 403



A2 - 404



Ryfylke Skjærgårdspark Hytte 38
ferdig gnitt c 33.2

Returneres til :
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Oldeidegården
4100 JØRPELAND
Org. nr.: **987 031 204** Ref. nr.: **2151**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
408161

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1133	HJELMELAND	91	29			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[ ] **B** Bolig-eiendom [X] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.250.000,- ***ToMillionerTohundreogfemtitusen 00/100

Utlyst til salg på det frie marked [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 2.250.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
07 09 71 [redacted]	Geir Morten Sandanger	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
02 11 63 [redacted]	Tormod Roth	[X] Ja [ ] Nei	1/2
14 01 64 [redacted]	Marit Nygård Roth	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 273323 Tinglyst: 20.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Rømskog 31/3-09

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
GEIR MORTEN SANDANGER

X Geir Morten Sandanger

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hvaler Eiendomsmegling AS
Merete L. Livastøl
Eiendomsmegler MNEF / faglig leder
Tlf. 51 74 55 00 - Mob. 45 48 58 88

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

ALLONGE TIL SKJØTE GNR. 91, BNR..... I HJELMELAND.

Eiendommen er pliktig å være medlem av velforeningen for området.

Eier har plikt til å delta med aktuell part i drift og vedlikehold av veier, parkeringsplasser, turstier, lekeplasser m.m. i feltet opparbeidet av utbygger/selger, over gnr. 91, bnr. 1, bnr. 3, bnr. 13 i Hjelmeland. Den aktuelle part beregnes ut fra antall tomter som er solgt fra opprinnelig grunneier, og uavhengig av om de er bebygget.

Vannledning er tilknyttet kommunalt vannverk, kloakk og ledningsnett er privat og årlige avgifter følger de til enhver tid kommunale satser og retningslinjer.

Eiendommen har rett til 3 meter bred båtplass, og naustbod på 3 kvm. på gnr. 91, bnr. 3, drifts og vedlikeholdskostnader på brygge, naustanlegg, fellesarealer m.m. dekkes av den enkelte rettighetshaver forholdsvismessig.

Hjelmeland,

.....
Eier av gnr. 91, bnr. 1 i Hjelmeland
Geir Morten Sandanger

.....
Eier av gnr. 91, bnr. 3 i Hjelmeland
Malena Tytlandsvik
iflg. fullmakt til Hjelmesand Utvikling AS
Leif Magne Kleppa/Reidar Hebnes

.....
Eier av gnr. 91, bnr. 13 i Hjelmeland
Geir Morten Sandanger

3/4-07
RETT KOPI

Dokumentet kan tinglyses.
Hjelmesand Utvikling AS

.....
Leif Magne Kleppa/Reidar Hebnes

Returneres til :
Eiendomsmegler Vest AS
Haakon VII´sgt. 7, Pb. 815
4004 STAVANGER
Org. nr.: **985 836 426**

Ref. nr.: **3528**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
512129

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1133	HJELMELAND	91	56			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 950.000,- ***NiHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 950.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 9 07 9 972	Sandanger Hyttebygg AS	1/1

Doknr: 928420 Tinglyst: 05.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
09 07 83 [redacted]	Philip Henrik Eide Hetland	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Allonge datert 31.08.2009 vedlegges. Enkel Bygg og Butikk AS, Org.nummer 978 693 075 har klausul om å levere byggesett til hytten. Brødrene Jørmeland AS, Org.nummer 979 943 601 har klausul om gravearbeid på tomten.

Gnr. 91, bnr. 29 har veirett over bnr. 56, samt delt vedlikehold av denne vei.

Pliktig medlemsskap i velforeningen for området.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Rett kopi bekreftes
EiendomsmeglerVest AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Hjelmeland 4/10-12

Utsteders underskrift 7) Arne Førmeland | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver SANDANGER HYTTEBYGG AS

Arne Førmeland

Leif M. Kleppa

Cei/Magn Klepka

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Reidun Pedersen REIDUN PEDERSEN

Adresse

4130 Hjelmeland

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hilde Hauge HILDE HAUGE

Adresse

4139 FISTER

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Hjelmeland 4/10-12

Hjemmelshavers underskrift: Geir Morten Sandanger

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Geir Morten Sandanger

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer): 070971 [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Reidun Pedersen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: REIDUN PEDERSEN

Adresse: 4130 Hjelmeland

2. vitneunderskrift: Hilde Hauge — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HILDE HAUGE

Adresse: 4139 FISTER

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20111128-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

ALLONGE TIL SKJØTE GNR. 91, BNR. 1, 3 OG 13 I HJELMELAND.

Eiendommen er pliktig å være medlem av velforeningen for området.

Eier har plikt til å delta med aktuell part i drift og vedlikehold av veier, parkeringsplasser, turstier, lekeplasser m.m. i feltet opparbeidet av utbygger/selger, over gnr. 91, bnr. 1, bnr. 3, bnr. 13 i Hjelmeland. Den aktuelle part beregnes ut fra antall tomter som er solgt fra opprinnelig grunneier, og uavhengig av om de er bebygget.

Vannledning er tilknyttet kommunalt vannverk, kloakk og ledningsnett er privat og årlige avgifter følger de til enhver tid kommunale satser og retningslinjer.

Eiendommen har rett til 3 meter bred båtplass, og naustbod på 3 kvm. på gnr. 91, bnr. 3, drifts og vedlikeholdskostnader på brygge, naustanlegg, fellesarealer m.m. dekkes av den enkelte rettighetshaver forholdsvismessig.

Hjelmeland, 31.8.2009

Geir Morten Sandanger
Eier av gnr. 91, bnr. 1 i Hjelmeland
Geir Morten Sandanger
070971 [redacted]

Leif Magne Kleppa R Hebnes
Eier av gnr. 91, bnr. 3 i Hjelmeland
Malena Tytlandsvik 170822 [redacted]
iflg. fullmakt til Hjelmesand Utvikling AS
Leif Magne Kleppa/Reidar Hebnes

Geir Morten Sandanger
Eier av gnr. 91, bnr. 13 i Hjelmeland
Geir Morten Sandanger
070971 [redacted]

Dokumentet kan tinglyses.
Hjelmesand Utvikling AS
Leif Magne Kleppa R Hebnes
Leif Magne Kleppa/Reidar Hebnes
Org.nr 985 774 595

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandangervågen 113, 4130 Hjelmeland
Gnr. 91, Bnr. 29, Hjelmeland kommune.

Oppdragsnummer:
301260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold.
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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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