NORDVIK

Egne Hjem 1

2 soverom | 169 kvm | Enebolig



Velkommen til

Egne Hjem 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med sentrumsnær beliggenhet og flott utsikt | Parkering og fint hageareal | Varmepumpe og vedovn

Prisantydning	**2 490 000,-**
Omkostninger	**63 340,-**
Totalpris	**2 553 340,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1925**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

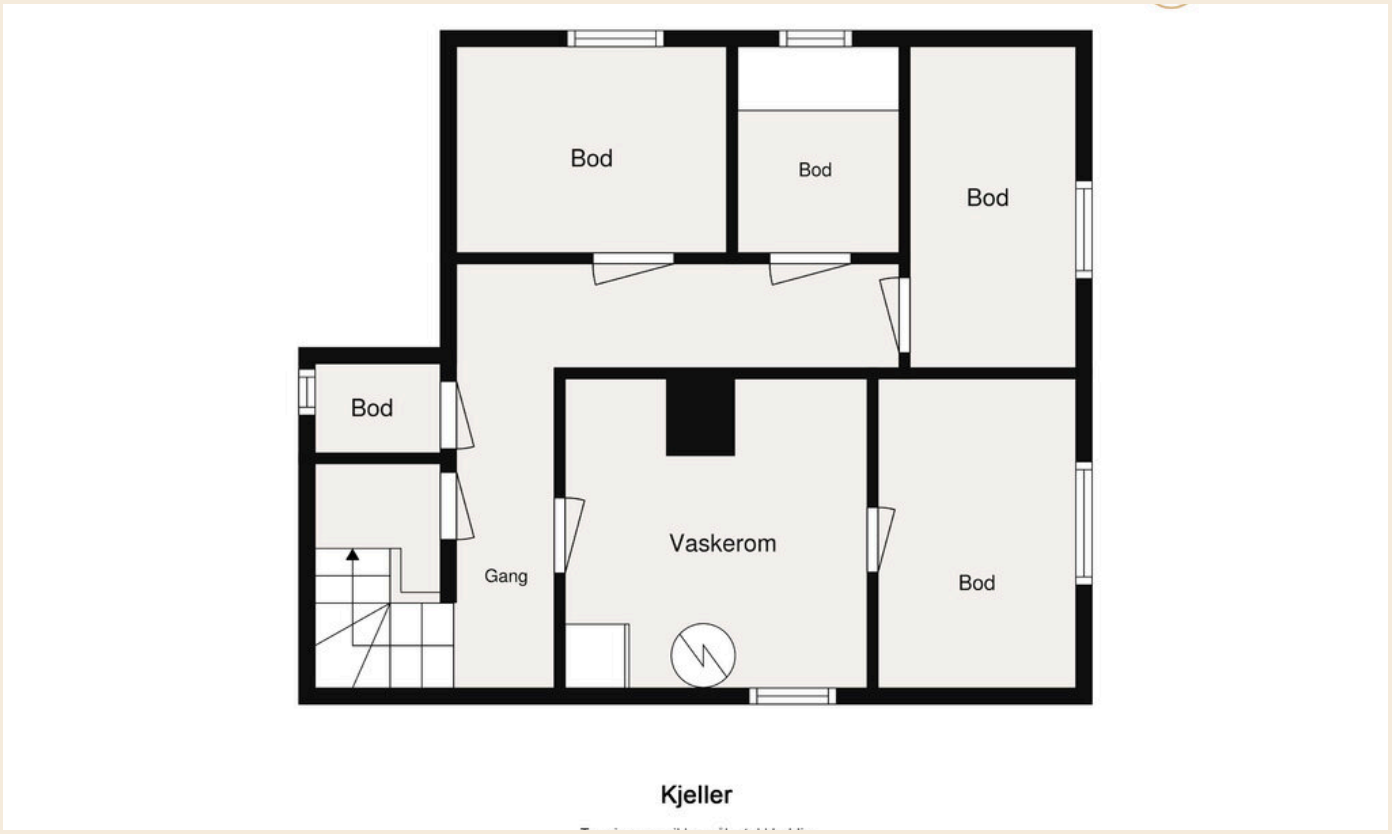
Nordvik Bolig har gleden av å presentere Egne Hjem 1 - en innholdsrik enebolig med flott utsikt mot fjord, fjell og by, og en sentrumsnær beliggenhet som gir enkel tilgang til alt.

Kort oppsummert:
Kort avstand til sentrum, skole og barnehage m.m
Hage
Parkering på egen grunn
Fine og varierte turmuligheter i nærområde
Oppgradert og vedlikehold i perioden 2013-2026

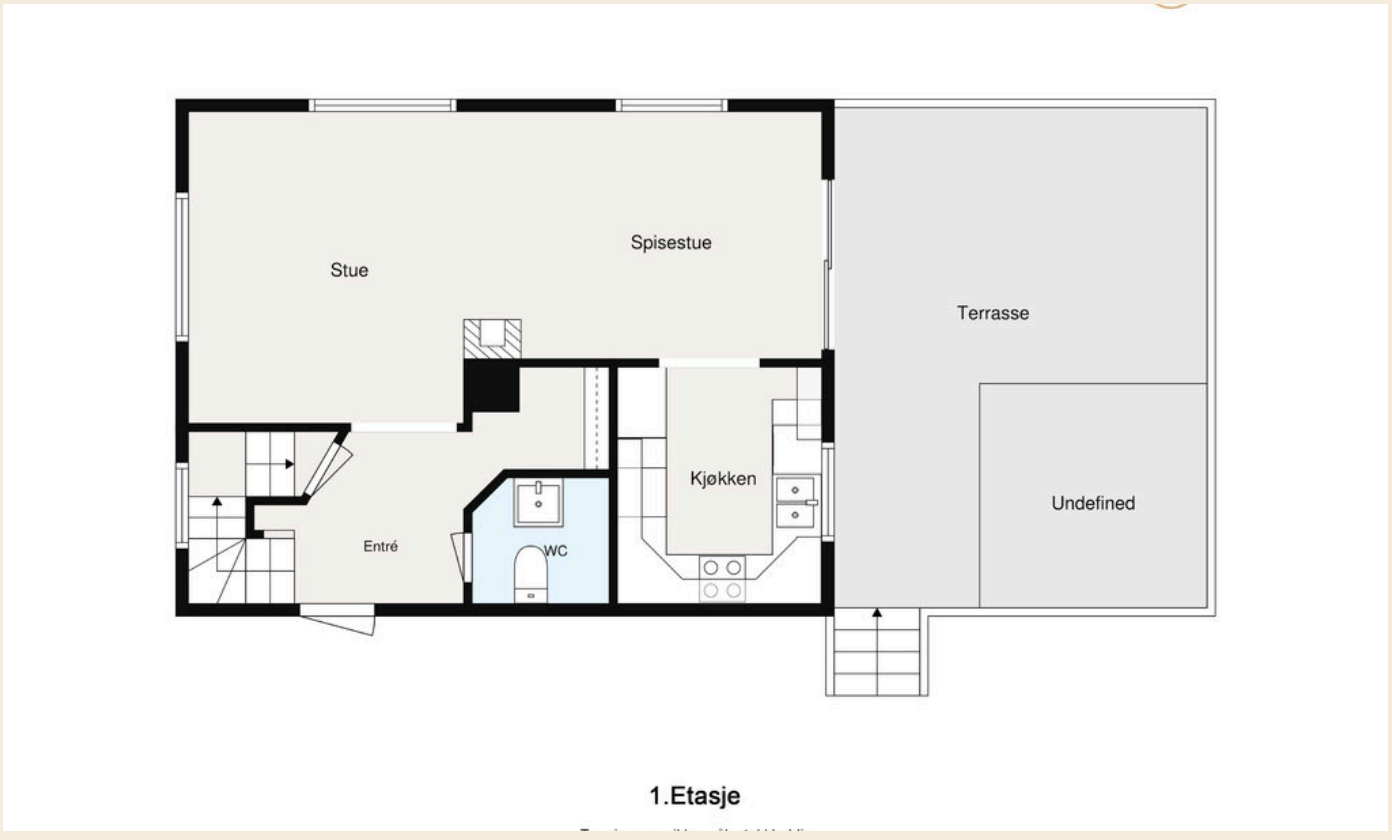
Boligen inneholder kjeller med gang, åtte boder og vaskekjeller (BRA-i 46 m^2). 1. etasje med hall m/trapp, trapperom, stue, kjøkken og toalettrom (BRA-i 51 m^2). 2. etasje inneholder gang, to soverom, vaskerom og bad (BRA-i 51 m^2). I 3. etasje er det innredet med loftstue og soverom (Byggemeldt som loftsrom, ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei) (BRA-i 21 m^2). Terrasse- og balkongareal på 32 m^2

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



Kjeller

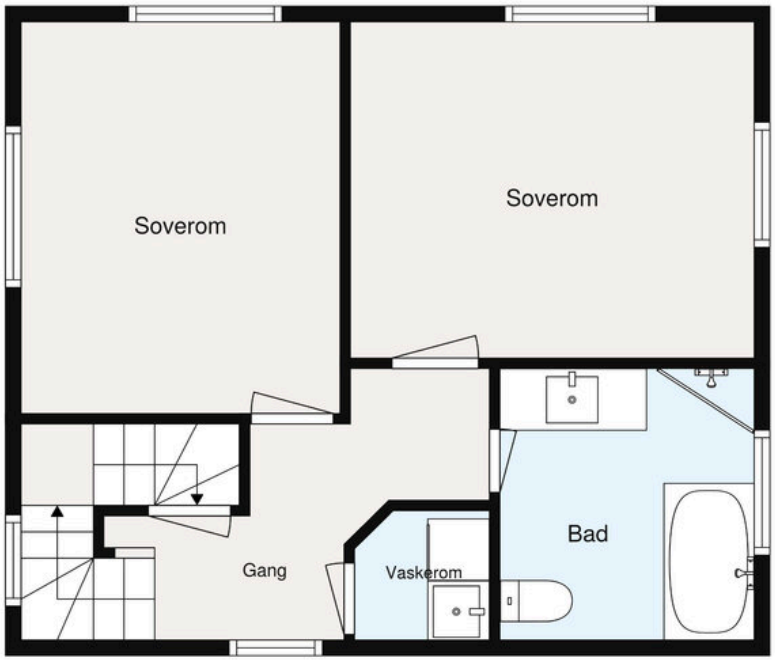


1.Etasje

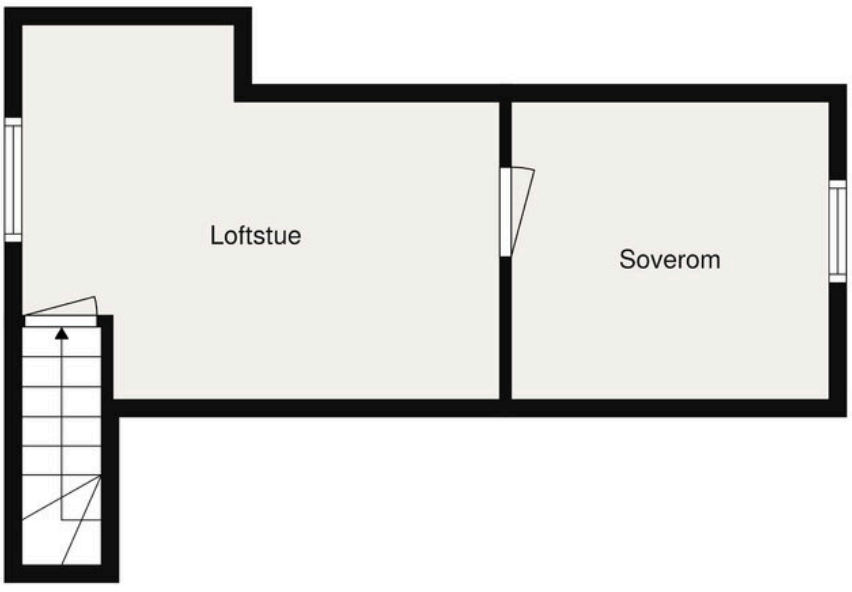
1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



2.Etasje



Loft

Loftsetasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0120/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Egne Hjem 1, 5750 ODDA
Gnr 64, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger
Cathrine Gundersen Sjåstad V/Eivind Dahle Sjåstad

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 553 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 573 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 169 kvm
Totalt BRA: 169 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Gang, 8 boder og vaskekjeller
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Hall m/trapp, trapperom, stue, kjøkken og toalettrom
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, 2 soverom, vaskerom og bad
Total BRA: 51 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Loftstue og soverom (Etasjen er byggemeldt som loftsrom, og er ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsvei)
Total BRA: 21 kvm.

Parkering
Det er mulighet for parkering i innkjørselen med plass til 3 biler.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

TAK, FASADE, VINDUER OG DØRER
-Bordkledning på deler av huset ble skiftet i 2015. Egeninnsats.
-Vinduene på vegg mot sør ble skiftet, og det ble montert beslag rundt 2015–2017. Egeninnsats.
-Takrenner ble skiftet mot øst rundt 2018 og mot vest i 2026. Nytt takrennesystem ble montert i 2026.
-Nye feieluker ble montert på loft og i kjeller i 2022.

UTOMHUS
-Terrasse ble oppført rundt 2017 og oppgradert i 2022.
-Det ble etablert drenering på sørvestsiden av Røynstrand Entreprenør i 2026.

-Det ble lagt knotteplast langs mur i sørvest av Røynstrand Entreprenør i 2026.

ELEKTRISK OG ENERGI
-Arbeider på det elektriske anlegget ble utført av Einar Reisæter AS i perioden 2013–2015, herunder montering av automatsikringer og nye ledninger i store deler av huset.
-Sluttkontroll av det elektriske anlegget ble utført av Einar Reisæter AS i 2017.
-Nytt gulv med gulvvarme ble lagt i stuen omkring 2017. Egeninnsats.
-Varmepumpe i gangen ble installert av BMI i Odda i 2025.

RØR, VA, BAD OG VÅTROM
-Nye vann- og avløpsrør samt rør-i-rør ble lagt inne i huset av Odda VVS i 2015.
-Bad og vaskerom ble fornyet av Odda VVS rundt 2015, og nytt vaskerom ble etablert i 2015.
-Utvendig vann- og avløpsanlegg ble skiftet av kommunen v/Røynstrand Entreprenør i 2026.

KJØKKEN
-Kjøkkenet ble nytt og montert i 2015. Egeninnsats.

INNVENDIGE OVERFLATER
-Vegger og gulvoverflater på soverom i 2. etasje ble fornyet omkring 2013–2015. Egeninnsats.

PIPE OG ILDSTED
-Pipe og ildsted ble oppgradert i 2022.
-Ny peis ble installert i stuen i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Odda VVS utførte arbeid i 2015.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har opplyst at Odda VVS fornyet eller oppgraderte tettesjikt, membran eller sluk. Et helt nytt bad ble installert i 2015. Arbeidet ble utført av faglært.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Selger har opplyst at Odda VVS utførte arbeidet i 2015. Arbeidet ble utført av faglært.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Lofthus bygg utførte arbeid ved pipe/feieluke arbeid i 2022. Arbeidet ble utført av faglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Røynstrand entreprenør la knotteplast langs mur i sørvest i 2026. Arbeidet ble utført av faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det foreligger en samsvarserklæring. Einar Reisæter AS utførte arbeid i perioden 2013-2015.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Selger har opplyst at sluttkontroll ble utført av Einar Reisæter AS i 2017.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Odda VVS installerte innvendig stoppekran i september 2026. Nye vann- og avløpsrør ble installert inne i 2015. Utvendig vann og avløp ble skiftet i 2026 av kommunen ved Røynstrand Entreprenør. Arbeidet ble utført av faglært.

FEIL OG MANGLER

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Selger har opplyst at det var fukt i kjeller. Arbeid med nytt takrennesystem ble utført i september 2026 i tillegg til nedlegging av knotteplast i sørvest.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Selger har opplyst at det er sprekk i grunnmur mot øst.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Selger har opplyst at mus ble observert i kjeller rundt år 2013/2014. Hull ble tettet, blant annet med stålull. Mus er ikke observert siden.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Selger har opplyst at tiltaket ikke var søknadspliktig. Terrasse ble bygget i 2017.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Selger har opplyst at takst fra 2007 viser brutto 195, bruksareal 175 og boligareal 126.

25. Vet du 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/naboer?
Selger har opplyst at Vestland fylkeskommune skal bygge ny fv49 og ny tilkomstvei til bolig. Huseier har spilt inn i høringsrunden krav om påkobling til ny vei fra eiendom. Dette er tegnet inn i siste plandokumenter med pil, som betyr at det vil skje. Boligen ligger ellers i sone som trolig har krav på ytterligere tiltak, typisk nye vinduer og/eller kledning. Det er uvisst når arbeidet med ny vei skal starte. To nabohus mot nord skal rives i forbindelse med prosjektet.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:
Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekter og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket siden jeg ikke mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, drone elr. liknende.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er oppført i trevirke og er innredet/lukket.

Merk:
Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Det kan foreligge skjulte feil, skader eller mangler i konstruksjonen som ikke er avdekket ved befaringen.

Det er viktig å påpeke at loftet over tilbygget inngangsparti var overfylt med innbo osv. som hindrer adkomst/muligheten til å kontrollere som innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Rydding, tilrettelegging og en ytterligere undersøkelse anbefales.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Boligen har terrasse/altan.

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
· Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav (100 cm).

Innvendig:

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe med ildsted i stue.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, og/eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner.

Det er ifølge eier/oppdragsgiver utført tiltak på dreneringen rundt boligen. Det opplyses at det er lagt ny knotteplast og etablert et drensrør som skal lede bort tak- og overflatevann. Det nye drensrøret er ikke tilkoblet taknedløpene. Det er utført omfattende arbeider, men disse må ikke anses som fullverdig drenering av boligen, da det fortsatt mangler fuktsikring og drenering på flere områder. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse av arbeidene for ny eier.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Oljetank: Eier/oppdragsgiver har bekreftet at det ikke er oljetank på eiendommen.

TG2
Taktekking
Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Det er registrert at overgangen mellom hovedtaket og det tilbygde inngangspartiet har en konstruksjonsmessig utførelse som vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning. Det er påvist råteskader i bordkledningen. Konsekvensen er at forholdet over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen dersom vann trenger inn i overgangen. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser av området, utskiftning av skadet bordkledning samt etablering av et heltrukket beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.
Slitasje/råteskader på vindskeiebord:
Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Skader/lekkasjer:
Det er observert avvik som skader og skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Skorstein og gjennomføringer i taket:
På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket, som skorstein, luftehatter og lignende. Bly/beslag rundt gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig og skiftes ved behov for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt skorstein, anbefales det å montere dette. Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.
Korrosjon/rust:
Det er korrosjon/rust i beslag/takrenner/nedløp som gir indikasjoner på at utskifting bør planlegges. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Bobler i maling:
Det er bobler i malingen som kan komme av at det opprinnelig er brukt linoljemaling. All maling bør fjernes før det males over for å få et godt resultat. - Ellers vil den nye malingen raskt flake av. Linoljeblærer har sjelden noe å si for treverkets bestandighet. Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

Vinduer og ytterdører
Sprukket/knust glass:
Det er sprukket/knust glass i kjellervindu. Forholdet medfører risiko for personskade og følgeskader på konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres. Utskifting av glass eller hele vinduet bør påregnes. Usikker fremtidig funksjon – isolerglass over 35 år:
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økende risiko for punktering med redusert isolerende effekt over tid. Utskifting av berørte ruter må påregnes ved punktering. Slitasje med vedlikeholdsbehov:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Mangelfull beslagsløsning mot vegg/dør:
Det mangler en beslagsløsning, eller den eksisterende løsningen er mangelfull, i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.
Skjevheter/nedbøyninger:
Det er observert skjevheter eller nedbøyninger. Forholdet kan skyldes setninger, svekket bæreevne, underdimensjonert bjelkelag eller for stor avstand mellom bjelkene. Dette gir redusert stabilitet og bruksfunksjon, og kan medføre risiko for videre utvikling over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Forsterkning av bjelkelag eller andre konstruktive tiltak bør vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser.

Innvendige overflater
Gjenstående arbeider / ufagmessig utførelse:
Det er en del gjenstående arbeider / ufagmessig utførelse, blant annet ved listverk og overganger. Dette bør ferdigstilles eller utbedres ut fra eget behov og krav.

Innvendige trapper
Redusert funksjonalitet:
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Dette gir økt risiko ved bruk og redusert funksjonalitet. Høy slitasje:
Trappen(e) fremstår med høy slitasje og skader. På bakgrunn av dette bør ny eier vurdere vedlikehold eller utskiftinger.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er gitt følgende opplysninger om skadedyr/gnagere:
Det var mus i kjeller rundt 2014/2015. Hull ble tettet både fra innsiden og utsiden, blant annet med stålull. Ingen observasjoner etter dette.

Kommentar:
Forekomst av skadedyr/gnagere kan medføre skader på konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Skjulte følgeskader kan ikke utelukkes. Ved mistanke om pågående aktivitet anbefales det å kontakte skadedyrfirma for å kartlegge omfang og behov for tiltak, som sanering, tetting av åpninger og forebygging mot videre aktivitet.

Treødeleggende insekter:
Det er observert spor etter treødeleggende insekter, som eksempelvis utflygningshull eller gangsystemer. Treødeleggende insekter kan over tid svekke

trekonstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig/skadedyrfirma for å kartlegge art, omfang og eventuell pågående aktivitet. Behov for tiltak/bekjempelse må vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser. Slike insekter har ofte bedre livsvilkår ved forhøyet fuktnivå, og viktige forebyggende tiltak er å holde fuktnivået i trevirke nede og sørge for god ventilering.

2. Etasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling
Mangelfull vanntett fuge under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig vanntett fuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

2. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv
Under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør:
Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes. Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel:
Det er ikke synlig oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Det anbefales å demonteres feielist for å avdekke om det er membranoppkant. Dersom det mangler øker dette risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.

2. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet:
Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

2. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Kun naturlig ventilering:
Rommet har kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og ikke tilfredsstiller kravet til tilfredsstillende ventilering av våtrom. Forholdet vil medføre økt fuktighet og eventuelt fuktskader på sikt. På bakgrunn av dette anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering, redusere unødvendig fuktbelastning og bedre inneklimaet.

2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert svelling/fuktskader på innerdøren. Forholdet skyldes fuktpåvirkning. Det anbefales å sørge for bedre ventilering av rommet, samt å utbedre følgeskadene. Mangelfull silikonfuge under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv
Fallforhold til sluk ved badekar:
Gulvet ved badekar har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet. Riss/sprekker i fuge/flis:
Det er registrert riss/sprekker i fuger som bør utbedres.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet:
Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Fuktsvelling/skader på sanitærutstyr/innredning:
Dette gjelder servantinnredningen, Dette bør repareres/skiftes. Manglende synliggjøring – innebygd sisterne:
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Innhent dokumentasjon om mulig, og legg dette frem for eventuelle interessenter.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Manglende lekkasjesikring):
Det er krav (gjeldende fra 1. juli 2010) om at det skal monteres en «waterguard/fuktføler» med vannstoppventil på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuktsikkert gulv og avrenning til sluk, for eksempel rom med vaskemaskin eller oppvaskmaskin. En automatisk lekkasjestopper består av en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje. Ettermontering/utbedring anbefales. Skader og bruksslitasje på innredning:
Kjøkkeninnredningen har enkelte skader og bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

1. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det mangler tilluft:
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, men mangler tilfredstillende tilluft. Dette kan kan redusere avtrekkseffekten når døren er lukket. Det anbefales å utbedre lufttilførselen.

Innvendige vann og avløpsrør
Passert funksjonstid:
Over halvparten av forventet funksjonstid for det eldre røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.
Rørfordeling uten lukket fordelerskap:
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, slik et lukket fordelerskap ville ha gjort. Overflater og eventuelt innbo/utstyr vil derfor være utsatt for skader ved en lekkasje.

Varmesentral
Passert funksjonstid (varmepumpe):
Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover. Støy/ulyder fra utedel:
Det opplyses om støy og ulyder fra utvendig del, noe som kan indikere feil eller avvik på anlegget. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller service på anlegget, og vurdere eventuelle tiltak basert på dette.

Varmtvannsbereder/tank
Funksjonstid:
Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Fuktsikring og drenering
Manglende/mangelfull topplist på fuktsikring:
Topplist på grunnmursplast/fuktsikring er mangelfull eller mangler. Uten tilfredsstillende avslutning i overkant kan vann, jord og finstoff trenge ned mellom fuktsikringen og grunnmuren. Dette kan redusere effekten av fuktsikringen og gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å montere/utbedre topplist for å lukke overgangen og redusere risikoen for fuktinntrenging.
Taknedløp over bakkenivå:
Taknedløp er avsluttet over bakkenivå. Takvann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort fra boligen, noe som kan gi økt fuktbelastning, utvasking av masser ved fundamentene og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble taknedløp til tette rør i grunnen slik at vannet ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres. Levetid/funksjonstid og fuktnivå:
Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, og over halvparten av forventet levetid for de eldre delene av dreneringen er passert, som kan være en indikasjon på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Forhøyet fukt kan over tid gi fuktskader, misfarging, sopp- og råteskader og dårlig inneklima, særlig dersom det er påforede konstruksjoner mot terreng. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak (drenering, fuktsikring, terrengfall, overvann osv) og utbedring av fuktkilden, og inntil årsaken er avklart bør tilstanden overvåkes jevnlig.

Grunnmur og fundamenter
Sprekk i grunnmur– bør overvåkes:
Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer, bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

TG3
Takkonstruksjon/Loft
Større skjevheter i takkonstruksjonen: (TG3)
Både takkonstruksjonen og etasjeskillet mellom andre etasje og loftsetasjen har omfattende nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokale skjevheter på ca. 50 millimeter i det nordøstlige hushjørnet. Årsaken kan ha flere forklaringer, eksempelvis manglende vedlikehold ved store snømengder, at takkonstruksjonen er underdimensjonert for belastningen den utsettes for, eller setningsskader som har oppstått i byggeperioden eller over tid. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere, og at nødvendige tiltak vurderes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene. Det er vanskelig å estimere kostnadene for slike tiltak før ytterligere undersøkelser er utført.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Begrenset/mangellfull ventilasjon:
Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået. Råteskader i etasjeskille: (TG3)
Det er registrert betydelige råteskader i etasjeskillet under bad/toalettrommet i første etasje. Skadene stammer trolig fra en tidligere vannlekkasje, og det vurderes at det ikke foreligger noen pågående skadeutvikling. Skadene i konstruksjonen vurderes likevel å være av et slikt omfang at utskiftning anbefales for å unngå følgeskader. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring.

Basert på observasjoner og vurderinger anbefales det ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/bjelkelaget, herunder eventuelle inngrep i konstruksjonen. Slike undersøkelser ligger utenfor mandatet og undersøkelsesnivået for denne rapporten. Det kan derfor foreligge skjulte forhold, avvik, skader eller feil som ikke er avdekket eller omtalt. Ikke innredet, men mye fukt TG3:
Det er betydelig fuktighet/vanninntrenging i rom mot terreng, men rommene benyttes som «grovkjeller». Det frarådes å oppbevare matvarer, klær, møbler eller annet som kan ta skade av fukt. Eldre drenering og fuktsikring medfører at overflater mot terreng ikke egner seg for innredning med organiske materialer som treverk. Rommene bør derfor ha frie, eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørking.

Dersom ny eier ønsker å innrede underetasjen med organiske materialer, må det først gjennomføres tiltak knyttet til drenering, fuktsikring og isolering. Det vises også til vurderingene under punktet om drenering. Inntil slike tiltak eventuelt gjennomføres, kan montering av sorpsjonsavfukter være et hensiktsmessig midlertidig tiltak for å holde fuktnivået mer under kontroll, særlig dersom rommene fortsatt kun skal benyttes til bod-/lagringsformål. Kostnadsestimatet gjelder midlertidige tiltak for å redusere fuktnivået inntil drenering og fuktsikring er utbedret.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Defekt ventilasjon: (TG3)
Den mekaniske viften er defekt. Rommet har derfor ikke ventilering utover åpning av dør og eventuelt vindu, noe som medfører mangelfull ventilasjon og økt, uønsket fuktbelastning. Forholdet kan over tid gi risiko for fukt- og muggskader på bygningsdeler. Det anbefales å reparere viften.

TGIU
2. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da aktuelle vegger vender mot annet våtrom. Hulltaking i øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gitt et representativt resultat for den mest fuktutsatte delen av våtrommet. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjon.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å kontrollere eventuelle avvik, fukt og skader i konstruksjonen.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra soverom mot våtsone. Jeg boret gjennom to lag med plater før jeg stanset på grunn av risikoen for å skade membranen eller fuktsikringen. Det er mulig at konstruksjonen er oppbygget som en tett vegg/konstruksjon, noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Pipe med ildsted i stue.
- 2stk luft-til-luft varmepumper
- Gulvarme med varmekabler i bad 2.etg og varmefolie i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 542 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 250,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 31 250 kr. Denne årlige summen inkluderer gebyrer for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Vanngebyret er beregnet basert på oppgitt forbruk, og årsprisen inkluderer merverdiavgift.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 304,- pr år.
- Internett fra Altibox kr 1 400,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 716 435,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 865 741,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 603838

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 256 kvm (Eiertomt)

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Arealet er beregnet fra matrikkelkartet til 256,1 m². Det er tinglyst "registrering av grunn" datert 07.12.1912. Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

Ved en senere nøyaktig oppmåling kan det forekomme avvik i grenser og oppgitt tomteareal.

GRENSER
Ifølge matrikkelen er nordgrensen registrert med mindre nøyaktighet, mens øst-, sør- og vestgrensen har middels til høy nøyaktighet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert byggefelt på Tokheim, et trivelig nabolag som byr på en flott utsikt mot fjord, fjell og by. Her kan man nyte både nærhet til sentrum og gode muligheter for friluftsaktiviteter, noe som gjør området attraktivt for både store og små.

NÆROMRÅDET
Nærområdet preges av en flott utsikt mot fjord, fjell og by. Naboene beskrives som både hyggelige og hjelpsomme. Eiendommen ligger i et etablert byggefelt på Egne Hjem, og her kan man glede seg over kveldssol til ca. klokken 19 midtsommers, med solen til stede allerede fra klokken 08:00 om morgenen. I gangavstand fra eiendommen finner man et nytt nærmiljøanlegg på Eitrheim.

SENTRUM OG HANDEL
Det er kort vei til sentrum fra eiendommen, noe som gir enkel tilgang til et rikt utvalg av servicefasiliteter. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Rema 1000 Sørfjordsenteret.

SKOLE, BARNEHAGE OG SERVICE
For de yngste er Hestavoll barnehage et alternativ, med 42 barn i alderen 1-5 år. Denne ligger omtrent 21 minutter til fots fra eiendommen. Skoleveien for barn i 1.-7. Klasse går til Odda barneskole, som har 294 elever fordelt på 18 klasser og ligger cirka 22 minutter til fots unna. Ungdomsskoleelever (8.-10. Klasse) kan benytte Odda ungdomsskole, med 203 elever og 10 klasser, som nås på rundt 7 minutter med bil. Videregående opplæring tilbys ved Odda vidaregåande skule, som har 320 elever.

ADKOMST OG TRANSPORT
Eiendommen har kort vei til bussforbindelser, noe som forenkler hverdagslogistikken.

FRILUFT OG FRITID
Området byr på gode muligheter for friluftsliv, med populære turmål som Støledalen og Tokheimsnuten lett tilgjengelig. I tillegg er det kort vei til en båthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger oversendt fra Ullensvang kommune, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftsetasje er idag innredet med soverom og stue, men er byggemeldt som loftsrom. Innredningen av loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold. Takstmann opplyser om at vinduer på loft ikke tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Kjøper overtar risikoen for de nevnte forholdene, herunder risikoen for fremtidig bruk, eventuelle kostnader til utbedring og pålegg fra det offentlige.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Detter har trolig sammenheng med boligens alder. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
VEI
Boligen har adkomst via offentlig vei.
VANN
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

AVLØP
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger eier.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan:
PlanID: 12281963001
Navn: Egne Hjem
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt reguleringsplan
Ikrafttredelse: 08.07.1963

Delarealer:
Delareal: 256 m²
Formål: Boliger

Reguleringbestemmelser og reguleringsplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens føresegner og kommuneplankart kan oversendes på forespørsel til megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4618/64/16:
03.02.1917 - Dokumentnr: 900195 - Jordskifte
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

17.07.1944 - Dokumentnr: 350 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen fikk tillatelse fra veivesenet å legge vann- og kloakkledning samt stikkrenner gjennom bygdeveien Odda-Eitrheim.

13.02.1989 - Dokumentnr: 577 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Naboer og eller Odda kommune har rett til vedlikehold/omlegging av vann- og kloakkledninger over eiendommen uten vederlag til eierne mot å tilordne terreng etter seg.

07.12.1912 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:2

Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

08.06.1917 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:27
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

07.09.1918 - Dokumentnr: 900061 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:31
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

04.08.1923 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:39
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Statsarkivet.

20.03.1981 - Dokumentnr: 1058 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:212
Opprettelses dokument for gnr 64 bnr 212, som grenser til Egne Hjem 1.

06.03.1985 - Dokumentnr: 780 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:64 Bnr:273
Opprettelses dokument for gnr 64 bnr 273, som grenser til Egne Hjem 1.

01.01.2020 - Dokumentnr: 364673 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1228 Gnr:64 Bnr:16
Eiendommen har tidligere hatt annet kommunenummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr 64 bnr 2 i Ullensvang kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelser ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (tilstandsrapport) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport (betalt 18.09) kr. 19 505,-

Samlet skal selger betale kr. 139 205,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. september 2026

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Egne Hjem 1

Nabolaget Eitrheim/Tokheim - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Odda barneskole (1-7 kl.) — 22 min
294 elever, 18 klasser — 1.9 km

Odda ungdomsskole (8-10 kl.) — 7 min
203 elever, 10 klasser — 3.4 km

Odda vidaregåande skule — 7 min
320 elever, 21 klasser — 3.4 km

Offentlig transport

Egne Hjem — 1 min
Linje 760, 930, 980, 985 — 0.1 km

Barnehager

Hestavoll barnehage (1-5 år) — 21 min
42 barn — 1.8 km

Eitrheimsvågen barnehage (1-5 ... — 20 min
57 barn — 1.8 km

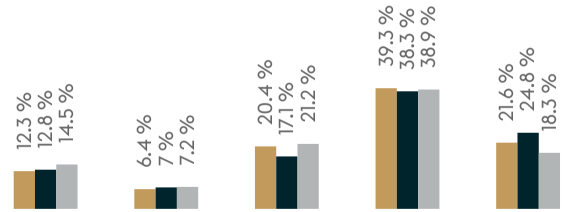
Rabben barnehage (1-5 år) — 7 min
74 barn — 4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørfjordsenteret — 20 min

Rema 1000 Smelteverket — 4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eitrheim/Tokheim	734	404
Ullensvang kommune	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Eitrheimsvågen	17 min
Odda folkeskole	21 min
MOVA Odda	4 min
Odda Treningsenter	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Egne Hjem 1 , 5750 ODDA
ULLENSVANG kommune
gnr. 64, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1807 **Eiendomsverdi ref nr:** SH1855

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et etablert byggefelt på Tokheim like utenfor Odda. Vendt mot øst med utsikt over fjorden og nærområde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Eiendommen har kort avstand til Odda.

I sentrum er det barnehager, grunnskole og videregående skole, samt flere dagligvarebutikker og spisesteder.

Området byr også på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter og attraksjoner, inkludert idrettsanlegg, svømmehall og badeplasser ved Sandvinvatnet og fjorden. Det finnes mange turmuligheter, fra nærliggende stier til krevende fjellturer som Trolltunga. Vinterstid finnes det langrennsløyper på Seljestad og et alpintilbud i Røldal Skisenter.

Kjøretiden med bil til Røldal er ca. 35 minutter, til Voss ca. 1 time og 30 minutter, til Haugesund ca. 2 timer, og til Bergen ca. 2 timer og 30 minutter.

TOMT:
Tomten har et skrånende terreng. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, lekehytte, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det er også oppført et dukkehus på eiendommen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over fire plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard.

OPPVARMING:
Oppvarmingen i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumper, og pipe med ildsted. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken/bad.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Drenering på sørvest side. Utført september 2026 av Røynstrand entreprenør.
- Oppført terrasse ca 2017.
- Skiftet bordkledning på deler av huset i 2015. Egeninnsats.
- Skiftet vinduer på vegg mot sør og lagt på beslag. Egeninnsats. Ca 2015-2017.
- Skiftet takrenner både mot øst (ca 2018) og mot vest (2026).
- Nytt bad og vaskerom ca 2015. Utført av Odda VVS.
- Nytt kjøkken i 2015. Egeninnsats.
- Nye vegg- og gulvoverflater i 1 etasje
- Installert gulvvarme i stue. ca 2017. Egeninnsats.
- Nye vegger og gulvoverflater på soverom i 2 etasje. ca 2013-2015. Egeninnsats.
- Ullensvang kommune har skiftet vann og avløp til huset september 2026.
- Nye vannrør inne utført i 2015 av Odda VVS.
- Ny varmepumpe i gang installert 2025 av BMI i Odda.
- Installert automatsikringer og lagt nye ledninger i store deler av huset i 2015.
- Installert nytt ildsted i stue og nye feieluker på loft og i kjeller i 2022. Utført av Lofthus bygg.
- Malt store deler av huset innvendig. ca 2017-2026.

Opplysningene over er i hovedsak innhentet fra eier/oppdragsgiver, tidligere eier og/eller salgsoppgave og takst for eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede, og det tas forbehold om feil og mangler. Årstall kan være omtrentlige, og listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

HØYDEPUNKTER:
• Enebolig fra 1925
• BRA-i: 169 m²,
• Totalt terrasse- og balkongareal (TBA): 32 m²
• Innholdsrik familiebolig fordelt over fire plan
• Eiet tomt på totalt 256 m²
• Opparbeidet tomt med gruset tun, forstøtningsmur, terrasse/platting, beplantning og hage med plen
• Flere parkeringsplasser på egen tomt
• Etablert boligområde på Tokheim med kort avstand til Odda sentrum
• Kjøkken fra ca. 2015
• Bad og vaskerom fra ca. 2015

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Loftsetasje vises som loftsrom på de byggemeldte tegningene, men benyttes som soverom på befaringsdagen.

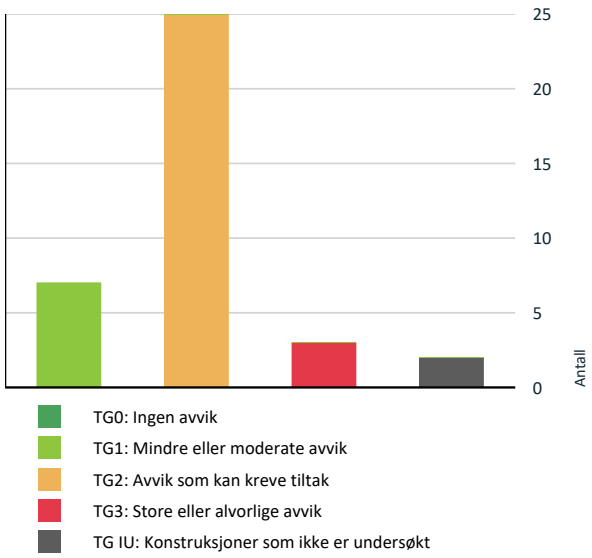
Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere for å kartlegge hva som må til for å få det godkjent etter dagens bruk. Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

For mer informasjon om dette, kan du besøke nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på følgende lenke: https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring/

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

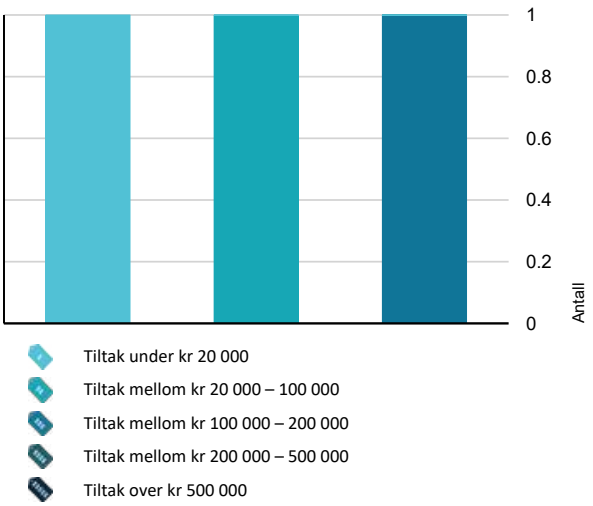
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert og begrensninger:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar, med mye innbo og løsøre i boder rom som ble benyttet til lagring, noe som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:
Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekter og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket siden jeg ikke mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, drone elr. liknende.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

• Det er registrert at overgangen mellom hovedtaket og det tilbygde inngangspartiet har en konstruksjonsmessig utførelse som vurderes å medføre økt risiko for fuktinntrengning. Det er påvist råteskader i bordkledningen. Konsekvensen er at forholdet over tid kan medføre fuktskader i konstruksjonen dersom vann trenger inn i overgangen. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser av området, utskiftning av skadet bordkledning samt etablering av et heltrukket beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

• Slitasje/råteskader på vindskeiebord:
Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.



Bilde viser overgangen mellom hovedtak og tilbygget inngangsparti.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Skader/lekkasjer:
Det er observert avvik som skader og skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

• Skorstein og gjennomføringer i taket:
På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket, som skorstein, luftehatter og lignende. Bly/beslag rundt gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig og skiftes ved behov for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt skorstein, anbefales det å montere dette.

• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

• Korrosjon/rust:
Det er korrosjon/rust i beslag/takrenner/nedløp som gir indikasjoner på at utskifting bør planlegges. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.



Bilde viser skorstein over tak med slitasje.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i trevirke og er innredet/lukket.

Merk:
Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Det kan foreligge skjulte feil, skader eller mangler i konstruksjonen som ikke er avdekket ved befaringen.

Det er viktig å påpeke at loftet over tilbygget inngangsparti var overfylt med innbo osv. som hindrer adkomst/muligheten til å kontrollere som innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Rydding, tilrettelegging og en ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:

• Større skjevheter i takkonstruksjonen: (TG3)
Både takkonstruksjonen og etasjeskillet mellom andre etasje og loftsetasjen har omfattende nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokale skjevheter på ca. 50 millimeter i det nordøstlige hushjørnet. Årsaken kan ha flere forklaringer, eksempelvis manglende vedlikehold ved store snømengder, at takkonstruksjonen er underdimensjonert for belastningen den utsettes for, eller setningsskader som har oppstått i byggeperioden eller over tid. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere, og at nødvendige tiltak vurderes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene. Det er vanskelig å estimere kostnadene for slike tiltak før ytterligere undersøkelser er utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Piler på bildet indikerer hvor det er påvist størst nedbøyning i takkonstruksjonen og etasjeskillet. Det er målt lokale skjevheter på ca 50 mm.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Til informasjon:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Lufting av kledning:
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

• Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

• Bobler i maling:
Det er bobler i malingen som kan komme av at det opprinnelig er brukt linoljemaling. All maling bør fjernes før det males over for å få et godt resultat. - Ellers vil den nye malingen raskt flake av. Linoljeblærer har sjelden noe å si for treverkets bestandighet.

Tilstandsrapport

• Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.



Bilde viser eksempel på bordkledning/vannbord med slitasje/råteskader.



Bilde viser avflassing og bobler i maling. Manglende overflatebehandling kan føre til råteskader i bordkledningen. Nærmere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

• Sprukket/knust glass:
Det er sprukket/knust glass i kjellervindu. Forholdet medfører risiko for personskade og følgeskader på konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres. Utskifting av glass eller hele vinduet bør påregnes.

• Usikker fremtidig funksjon – isolerglass over 35 år:
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økende risiko for punktering med redusert isolerende effekt over tid. Utskifting av berørte ruter må påregnes ved punktering.

• Slitasje med vedlikeholdsbehov:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid.



Bilde viser eksempel på vedlikeholdsbehov av vindu/listverk.



Bilde viser eksempel på vindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har terrasse/altan.

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav (100 cm).

Vurdering av avvik:

• Mangelfull beslagsløsning mot vegg/dør:
Det mangler en beslagsløsning, eller den eksisterende løsningen er mangelfull, i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

Tilstandsrapport

• Skjevheter/nedbøyninger:
Det er observert skjevheter eller nedbøyninger. Forholdet kan skyldes setninger, svekket bæreevne, underdimensjonert bjelkelag eller for stor avstand mellom bjelkene. Dette gir redusert stabilitet og bruksfunksjon, og kan medføre risiko for videre utvikling over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Forsterkning av bjelkelag eller andre konstruktive tiltak bør vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser.



Bilde viser manglende beslagsløsning mellom terrassebord og bordkledning.



Bilde viser ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Det er store skjevheter der hvor bjelken er "lasket sammen".



Pilen indikerer hvor det er påvist stor nedbøyning i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Vurdering av avvik:
• Gjenstående arbeider / ufagmessig utførelse:
Det er en del gjenstående arbeider / ufagmessig utførelse, blant annet ved listverk og overganger. Dette bør ferdigstilles eller utbedres ut fra eget behov og krav.



Bilde viser eksempel på ufagmessig utførelse / gjenstående arbeider. Her med løs dørterskel til vaskerommet.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på ufagmessig utførelse / gjenstående arbeider.
Her med manglende fuge mellom gulv og trapp/vegg.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, og/eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Begrenset/mangellfull ventilasjon:
Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

• Råteskader i etasjeskille: (TG3)
Det er registrert betydelige råteskader i etasjeskillet under bad/toalettrommet i første etasje. Skadene stammer trolig fra en tidligere vannlekkasje, og det vurderes at det ikke foreligger noen pågående skadeutvikling. Skadene i konstruksjonen vurderes likevel å være av et slikt omfang at utskiftning anbefales for å unngå følgeskader. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring.

Basert på observasjoner og vurderinger anbefales det ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/bjelkelaget, herunder eventuelle inngrep i konstruksjonen. Slike undersøkelser ligger utenfor mandatet og undersøkelsesnivået for denne rapporten. Det kan derfor foreligge skjulte forhold, avvik, skader eller feil som ikke er avdekket eller omtalt.

• Ikke innredet, men mye fukt TG3:
Det er betydelig fuktighet/vanninntrenging i rom mot terreng, men rommene benyttes som «grovkjeller». Det frarådes å oppbevare matvarer, klær, møbler eller annet som kan ta skade av fukt. Eldre drenering og fuktsikring medfører at overflater mot terreng ikke egner seg for innredning med organiske materialer som treverk. Rommene bør derfor ha frie, eksponerte murflater for å sikre best mulig uttørking.

Dersom ny eier ønsker å innrede underetasjen med organiske materialer, må det først gjennomføres tiltak knyttet til drenering, fuktsikring og isolering. Det vises også til vurderingene under punktet om drenering. Inntil slike tiltak eventuelt gjennomføres, kan montering av sorpsjonsavfukter være et hensiktsmessig midlertidig tiltak for å holde fuktnivået mer under kontroll, særlig dersom rommene fortsatt kun skal benyttes til bod-/lagringsformål. Kostnadsestimatet gjelder midlertidige tiltak for å redusere fuktnivået inntil drenering og fuktsikring er utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser betydelige saltutslag på grunnmuren.



Bilde viser fuktinnhold på 25,5% som til sier svært fuktig trevirke.
Målingen er foretatt i innerveggen i boden mot sør-øst.

Tilstandsrapport



Bilde viser bjelke i vaskekjeller. Bjelken har råteskader som følge av en tidligere vannlekkasje fra rommet over. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinivå i trevirket på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
- Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm).
- Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).

Vurdering av avvik:

• Redusert funksjonalitet:
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Dette gir økt risiko ved bruk og redusert funksjonalitet.

• Høy slitasje:
Trappen(e) fremstår med høy slitasje og skader. På bakgrunn av dette bør ny eier vurdere vedlikehold eller utskiftinger.



Bilde viser eksempel på skade på overflate i trappen.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om, eller det er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Se kommentar under.

Vurdering av avvik:

• Det er gitt følgende opplysninger om skadedyr/gnagere: Det var mus i kjeller rundt 2014/2015. Hull ble tettet både fra innsiden og utsiden, blant annet med stålull. Ingen observasjoner etter dette.

Kommentar:
Forekomst av skadedyr/gnagere kan medføre skader på konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Skjulte følgeskader kan ikke utelukkes. Ved mistanke om pågående aktivitet anbefales det å kontakte skadedyrfirma for å kartlegge omfang og behov for tiltak, som sanering, tetting av åpninger og forebygging mot videre aktivitet.

Treødeleggende insekter:
Det er observert spor etter treødeleggende insekter, som eksempelvis utflygningshull eller gangsystemer. Treødeleggende insekter kan over tid svekke trekonstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig/skadedyrfirma for å kartlegge art, omfang og eventuell pågående aktivitet. Behov for tiltak/bekjempelse må vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser. Slike insekter har ofte bedre livsvilkår ved forhøyet fuktnivå, og viktige forebyggende tiltak er å holde fuktnivået i trevirke nede og sørge for god ventilering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Radon:
Radon er en fargeløs, luktfri og smakløs radioaktiv gass som dannes naturlig fra radium i grunnen, og er en vanlig forurensning i norske boliger, særlig i områder med høyt radonpotensial. Langvarig eksponering øker risikoen for lungekreft. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³ (tiltak bør vurderes over denne), og nivået bør uansett holdes under maksimumsgrenseverdien på 200 Bq/m³. Det anbefales generelt å måle radon, særlig i områder med høyt radonpotensial eller ved tidligere målinger med forhøyede verdier. Målingen bør utføres som en langtidsmåling over minst to måneder i vinterhalvåret (fyringssesongen) for å gi et representativt resultat. Ved verdier over tiltaksgrensen kan ulike tiltak redusere konsentrasjonen, som forbedret ventilasjon, tetting av sprekker mot grunnen og installering av radonsug/radonbrønn.

PCB og andre miljøgifter i eldre materialer:
I bygninger fra perioden ca. 1950–1980 kan det forekomme miljøgifter som PCB (blant annet i isolerglasslim i vinduer fra ca. 1965–1975, fugemasser og maling), bly (eldre maling og rør) og andre helse -/miljøskadelige stoffer. Slike materialer er normalt ufarlige så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men ved riving/utskifting skal de håndteres og leveres som farlig avfall etter gjeldende regelverk. Ved usikkerhet bør det gjennomføres miljøkartlegging før arbeid igangsettes.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2015.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde av vaskerom.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alt 3 – Bestått vanntest:
Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mangelfull vanntett fuge under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig vanntett fuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.



Bilde viser manglende fuge mellom baderomsplate og sokkellist.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

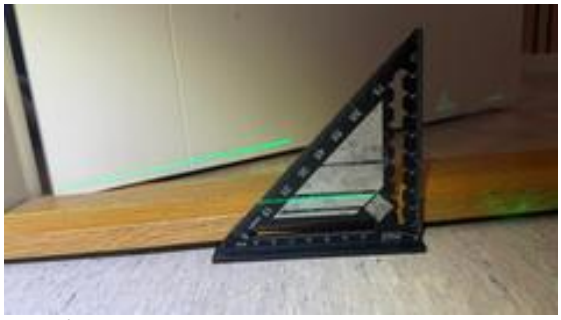
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør:
Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

• Manglende synlig membranoppkant ved dørterskel:
Det er ikke synlig oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Det anbefales å demonteres feielist for å avdekke om det er membranoppkant. Dersom det mangler øker dette risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.



Kontrollmåling viser ca. 20 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor ikke som tilfredsstillende.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet:
Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal alder/bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Kommentar:
Tilfredsstillende ventilering av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Naturlig ventilasjon eller manglende tilluft regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kun naturlig ventilering:
Rommet har kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og ikke tilfredsstiller kravet til tilfredsstillende ventilering av våtrom. Forholdet vil medføre økt fuktighet og eventuelt fuktskader på sikt. På bakgrunn av dette anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering, redusere unødvendig fuktbelastning og bedre inneklimaet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da aktuelle vegger vender mot annet våtrom. Hulltaking i øvrige vegger ville ikke nødvendigvis gitt et representativt resultat for den mest fuktutsatte delen av våtrommet. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjon.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode der det bores inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å kontrollere eventuelle avvik, fukt og skader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2015.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde av badet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt 1 - Ferdigattest etter 2013 (søknadspliktige tiltak, f.eks nybygg):
Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alt 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alt 3 – Bestått vanntest:
Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alt 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer:
Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling/fuktskader på innerdøren. Forholdet skyldes fuktpåvirkning. Det anbefales å sørge for bedre ventilering av rommet, samt å utbedre følgeskadene.

• Mangelfull silikonfuge under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.



Bilde viser fuktsvellinger på innerdøren.



Bilde viser eksempel på manglende vanntett fugemasse mellom sokkellist og baderomsplate.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

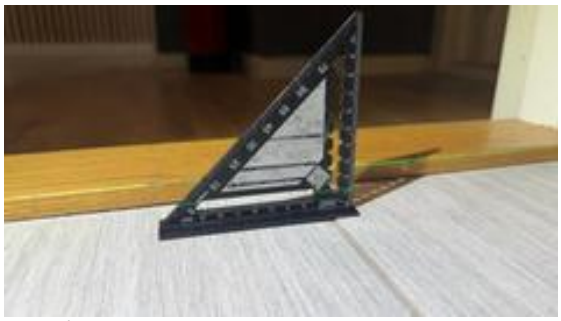
Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Fallforhold til sluk ved badekar:
Gulvet ved badekar har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet.

• Riss/sprekker i fuge/flis:
Det er registrert riss/sprekker i fuger som bør utbedres.



Kontrollmåling viser ca. 32 mm høydeforskjell mellom sluk i dusj og gulv ved dør. Dette er mer enn kravet/anbefalingen på 25 mm.



Bilde viser mangler ved flisfuge i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt – passert alderskriteriet:
Membran/tettesjikt har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i fuktsikringen, med økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, og oppgradering/utskifting av tettesjikt må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.

Tilstandsrapport



Nærbilde av sluket i dusjsone.



Nærbilde av sluket under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

• Fuktsvelling/skader på sanitærutstyr/innredning:
Dette gjelder servantinnredningen, Dette bør repareres/skiftes.

• Manglende synliggjøring – innebygd sisterne:
Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. Innhent dokumentasjon om mulig, og legg dette frem for eventuelle interessenter.



Bilde viser skade på servantinnredningen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

Vurdering av avvik:

• Defekt ventilasjon: (TG3)
Den mekaniske viften er defekt. Rommet har derfor ikke ventilering utover åpning av dør og eventuelt vindu, noe som medfører mangelfull ventilasjon og økt, uønsket fuktbelastning. Forholdet kan over tid gi risiko for fukt- og muggskader på bygningsdeler. Det anbefales å reparere viften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra soverom mot våtsone. Jeg boret gjennom to lag med plater før jeg stanset på grunn av risikoen for å skade membranen eller fuktsikringen. Det er mulig at konstruksjonen er oppbygget som en tett vegg/konstruksjon, noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

• Manglende lekkasjesikring):
Det er krav (gjeldende fra 1. juli 2010) om at det skal monteres en «waterguard/fuktføler» med vannstoppventil på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuktsikkert gulv og avrenning til sluk, for eksempel rom med vaskemaskin eller oppvaskmaskin. En automatisk lekkasjestopper består av en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje.
Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje. Ettermontering/utbedring anbefales.

• Skader og bruksslitasje på innredning:
Kjøkkeninnredningen har enkelte skader og bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.



Bilde viser slitasje/skade på skuffe.



Bilde viser mindre hakk på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Bildet viser montert komfyrvakt. Dette er en sikkerhetsenhet som overvåker komfyren/platetoppen og kutter strømmen ved unormal varme eller dersom den blir glemt på, for å redusere brannrisiko.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av belegg/linoleum på gulv, malte fliser på vegger og panel i himling.

Kommentar:
Vurdert visuelt, skjulte forhold bak overflater/utstyr kan ikke utelukkes.



Oversiktsbilde av toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og servant med innredning under.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon/avtrekk består av mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler tilluft:
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, men mangler tilfredstillende tilluft. Dette kan kan redusere avtrekkseffekten når døren er lukket. Det anbefales å utbedre lufttilførselen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Merk:
Nytt vanninntak og stoppekran i 2026. Det gjenstår et parti med avløpsrør av soil i kjellergulvet etter utskiftning av vann og avløpsledninger

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Evt. stoppekraner er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Manglende kursoversikt (rør-i-rør):
Det mangler kursoversikt for rør-i-rør. En kursoversikt gjør det mulig å raskt identifisere og stenge av vannet til riktig kurs ved en lekkasje, uten å måtte stenge vanntilførselen til hele boligen. Dette forenkler arbeidet ved feil, vedlikehold og eventuelle vannskader. Det anbefales å merke kursene i vannfordelerskapet.

Vurdering av avvik:

• Passert funksjonstid:
Over halvparten av forventet funksjonstid for det eldre røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

• Rørfordeling uten lukket fordelerskap:
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, slik et lukket fordelerskap ville ha gjort. Overflater og eventuelt innbo/utstyr vil derfor være utsatt for skader ved en lekkasje.



Bilde viser fordelerstokk for tappevann i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av både mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilering via ventiler på yttervegg/vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i hall med. trapp.
Årstall/Alder: 2025.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: Ukjent, men antar eldre enn 15 år.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Passert funksjonstid (varmepumpe):
Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

• Støy/ulyder fra utedel:
Det opplyses om støy og ulyder fra utvendig del, noe som kan indikere feil eller avvik på anlegget. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller service på anlegget, og vurdere eventuelle tiltak basert på dette.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2004.

Merk:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
• Funksjonstid:
Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger er det varmekabler på bad i 2.etasje og varmefolie i stuen.

- Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Vurdering av avvik:
• Følgende vesentlige forhold ble registrert:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Bereder er koblet til stikkontakt, men skal ha fast tilkobling.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner.

Det er ifølge eier/oppdragsgiver utført tiltak på dreneringen rundt boligen. Det opplyses at det er lagt ny knotteplast og etablert et drensrør som skal lede bort tak- og overflatevann. Det nye drensrøret er ikke tilkoblet taknedløpene. Det er utført omfattende arbeider, men disse må ikke anses som fullverdig drenering av boligen, da det fortsatt mangler fuktsikring og drenering på flere områder. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse av arbeidene for ny eier.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Manglende/mangelfull topplist på fuktsikring:
Topplist på grunnmursplast/fuktsikring er mangelfull eller mangler. Uten tilfredsstillende avslutning i overkant kan vann, jord og finstoff trenge ned mellom fuktsikringen og grunnmuren. Dette kan redusere effekten av fuktsikringen og gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å montere/utbedre topplist for å lukke overgangen og redusere risikoen for fuktinntrenging.

• Taknedløp over bakkenivå:
Taknedløp er avsluttet over bakkenivå. Takvann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort fra boligen, noe som kan gi økt fuktbelastning, utvasking av masser ved fundamentene og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble taknedløp til tette rør i grunnen slik at vannet ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.

• Levetid/funksjonstid og fuktnivå:
Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, og over halvparten av forventet levetid for de eldre delene av dreneringen er passert, som kan være en indikasjon på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Forhøyet fukt kan over tid gi fuktskader, misfarging, sopp- og råteskader og dårlig inneklima, særlig dersom det er påførede konstruksjoner mot terreng. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak (drenering, fuktsikring, terrengfall, overvann osv) og utbedring av fuktkilden, og inntil årsaken er avklart bør tilstanden overvåkes jevnlig.


Bilde viser eksempel på hvor det mangler topplist på fuktsikring.


Bilde viser eksempel på at taknedløp er avsluttet over bakkenivå og ikke ledet videre bort fra boligen/fundament.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Sprekk i grunnmur– bør overvåkes:
Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer, bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.


Bilde viser sprekk i grunnmur mot øst.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har bekreftet at det ikke er oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Lekehytte



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Lekehytte med enkel standard. Enkel fundamentering, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med plater av ukjent materiale.. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold
Det er ikke utført en tilstandsvurdering av bygget, dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger. Lekehytten er i svært dårlig forfatning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.



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

Enebolig

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)
Kjeller	46			46		1	47
1. Etasje	51			51	32		51
2. Etasje	51			51			51
Loftsetasje	21			21		5	26
SUM	**169**				**32**	**6**	**175**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, vaskekjeller		
1. Etasje	Hall m/trapp, trapperom, stue, kjøkken, toalettrom		
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad		
Loftsetasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,09 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,63 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,67 meter i gang.
- Loftsetasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på ca 2,30 meter.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under AHL.
- Rommet under trapp har ikke målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje vises som loftsrom på de byggemeldte tegningene, men benyttes som soverom på befaringsdagen.

Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere for å kartlegge hva som må til for å få det godkjent etter dagens bruk. Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

For mer informasjon om dette, kan du besøke nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på følgende lenke: https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring/

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold eller brannsikkerheten i boligen. Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Takhøyde under 2,2 meter:
Deler av boligen har takhøyde under 2,2 meter. Dette er lavere enn dagens anbefalinger, særlig for rom for varig opphold. I eldre boliger kan slike forhold være opprinnelige og lovlig etablert etter tidligere regelverk, men takhøyden kan likevel påvirke rommenes brukbarhet, møblering og opplevde bokvalitet. Dersom rommene ikke er formelt godkjent for dagens bruk, kan dette også medføre utfordringer ved en eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning.

For lite rømningsvindu:
Vindu(er) på loftet tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Rømningsvindu skal ha fri åpning med minimum 0,5 m bredde og 0,6 m høyde, og summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

(Faktiske mål, bredde: 68cm, høyde: 48cm.)

Lekehytte

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje						2	2
SUM						**2**	**2**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyden er under 1,9 meter, og bygget har derfor ikke målbart areal etter gjeldende måleregler. Det er ca. 2 m² gulvareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Eivind Dahle Sjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	64	16		0	256.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Egne Hjem 1

Hjemmelshaver
Sjåstad Cathrine Gundersen

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Dahle Sjåstad	9578-5993-4-1620691	2026-09-15 23:47:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
37-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Egne Hjem 1, 5750 ODDA

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Cathrine Gundersen Sjåstad

Fullmektige
Eivind Dahle Sjåstad for Cathrine Gundersen Sjåstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 603838
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odda VVS 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odda VVS. Helt nytt bad. 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odda VVS i 2015

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lofthus bygg i 2022z

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røynstrand entreprenør i 2026. Lagt knotteplast langs mur i sørvest.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Einar Reisæter AS i 2013-2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll Einar Reisæter as i 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odda VVS. Installert innvendig stoppekran september 2026. Ny vann og avløpsrør inne i 2015. Utvendig vann og avløp skiftet i 2026 av kommunen v/Røynstrand Entreprenør.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Terrasse bygget i 2017.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller. Men er utført arbeid med nytt takrennesystem i september 2026 i tillegg til nedlegg av knotteplast i sørvest.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i grunnmur mot øst.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert mus i kjeller rundt år 2013/2014. Hull ble tettet, blant annet med stålull. Ikke observert siden.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 2007. Brutto 195. Bruksareal 175. Boligareal 126.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Vestland fylkeskommune skal bygge ny fv49 og ny tilkomstvei til bolig. Huseier har spilt inn i høringsrunden krav om påkobling til ny vei fra eiendom. Er tegnet inn i siste plandokumenter med pil, som betyr at det vil skje. Bolig ligger ellers i sone som trolig har krav på ytterligere tiltak, typisk nye vinduer og/eller kledning. Det er uvisst når arbeidet med ny vei skal starte. To nabohus mot nord skal rives i forbindelse med prosjektet.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0120/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Dahle Sjåstad	**2026-09-15**

Identifikasjon

Eivind Dahle Sjåstad

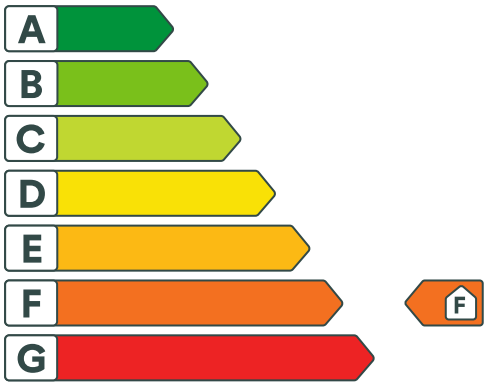
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Egne Hjem 1, 5750 ODDA**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351339**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174644047**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **316,47**

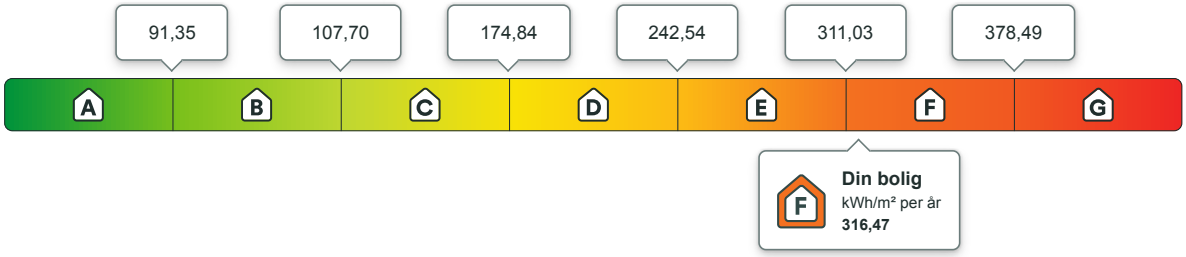
Egne Hjem 1, 5750 ODDA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 840,11	**263,73**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Egne Hjem 1, 5750 ODDA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Egne Hjem 1, 5750 ODDA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

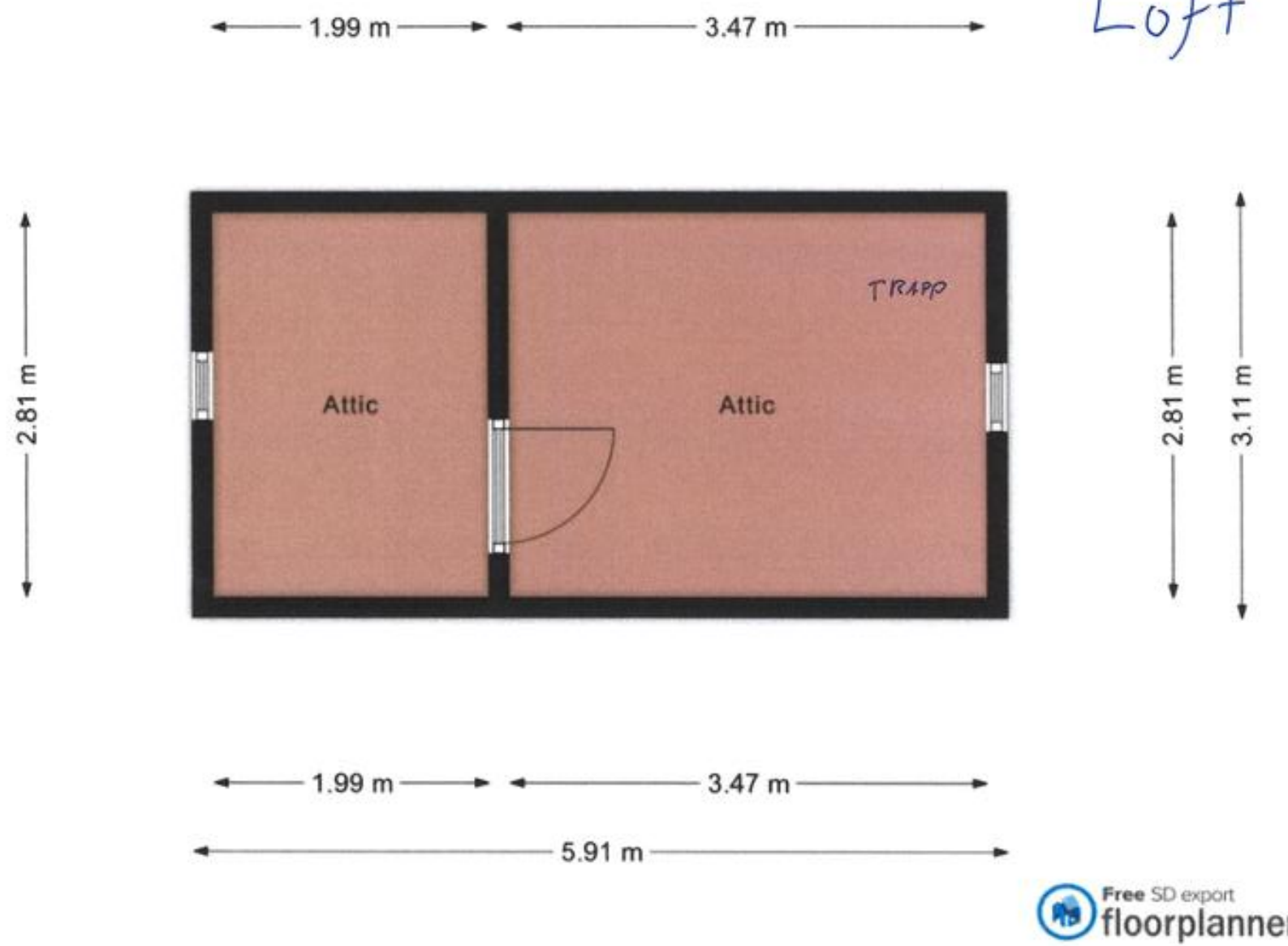
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

D1



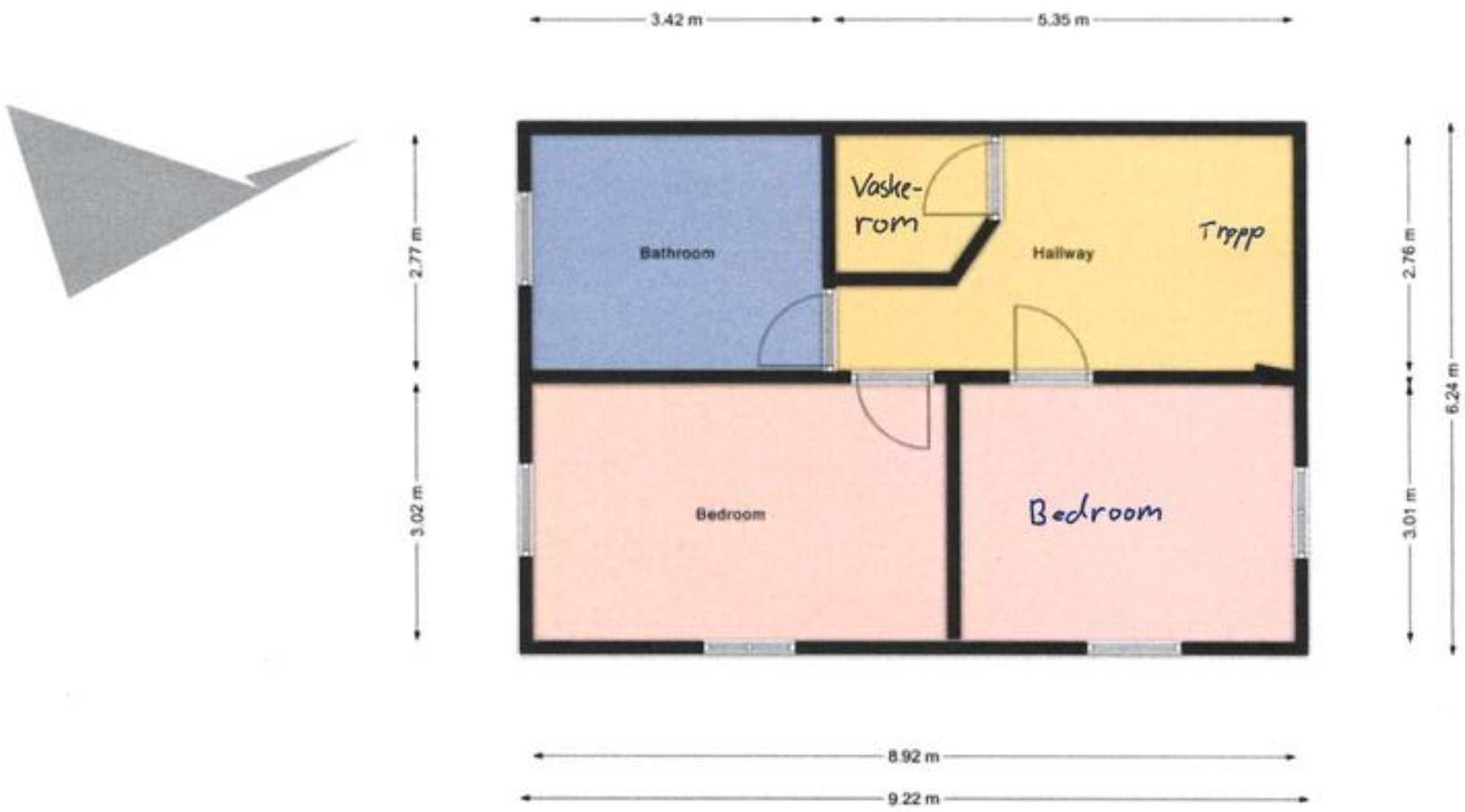
E4

Loft


1.99 m
3.47 m
2.81 m
Attic
Attic
TRAPP
2.81 m
3.11 m
1.99 m
3.47 m
5.91 m
Free SD export
floorplanner

E 3

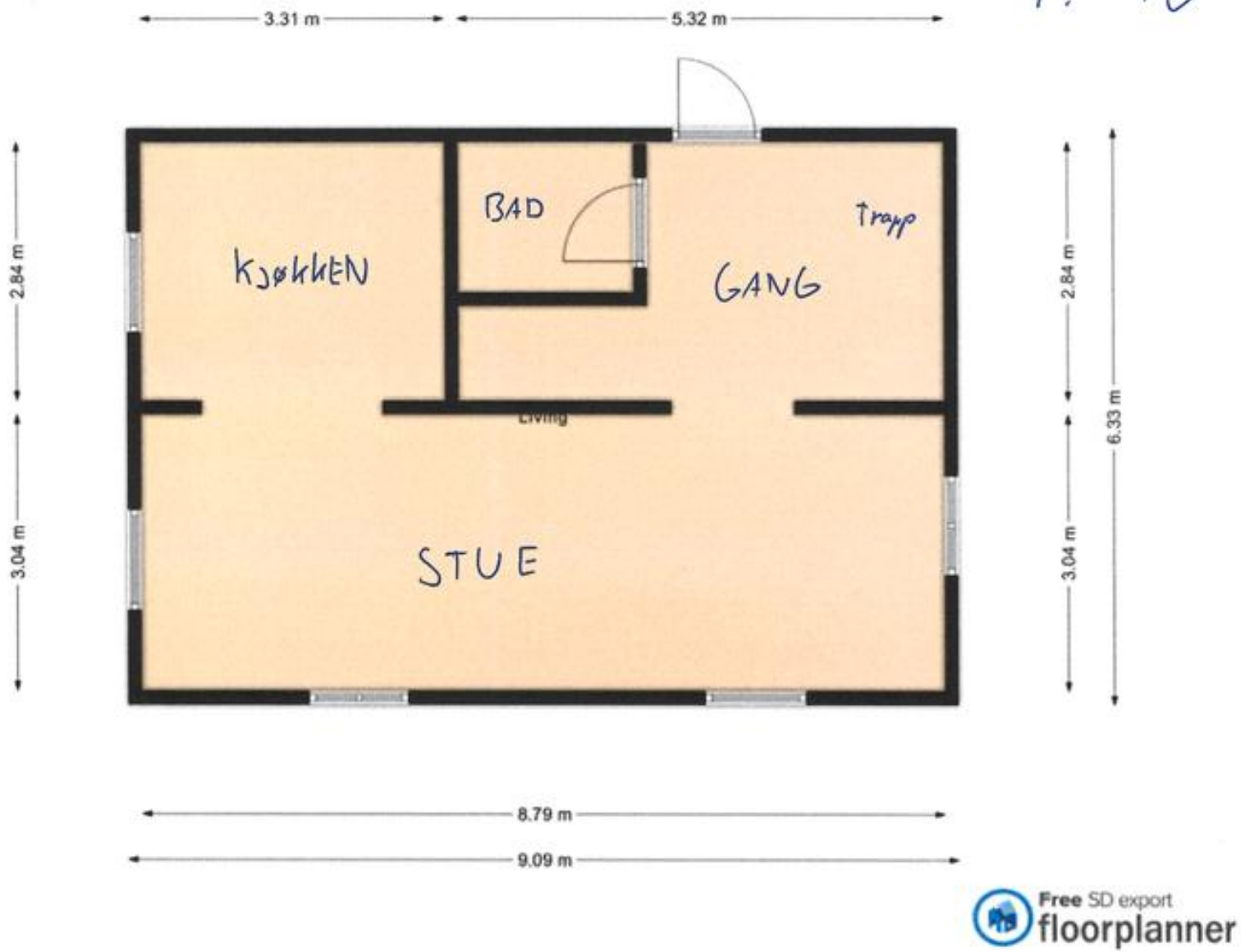
2 ETG



Free SD export
floorplanner

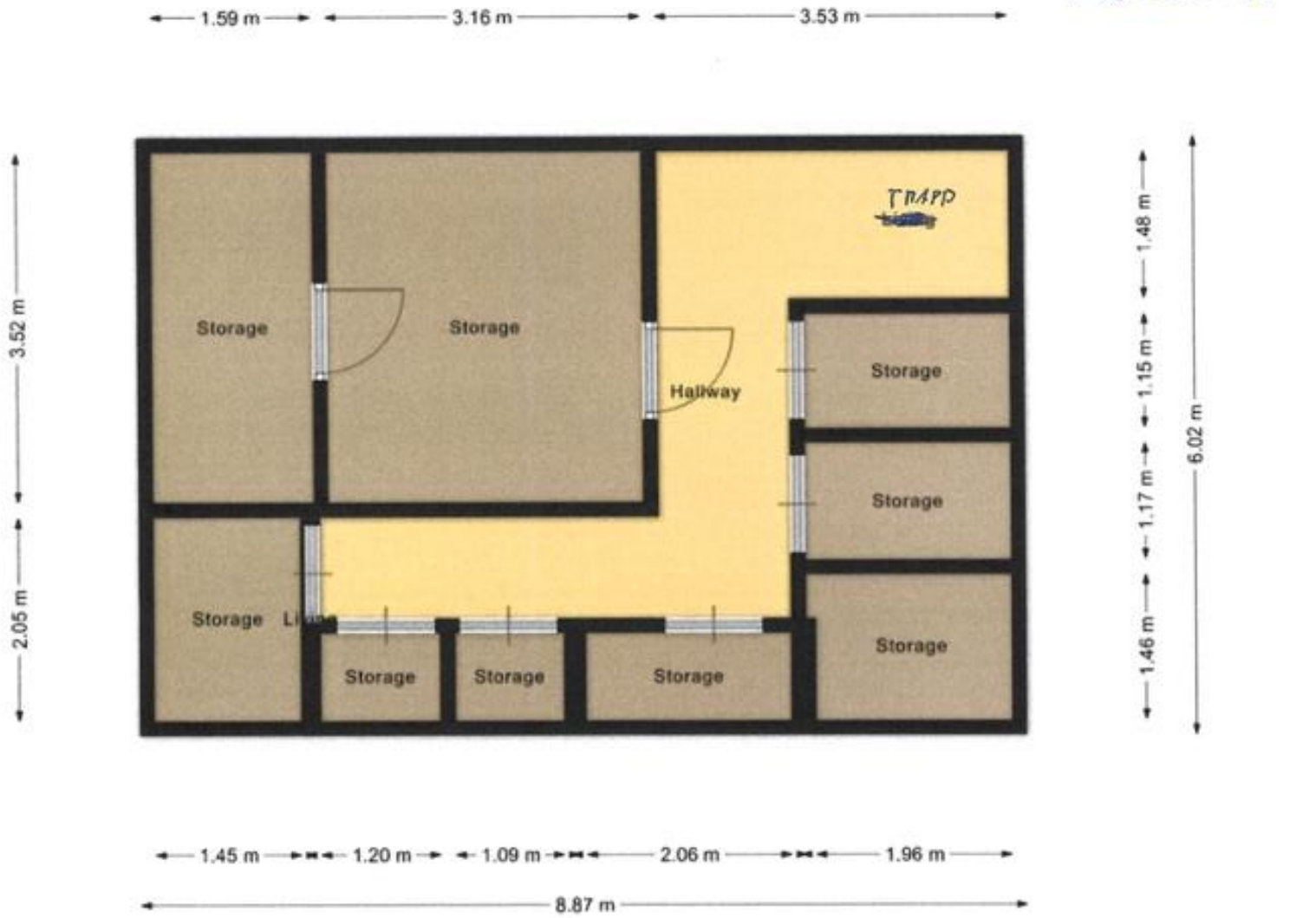
E2

1. ETG


3.31 m
5.32 m
2.84 m
3.04 m
BAD
Trapp
KJØKKEN
GANG
Living
STUE
2.84 m
3.04 m
6.33 m
8.79 m
9.09 m
Free SD export
floorplanner

E 1

KJELLER



Free SD export
floorplanner

Utskriftsdato: 14.09.2026

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Egne Hjem 1, 5750 ODDA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282007001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Odda kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1056/F%c3%b8resegner%20Kommuneplan%20arealdel%20Odda.pdf
Delarealer	**Delareal** 256 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12281963001
Navn	EGNE HJEM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/904/1963001%20Egne%20Hjem%20Vedtekter.pdf
Delarealer	**Delareal** 256 m^2 **Formål** Boliger

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR "EGNE HJEM" ODDA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Trebebyggelse.
B. Industristrøk.

§ 3. A. Trebebyggelse.
1. Bygningene plasseres slik i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten. Det må ikke oppføres flerer bygninger enn planen viser.
2. Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikaldelt i nabogrense uten brannvegg, når det samlede bebygde areal ikke overskrider 150m².

§ 4. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1.etasje.
Gesimshøyden for 2-etasjers hus må ikke være over 6m. og mønehøyde ikke over 9m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 5. 1. Våningshusets størrelse kan være inntil 20% av tomtens netto-areal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 120m². Garasje, uthus fløybygning kan føres opp med det areal som er angitt på planen.
2. Unntak hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de almindelige vedtekter for Odda. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelse og planen forøvrig.
3. De viste rekkegarasjer skal utføres i armert betong.

§ 6. Butikker, lager, mindre verksteder, m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

§ 7. B. Industristrøk.
Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8. Anleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Kun anlegg som ikke medfører stadig opphold av arbeidstakere kan oppføres.

§ 9. Bygg må ikke komme offentlig veg nærmere enn 10 m.

§ 10. 1. Bebyggelsene skal oppføres i brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsene i punkt 1, kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, likevel skal sokkeletasjer i permanente bygg alltid oppføres i armert betong.

§ 11. I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg.

§ 12. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og farven.

§ 13. Fellesbestemmelser.
1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser etc.

§ 14. 1. Takoppbygg innenfor bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæring eller vinduer i takflaten (untatt takluker) tillates ikke.
2. Det kan med bygningsrådets tillatelse bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygninger på de to eiendommer er lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 15. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Samtidig med byggemelding skal melderen vise plassering av et tilstrekkelig antall garasjer og henstillingsplass for biler.

§ 16. 1. Ved bygninger i gatelinje tillates ikke fremspringende trapper.
2 a. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 0.90 m.

§ 17. Farven på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 18. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 19. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strir mot disse vedtekter.

Bygningssjefen i Odda, 5/11-1962
A. Kjos

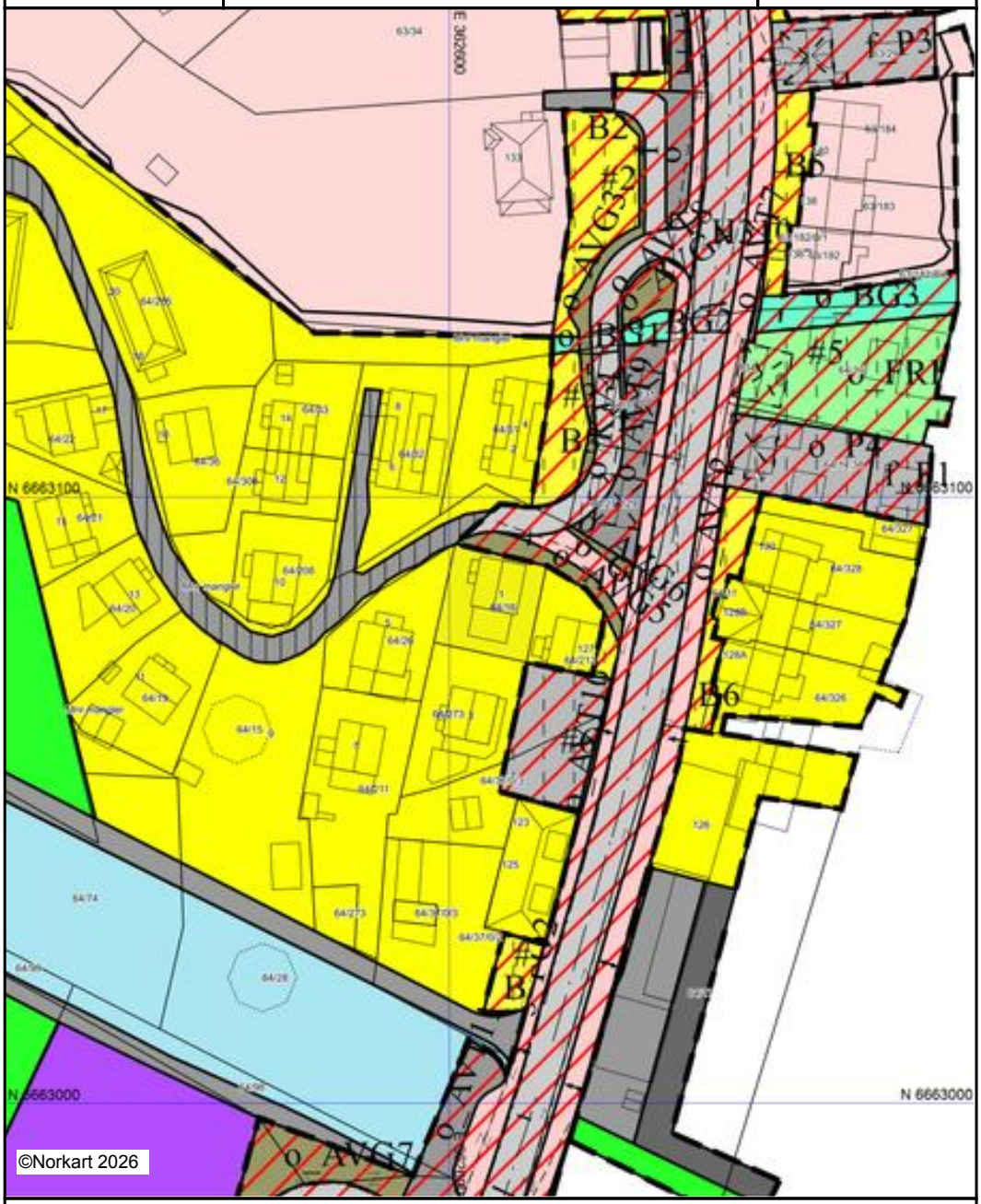
Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/16
Adresse: Egne Hjem 1
Utskriftsdato: 14.09.2026
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



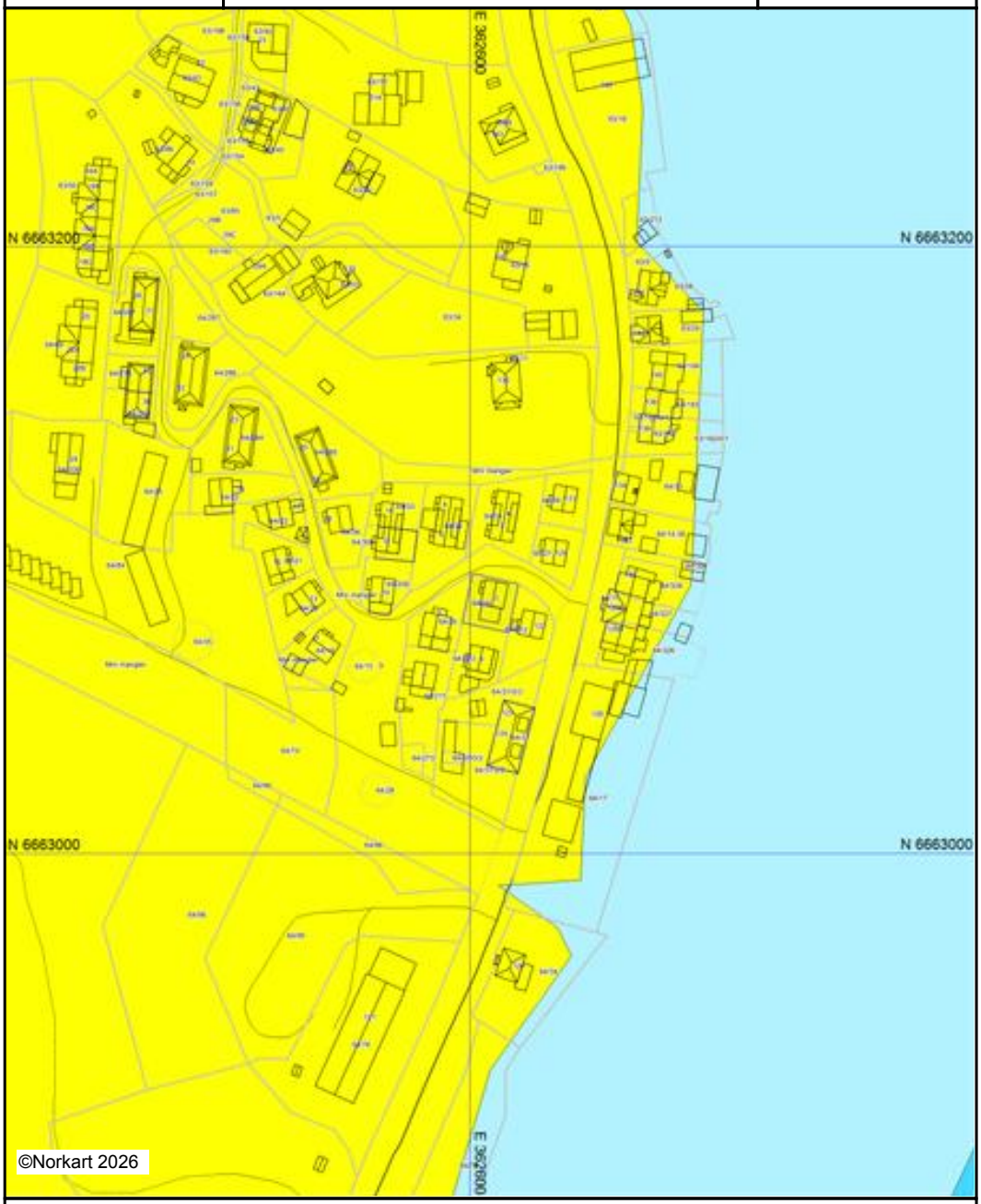
Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/16
Adresse: Egne Hjem 1
Utskriftsdato: 14.09.2026
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



Kulturminnerapport

Eiendom	4618 64/16		
Utskriftsdato	14.09.2026	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

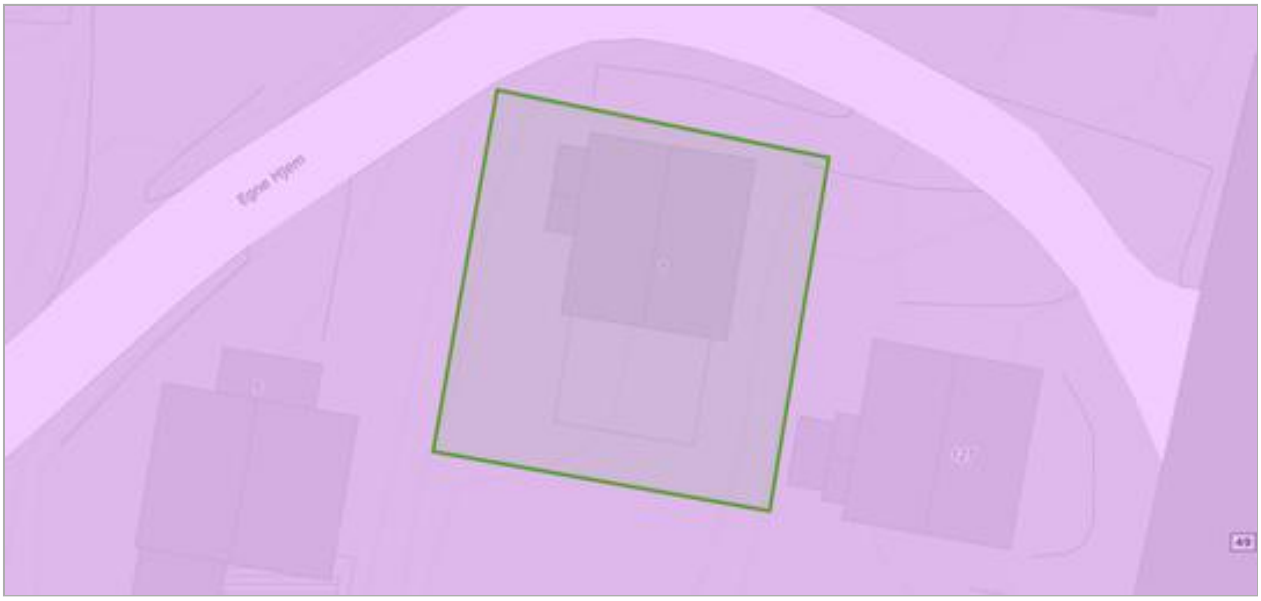
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Indre Sørfjorden. Kraft- og industrilandskap	-	M-KULA

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gårdsnummer:	64
Bruksnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.09.2026 kl. 14:59
Produsert av:	Tori Tokheim
Attestert av:	Ullensvang kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ELVARHEIM
Etableringsdato:	26.04.1924
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 64 / 16	256,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		191185	SJÅSTAD CATHRINE G	H0101	Egne Hjem 1 5750 ODDA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		191185	SJÅSTAD CATHRINE G	H0101	Egne Hjem 1 5750 ODDA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6663079	362601		256,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4618 - 64/16 Omnummerert fra: 1228 - 64/16			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.01.1985			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1228 - 64/16	-336
		Mottaker	1228 - 64/273	336
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.03.1981			
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1228 - 64/16	-342
		Mottaker	1228 - 64/212	342
Skylddeling	18.01.1936			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1228 - 64/16	0
		Mottaker	1228 - 64/27	0
Skylddeling	24.05.1924			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1228 - 64/16	0
		Mottaker	1228 - 64/31	0
Skylddeling	26.04.1924			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1228 - 64/2	0
		Mottaker	1228 - 64/16	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	23.04.1924				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1228 - 64/16	0
Mottaker	1228 - 64/32	0

Skylddeling	11.08.1923
Skylddeling	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1228 - 64/16	0
Mottaker	1228 - 64/39	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Egne Hjem	1700	1			Grunnkrets	0401	Tokheim	
						Stemmekrets:	2	Odda	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07080401	Odda	
				6663084	362608	Postnr.område:	5750	ODDA	
						Tettsted:	5092	Odda	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	174 644 047	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	174	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6663086 Øst: 362607	Bruksareal totalt:	174	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

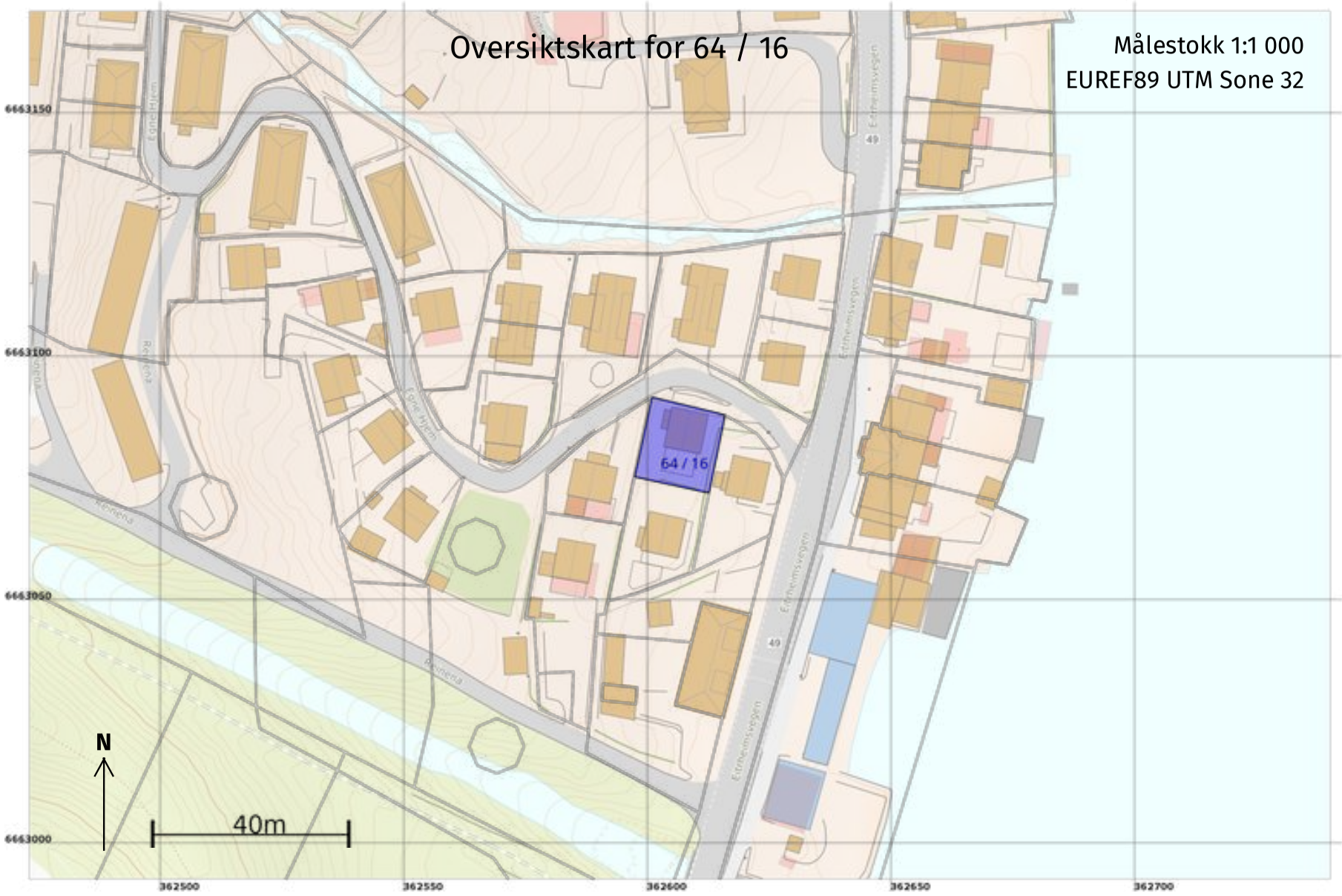
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	21	0	21	0	0	0
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0
K01	0	49	0	49	0	0	0

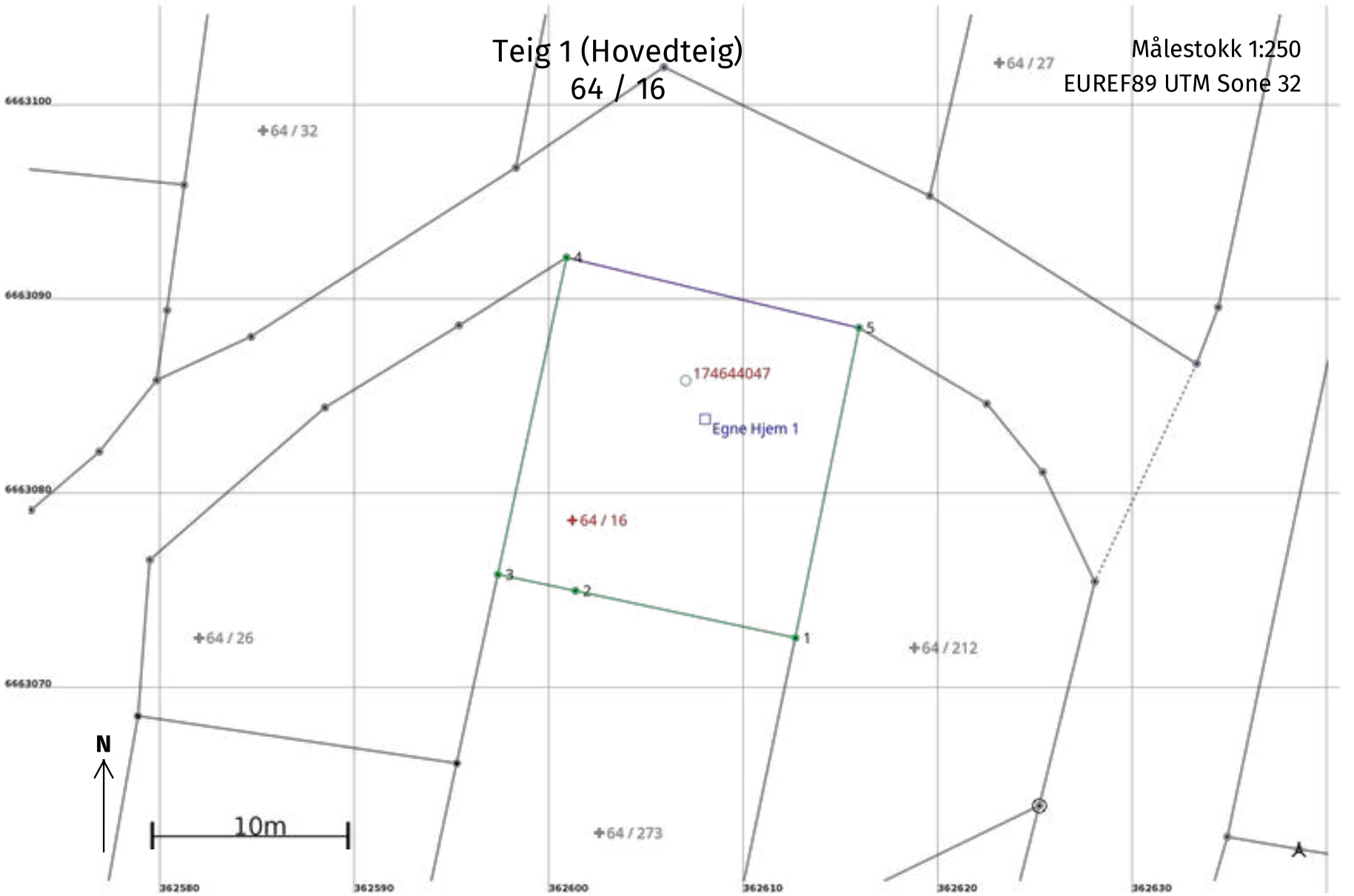
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1700 Egne Hjem 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	64/16

Oversiktskart for 64 / 16

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
64 / 16
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
64 / 27
64 / 32
6663100
6663090
6663080
6663070
174644047
Egne Hjem 1
64 / 16
64 / 26
64 / 212
64 / 273
1
2
3
4
5
N
10m
362580
362590
362600
362610
362620
362630

Areal og koordinater

Areal: 256,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6663079 **Øst:** 362601

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6663072,76	362612,65		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			11,56				
2	6663075,18	362601,35		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			4,08				
3	6663076,02	362597,36		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			16,69				
4	6663092,33	362600,89		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			15,46			36	
5	6663088,71	362615,92		Ukjent	10 Terrengmålt	11	
			16,28				

ambita

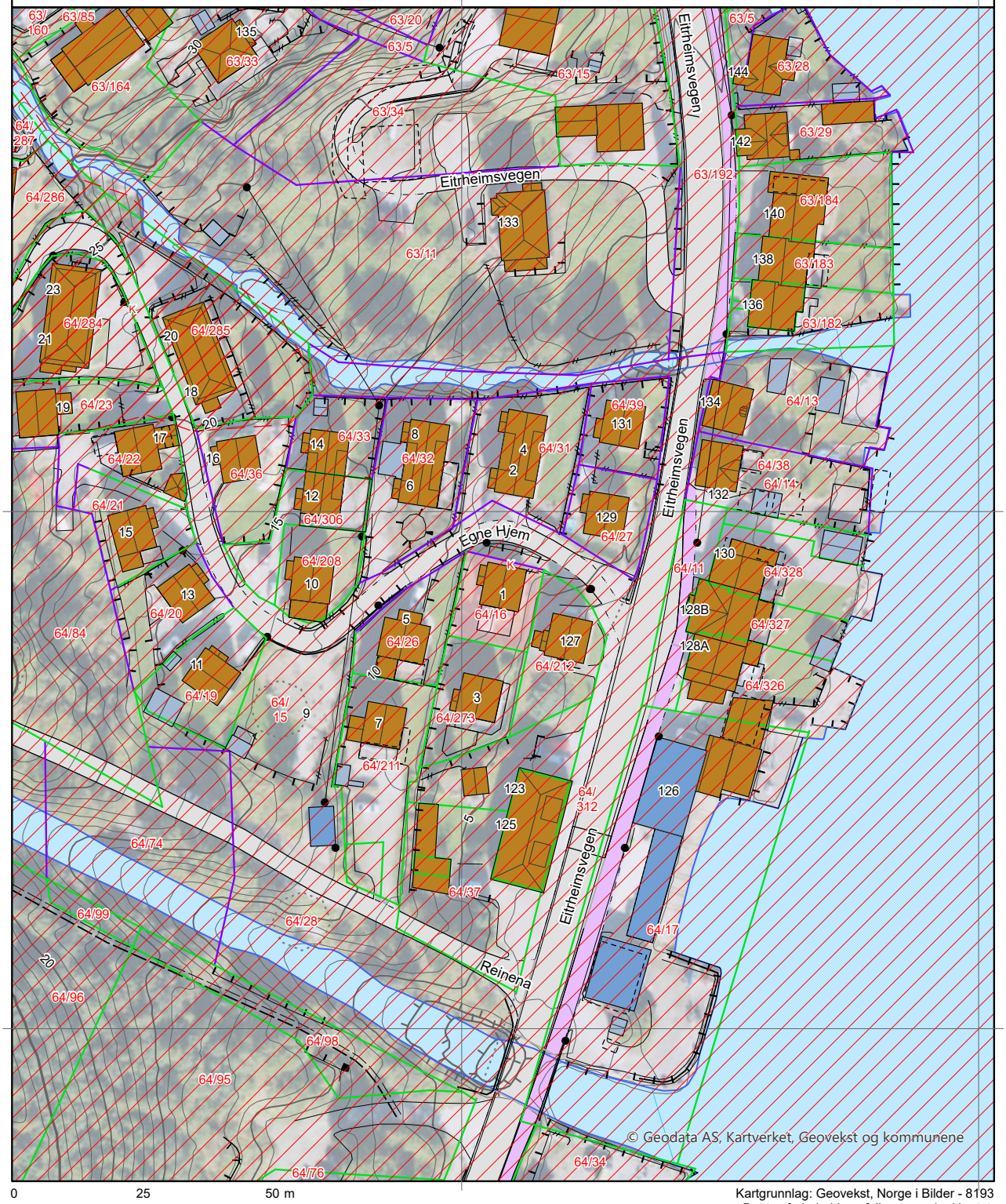
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/64/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

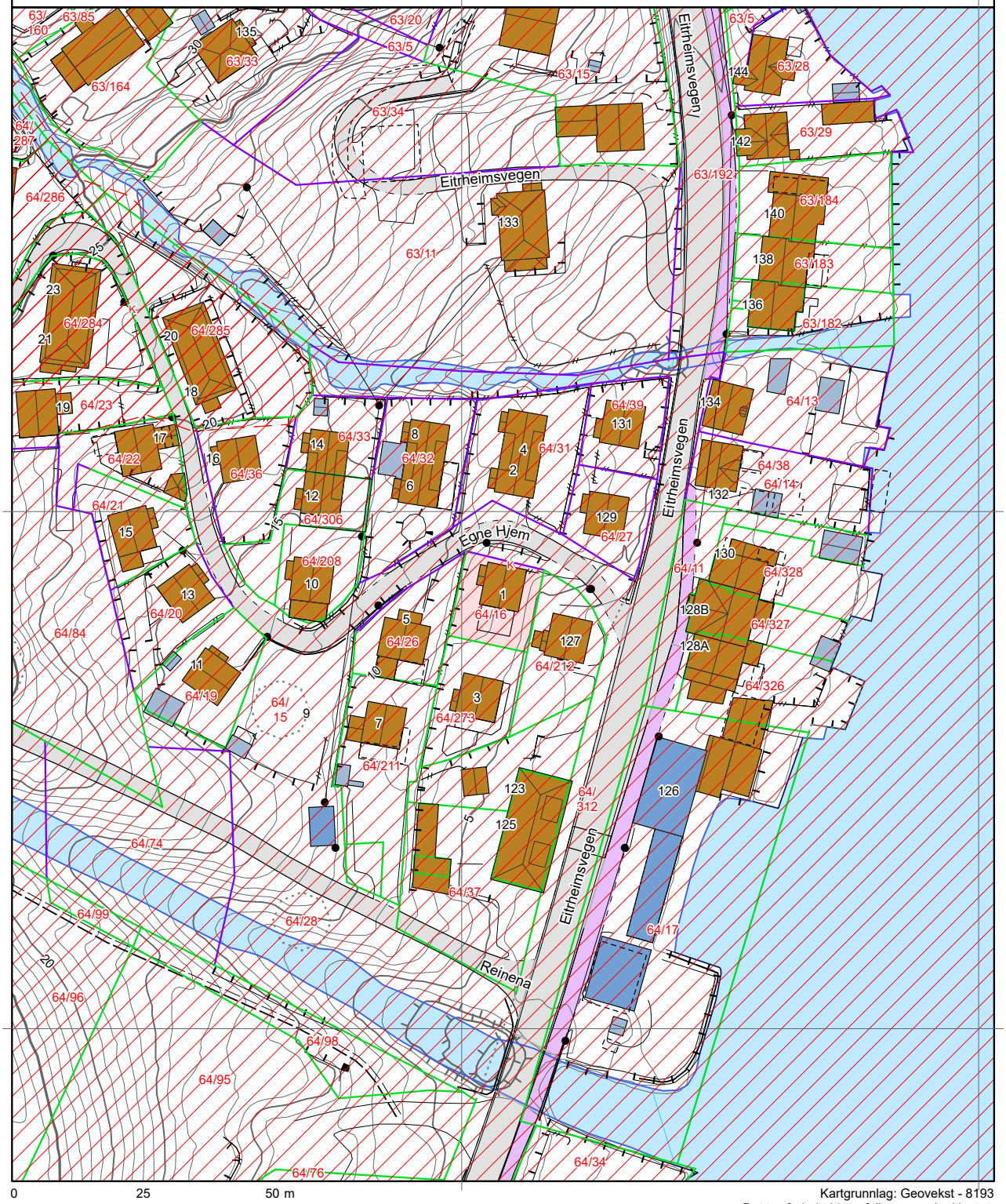
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/64/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Ullensvang kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 16
Adresse: Egne Hjem 1, 5750 ODDA
Referanse: 37-0120/26

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift

Kommentar
Vann, avløp, renovasjon og feiing. Årspris inkl mva kr. 31 250,- Det er produsert faktura med forfall 20.09.2026 a kr. 2604,17

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 15.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Ullensvang kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 64 **Bruksnr.:** 16
Adresse: Egne Hjem 1, 5750 ODDA
Referanse: 37-0120/26

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 16	**Kommune:**	4618	Ullensvang
Adresse:				
Veiadresse:	Egne Hjem 1, gatenr 1700 5750 Odda	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 2	Tokheim Odda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080401 5092	Odda Odda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Elvarheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.04.1924	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	256,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4618/64/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.01.1985	Avgiver	4618/64/16	-336,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/273	336,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.03.1981	Avgiver	4618/64/16	-342,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/212	342,0
Skylddeling	Forretning:	18.01.1936	Avgiver	4618/64/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/27	0,0
Skylddeling	Forretning:	24.05.1924	Avgiver	4618/64/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/31	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.04.1924	Avgiver	4618/64/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/16	0,0
Skylddeling	Forretning:	23.04.1924	Avgiver	4618/64/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/32	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.08.1923	Avgiver	4618/64/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/64/39	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Egne Hjem 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174644047			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,0		49,0				
H01	1		52,0		52,0				
H02			52,0		52,0				
L01			21,0		21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 64, Bruksnummer 16 i 4618 ULLENSVANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	14.09.2026 kl. 14.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	14.09.2026 kl. 14.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/311735-1/200 17.04.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
SJÅSTAD CATHRINE GUNDERSEN
FØDT: 19.11.1985

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1917/900195-1/48 03.02.1917 **JORDSKIFTE**

1944/350-1/48 17.07.1944 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/577-2/48 13.02.1989 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2025/1161246-1/200 30.09.2025 10:43 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1912/900090-1/48 07.12.1912 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4618 GNR: 64

BNR: 2

1917/900021-1/48 08.06.1917 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4618 GNR: 64
BNR: 27

1918/900061-1/48 07.09.1918 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4618 GNR: 64
BNR: 31

1923/900054-1/48 04.08.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4618 GNR: 64
BNR: 39

1981/1058-1/48 20.03.1981 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4618 GNR: 64
BNR: 212

1985/780-1/48 06.03.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4618 GNR: 64
BNR: 273

2020/364673-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1228 GNR: 64 BNR: 16

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dagb. nr. 350 / 1944
Hardanger skrivarstove

Skjema nr. 66
Statens veivesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksveiene.

ERKLÆRING

Undertegnede A/S Odda nye Eiendomskompani eier av eiendommen Egne Hjem gnr. 34 bnr. 10, 11 og 12 i Odda herred som har fått tillatelse fra veivesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennem ~~riksvei nr.~~ bygdeveien Odda-Eitrheim vedtar for mig selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte betingelser, som er fastsatt ved rundskrivelse fra veidirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres efter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes veien i forsvarlig stand etter veivesenets anvisning.
3. Mulig ulempe for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyses på hans bekostning som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette forlanges av veivesenet.

Tyssedal den 14. juni 1944.

A/s Odda nye Eiendomskompani

Herman Christian ~~(sign)~~ H. Horn. ~~(sign)~~

~~(Sign.)~~

Som hjemmelshaver til gnr.34 bnr. 11 og 12 tiltræder vi foranstaaende erklæring.

HARDANGER BYGGESELSKAP A/S

Harald Arnesen
~~(sign)~~

C. D. 12-38. 3000 + 5000.

Overingeniøren
for
Veivesenet i Hordaland **fylke.**

Bergen den 19. september 1941.

2783/41. O.ing/M

Herr A/S Tyssefaldene,

Tyssedal, Hardanger.

Etter Deres søknad av 15. september 1941 meddeles herved tillatelse til å legge vannledning

gjennem bygdeveien Odda - Eitrheim

ved Egne Hjem gnr. 34 bnr. 16, 11 og 12, som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

Vannledningen må gjennom veien legges i kloakkrør av minst 3" innvendig størrelse.

Veivesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes igang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til lensmannen i Odda gjennom avdelingsingeniør Rynning Nielsen som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Thv. Wange
(Sign.)

Sendes herr veitilsynsmannen i Odda gj. avd.ing. Rynning Nielsen for videre ekspedisjon til ansøkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

Søknad med bilag vedlegges og bes tilbakesendt sammen med den tinglyste erklæring.

Thv. Wange
(Sign.)

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Odda

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 81/84

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
64	273	

Adresse/Bruksnavn: Egne Hjem 3

Representasjonspunkt: X 231880 Y 26630 Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO lokalt	AS-049-1-42

DAGBOKFØRT
06 MAR 85 00780
SORENSKRIVAREN I HARDANGER
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 18.12.84

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrunn av –

G nr - B nr: 64/16

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Norzink A/S

Tillatelse er gitt ~~av bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks ~~den~~ –

Dato	Sak nr

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: 335 m2

I gebyr er innbetalt –

Beløp: Kr. 4000.00

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 29.01.88

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Odda, den 29.01.85

Sigvald Øvstebø.

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

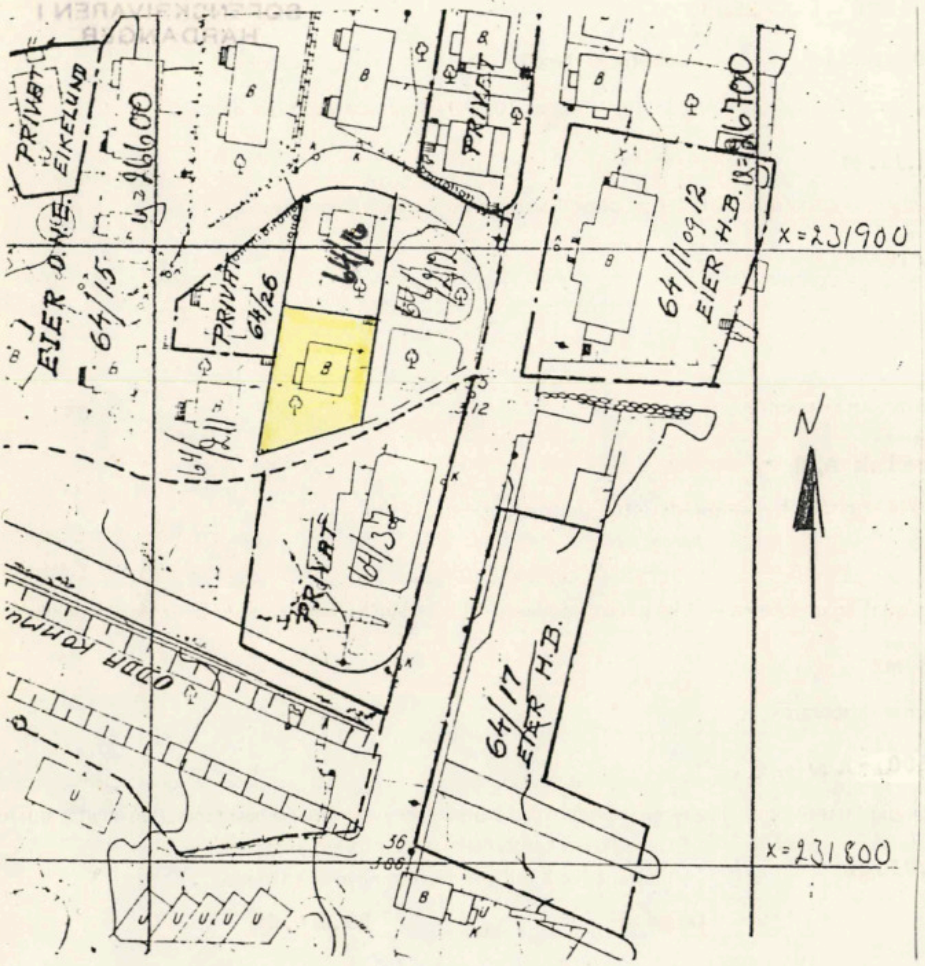
K-blankett 58.34
Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

MELLOMBELS

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
64	273	

Representasjonspunkt			Jnr
X 231880	Y 26630	Z	81/84
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO lokalt		1:1000	
Kartblad		Areal	
AS-049-1-42		ca. 335 m2	



Odda kommune tek atterhald om eventuelle justeringar ved utstikking av tomta i marka.

20.01.85 T.K.

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Odda

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 9 -81

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr
64	212	

Adresse/Bruksnavn: Eitrheimsv. 127

Representasjonspunkt: X 231890 Y 26645 Z

Koordinatsystem	Kartblad
Lokalt	AS - 049 - 1 - 42

DAGBOKFØRT
10 MAR 81 01058
SORENSKRIVAREN I HARDANGER
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 15.12.80

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrunn av –

G nr - B nr: 64/16

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Norzink AS

Tillatelse er gitt av ~~bygningsrådet~~/etter delegasjonsinstruks den~~:~~

Dato	Sak nr

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca 350 m2

I gebyr er innbetalt –

Beløp: 1 320,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 31.12.83

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Odda den 13.03.81

Olav Bjørke

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

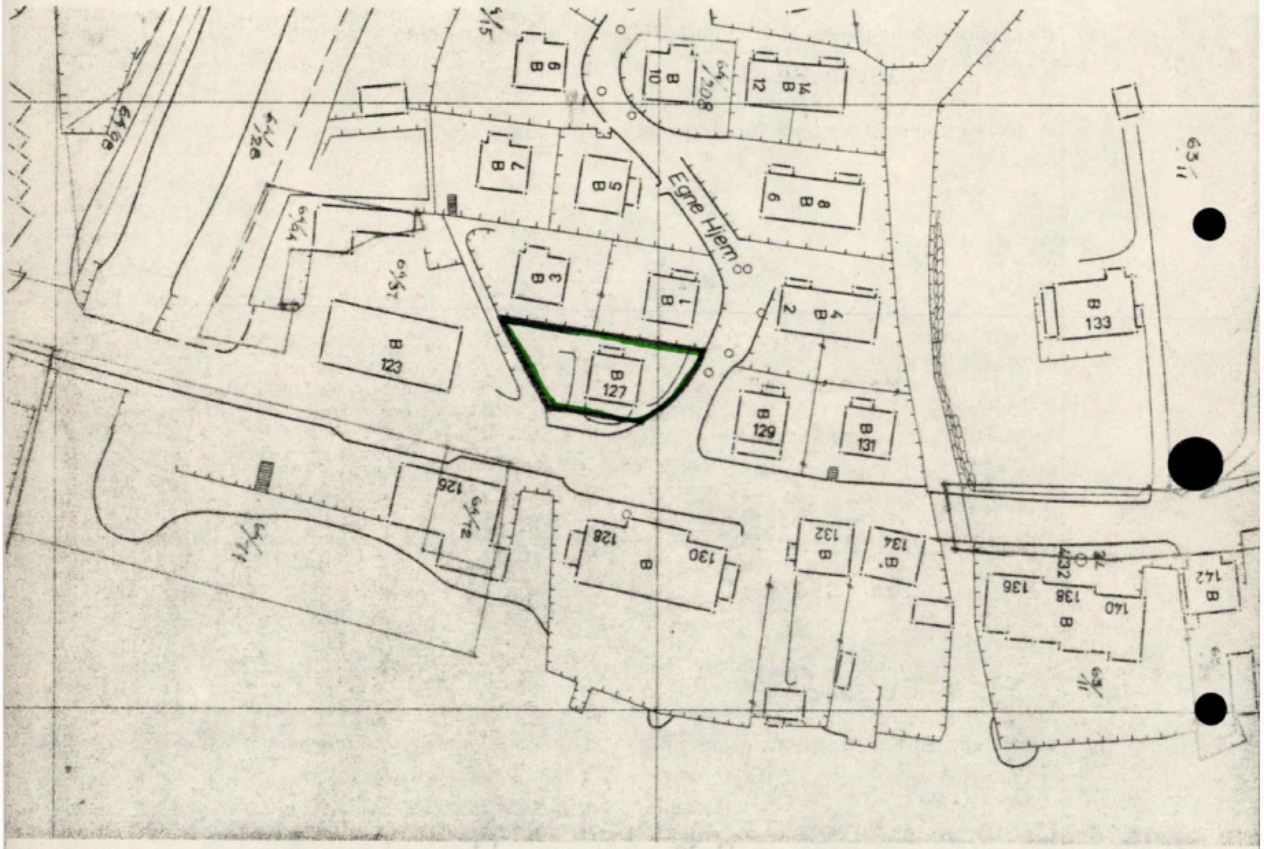
Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet) Eneratt: Kommunalforlaget AS, Oslo

Kart over ein parsell
av gnr 64, bnr 16
M = 1:1000
Areal - ca 350 m²

Eitrheimsvegen 127, gnr 64, bnr 212



Tar forbehold om endringar
etter forhold i Marka

13/3.81
OB

DAGBOKFØRT
13 FEB 89 00577 1
SORENSKRIVAREN I
HARDANGER

S K J Ø T E

NORZINK AS skjøter og overdrar med dette vår eiendom gnr. 64 bnr. 16/i Odda til

Einar Lodding Personnummer: 250121 [redacted]

Eiendommen overdras i den stand den er for kr. 200.000 - tohundretusenkroner. Kjøperen bor i eiendommen og er kjent med dennes standard. Eiendommen er bebygd og er på under 2 da.

Naboer og eller Odda kommune har rett til vedlikehold/-omlegging av vann- og kloakkledninger over eiendommen uten vederlag til eierne mot å tilordne terrenget etter seg.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger knyttet til tinglysing av skjøtet og evt. oppmåling av tomten.

Odda, 1.2.1989

NORZINK AS

L. Bergstedt

Vi/jeg bekrefter at Anders Eckhoff og Lennart Bergstedt har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

Odda, 1.2.1989

.....
navn

Født:.....

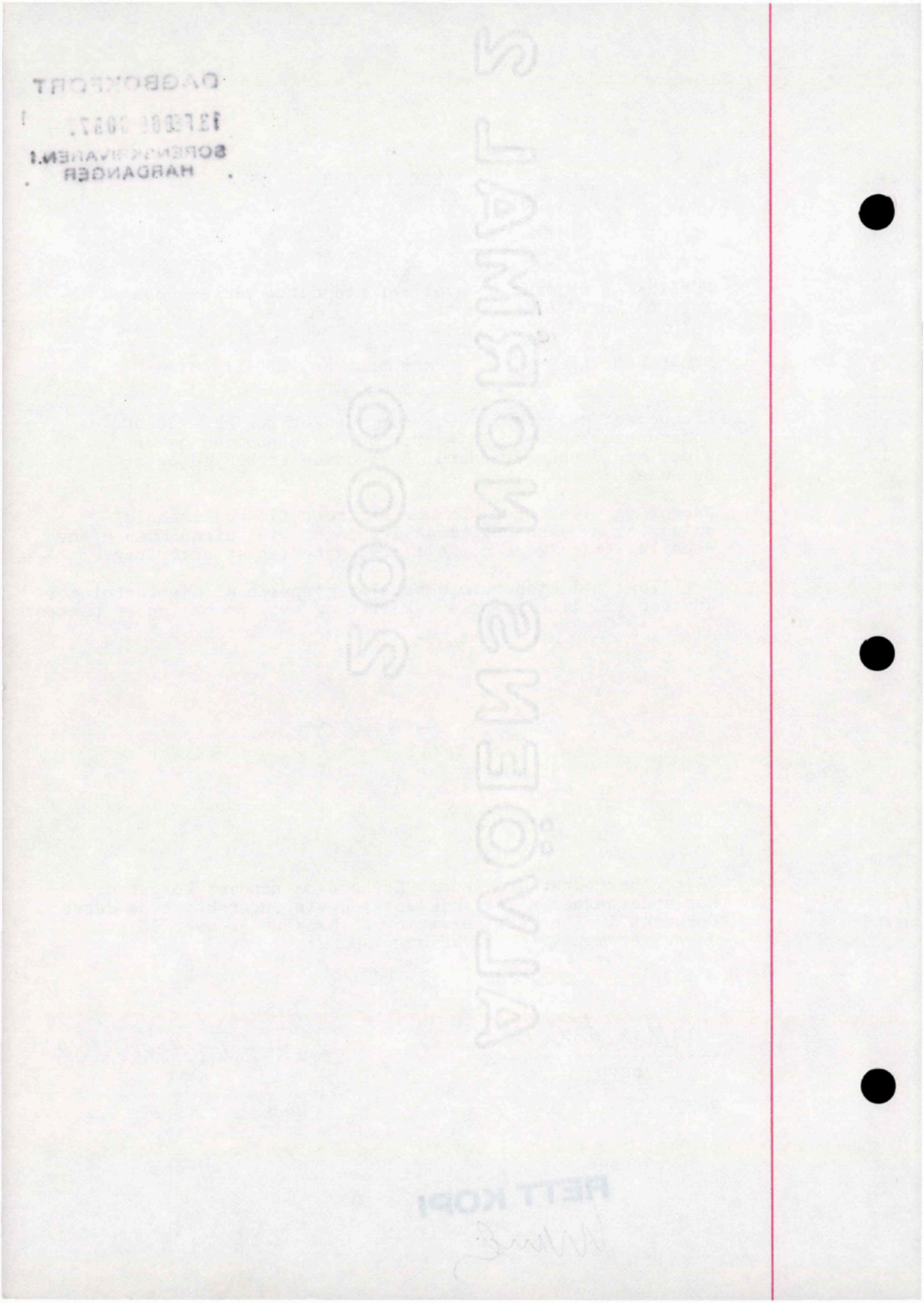
.....
adresse

.....
navn

Født:.....

.....
adresse

RETT KOPI



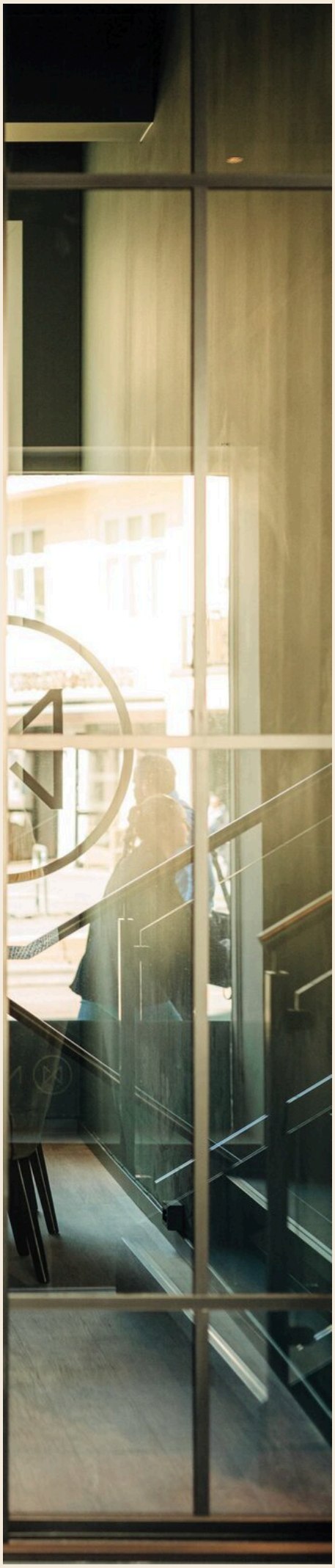
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Våre eiendomsmeglere er for deg som skal selge eller kjøpe bolig, hytte, småbruk, landbrukseiendom, tomt eller nybygg i en av Norges mest varierte regioner. Med over 30 års samlet erfaring har vi inngående kjennskap til markedet fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang, Kvinnherad, Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har spesielt god kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herland, og vi vet hva som kreves for å omsette eiendommer i et marked som stiller helt andre krav enn bykjernen. Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og god synlighet mot handlegaten, og er et naturlig møtepunkt for alle på boligjakt i Hardanger og Voss-regionen. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

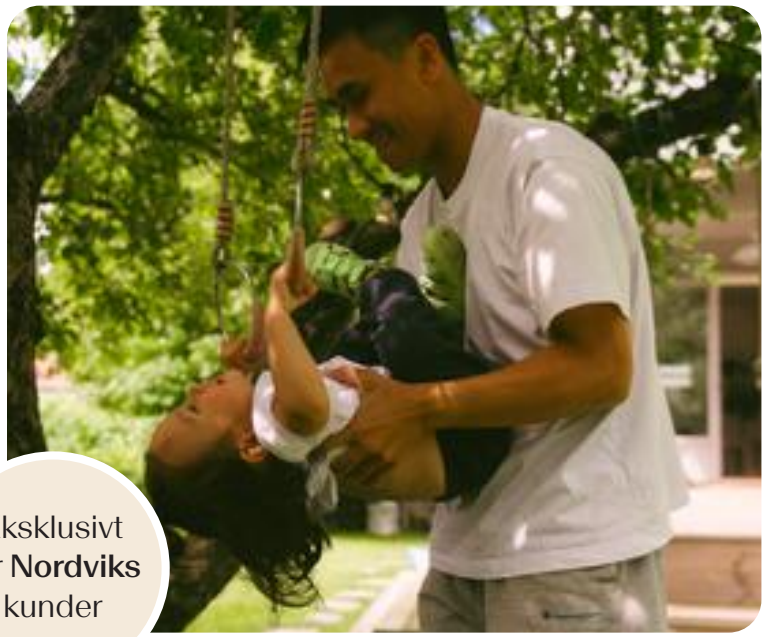
Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Egne Hjem 1 5750 ODDA
Matrikkel: Gnr 64, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617