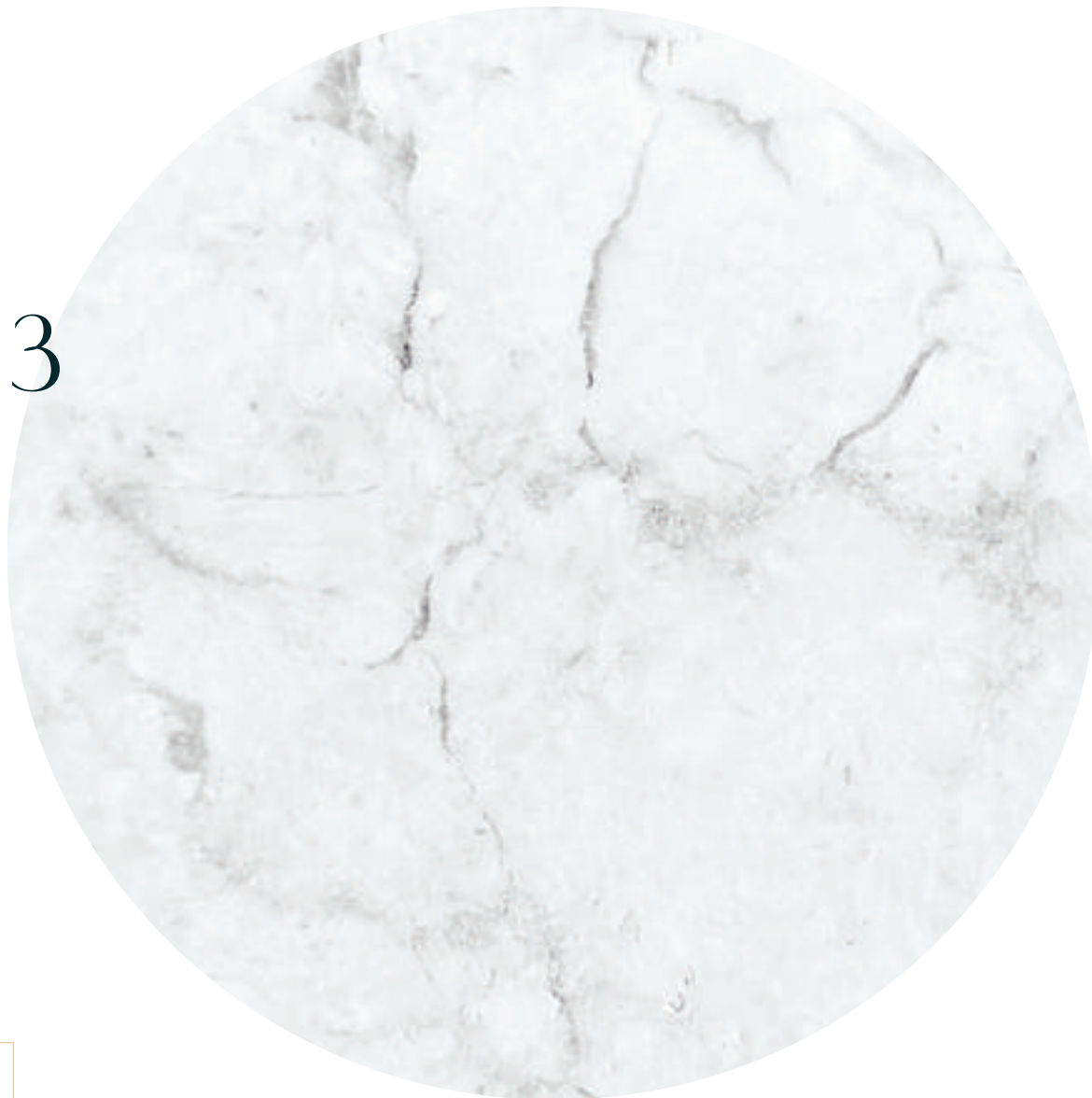




Elvabrotet 3

— Velkommen til

Elvabrotet 3



— Jondal sentrum

Sjelden anledning; Historisk sveitserhus & bolighus m/hems. Nydelig opparbeidet tomt m/gode solforhold. Parkering

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	190 kvm
Totalt BRA	261 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1902

Megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Hardanger har gleden av å presentere Elvabrotet 3 - et lite stykke historie i sentrum av Jondal. Hovedhuset ble oppført i 1902 av jekteskipper Torgils Sollesnes i tidstypisk sveitserstil, og eiendommen fikk da bruksnavnet "Nyhagen". Det andre bolighuset er vesentlig oppgradert til et praktisk gjestehus, med moderne kvaliteter og fasiliteter.
- Romslig og nydelig opparbeidet tomt med svært gode solforhold midtsommers
- Sjarmerende hovedhus i typisk sveitserstil med stort potensial
- Ildsted og varmepumpe
- Uthus
- Parkering langs egen tomt
- Rolig område med lite sjenerende trafikkstøy
- Gangavstand til servicetilbud
- 40 min kjøring til Odda for et utvidet servicetilbud
- Nærhet til nydelige tur- og rekreasjonsmuligheter både i fjell og fjord

Arealer og innhold



BRA-i:	190 kvm
BRA-e:	71 kvm
Totalt BRA:	261 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Hovedhus

1. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Hall m/trapp, soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad

Total BRA: 60 kvm.

TBA: 3 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Gang, bod og 3 soverom

Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 44 kvm. 3 boder og vaskekjeller

Total BRA: 44 kvm.

Bolighus 2

1. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Kjøkken, bad, bod, vaskerom, stue, entré og alkove

BRA-e: 19 kvm.

Total BRA: 74 kvm.

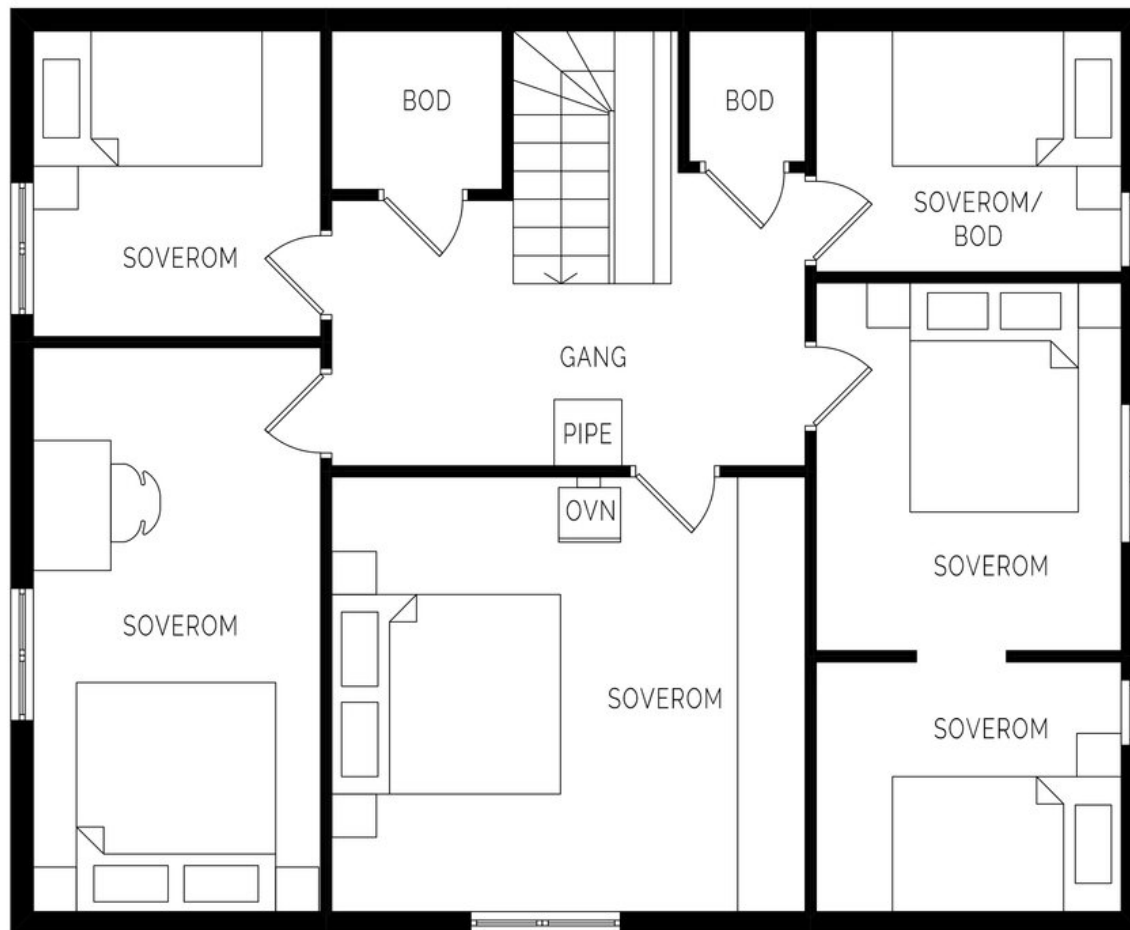
2. etasje:

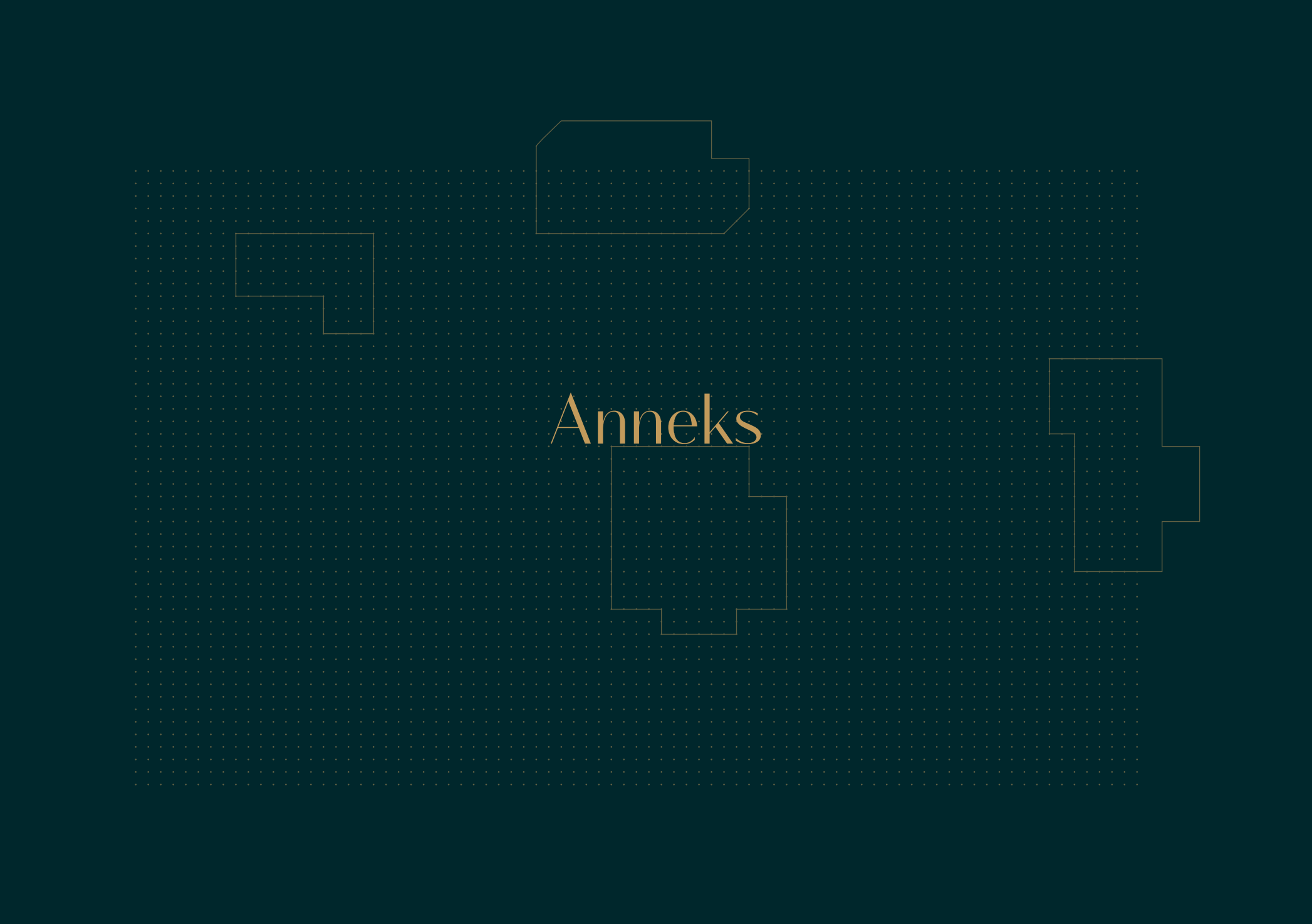
BRA-i: 22 kvm. 2 soverom og hems

Total BRA: 22 kvm.

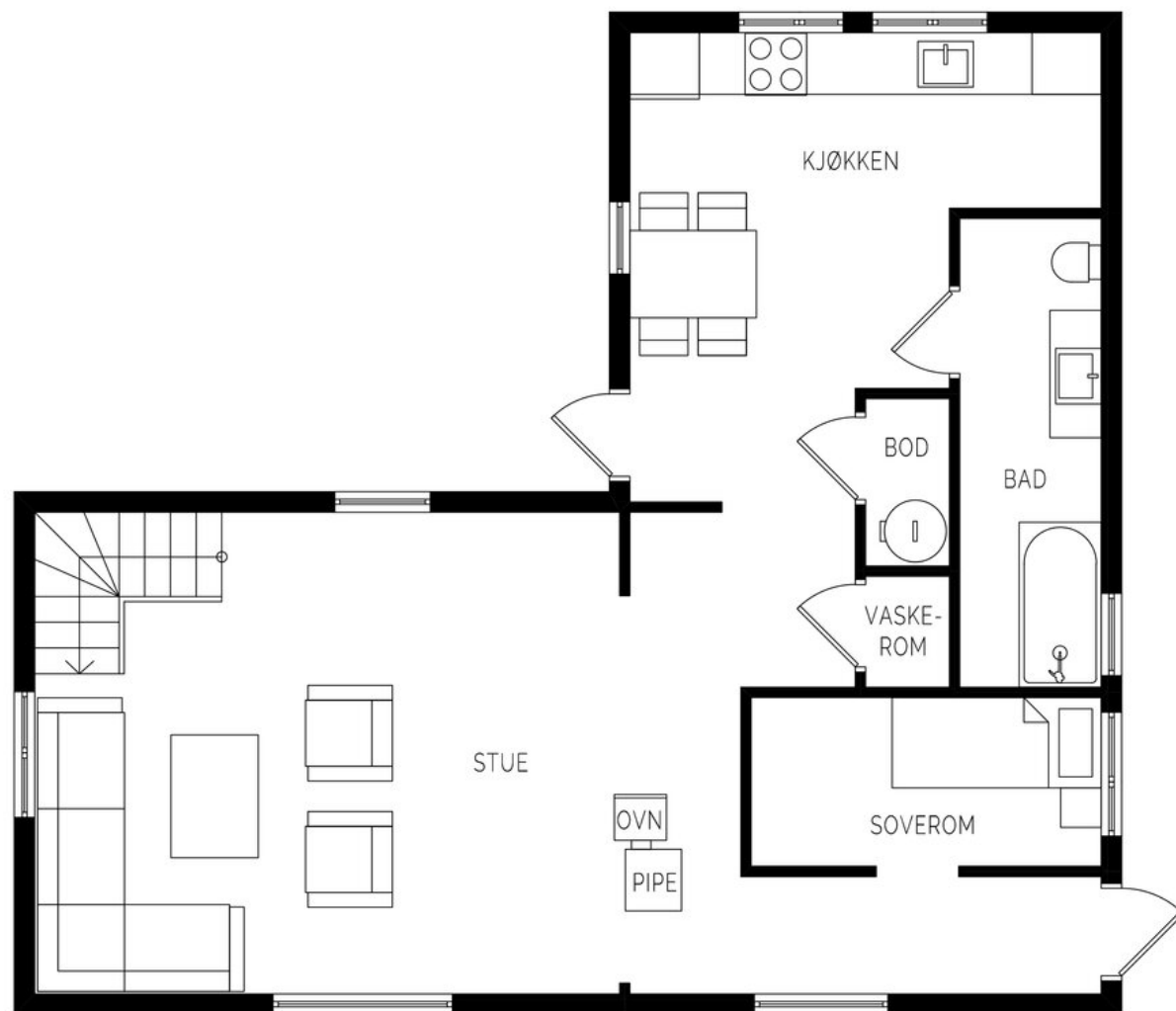
Uthus

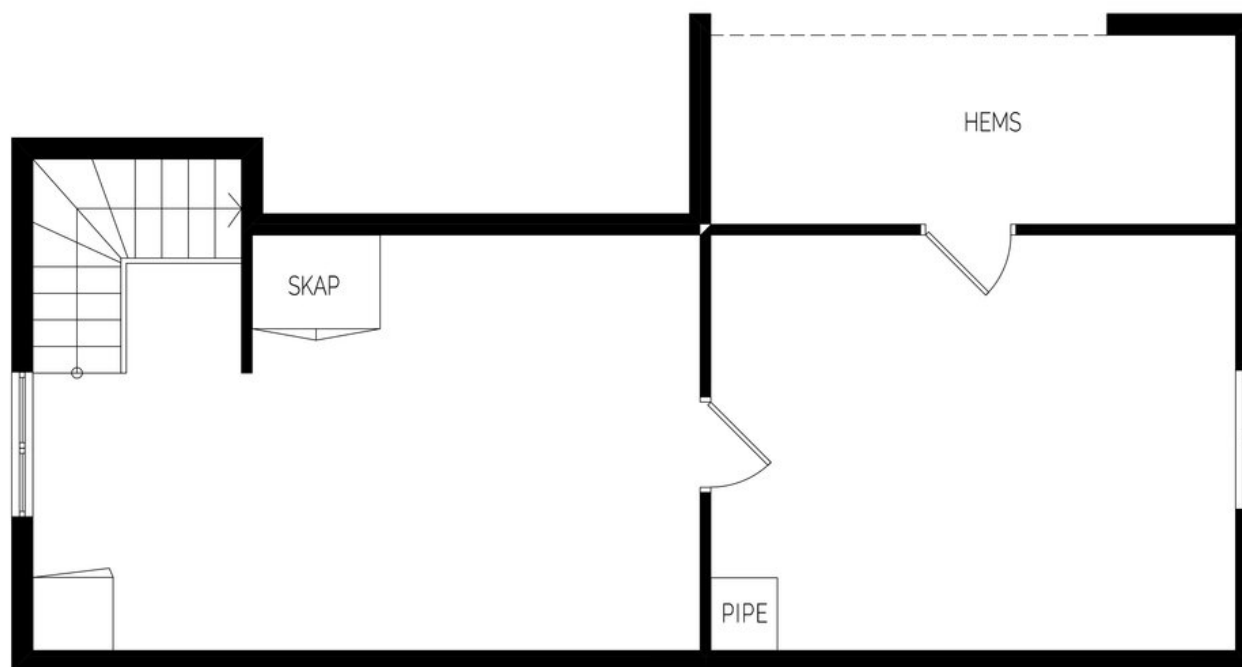






Anneks











































Bolighus 2





































Informasjon

Elvabrotet 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

37-0072/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL

Gnr 330, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger

Ine Dahlmann Eidsvik

Kjøpesum og omkostninger

5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

125 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

145 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 145 550,- (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

1902 ifølge selger.

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 190 kvm

BRA-e: 71 kvm

Totalt BRA: 261 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Hovedhus

1. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Hall m/trapp, soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad

Total BRA: 60 kvm.

TBA: 3 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 53 kvm. Gang, bod og 3 soverom

Total BRA: 53 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 44 kvm. 3 boder og vaskekjeller

Total BRA: 44 kvm.

Bolighus 2**1. etasje:**

BRA-i: 55 kvm. Kjøkken, bad, bod, vaskerom, stue, entré og alkove

BRA-e: 19 kvm.

Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 22 kvm. 2 soverom og hems

Total BRA: 22 kvm.

Uthus**1. etasje:**

BRA-e: 8 kvm. Bod

Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler.

Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres 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.

Hovedhus:

Det gjøres oppmerksom på:

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

- Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning.

Bolighus:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

- Rom for varig opphold (hems):

Hems/loft er innredet som et rom for varig opphold med blant annet seng(er), selv om den ikke tilfredsstiller kravene for rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

- Oppholdsrom:

Det er rom med takhøyde under 2.20 meter. Takhøyde i oppholdsrom skal være minst 2.40 meter.

Ikke målbare arealer:

Hovedhus: 2. etasje har et ALH på 7m².

Bolighus 2: loftsetasjen har et ALH på 12m²

Parkering

Parkering langs egen tomt og eller gode muligheter for gateparkering langs offentlig vei.

Modernisering og påkostninger

Bolighus 2, som tidligere har hatt funksjon som fjøs og uthus, er vesentlig rehabilitert og ombygd til et funksjonelt gjestehus med moderne fasiliteter. Det er utført omfattende arbeider både utvendig og innvendig. Taket er lagt nytt med

undertak av papp, opplekting og ny takteking, samt utskifting av sperrer, sløyfer og vindskier. Det er montert ny skorstein. Flere vinduer er skiftet ut med nye, tilpasset bygningens uttrykk og i stil med hovedhuset.

Innvendig er det gjennomført en helhetlig oppgradering. Tidligere driftsrom er bygget om til kjøkken, bad og toalett. Gulvene er rettet opp, og det er isolert samt lagt nye overflater. Det er benyttet synlige bjelker og originale bygningsdeler som gir rommene særpreg og karakter. En eldre dør er restaurert, og det er snekret to nye dører i tilpasset stil. Det moderne kjøkkenet har integrerte løsninger og takhøyde med overlys, noe som gir en luftig og lys romfølelse. Badet er flislagt og innredet med dusj/badekar og servantopplegg av god standard.

Gjestehuset fremstår i dag som en betydelig oppgradert og sjarmerende enhet, med en vellykket kombinasjon av tradisjonell byggeskikk og moderne komfort.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Hovedhuset er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdør i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller med tilhørende beslag.
- Bolighus 2 er oppført med ringmur med krypkjeller og delvis støpt plate.

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller og pappshingel med tilhørende beslag.

Hovedhus:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Pipe/ildsted.
- Elektrisk anlegg.
- Bad 1. etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Snøfanger.
- Utvendig veggkonstruksjon.
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Vinduer og ytterdører utvendig.
- Overflater innvendig.
- Rom under terreng.
- innvendige trapper.
- Vann og avløpsrør.
- Varmtvannstank.
- Drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Avtrekk på kjøkken.

Bolighus 2:

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Innvendige trapper.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Ventilasjon på vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig veggkonstruksjon.
- Vinduer og ytterdører utvendig.
- Vannledninger.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:

- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Kryp kjeller.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

I hovedhuset medfølger kjøleskap, komfyr og fryser i kjeller.

I bolighus 2 medfølger kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og vaskemaskin.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Noen taklamper og frittstående lamper

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

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Hovedhuset har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted i stue
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov

Bolighus 2 har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme med varmekabler
- Luft-til-luft varmepumpe i stue
- Ildsted i stue
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på mellom kr. 800 og 1 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 197,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 6 197,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 386 161,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 544 644,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Skadeforsikring - Polisenr: 7297417

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 657 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på ca. 657,70m².

I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer mot sør, øst og vest, noe som indikerer middels- høy nøyaktighet. Mot nord er eiendommen tegnet inn med røde grenselinjer, noe som indikerer skissenøyaktighet eller uvisst. Ut i fra kart kan det også se ut som at deler av bebyggelsen mot nord står utenfor eiendommens grenser.

Det er uvisst om oppgitt areal er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 657,7m² er kjøpers ansvar og risiko.

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.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger vakkert og fredelig til i naturskjønne omgivelser ved Hardangerfjorden - perfekt for deg som ønsker umiddelbar nærhet til sjøliv, friluft og ro. Her har du tilgang til både fjell og fjord rett utenfor døren, og området byr på flotte turmuligheter i variert terreng året rundt, enten du foretrekker rolige gåturer eller mer krevende topturer i Folgefonna nasjonalpark.

Nærområdet er stille og rolig, men likevel sentralt. Det er kort gangavstand til Jondal sentrum hvor du finner dagligvarebutikker, barnehage, skole og båthavn. Om vinteren er det ikke langt til oppkjørte langrennsløyper, og på vår og sommer kan du besøke Folgefonna - en spektakulær opplevelse i seg selv. I tillegg er det kort vei til Herand, kjent for sitt levende kulturliv, galleri, museum og flotte kyststier.

Ønsker du et bredere servicetilbud, tar det rundt 40 minutter med bil til Odda med sine butikker, spisesteder, vinmonopol og andre tjenester. Norheimsund nås på omtrent 15 minutter (ekskludert ferge), og Bergen ligger ca. 1,5 time unna (ekskludert ferge). Med denne kombinasjonen av naturnær ro og god tilgjengelighet er dette en sjelden mulighet for deg som drømmer om en eiendom midt i det beste Vestlandet har å by på.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?

- Kommer til å savne den fantastiske naturen, den vakre hagen og huset som er bygget med sjel og kunnskap.

Hva er dine favoritturer i området?

- Favoritturene i nabolaget er selvsagt Elvastien og Vikefjæra, men også Tryglavik, Hereiane, Folgefonna og Krossdalen.

Hvordan er nabolaget?

- Det bor en god blanding av både eldre og barnefamilier her. Det er 5 minutter til Coop og Spar, 10 minutter til legesenter og 5 minutter til båthavn og bilverksted. Det er skole og barnehage bare 10 minutter unna. Fra boligen er det også 10 minutter til offentlig badeplass. Det finnes bussforbindelse Bergen/Oslo (Haukeliekspressen), og ferge Jondal-Tørvikbygd hver halvtime (sommersesong).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. 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.

Det foreligger godkjente byggetegninger for uthus, datert 21.01.2014.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det gjøres imidlertid oppmerksom på:

- Bolighus 2 var tidligere fjøs og uthus iflg selger. Iht. matrikkel er boligen i dag definert som helårsbolig - benyttes som fritidsbolig. Innredningen på 1980-tallet av boligen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at boligen ikke godkjennes som varig opphold, og at boligen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

- Kjøkken, bad og toalett var opprinnelig driftsrom. Innredning av rommene til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som varig opphold, og at rommene da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSPLAN

PlanID: 12271994001.

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Plannavn: Reguleringsplan for Jondal sentrum, del av gnr. 27, 28, 29, 30, 31 og 32.

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst.

Ikraftredelsesdato: 05.05.1994.

Lovreferanse: PBL 1985.

Bevaringsområde:

Formål: Bevaringsområde.

PlanID: 12271994001.

VIKTIG INFORMASJON I BEVARINGSOMRÅDE REGULERINGSPLAN

2.9 Bustadområde bevaring

"Et av hovedelementene i planen er å ta vare på mest mulig av den eldre bygningsmassen i Jondal sentrum, særlig område sør for Jondalselva. Dette er et særpreget bygningsmiljø med eldre, og for det meste godt vedlikeholdte bygninger med relativt store åpne hage- og jordbruksareal mellom bygningane.

Det særpregene bygningsmiljøet i område med bolighus, uthus og naust bygt opp i nær tilknytning til sjøen og elva skal bevares. Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområde kan settest i stand utvendig under forutsetninger av at en holder ved lag eller tilbakefører bygningene sin målestokk, takform, fasadekledning, dør- og vindusutforming, takteking, materialbruk og farger.

Innvendig kan bygningene ombygges og utbedres teknisk.

Det er ikke tillatt med nybygg i område.

Gjerde, utvendig lys m.m. skal gies en utforming som harmonerer med karakteren av område.

Dersom en skadet bygning skal erstattest med et nybygg kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygningen må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget, dersom dette etter rådet sitt skjøn er med på å opprettholde området og tilstøtende områder sin opprinnelige profil og fjernvirksomhet. "

Reguleringsformål:

Formål: Boliger.

Feltbetegnelse: B8.

PlanID: 12271994001.

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.

Se vedlagt reguleringsplan og kart for nærmere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 11.04.1931 - Dokumentnr: 900172 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 21.11.1931 - Dokumentnr: 900171 - Utskifting

Overutskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 21.02.1944 - Dokumentnr: 111 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten inneholder grensegangsforretning mellom Flatabø, Espeland, Byrkjeland, Guntveit, Prestegård, Brekke og Underhaug, dertil Digrebrekke, Baggegård og Kvile i Jondal herad.

Tinglyst 13.06.1953 - Dokumentnr: 651 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:330 Bnr:141

Kjøperen tar på seg alle veiplikter som hviler på eiendommen Nyhagen gnr 30 bnr 55 og Teinavollen gnr 30 bnr 141. Kjøperen overtar gjerdeholdet for Teinavollen med unntak av det gjerdeholdet som fra før hviler på grannene. Kjøperen overtar elveretten for det som hører Teinavollen til med inntekt og utgift. Kjøperen har rett

til beite i heimehagen og fjellet for de dyr han kan fostre på eiendommen.

Tinglyst 02.06.1953 - Dokumentnr: 609 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr: 4618 Gnr: 330 Bnr 141

Dokumentet inneholder kart- og oppmålings- samt skylddelsforretning vedr. utskillelse av parsell fra tomten. Den fraskilte delen har gnr 30 bnr 141.

Tinglyst 06.06.1980 - Dokumentnr: 2107 - Skjønn

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Mauranger-vassdragene

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

Nye vilkår

Rettshavar: Statkraft Energi AS, org.nr. 987059729

Tinglyst 04.02.2021 - Dokumentnr: 143594 - Jordskifte

Jordskiftesak: 18-060764REN-JVOS Brekke.

Gjelder denne registerenheten med flere

Av grunn som i utskiftingsforretning er beskrevet som vei nr. 7 blir delparsell A lagt til gnr 330 bnr 62, delparsell B blir lagt til gnr 330 bnr 55 og delparsell C blir lagt til gnr 330 bnr 85. Et areal, skravert felt D, skal kunne benyttes som felles tilkomst for bnr 55, bnr 62 og bnr 85. Et areal, skravert felt E, skal kunne benyttes som felles tilkomst for bnr 55 og bnr 85.

Tinglyst 16.10.1916 - Dokumentnr: 900112 - Bestemmelse om beiterett

Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:330 Bnr:18

Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lyktes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen ligger innenfor "2.9 Bustadområde bevaring" i reguleringsplan. Se punkt om "Regulerings- og arealplaner" i salgsoppgave eller vedlagte reguleringsforesegner for nærmere informasjon.

En del av møbler, innbo og inventar, samt løsøre, vil være en del av handelen. Selger tar med seg det de måtte ønske, øvrig blir stående igjen til ny eier.

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

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 nøyte, 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 overtakelsen.

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 kontraktssignering 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningsalg 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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-

Grunnpakke Hus kr. 16 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 129 590,- 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 23. august 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler, Tlf. 97161617

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger, Grova 10 - 5600 NORHEIMSUND

Juridisk navn: Hardanger Egedomsmeikling AS

Org. nr.: 927 380 307

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Elvabrotet 3

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
ULLENSVANG kommune
gnr. 330, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 Rapportdato: 26.05.2025 Oppdragsnr.: 22210-1301 Referansenummer: DG5487

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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



Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggende kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. 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 leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggt teknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Denne eiendommen har en pen beliggenhet i et fredlig område sentralt i Jondal. Vendt mot vest med utsikt over nærområde. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk. Det er kort avstand til fasiliteter i sentrum. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområde.

Jondal er et lite tettsted i Ullensvang kommune i Vestland fylke, beliggende ved Hardangerfjorden. Området er preget av en kombinasjon av helårsboliger, fritidsbebyggelse og enkelte næringsseiendommer. Tettstedet har grunnleggende fasiliteter som barnehage, skole, dagligvarebutikk og enkelte serveringssteder. Nærmeste større tettsteder er Odda, cirka 45 minutters kjøretur unna, og Norheimsund, omtrent 1 time og 15 minutter med bil. Bergen, nærmeste by, nås på cirka 2 timer og 30 minutter med bil. Jondal tilbyr et bredt spekter av friluftaktiviteter, inkludert tilgang til Folgefonna nasjonalpark, sommerskiser, turstier og kajakkpadling på fjorden. Det finnes også idrettsanlegg og badestrand i området.

TOMT:
Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten har et relativt planert terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, frukttrær og hage med plen.

BEBYGGELSEN:
Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig og et anneks/gjeste hus. I tillegg er det oppført et uthus.

BESKRIVELSE AV HOVEDBOLIGEN:
Boligen ble oppført i 1902 av jægteskipper Torgils Sollesnes, og eiendommen fikk da bruksnavnet "Nyhagen". Bygningen er oppført i tidstypisk sveitserstil, en stilart som området i Jondal er særlig kjent for. Eiendommen ligger innenfor et bevaringsområde i kommuneplanen. Et bevaringsområde i en kommuneplan er et område regulert for å bevare kulturmiljøer, historiske bygninger eller andre verdifulle elementer. Slike områder omfattes av spesielle bestemmelser som begrenser endringer og ny bebyggelse, for å sikre at den særegne karakteren ivaretas. Boligen er fordelt over tre plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Innvendig har boligen en lav standard i forhold til alder/tidspunkt for modernisering.

OPPVARMING:
Pipe med ildsted i stue og i andre etasje.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringskap med skrusikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Deler av undertak/sutak er skiftet ut, samt takrenner, beslag, vindskier og utsmykninger er skiftet i senere tid. All skifer ble tatt av og lagt opp på nytt.

Ellers er det ikke foretatt/oppløst om vesentlige utskiftinger utover normalt vedlikehold siden boligen ble bygget. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

BESKRIVELSE AV ANNEKS / GJESTEHUS:
Boligen er fordelt over to plan. Boligen er oppført med ringmur med krypkjeller og delvis støpt plate. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller og pappshingel med tilhørende beslag. Innvendig har boligen en påkostet og høy standard i forhold til alder/tidspunkt for modernisering.

OPPVARMING:
Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Pipe med ildsted i stue.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av plast i "rør-i-rør" system.
Avløpsrør av plast.
Sikringskap med automatsikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Annekset, som tidligere har hatt funksjon som fjøs og uthus, er vesentlig rehabilitert og ombygd til et funksjonelt gjestehus med moderne fasiliteter. Det er utført omfattende arbeider både utvendig og innvendig. Taket er lagt nytt med undertak av papp, opplekting og ny takteking, samt utskifting av sperrer, sløyfer og vindskier. Det er montert ny skorstein. Flere vinduer er skiftet ut med nye, tilpasset bygningens uttrykk og i stil med hovedhuset.

Innvendig er det gjennomført en helhetlig oppgradering. Tidligere driftsrom er bygget om til kjøkken, bad og toalett. Gulvene er rettet opp, og det er isolert samt lagt nye overflater. Det er benyttet synlige bjelker og originale bygningsdeler som gir rommene særpreg og karakter. En eldre dør er restaurert, og det er snekret to nye dører i tilpasset stil. Det moderne kjøkkenet har integrerte løsninger og takhøyde med overlys, noe som gir en luftig og lys romfølelse. Badet er flislagt og innredet med dusj/badekar og servantopplegg av god standard.

Gjeste huset fremstår i dag som en betydelig oppgradert og sjarmerende enhet, med en vellykket kombinasjon av tradisjonell byggeskikk og moderne komfort.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

FASILITETER / KVALITETER VED EIENDOMMEN:
• Sentral beliggenhet i Jondal.
• Rolig og lite trafikkert område
• Uten innsyn / skjernet beliggenhet
• Gangavstand til servicetilbud

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

- Gode rekreasjonsmuligheter i nærområde
- Pen og velholdt hage
- Gjerde rundt eiendommen
- Bilvei til eiendommen
- Overbygd terrasse
- Uthus / redskapsbod
- Gjestestue / anneks
- Bolig med sveitserstil
- Bolig med potensial
- Flere stuer / oppholdsrom
- Grovningang
- Mulighet for hybel/utleie
- God oppbevaring / lagringsplass

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Anneks / gjestehus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

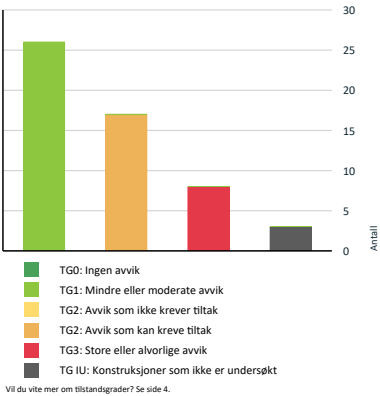
Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

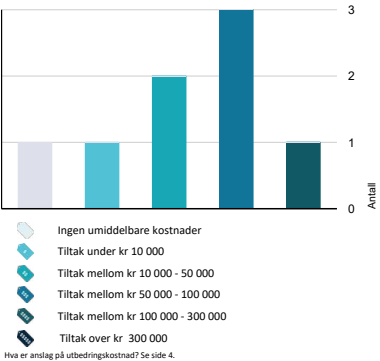


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. Det var spesielt mye løsøre og innbo i boligen, som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er oppdaget.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og ytterdører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmt vannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Anneks / gjestehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1902

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppgavsgiver

Anvendelse
Benyttet som fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert.

Skifertekking kan ha en svært lang levetid. Levetid og kvalitet på steinen avhenger av hvilket skiferbrudd steinen er hentet ut fra. Det er som regel oppbygningen (undertaket) som ryker først, eller svake punkt som mønesteinene som er spikret uten avdekking. Her kan det tidvis og periodevis trenge inn vann i spikerhullene, og med tiden kan spikeren løse av råteskader. En annen utsatt plass på et skifertak er i vinkler og overganger i taktekkingen eksempelvis takopplett. Tidligere var det normalt å legge inn «lapper» av blikk som tekking i slike overganger. I dag er det normalt å legge et helstrekke beslag (skotrenne) bak kledning og tekking, som gir en bedre sikring mot slagregn o.l.

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



Bilde viser deler skorstein/pipe



Bilde viser deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Det er takrenner av trevirke med med tynnplater og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning fra byggeår. Nylig malte fasader.

Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert råteskader i trevirke. Dette er spesielt tydelig på og ved hjørnebord og vannbord nederst på fasaden.

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser et hjørnebord med råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:

Det var begrenset tilgang for kontroll på innsiden på grunn av utfordrende tilkomst og en del innbo på loftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker og noe råteskader, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det anses ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser deler av kaldtloft, hvor det stedvis er skiftet ut sutak.

Vinduer og ytterdører

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

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprukket glass, gjelder glassruten i andre etasje.

Alder og tilstand på vindu tilsier at en må påregne betydelig vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser vindu med ok tilstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

INNENVENDIG

TO 2 Overflater

Innvendige overflater har standard fra byggeår.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har en del slitasje og varierende/tidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Det er fuktmerker/misfaring under vindu i spisestue. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen, noe som tyder på at dette er fra en tidligere lekkasje. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfelig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfelig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

TG3: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på over 2 cm, eller en total høydeforskjell/skjevhet på over 3 cm i rommet. Tilstandsgrad settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt siden boligen er eldre. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Det er derfor satt "ingen umiddelbare kostnader".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue og andre etasje.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet "taktekkning". Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppgdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Levetid:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er fyringsforbud på pipe/ildsted. Viser til eier/oppgdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger. Kostnadsestimat gjelder rehabilitering av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:

Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Det anses ikke som nødvendig med tiltak siden rommene fungerer fint som en "grovkjeller". Det frarådes å lagre matvarer, klær, møbler o.l som kan ta skade av fukten. Eldre drenering/fuktsikring medfører av overflater mot terreng egner seg ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l), og bør benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Dessom ny eier ønsker å innredet underetasje/kjeller med organiske materialer, må det først påregnes tiltak på drenering/fuktsikring og isolering.

Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilasjonsløsninger. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

Det er for stor åpning i rekkverk (over 10 cm), som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefales det derfor å redusere avstand mellom spiller i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad med beleg og fliser på gulv, malte plater på vegger og fliser i dusjone og trepanel/gulvplank i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre og fliser mellom benk og vask. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys) og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator mangler avtrekk mot det fri eller har kun kullfilter, mens standarden (NS 3600) krever at ventilator har mekanisk avtrekk ut av boligen (til fri luft).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.

Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1996.

Viktig:
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:

• Det er avvik:
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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 skrusikringer.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen 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, sikringskapp og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringskapp

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2:
• Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.

- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Avvik som gir TG3:

- Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.

Det anbefales en el-kontroll av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets tilstand og tiltak. Kontrollen koster rundt 10.000, og kostnader for eventuelle utbedringer vil bli endelig avklart når det foreligger en el-rapport på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

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

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terreng, 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:

- Det er avvik:

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuksikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjon på at drenering/fuksikring har begrenset effekt.

Det er taknødp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drensrør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "kryp kjeller" og/eller "rom under terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er setnings-skader/utglidning i fundament. Settninger etter byggeår er forholdsvis normalt, men jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det er det bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presieres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Andre forhold

Grunnbokskrift 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 gjeldende planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggeforsvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold eller utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiatteest.

ANNEKS / GJESTEHUS



Byggeår

1902

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppgadsgiver

Anvendelse

Benyttes som bolig/anneks

Tilbygg / modernisering

2013 Rehabilitering Bygningen ble rehabilitert

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller og takshingel.

Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen av taktekkningen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert.

Skifertekking kan ha en svært lang levetid. Levetid og kvalitet på steinen avhenger av hvilket skiferbrudd steinen er hentet ut fra. Det er som regel oppbygningen (undertaket) som ryker først, eller svake punkt som mønsteinene som er spikret uten avdekking. Her kan det tidvis og periodevis trenge inn vann i spikerhullene, og med tiden kan spikeren løse av rāteskader. En annen utsatt plass på et skifertak er i vinkler og overganger i taktekkningen eksempelvis takoppsett. Tidligere var det normalt å legge inn «lapper» av blikk som tekking i slike overganger. I dag er det normalt å legge et helstrekke beslag (skotrenne) bak kledning og tekking, som gir en bedre sikring mot slagregn o.l.

Levetid:

Normal levetid for takshingel er 20 til 30 år.

Krever jevnlig vedlikehold for å fjerne evt. mose/groe.

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.

Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.



Bilde viser deler av taktekkningen.

Nedløp og beslag

Det er takrenner av trevirke med med tynnplater og nedløp av plast.

Kommentar:

Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøve på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og rāteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av rāteskader.

Begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp) oppstår normalt på i område med lite sol. Det er ikke farlig og kan enkelt vaskes vekk med egnet produkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser nedre kledningsbord med rāteskade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Vinduer og ytterdører

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av værpåkjennning og slitasje, er det behov for vedlikehold.

Alder på de eldre glassrutene medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser et eldre vindu på boligen.

INNENDIG

Overflater

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevhet på gulvet i stue.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekkning'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/opplagsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Levetid:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

Krypkjeller

Det er krypkjeller i boligen.

Merk:

Det var ikke adkomst til å besiktige og vurdere krypkjelleren/blindkjeller.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon med blant annet fukt- og rāteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG3: Det mangler rekkverk/sikring i ved trapp til loftsetasje. Dette bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker. Kostnadsestimat gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport



Bilde viser trapp med manglende rekkverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Overflater:
Fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er etablert i 2013.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er framlagt dokumentasjon/faktura fra flislegger, rørlegger og elektriker som gjelder arbeid på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at fallforholdene kunne kontrolleres. Dette anbefales å kontrollere når forholdene ligger til rette for det.

Merk:
På grunn av overnevnte gjelder tilstandsgraden bare gulvoverflaten på rommet, siden fallforhold ikke var mulig å kontrollere.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at sluket kunne kontrolleres.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtsonen regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fukt-skader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

TG3: Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder tømmer rundt servant og vannklosett). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjennning med vannslø o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (siden det er dusjvegger/dusjkabinett). Dersom bruken, eller rommet skal oppgraderes bør dette utbedres og kostnadsestimatet gjelder for dette.

TG3: Det er ikke tilgang til sluk og overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt i rommet. Dette er på grunn av plassbygget badekar. Avløpet fra badekar er ført til sluk på badet i følge eier. Det er mulig tilgang til sluk fra vaskerommet, men ikke på befarsdagen på grunn av vaskemaskin som står i veien. Det anbefales ytterligere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Følgende resultater ble registrert:
- Målingen viste en vektprosent på 12,9 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser måling i tilstøtende vegg mot våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Overflater:
Fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin,

Alder:
Rommet er etablert i 2013.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er framlagt dokumentasjon/faktura fra flislegger, rørlegger og elektriker som gjelder arbeid på bad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at fallforholdene kunne kontrolleres. Dette anbefales å kontrollere når forholdene ligger til rette for det.

Merk:
På grunn av overnevnte gjelder tilstandsgraden bare gulvoverflaten på rommet, siden fallforhold ikke var mulig å kontrollere.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at sluket kunne kontrolleres.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (avløpsrør fra vaskemaskin). Kan enkelt utbedres ved å fuge/tette med egnet masse rundt rørgjennomføringen.

TG3: Det er ikke sluk i rommet, og avløp er ført direkte ned i gulvet/veggen. Dette fungerer greit så lenge det ikke oppstår lekkasje fra sanitærinstallasjoner eller vannrør i rommet, siden dette vil medføre lekkasje og følgeskader. For å etablere sluk og tilfredstillende fallforhold medfører dette betydelige kostnader, og estimatet gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Rommet har ingen ventilering utover å åpne dør og evt. vindu.

Kommentar:
Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Rommet har ingen ventilering utover å åpne dør og evt. vindu. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Mekanisk avtrekk (helst fuktregulert) og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tiliggende konstruksjoner våtrom

På befaringsdagen var det ikke ryddet og klargjort for hulltaking og inspeksjon av fukt i tilstøtende vegg mot dusj/våtsone. Område var overfylt med løsøre og innbo.

- Eier/opdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, og jeg kan eventuelt komme på ny befaring for å foreta hulltaking når det er tilrettelagt for det.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og innfelte grep. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksskiltasje 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:

- Det er avvik:

Det er krav (gjeldende fra 2010) om at det skal monteres en "waterguard" på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuktsikkert gulv og avrenning til sluk. Dette gjelder for eksempel toalettrom samt rom med vaskemaskin eller oppvaskmaskin. I slike tilfeller stilles det krav om installasjon av en automatisk lekkasjestopper. En automatisk lekkasjestopper består av en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved registrering av lekkasje. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator mangler avtrekk mot det fri eller har kun kullfilter, mens standarden (NS 3600) krever at ventilator har mekanisk avtrekk ut av boligen (til fri luft).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røpplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Varmesentral

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue. Årstall/Alder: 2018.

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.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i bod.

Størrelse: Ca 150 liter.

Årstall/aldre: 2013.

Merk:

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

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.

Tilstandsgraden 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/kursfortegnelse er det varmekabler på bad, kjøkken og vaskerom. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen 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, sikringskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

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 ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hvilken type drenering det er rundt boligen.

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 krypkjeller. 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 drensgr.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

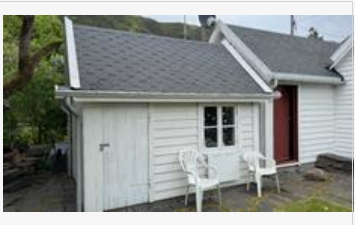
Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2014

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/opplegsdragsiver

Standard

Uthus med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med pappshingel. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakt AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



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

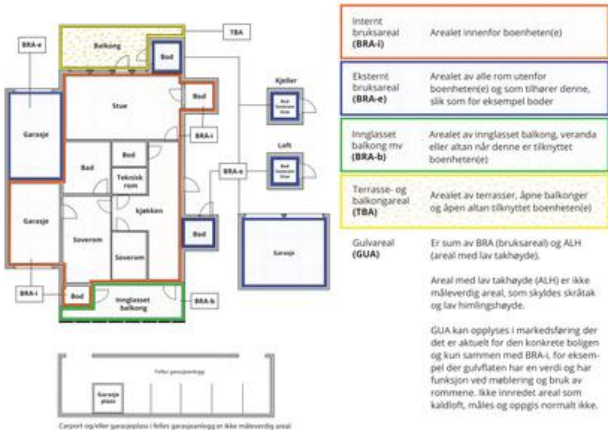
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Areal et 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 byggeteknisk 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		44		44			44
1. Etasje	60			60	3		60
2. Etasje	53			53		7	60
SUM	113	44			3	7	164
SUM BRA	157						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller	
1. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad		
2. Etasje	Gang, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikksmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påførede 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 2,10 meter i bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,76 meter i stue.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,32 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).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Loftetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal ved inngangsparti på ca 3 m².
- 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 ikke tegninger

Kommentar: Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Arealer

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

- Det bemerkes at enkelte vinduer ikke tilfredsstiller kravet til rømning.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar
Arealene er oppmålt med lasermåler.

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	55	19		74			74
Loft	22			22		12	34
SUM	77	19				12	108
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Bod, Vaskerom, Stue, Entré, Alkove		
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Hems		

Kommentar
Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn 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:
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,02 meter i stue.
- Loftsetasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 1,99 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 arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- 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 ikke tegninger
Kommentar: Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Rom for varig opphold (hems): Hems/loft er innredet som et rom for varig opphold med blant annet seng(er), selv om den ikke tilfredsstiller kravene for rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
- Oppholdsrom: Det er rom med takhøyde under 2.20 meter. Takhøyde i oppholdsrom skal være minst 2.40 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	109	48
Uthus	0	8
Anneks / gjestehus	76	20

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kommentar

Fritidsbolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:

- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom iht til målereglene.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller" som en bod/kjellerrom, siden rommet ikke er innredet våtrom.

Uthus

Anneks / gjestehus

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:

- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom", siden rommet fremstår som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Per Eidsvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	330	55	0	0	657.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Elvabrotet 3							
Hjemmelshaver							
Eidsvik Ine Dahlmann							

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklærings skjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgssdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerforfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Elvabrotet 3, 5627 JONDAL
Gnr 330 - Bnr 55
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerforfjordvegen 455
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæringer med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæringer - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG5487>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand. Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen. Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: **ELVABROTET 3**
 Postnummer: **4618/5627** Sted: **ULLENSVANG/JONDAL**
 Gr.nr.: **330** B.nr.: **55** Seksjonsnr.:
 Andelsnr. Aksjenr. Festenr.:
 Byggeår: **1902**

Selger og kjennskap

Navn på selger: **INE DAHLMANN EIDSVIK**
 Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei
 Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:
 Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei
 Hvis Ja, navn på fullmektig(e): **PER EIDSVIK**
 Meglerfirma: **NORDVIK**
 Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei
 Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? **2017**
 Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Side 1 av 10



Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.



Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.



Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.



Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.



Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS

Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Utført arbeid

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

- ☐ Nei
 ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

JORDAL MUR & FLIS

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

- ☐ Nei
 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

- ☒ Nei
 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

- ☐ Nei
 ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

SE TILLEGG

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

- ☒ Nei
 ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

- ☐ I sameie eller borettslag
 ☒ Privat forsikring
 ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap:

IF

Polisenummer:

AJTALE
7297417

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

- ☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
 ☒ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
 ☐ Annet, spesifiser:
☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

- ☒ Ja
 ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 37-0072/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:

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.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

FYRINGSFORBUD STORE HUS.

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

SE TILLEGG

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

LILLE HUS : JA
 STORE HUS : NEI

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

SE TILLEGG

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.?

☐ Nei ☒ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☒ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

SE TILLEGG

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

HARDINGTAKST

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?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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.

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

JÅ, BOREBILLER i PERIODER
 STORE MUS GASS - BEHANDLET 1984.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.

ELVABROTET 3, BRUKSMANN: NYHAGEN, ER EN HELÅRSBOLIG SOM BENYTTES
SOM FRITIDSBOLIG. BYGGÅR 1902, REIST AV JEKTESKIFTER
TORGILS SOLLESNES. 2 BOLIGHUS, ETT TIDSTYPISK SVEITJERHUS,
ETT MINDRE. I TILLEGG MINDRE UTHUS.
HUS VERNEVERDIG, OMRÅDET VERNEVERDIG.
AREAL: 657,7 m²

2013-2014: OMFATTENDE REHABILITERING.

TAK	STORE HUS	-	EGIL HANDEGÅRD
"	LILLE "	-	" "
TØMPEARBEID	"	-	" "
ELEKTRISK	LILLE HUS	-	ELCOM A/S
VVS	" "	-	KARE NETELAND
VVS	STORE "	-	" "
MUS/STØP	LILLE "	-	BYGGERN JONDAL
MURERARBEID	" "	-	JONDAL MURFLIS-FLISLEGGING KJØKKEN BAD
" "	" "	-	" " : PIPE/SKORSTEIN INSTALLASJON VEDOVN.

VARMEPUMPE " " - KVAH ELEKTR

TOTALT I UNDERKANT AV 800 000,-

ETTER JORDSKIFTESAK I 2020, 48-060764 REN-JVD
ER AREALET ØKT NOE.

Sted og dato: Jondal, 28.05.25

Signatur

PER EIDSVIK

Blokkbokstaver

PER EIDSVIK

Signatur

Blokkbokstaver

Elvabrotet 3

Skoler

Jondal skule (1-10 kl.) 135 elever, 11 klasser	6 min
	0.5 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	1 t 11 min
	14.8 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	39 min
	41.6 km

Sport

Jondal skule	2 min
Jondal sandvolleyballbane	9 min
Jondal symjehall	6 min

Offentlig transport

Jondal kyrkje Linje 982	2 min
	0.1 km

Bergen Flesland	2 t 31 min
------------------------	-------------------

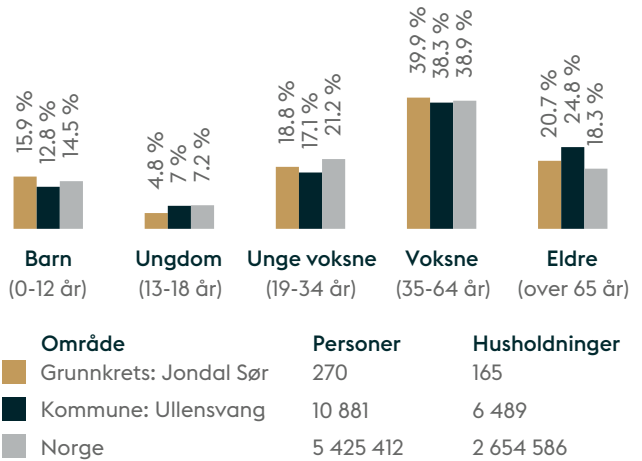
Barnehager

Jondal barnehage (1-5 år)	4 min
49 barn	0.4 km

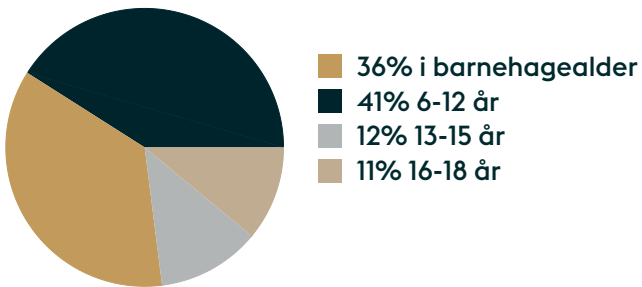
Dagligvare

Spar Jondal	4 min
Coop Prix Jondal	3 min

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



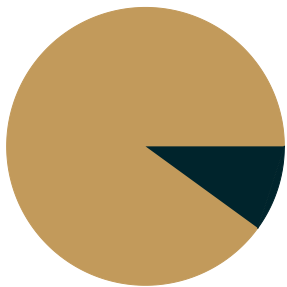
Ladepunkt for el-bil

 Spar Jondal	4 min 
 Coop Prix Jondal	3 min 

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 10% annet



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 2025



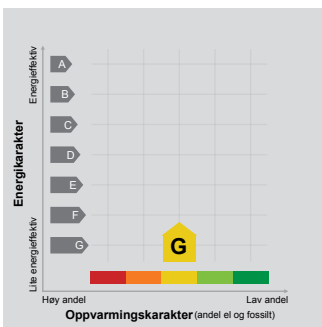
Informasjon fra

kommunen



ENERGIATTEST

Adresse	Elvabrotet 3
Postnummer	5627
Sted	JONDAL
Kommunenavn	Ullensvang
Gårdsnummer	330
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	194882055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142245
Dato	01.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneløst klima og forebygging av fuktskader og andre byggsaker.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstøttinger>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pluss: Hvert energimerket er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 tilsvarende 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/market. 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøll- 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

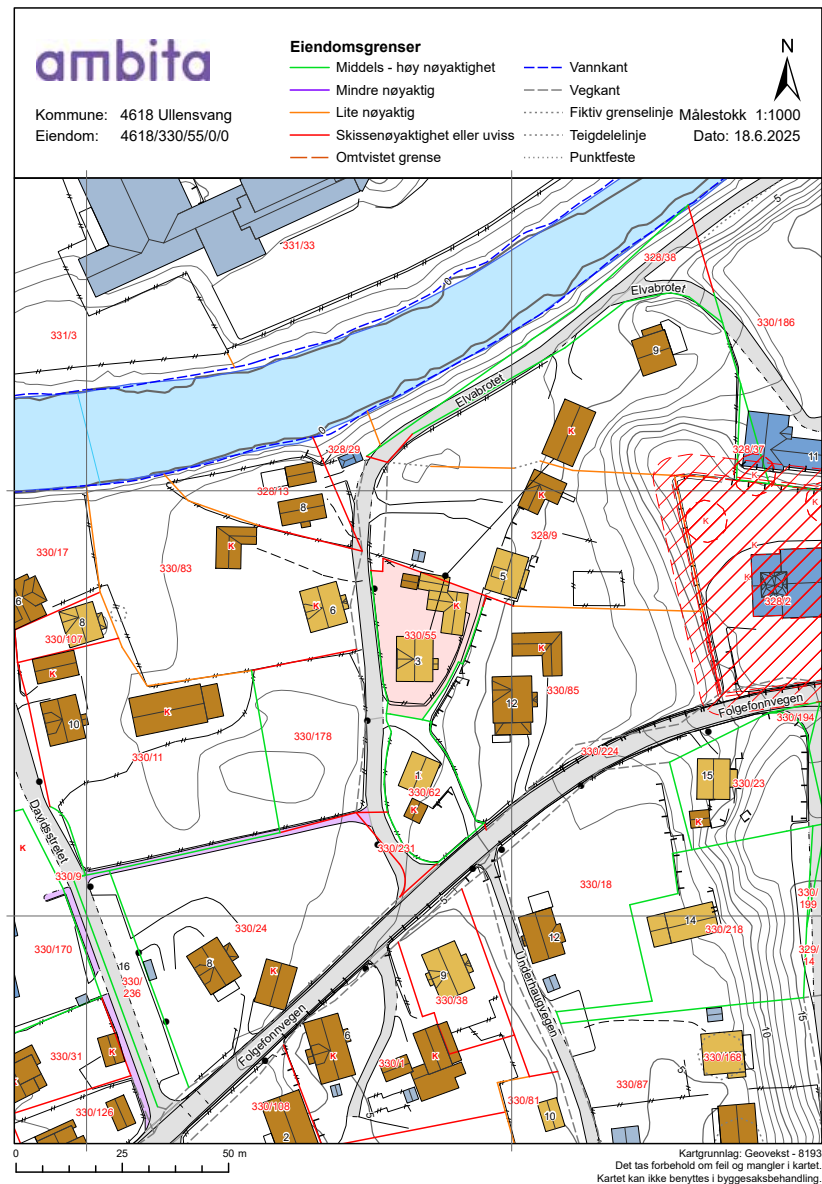
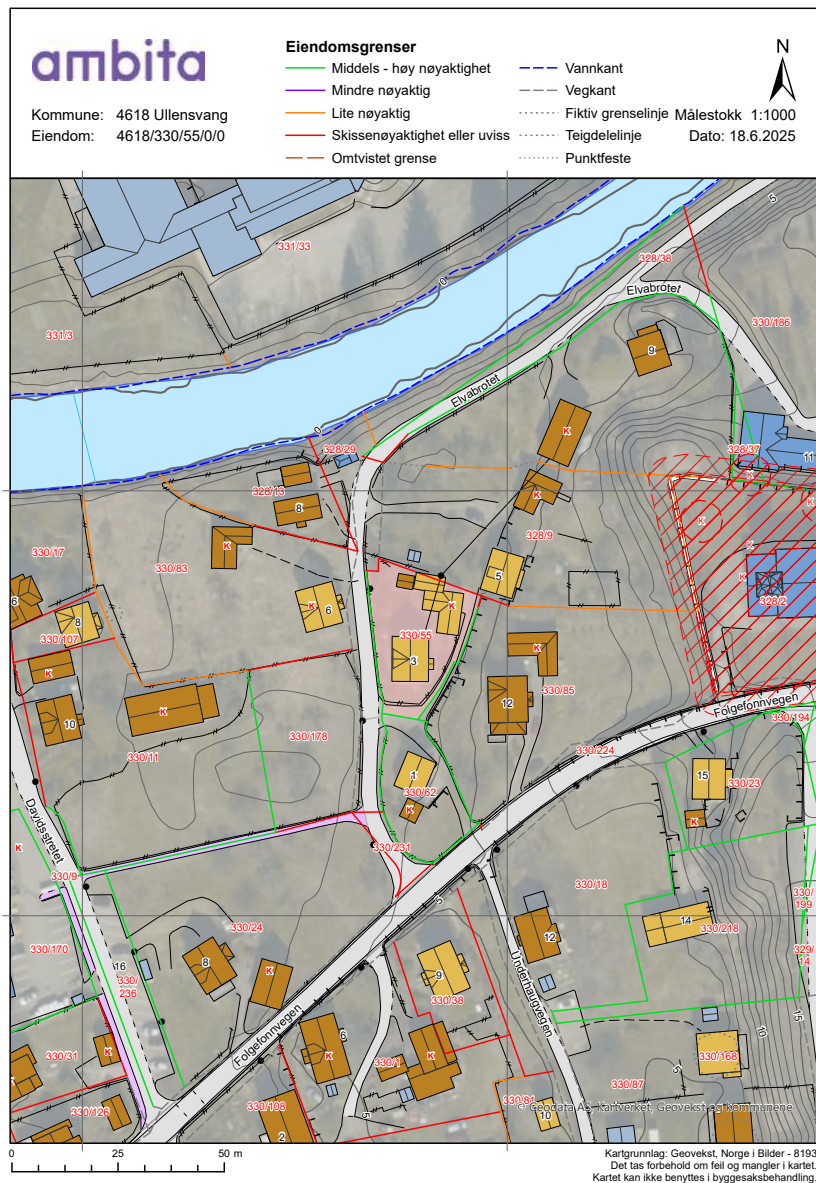
Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernomsråde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernomsråde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Ullensvang kommune
Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Utskriftsdato: 18.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4618	Gårdsnr.	330	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvabrotet 3, 5627 JONDAL								

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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner under bakken	☒ Reguleringsplaner over bakken
☒ Reguleringsplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner bunn
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☒ Bebyggelsesplaner
☒ Bebyggelsesplaner over bakken	☒ Bebyggelsesplaner under bakken
☒ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12272012000
Navn	Kommuneplanen sin arealdel for Jondal kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.2012
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1047/jondal_komm_plan_loesesegnar_rev__05022013.pdf
Delarealer	Delareal 658 m² KPHensynsonenavn H910_7 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021008
Navn	Ukjent

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12271994001
Navn	Reguleringsplan for Jondal sentrum, del av gnr. 27, 28, 29, 30, 31 og 32
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1994
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/869/12271994001%20Jondal%20sentrum%20F%3c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 26 m² Formål Annen veigrunn
	Delareal 7 m² Formål Kjørevei
	Delareal 624 m² Formål Bevaringsområde
	Delareal 624 m² Formål Boliger Felt navn B8

JONDAL KOMMUNE

REGULERINGSPLAN

FOR

DEL AV GNR 27, 28, 29, 30, 31 OG 32

I

JONDAL SENTRUM

REGULERINGSPLAN:

Reguleringskart M=1:1000 teikn. nr. 143-1
 sist endra 09.04.96.
 Vedteken i Jondal kommunestyre 22.02.96.
 Reguleringsføresegner sist endra 09.04.96.
 Vedteken i Jondal kommunestyre 22.02.96.

PLANFØRESETNADAR:

Planskildring
 Plangjennomføring

JONDAL KOMMUNE

Formannskapskontoret
 Tlf. 53 66 85 00
 5627 JONDAL

Teknisk etat
 Tlf. 53 66 85 48
 5627 JONDAL

REGULERINGSFØRESEGNER FOR DEL AV GNR 27, 28, 29, 30, 31 OG 32
I JONDAL SENTRUM, JONDAL KOMMUNE.

- §1. Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringsplankartet teikn. nr. 143-1 dagsett 01.10.93 i målestokk 1:1000 sist endra 09.04.96 i samsvar med vedtak i Jondal kommunestyre i møte den 22.02.96.
- §2. Arealet innanfor plangrensa er i samsvar med §25 i Plan- og bygningslov regulert til:
- BYGGEOMRÅDER**
 Bustader (B1-B6, B10-B21, B24, B27, B29).
 Bustader/forretning (F9)
 Naust (N1-N5)
 Forretningar, kontor m.m. (F1-F8, F10).
 Industri (I1-I4)
 Offentlege bygningar (O1-O9)
 Almennyttige føremål
 - LANDBRUKSOMRÅDER**
 Jordbruk/skogbruk (L1 - L11)
 - TRAFIKKOMRÅDER**
 Keyreveg
 Gang- og sykkelveg/fortau
 Trafikkområde hamn/småbåthamn
 - FRIOMRÅDER**
 Park, leik (Fri 1 - Fri 5, Fri 7 - Fri 13).
 Bading
 - FAREOMRÅDER**
 Høgspenlinje
 Rasfare/naturvernområde
 - SPELALOMRÅDER**
 Bustadområde bevaring (B7-B9, B22, B23, B25, B26, B28, B30)
 Skule bevaring
 Kyrkjegard
 Gardstun (Viketunet)
 Camping (C1)
 Kjeret (historisk/antikvarisk/kulturell verdi)
 Friluftsområde i sjø/elv
 Kommunaltekniske anlegg (K1)
 Naturvernområde
 Fornminne
 - FELLESOMRÅDER**
 Felles avkøyrslø

§3. FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDER

Ved prosjektering av nybygg skal desse utformast i harmoni med det beste i eksisterande eldre bygningsmasse i Jondal sentrum med omsyn til bygningane sin målestokk, takform, fasadekledning, dør- og vindaugsutforming, takteking, materialbruk og fargar.

På ledige bustadtomter kan det førast opp bustadhus i inntil 1 1/2 etasje. På kvar tomt må det vera avsett plass til garasje og oppstillingsplass for to personbilar for kvart husvære.

§4. BYGGEOMRÅDER FOR BUSTADER

B1 - B6, B11 - B21, B24 og B29 er område med eksisterande bustader med tilhøyrande anlegg som skal inngå i planen. B10 kan fortettast med eit naust i ein etasje og bebygd areal inntil 40 m².

§5. BYGGEOMRÅDER FOR BUSTAD/FORRETNING

I områda kan det oppførast bygningar i inntil 2 etasjar ved gesims (maks. 5,5 m over terreng). Fyrste etasje kan innreist til forretningsføremål.

§6. BYGGEOMRÅDER FOR NAUST

N1 - N5. Områder med eksisterande naust.

§7. BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGAR, KONTOR M.M.

Omfattar områda F1 - F8.

F1. I området kan det førast opp bygningar i inntil 2 etasjar ved gesims (maks. 5,5 m over terreng). Området skal nyttast til hotelldrift.

F2. Eksisterande konditori/ølutsal. Kan påbyggast med 1/2 etasje for forretningsdrift/kontor.

F3. Eksisterande bygning for Jondal Samyrkjelag. Ingen fortetting.

F4. I området kan det førast opp bygning i inntil 1 1/2 etasje ved gesims.

F5. Eksisterande bygning for Sparebanken Hardanger. Ingen fortetting.

F6. Eksisterande område for daglegvareforretning. Ingen fortetting.

F7. Området skal nyttast til hotelldrift. Bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjar ved gesims (maks. 5,5 m over terreng).

F8. Området skal nyttast til forretningsdrift/service-anlegg for båtturnisme. Ingen fortetting.

F10. "Gamlekopen". Området skal nyttast til forretningsdrift.

§8. BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI

Omfattar områda I1 - I4. Ved nyetablering og utviding av eksisterande verksemdar skal det takast omsyn til den nære tilknyttinga industriområdet har til bustadområde, hotell, parkanlegg m.m. Det er ikkje tillete med etablering av verksemdar som fører med seg særlege ulemper for desse områda.

§9. BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR

Omfattar områda O1 - O9. I områda O1 og O3 kan det påbyggast/oppførast nybygg i inntil 2 etasjar ved gesims. I områda O2 og O4 kan det førast opp bygg i inntil 1 1/2 etasje ved gesims. I område O5 kan det som tilbygg til alders- og sjukeheimen oppførast tilbygg i inntil 2 etasjar ved gesims. Frittliggande bygningar i området kan oppførast i inntil 1 1/2 etasje ved gesims. O6 og O7 kan ikkje fortettast. I O8 kan det oppførast båtbyggarskule. For område O8 skal det utarbeidast utbyggingsplan etter plan- og bygningslova §28-2. I O9 kan det oppførast kontorbygg.

§10. BYGGEOMRÅDER FOR ÅLMENNNTTIGE FØREMÅL

Omfattar områder for Jondal ungdomshus og Jondal bedehus.

§11. LANDBRUKSOMRÅDE

Omfattar områda L1 - L11. I landbruksområda kan det berre førast opp bygg og anlegg som har naturleg tilknytting til gardsdrifta. I landbruksområde L5 "Fjeringen" skal det leggjast vekt på å ta vare på det opne kulturlandskapet. Det kan ikkje førast opp bygg og anlegg i dette området.

§12. TRAFIKKOMRÅDE

Dette omfattar Rv550, Fv105, Fv107, ferjekaien med oppstillingsplass, fortau/gangveggar, parkerings-/rasteplass i Vik, parkeringsplassar, kommunale vegar, skjering- og fyllingsskråningar m.m. og trafikkområde hamn/småbåthamn.

Avkøyrslar frå riks-, fylkes- og kommunale vegar skal utformast og vedlikehaldast i samsvar med vegnormalar for Statens vegvesen og føreseigner til §43 i veglova.

Gang- og sykkelvegen kan nyttast som køyretilkomst for gnr/bnr 30/155, 30/31 og 30/126 med tilkomst frå parkeringsplassen bak Jondal samyrkjelag. Gangvegen gjennom Viketunet kan nyttast som køyretilkomst til O6 (eldfast bygg).

Parkerings-/raste plass i Vik skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av Det faste planutval.

Langs Rv550 er byggegrensa 12,0 m og langs Fv105 og Fv107 er byggegrensa 8,0 m målt frå senterlinje.

I tilknytning til Rv550 frå eksist. båtbyggarskule i nord til sentrum skal det opparbeidast gangsamband. Dette skal føerst vidare langs Fv 107 mot Sætveithagen. Frå sentrum skal det og opparbeidast gangsamband langs Fv105 mot Prestegard.

Trafikkområde hamn omfattar område for ferdsle på sjøen på Jondalsbukta for rutegående og andre fartøy med tilkomst til kaiområde, småbåthamn, område O9 og friluftsområde.

Trafikkområde småbåthamn omfattar område for flytebrygger for Jondal båtlag, slipp, eksisterande private båtfester/kai og gjestebrygger.

§13. FRIOMRÅDE

Omfattar områda Fri 1 (Angdalshaugen), Fri 2 (badeplassen i Vik), Fri 3 (Akjærhaugen), Fri 4 (Granden), Fri 5 (ved konditoriet), Fri 7 (Handegårdskaien), Fri 8 (eksist. leikeplass i Hestehagen), Fri 9 (langs Jondalselva), Fri 10 (vest for banken), Fri 11 (Hotellhagen), Fri 12 (leikeplassen ved gamleskulen) og Fri 13 (ved parkeringsplassen i Vik).

Ved utarbeiding av detaljplan for friområda skal det leggjast til rette for leiketilbod for born.

Innanfor området Fri 2 kan det oppførast bygg for toalett/garderobe.

Innanfor område Fri 3 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Undervegetasjon kan fjernast.

Fri 4, Fri 5, Fri7, Fri10, Fri11 og Fri 13 skal ha parkmessig opparbeiding. For alle friområda gjeld at desse skal opparbeidast etter detaljplan godkjent av Det faste planutval.

§14. FAREOMRÅDER

Område for eksisterande høgspenlinje i Hestehagen, på Fjeringen og sør for Fv107.

Rasfarleg område/naturvernområde sør for Jondal sentrum. Fare for steinsprang frå Kvitaberg frå ca. kote 200. Det er ikkje tillete med skogsdrift i området.

§15. SPESIALOMRÅDE BUSTADOMRÅDE BEVARING

Omfattar områda B7, B8, B9, B22, B23, B25, B26, B28 og B30.

Det vert ikkje tillete nybygg i områda.

Gjerde, utvendig ljøs m.m. skal gjevast ei utforming som harmonerer med karakteren av området.

§16. SPESIALOMRÅDE SKULE BEVARING

Omfattar gamleskulen i Jondal aust for Jondal Samyrkjelag.

§17. SPESIALOMRÅDE KYRKJEGARD

Jondal kyrkjegard. Området skal nyttast til kyrkjegard med tilhøyrande parkanlegg. I arealet inngår noverande kyrkjegard, bårhus og veg fram til dette.

§18. SPESIALOMRÅDE GARDSTUN, VIKETUNET

Gamalt gardstun (lensmannsgard) i kommunal eige. Området skal utformast og nyttast til aktivitetar som har naturleg tilknytning til Viketunet som gamalt gardstun. Utforming/opparbeiding av områda kring Viketunet skal skje etter detaljplan godkjent av hovudutval for kultur og undervisning.

§19. SPESIALOMRÅDE CAMPING

Området kan nyttast til tradisjonell campingplass med tilhøyrande tenestebbygg, campinghytter m.m. Området skal ikkje nyttast til fast oppstilling/lagerplass for campingvogner eller liknande.

§20. SPESIALOMRÅDE KJERET

Murt konstruksjon av naturstein på ei naturleg grunna inne i Jondalsbukta. Vart nytta til kjølhaling av seglskuter. Vedlikehald skal utførast med materialar og arbeidsmetodar som tek vare på den opphævelege konstruksjonen. Kjeret skal kun nyttast til aktivitetar som det opphæveleg var bygt for.

§21. FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG ELV

Område frå sentrum og nordover og Jondalselva.

§22. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Område K1 på Granden. Eksisterende slamavskiljar på kloakkledning.

§23. SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE

Dette er eit område på sørsida av Jondalselva vest for Rv550 som ligg omkransa av friområde Fri4. Viktig leve-område for fugl, og ein del av det opphavslege elve-deltaet.

§24. SPESIALOMRÅDE FELLES AVKØYRSLE

Felles avkøyrsløse skal vera felles køyreveg og gangveg for dei eigedomar som naturleg soknar til vegen.

§25. SPESIALOMRÅDE FORNMINNE

Fornminne som er freda etter Lov om kulturminne §4. Gravhaug på Akjærhaugen (område Fri3) og "Austmannshaugen" sør for veg J ved Jondal alders- og sjukeheim.

PLANFØRESETNADER:

1.0 PLANSKILDING

- 1.1 I medhald av § 20-5 i Plan- og bygningslova av 14.06.85 nr. 77, vedtok Jondal kommunestyre i møte den 07.05.92 arealdelen av kommuneplanen for Jondal kommune. Areal-delen kart 3 "Delplan for Jondal" viser grensene for eksisterande reguleringsplanar for Jondal sentrum og bustadfelt Sætveithagen. I tillegg er det og vist grenser for framtidig reguleringsplan som skal avløysa gjeldande planar. Gjeldande reguleringsplan for Jondal sentrum er stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland 26.06.81.

Arbeidet med reguleringsplan i samsvar med kommunedel-plan er no sett i gang. Området vil verta delt opp i og fremja som 4 delplanar: Huhammar, Jondal sentrum, Sætveit/Sætveithagen og Guntveit/Jondalsholmane.

Planområdet for Jondal sentrum skal fremjast fyrst etter vedtak i Jondal kommune.

Ny reguleringsplan for Jondal sentrum vart vedteken i Jondal kommunestyre i møte den 22.06.95. Vedtaket lyder: "Kommunestyret vedtek reguleringsplan for Jondal sentrum slik han går fram av teikning nr. 143-1 dagsett 05.05.95 med fylgjande endringar:

1. Området på vestsida av riksvegen i Vik vert ikkje omregulert til trafikkområde bortsett frå noverande parkeringsområde ved vegundergangen.
2. Trafikkavviklinga til skule og barnehage skal skje på austsida av riksvegen med ei praktisk rundkøyring for skulebussane. Detaljutforming i samråd med Statens vegvesen.
3. Friområde 6 vert omgjort til trafikk/parkering."

Reguleringsplanen vart og handsama i møte i Jondal kommunestyre den 28.09.95.

I møte den 16.11.95 gjorde Jondal kommunestyre fylgjande vedtak:

1. Kommunestyret opphevar vedtak i sak 40/95 den 22.06.95 og sak 68/95 den 28.09.95 som gjeld trafikk-løysing for Jondal skule/barnehage på austsida av Rv550.
2. Kommunestyret vedtek å gje fullmakt til det faste planutvalet å utarbeida framlegg til trafikk-løysing på vestsida av Rv550, dette gjeld både parkering og rundkøyring for bussar. Jfr. teikning 143-1, sist dagsett 05.05.95."

Reguleringsplan i samsvar med pkt. 2 vart fremja som "DEL AV GARDEN VIK YTRE I JONDAL, DEL AV GNR./BNR. 31/1, 31/4 OG HEILE 31/60". Teikn. nr. 143-16 dags. 01.12.95.

Denne vart vedteken av Jondal kommunestyre i møte den 22.02.96, sak KS-19/96, og er innteikna i reguleringsplan for "JONDAL SENTRUM" teikn. nr. 143-1 sist dagsett 09.04.96.

1.2 AVGRENSING AV PLANOMRÅDET.

Planområdet grensar mot sørvest til og med Borge/småbåt-hamma, mot sør avgrensa til ca. 30-60 m sør for Fv107 med unnatak for rasfarleg område som omfattar til og med Kvitaberg, mot aust til og med bustadområdet på Brekke og vidare i ei linje ca. 80-100 m aust for Jondal kyrkjegård og deler av Fjeringen. Mot nord til og med bustadområdet i Hestahagen og vidare i rett linje mot vest til sjøen.

1.3 EIGEDOMSTILHØVE.

27/7	Jondal kommune
28/2-5-7-10-37	Kyrkjegården, Jondal kommune
28/6	Harald Prestegård
28/8	Johannes L. Eide
28/9	Torleiv B. Jondahl
28/11-16	Tore Belsnes
28/13	Elisabeth Moen
28/14	Jondal kommune
28/24-25	Britt Olaus Stenberg
28/26	Ingebjørg og Margit Eide
28/41	Jondal kommune
29/1	Lars-Arne Eide
29/6	Åke Roseth
29/8	Magne og Ingebjørg Alvsaker
29/9	Jondal Ungdomslag
29/12	Conrad Hansen
29/14	Jondal kommune
29/24	Borghild Handegård
29/25	Bjerg Brattebø
29/26	Olav Underhaug
29/28	L.A. Eide & Co.
29/30	Arne Røed
29/32	Olav Underhaug
30/1	John Arvid Underhaug
30/3	Kjellaug og Harry Akslen
30/4	Kristen E. Sollesnes
30/5	Jondal kommune
30/6	Jondal kommune
30/6/1	Jondal Bilservice
30/7	Aase Stray Spetalen, Eigil Stray, Øystein Stray, Ingunn Stray.
30/9	Jondal kommune
30/10	L.A. Eide & Co
30/11	Kristen E. Sollesnes
30/12	Sigrun Jondahl m. fl.
30/16	Jondal kommune
30/17	Kari Ellingsen
30/18	Trygve Platebø m. fl.
30/20	Ketil Sollesnes, Unni E. Sollesnes Siggerud, Albert Sollesnes, Bodil Valvatne, Berta Sollesnes Abelsen.
30/22	Olav Prestegård
30/23	Bernt Fredrik Moe
30/24	Lars Tveitnes
30/26	Håkon D. Sandven
30/28	Johannes Åge Handegård

30/31	Kåre Jakob Underhaug
30/38	Herborg Bruland
30/39	Trygve Johnson
30/44	Birger Johnson
30/49-138	Tom Kleppe
30/50-51-150	Jondal kommune
30/53	Johannes Åge Handegård
30/55	Ine, Jon og Kristin Eidsvik
30/58	Ingvald Larsen
30/60	Margot Karlstad, Asbjørg Bakke
30/62-65	Nelly Eide, Klara Prestegård
30/64	Målfrid Sofie Ellefsen, Selma Marie Larsen Kålvik
30/68-76	Karoline Underhaug
30/81	Helga Førland
30/83	Arne B. Underhaug
30/85	Solveig og Lars Vetlesand
30/87-118	Jondal Indremisjon v/Svein Johan Bakke
30/90	Jondal Båthavn
30/96	Jondal kommune
30/101	Kåre Anker Nilsen
30/106	Normann Jondahl
30/107	Alfhild Djøseland, Olaus Rønneberg, Jofred Håland
30/108	John Arvid Underhaug
30/111	Kåre Anker Nilsen
30/113	Jondal kommune
30/114	Jondal kommune
30/119	Kåre Sætveit m. fl.
30/122	Egil Sollesnes
30/125	Sigrun Jondahl m. fl.
30/126	Tordis Ellingsen
30/129	Jondal Stål A/S
30/135	Jondal kommune
30/141	Ågot Roseth
30/149	Torkel S. Handegård
30/153	Astrid Sollesnes Andreassen, Kjell Agnar Sollesnes.
30/155	Nils Sveinung Vik
30/165	Sverre Krutnes
30/168	Åsmund Flatebø
30/170	Jondal S-lag
30/177	Gunnvor Handegård
30/178	Gerd Marie Sollesnes
30/183	Ellingsen Bakeri & Konditori
30/186	Jondal kommune
30/188	L.A. Eide & Co.
30/189	Sparebanken Hardanger
30/190	Statens Vegvesen
30/191	Margot Karlstad
30/192	Jondal kommune
30/195	Jondal kommune
30/198	Jondal kommune
30/199	Jondal kommune
30/201	L.A. Eide & Co
30/203	Jondal kommune

30/204 Harald Prestegard
 30/205 Meieriet Galleri & Cafe
 v/Ingrid Sulen
 30/206 Kåre Sætveit
 30/208 Statens vegvesen
 30/209 Harald Prestegard
 30/210 Jondal kommune
 30/211 Jondal Indremisjon
 30/212 Jondal kommune
 30/216 L. A. Eide & Co.
 30/217 Jondal Stål A/S
 31/1 Bjørg Vik
 31/3 Kjell A. Sollesnes
 31/4 Jondal kommune
 31/6-23 Jondal kommune
 31/7-10 Torunn Hamarsland
 31/8 Bjørn og Jan Eide
 31/9-21 Norvald Ove Vik
 31/11 Torbjørg Borgen
 31/12 Erling Vik
 31/13 Hordaland Fylke
 31/17 Magne Vik
 31/18 Magnar Vik
 31/20 Signe Vik
 31/22 Trygve Røed
 31/27 Trygve Røed
 31/28 Kristina Alvsåker
 31/29-140 Odd Arne Espeland
 31/30 Jondal kommune
 31/32 Gunnar Eiken
 31/33 Jondal kommune
 31/34 Trygve Flatebø m. fl.
 31/35 Lars Knut Eide
 31/36 Bjarne Tønder
 31/38 Aune Jondahl
 31/39 Øystein Flatebø
 31/40-41 Kjersti Elisabeth Matre
 31/42 Leif Berggren, Ågot Brattebø, Trygve
 Brattebø, Helga Førland, Kari Ellingsen.
 31/45 Aase Stray Spetalen, Eigil Stray, Øystein
 Stray, Ingunn Stray.
 31/46 Jondal kommune
 31/47 Jondal kommune
 31/48 Jondal kommune
 31/54 Bjørn Jondahl, Sigrun Jondahl, Torleiv B.
 Jondahl, Normann Jondahl.
 31/55 Bjørn Jondahl, Sigrun Jondahl, Torleiv B.
 Jondahl
 31/60 Olav Underhaug
 31/70 Jondal Idrettslag
 31/102 Jondal kommune
 31/113 May Turid og Olav Vik
 31/114 Nils Eirik Vik
 31/115-128 Gunnar Eiken
 31/116 Annbjørg og Egil Strømme
 31/117 Nils Eirik Vik

31/120 Berta Søreide
 31/121 Kristi Tveit
 31/122 Astri S. Andreassen
 31/123 Kari Hope
 31/124 Agnes J. Haukanes
 31/129 Nils Sveinung Vik
 31/131 Nina Nordeide
 31/132 Håkon Sollesnes
 31/133 Eirik Gulestøl
 31/134 Asbjørn Handegard
 31/135 Erling Eide
 31/136 Marit G. og Bjørn Bru
 31/137 Erling Vestbøstad
 31/138 Svein Johan Bakke
 31/139 Arne Vik
 31/145 Johannes Borgen
 31/146 Hallgeir Espeland
 31/147 Olav Underhaug
 31/148 Siri og Rune Molland
 31/149 Jondal kommune
 31/150 Jondal kommune
 31/159 Jondal kommune
 31/160 Statens Vegvesen
 31/161 Oddmund Espeland, Vigdis K. Tepstad
 Simberg
 32/7-8 Anna Bakke
 32/14 Svein Møllerstrøm
 32/87 Svein Møllerstrøm

1.4 INNHOLD I PLANEN.

Planområdet er ca. 456 daa landareal og ca. 193 daa sjøareal. Total 649 daa. Det regulerte arealet fordeler seg slik:

<u>Byggeområde:</u>	
Bustader	89,5 daa
Bustader/forretning	1,7 "
Naust	1,8 "
Forretningar, kontor m.m.	12,8 "
Industri	16,0 "
Offentlige bygninger	68,8 "
Ålmennnyttige foremål	2,3 "
<u>Landbruksområde:</u>	
Jordbruk/skogbruk	66,7 daa
<u>Trafikkområde:</u>	
Køyreveg +	
Gang- og sykkelveg/fortau	68,8 daa
Trafikkområde hamn/småbåthamn	70,4 "

<u>Friområde:</u>	
Park, leik	23,0 daa
Bading	4,6 "
<u>Fareområde:</u>	
Høgspenlinje	13,4 daa
Rasfare/naturvernområde	34,8 "
<u>Spesialområde:</u>	
Bustadområde bevaring	29,8 daa
Naust bevaring	0,4 "
Kyrkjegard	8,3 "
Gardstun (Viketunet)	4,1 "
Camping	10,5 "
Kjeret	0,6 "
Friluftsområde sjø	118,0 "
Kommunaltekniske anlegg	0,1 "
Naturvernområde	1,2 "
Formminne	
<u>Fellesområde:</u>	
Felles avkøyrslø	1,4 daa

2.0 PLANGJENNOMFØRING

2.1 GENERELT

Avgrensing av planområdet er som nemnt under pkt. 1.2 i planskildring. I planarbeidet har ein freista å ta vare på dei positive elementa i det fysiske miljøet innanfor planområdet, særleg innanfor bygningsmiljø og natur. Samstundes har ein freista å finna løysing på ein del viktige oppgåver som det har vore politisk diskusjon om dei siste åra.

I reguleringsplanen ligg det framlegg til løysing på m. a. fylgjande oppgåver:

- Del av gangsamband frå båtbyggarskulen til Jondalselva. Utviding av Rv550 til to felt.
- Utbetring av avkøyrslø til bustadfelt Hestehagen m. fl.
- Utviding av friområde FRI2 badebass i Vik.
- Opparbeiding av busshaldplass og parkering for Jondal skule, Jondal barnehage, Viketunet, friområde m. fl.
- Ny veg til Jondal barnehage, Jondal skule, bustadfelt m. fl.
- Gangsamband til barnehage og skule frå Rv550, buss-haldplass og parkeringsplass.
- Sikra landskapsområde kring Viketunet.
- Gjesteparkering for barnehage og skule.
- Parkeringsplass for tilsette i barnehage, skule m. fl.
- Rasteplass.
- Utviding av bustadfelt B2 nord for idrettsplassen.
- Gangsamband frå Jondalselva til ferjekaien. Opparbeiding av rabattar/sanering av avkøyrslø.
- Veg til slamavskiljaren på Granden.
- Parkeringsplassar ved posten, konditoriet og samyrkjelaget (offentlege).
- Friområde på Granden.
- Utvida biloppstillingsplass på ferjekaien.
- Friområde mot sjøen sør-vest for banken.
- Gangsamband frå ferjekaien mot Sætveithagen.
- Omlegging av Fv107 i kurve ved Jondal bilservice/småbåthamna. Opprusting av eksisterande avkøyrslø til småbåthamna m. fl.
- Friområde ved "Meieriet".
- Slipp i småbåthamna.
- Tomt for båtbyggarskule på Akjørhaugen.
- Utviding av byggeområde for Jondal Gjestgjevarstad.
- Utviding av byggeområde for Jondal bilservice.
- Opparbeiding av veg A i Ura, offentlig parkering for større køyretøy, miljøstasjon.
- Tomt for bygging av kontor/lager m.m. for teknisk etat, E-verket, landbrukskontoret m. fl.

- Ny tilkomstveg til tunet på gnr/bnr 30/1.
- Gangsamband frå ferjekaien langs Fv105 Dalavegen.
- Busslomme ved Jondal alders- og sjukeheim. Utbetring av avkøyrslø Fv105/vegJ.
- Gangsamband frå Rv550 sør for samyrkjelaget til Fv105.

- Tomt for fellesbygg for "helsetenestene" i kommunen.
- Gangbru over Jondalselva ved skulen.
- Campingplass.
- Utvida offentleg område ved Jondal alders- og sjukeheim.
- Veg til framtidig bustadområde aust for Jondal alders- og sjukeheim.

- Utvida parkeringsareal for Jondal ungdomshus, Jondal kyrkje, Jondal alders- og sjukeheim m. fl.

2.2 BYGGEOMRÅDE FORRETNING, KONTOR M.M.

Område F7. Området skal nyttast til hotelldrift, og er utvida mot sør med tanke på evt. framtidig auke av bygningsmassen til verksemda. Det gamle bustadhuset i bustadområde B30 er teke inn i planen som bevaringsområde. Eit evt. nybygg på tomte må få hovudfasaden mot vest og vert liggjande noko tilbaketrekt i høve til den eldste bygningen på Gjestgjevarstaden.

2.3 BYGGEOMRÅDE INDUSTRI

Område I2 er tenkt nytta til:

- Administrasjonsbygg/garderober for teknisk etat, E-verket, landbrukskontoret m. fl.
- Felles lager/verkstad for teknisk etat og E-verket.
- Utelager for teknisk etat/E-verket.
- Brannstasjon.
- Miljøstasjon.
- Offentleg parkering for større køyretøy.

Område I3 skal nyttast til bilverkstad/bensinstasjon og aktivitetar som har naturleg tilknytning til dette.

2.4 BYGGEOMRÅDE OFFENTLEGE BYGNINGAR

Område O4 er tenkt nytta til nybygg for:

- Lækjarkontor.
- Sosialkontor.
- Trygdekontor.
- Fysioterapeutar.
- Tannlækjar.
- Helsesyster.

Eksisterande bustadhus skal inngå i planen, og ein må ved vidare detaljplanlegging for området leggja vekt ei ut-

forming og bruk av området som naturleg tek opp i seg denne bygningen.

2.5 BÅTBYGGARSKULE

Planframlegget syner plassering av skulen på neset på Akjørhaugen nordvest for friområde "Fri3". Deler av tomte må sprengast/utplanerast. Det er ikkje vist utfylling i sjøen. For området skal det utarbeidast utbyggingsplan etter plan- og bygningslova §28-2.

2.6 TRAFIKKOMRÅDE

Planområdet omfattar deler av Rv550, Fv105 (Dalavegen), Fv107 (til Kvinnherad) og kommunale vegar. Rv550 skal rustast opp til standardklasse H1 ÅDT 0-1500. Fv105 vert ikkje utvida. Fv107 får ei mindre omlegging og utviding i området ved Jondal bilservice/småbåthamna.

Ved opparbeiding av nye og utviding av eksist. trafikkområde skal det takast mest mogeleg omsyn til bygningar og landskap slik at ein får ei innbydande utforming av sentrumsareala som tek omsyn til både trafikksikre løysingar og ei bevaring av dei lokale særprega både i landskap og arkitektur.

Bussshaldeplass og utvida parkeringsareal for Jondal skule, Jondal barnehage, Viketunet, båtbyggarskule, friområde Akjørhaugen, friområde badebass i Vik m. m. vert opparbeidd på vestsida av Rv550. Dette trafikkområdet skal og nyttast til rasteplass med høve til tømning av septiktankar for bular, campingvogner og bussar.

2.7 FRIOMRÅDE

For alle friområda gjeld at desse skal byggast ut etter detaljplan godkjent av Det faste planutval.

Friområde F2. Eksisterande badebass i Vik. Omfanget av denne er om lag som i gjeldande plan. Parkering på parkeringsplassen i Vik. Bygg for toalett/garderober kan oppførast i området etter godkjenning i Det faste planutval. Ved planlegging skal det stillast strenge krav til utforming og plassering i terrenget.

2.8 FAREOMRÅDER RASFARE/NATURVERNOMRÅDE

Rasfarleg område (steinsprang) frå Kviteberg sør for Jondal sentrum. Området vart sikra av firmaet Norsk Fjellsikring A/S sumaren 1995 i samråd med geolog Lars Larsen frå Statens vegvesen Hordaland og geolog Frode

Arnesen frå NOTEBY.

Den føreslegne reguleringa av områda som ligg nord for det rasfarlege området forutset påliteleg og varig sikring av rasfarleg materiale i Kviteberg.

Det vert ikkje tillette skogsdrift i området av di eksisterande vegetasjon kan gje noko vern mot små og mellomstore blokker.

2.9 BUSTADOMRÅDE BEVARING

Eit av hovudelementa i planen er å ta vare på mest mogeleg av den eldre bygningsmassen i Jondal sentrum, særleg i området sør for Jondalselva. Dette er eit særprega bygningsmiljø med eldre, og for det meste godt vedlikehaldne bygningar med relativt store opne hage- og jordbruksareal mellom bygningane.

Det særprega bygningsmiljøet i områda med bustadhus, uthus og naust bygt opp i nær tilknytning til sjøen og elva skal bevarast. Eksisterande bygningar som inngår i bevaringsområdet kan setjast i stand utvendig under føresetnad av at ein held ved lag eller tilbakefører bygningane sin målestokk, takform, fasadekledning, dør- og vindaugsutforming, taktekking, materialbruk og fargar.

Innvendig kan bygningane ombyggjast og utbetrast teknisk.

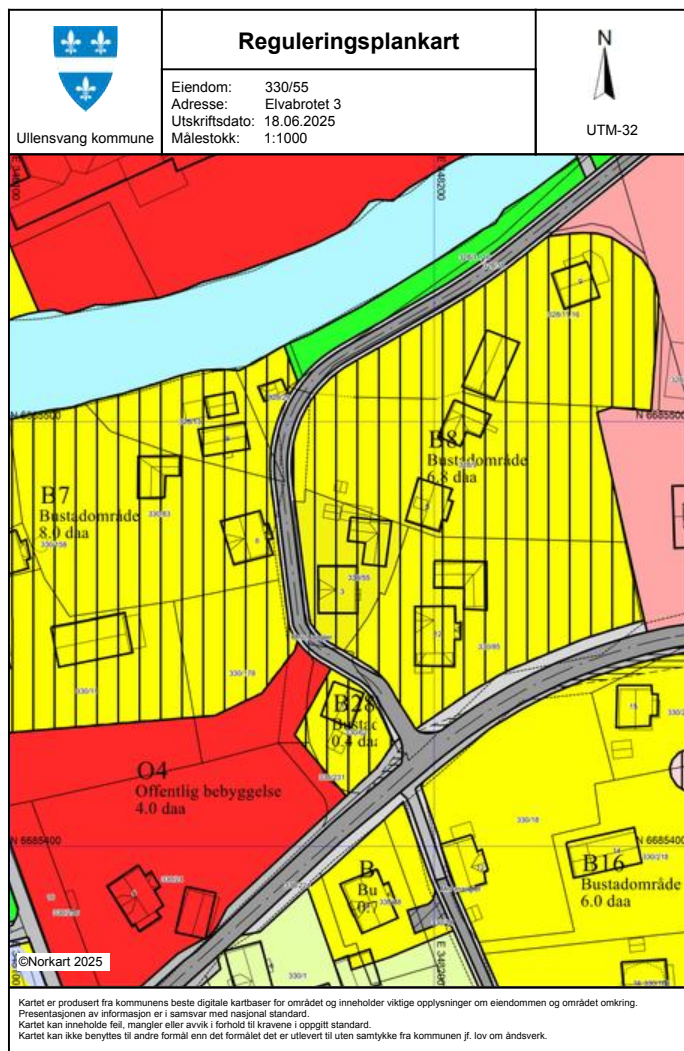
Det vert ikkje tillette nybygg i områda.

Gjerde, utvendig ljøs m.m. skal gjevast ei utforming som harmonerer med karakteren av området.

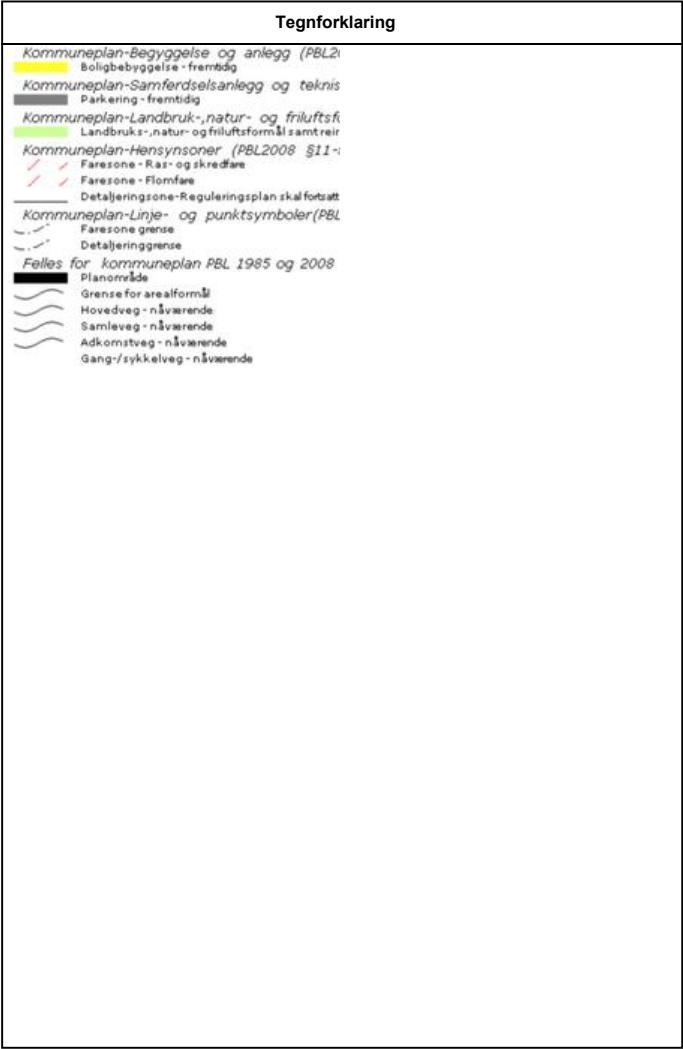
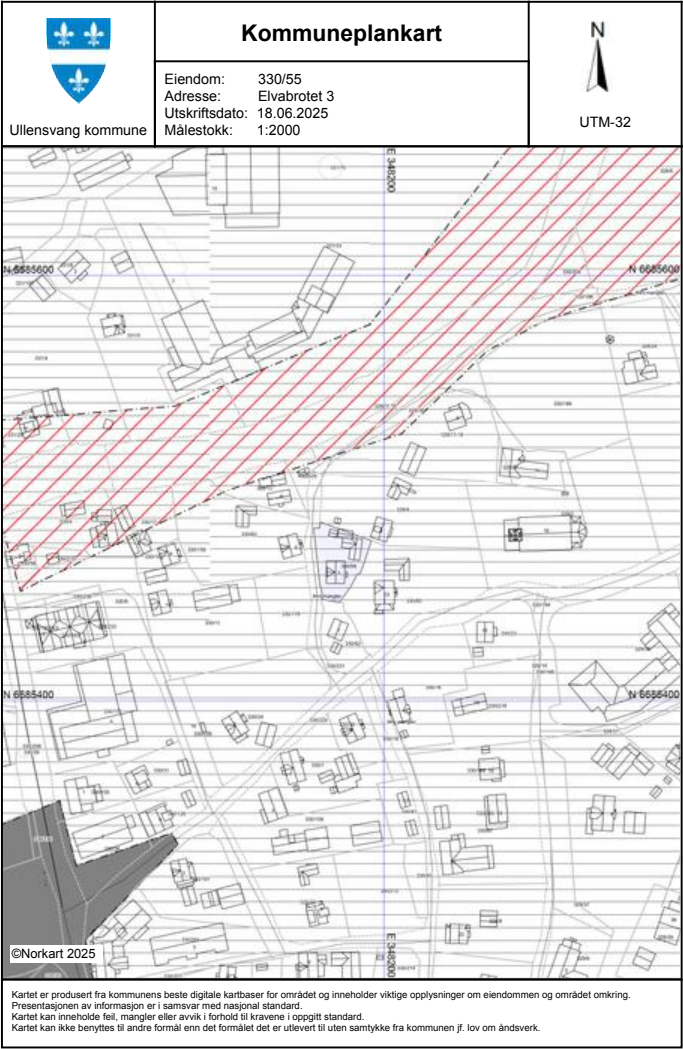
Dersom ein skada bygning skal erstattast med eit nybygg, kan bygningsrådet gje pålegg om at den nye bygningen må ha same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opprinnelege bygget, dersom dette etter rådet sitt skjøn er med på å oppretthalda området og tilstøytande områder sin opphavslege profil og fjernverknad.

2.10 CAMPINGPlass

Den austlege delen av området omfattar eksisterande campingplass. Ein har i planarbeidet lagt til grunn at heile området kan drivast som ei eining. Området bør kunna utviklast til høg standard tilsvarende 3-stjerners campingplass. Tilkomst frå Fv105. Området ligg strategisk til med kort gangavstand til Jondal sentrum, friområdet på/rundt Akjærhaugen, bade-plassen i Vik og idrettsanlegget ved skulen.



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkes)
	Offentlig undervisning (skole, universitet m.v.)
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
	Grav- og urnelund
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Bolig/Forretning
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Påskriftfelt navn
	Påskriftreguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4618 - ULLENSVANG
Gårdsnummer: 330
Bruksnummer: 55

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.06.2025 kl. 09:17

Produsert av: Camilla Getz Berg

Attestert av: Ullensvang kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NYHAGEN
Etableringsdato: 13.06.1903
Skyld: 0,06
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 330 / 55	657,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181078	EIDSVIK INE DAHLMANN	H0102	Proms gate 7 5018 BERGEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6685460	348178		657,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4618 - 330/55		
		Omnummerert fra:	1227 - 30/55		
Skylddeling	02.06.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1227 - 30/55	0	
		Mottaker	1227 - 30/141	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	28.06.1930				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1227 - 30/97	0	
		Mottaker	1227 - 30/55	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	28.06.1930				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1227 - 30/88	0	
		Mottaker	1227 - 30/55	0	
Sammenslåing av matrikkelenheter	28.06.1930				
Sammenslåing		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1227 - 30/86	0	
		Mottaker	1227 - 30/55	0	
Skylddeling	13.06.1903				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1227 - 30/1	0	
		Mottaker	1227 - 30/55	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.06.2021 W-20/759				botnandr 10.09.2021
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4618 - 328/9		0
		Berørt	4618 - 330/55		0
		Berørt	4618 - 330/62		0
		Berørt	4618 - 330/85		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.06.2021 W-20/759				botnandr 10.09.2021
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4618 - Mnr mangler		0
		Berørt	4618 - 328/9		0
		Berørt	4618 - 330/55		0
		Berørt	4618 - 330/62		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	22.06.2021 W-20/759				botnandr 10.09.2021
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4618 - Mnr mangler		0
		Berørt	4618 - 330/55		0
		Berørt	4618 - 330/62		0
		Berørt	4618 - 330/85		0
		Berørt	4618 - 330/224		0
		Berørt	4618 - 330/231		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kilodekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Elvabrotet	9002	3		Grunnkrets	0805 Jondal sør	Nei
					Stemmekrets:	7 Jondal	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	07080504 Jondal	
			6685460	348178	Postnr.område:	5627 JONDAL	
					Tettsted:	5081 Jondal	

Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festenr Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Matrikkeladresse		330	55	0	1	Grunnkrets: 0805 Jondal sør Stemmekrets: 7 Jondal Kirkesokn: 07080504 Jondal Postnr.område: 5627 JONDAL Tettsted: 5081 Jondal	
			EUREF89 UTM Sone 32 6685460		348178		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	13 264 775	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	106	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6685460 Øst: 348178	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	106	Avløp:		Tatt i bruk:	15.07.1909
Bygningstype:	Helårsb.benyttetes som fritidsb.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	106	0	106	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
330/55-1	H0101	Bolig	0	0		0	0	330/55

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1227-0105-050	BUSTADHUS, NYHAGEN, UNDERHAUG, JONDAL

Bygningsnr:	194 882 955	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6685473 Øst: 348187	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Helårsb.benyttetes som fritidsb.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9002 Elvabrotet 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	330/55

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1227-0105-051	BUSTADHUS, NYHAGEN, UNDERHAUG, JONDAL

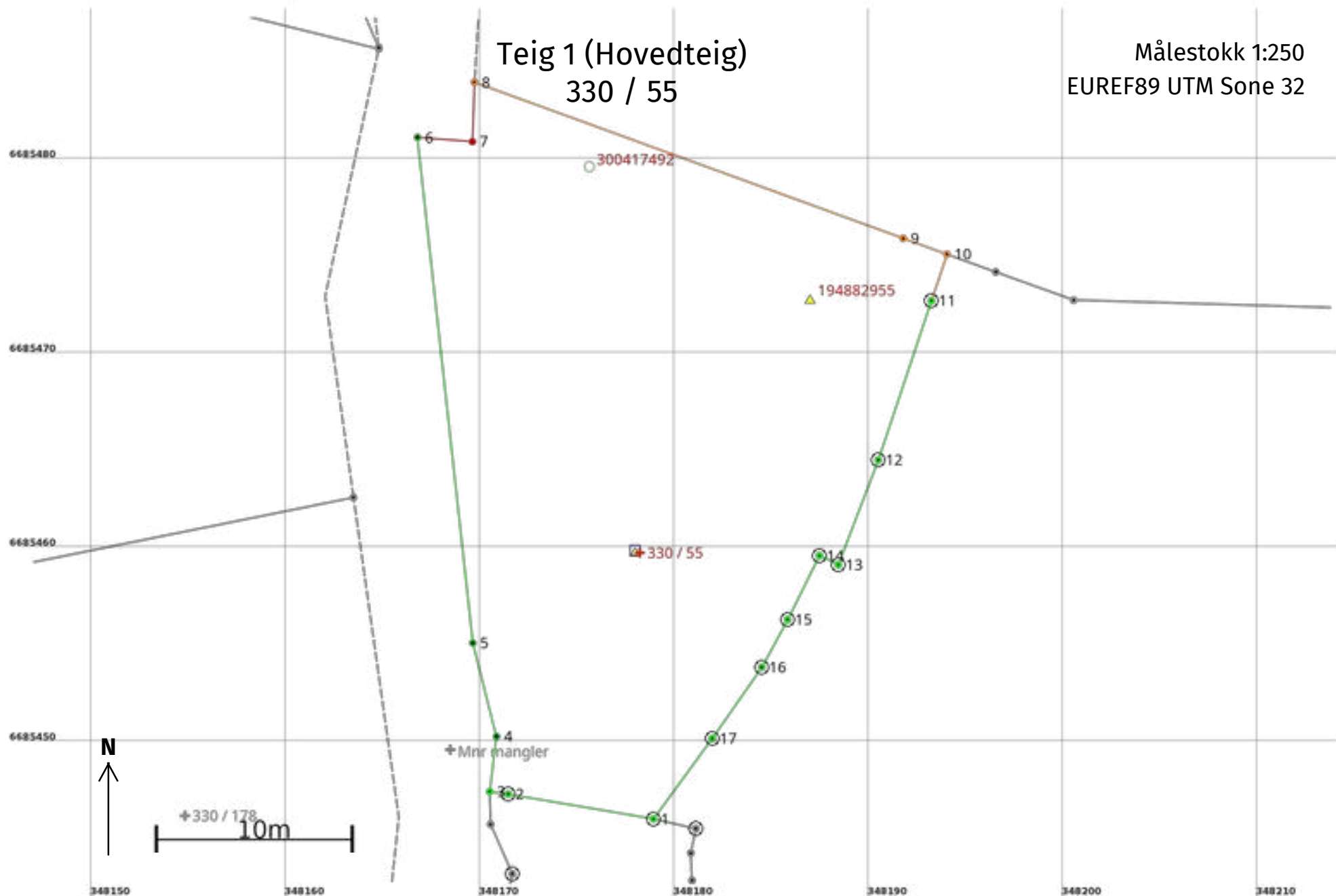
Bygningsnr:	300 417 492	Bebygd areal:	10	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	10	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	21.01.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	21.01.2014
	Nord: 6685480 Øst: 348176	Bruksareal totalt:	10			Tatt i bruk:	22.01.2014
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	10	0	10	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9002 Elvabrotet 3		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	330/55
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	290146	EIDSVIK PER	H0201	LÆGDESVINGEN 38 5096 BERGEN				



Areal og koordinater

Areal: 657,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6685460

Øst: 348178

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6685446,18	348178,95	Jord 7,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6685447,46	348171,48	Jord 0,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6685447,59	348170,52	Asfaltspiker 2,85		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6685450,42	348170,88	Jord 4,96	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6685455,23	348169,66	Jord 26,17	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6685481,24	348166,81	Jord 2,83	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6685481,03	348169,64	Ukjent 3,06		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
8	6685484,08	348169,74	Geometrisk hjelpепunkt 23,47		63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
9	6685476,05	348191,79	Geometrisk hjelpепunkt 2,39		63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
10	6685475,23	348194,04	Geometrisk hjelpепunkt 2,53		69 Beregnet	500	
11	6685472,84	348193,24	Jord 8,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6685464,65	348190,51	Jord 5,77	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6685459,26	348188,45	Jord 1,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6685459,73	348187,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		
15	6685456,44	348185,85						
16	6685453,99	348184,52						
17	6685450,33	348181,98						

Kulturminnerapport



Eiendom	4618 330/55		
Utskriftsdato	18.06.2025	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

- 1 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 Kulturminner - Fredele bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksentikvaren	Versjon	17.06.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

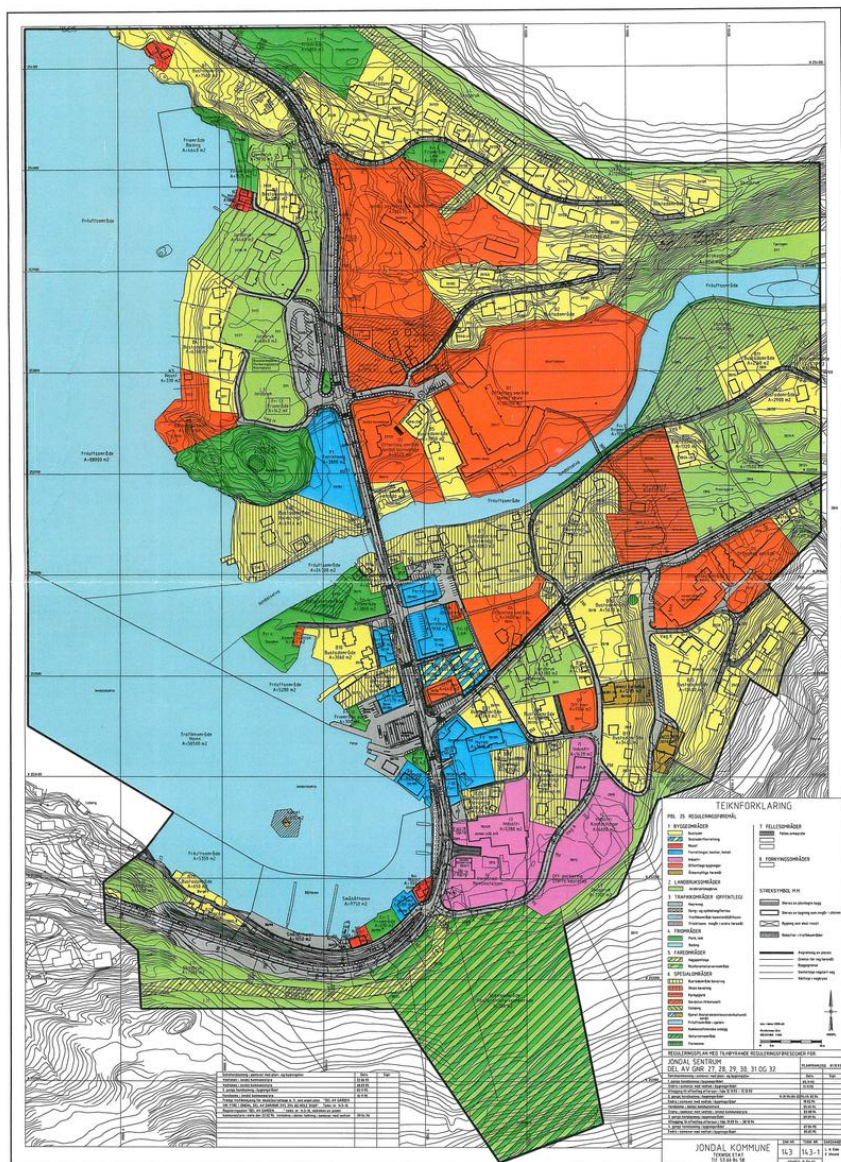
Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

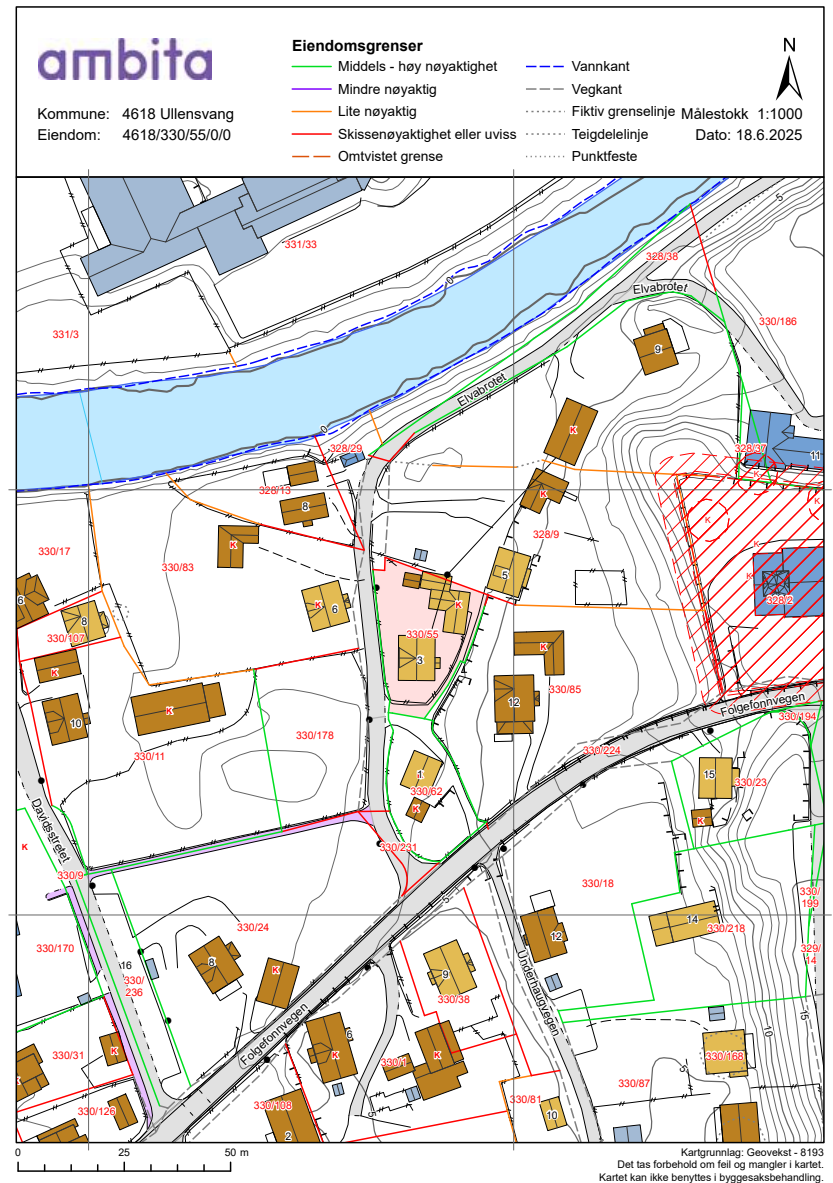
Tegnforklaring

- Sefrakbygninger
- ▲ ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1227-0105-051	BUSTADHUS, NYHAGEN, UNDERHAUG, JONDAL	Annet SEFRAK-bygg
1227-0105-050	BUSTADHUS, NYHAGEN, UNDERHAUG, JONDAL	Annet SEFRAK-bygg







Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda. Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger>

Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.

Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge bolig i Samnanger, Vaksdal og Voss i tillegg til langs Hardangerfjorden fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst.

941 43 236



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



35 % rabatt på hytte- 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring 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 Forsikring AS
Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
Telefon: 915 08 880
Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: Essendropgate 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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 budforhøyer, 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 budgiver 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvabrotet 3 5627 JONDAL

Betegnelse: Gnr 330, bnr 55 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

