NORDVIK

4618-23/85/0/0, 5760 RØLDAL

1 soverom | 86 kvm | Enebolig



Velkommen til

4618-23/85/0/0, 5760 RØLDAL

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.07.2026









Nøkkelinformasjon

Vestlandsidyll - Sjarmerende eiendom med fantastisk utsikt mot Røldalsvatnet

Prisantydning	**2 000 000,-**
Omkostninger	**51 090,-**
Totalpris	**2 051 090,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

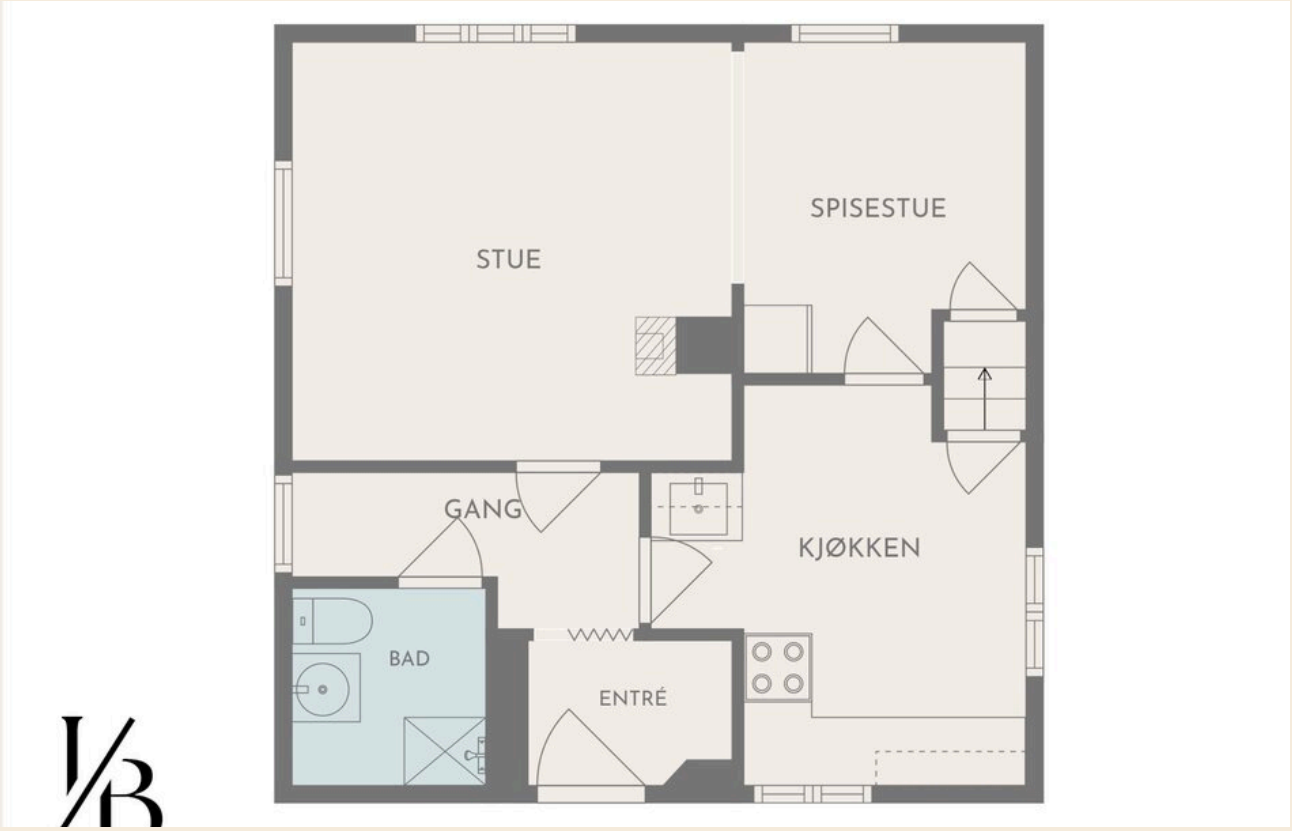
Kort fortalt

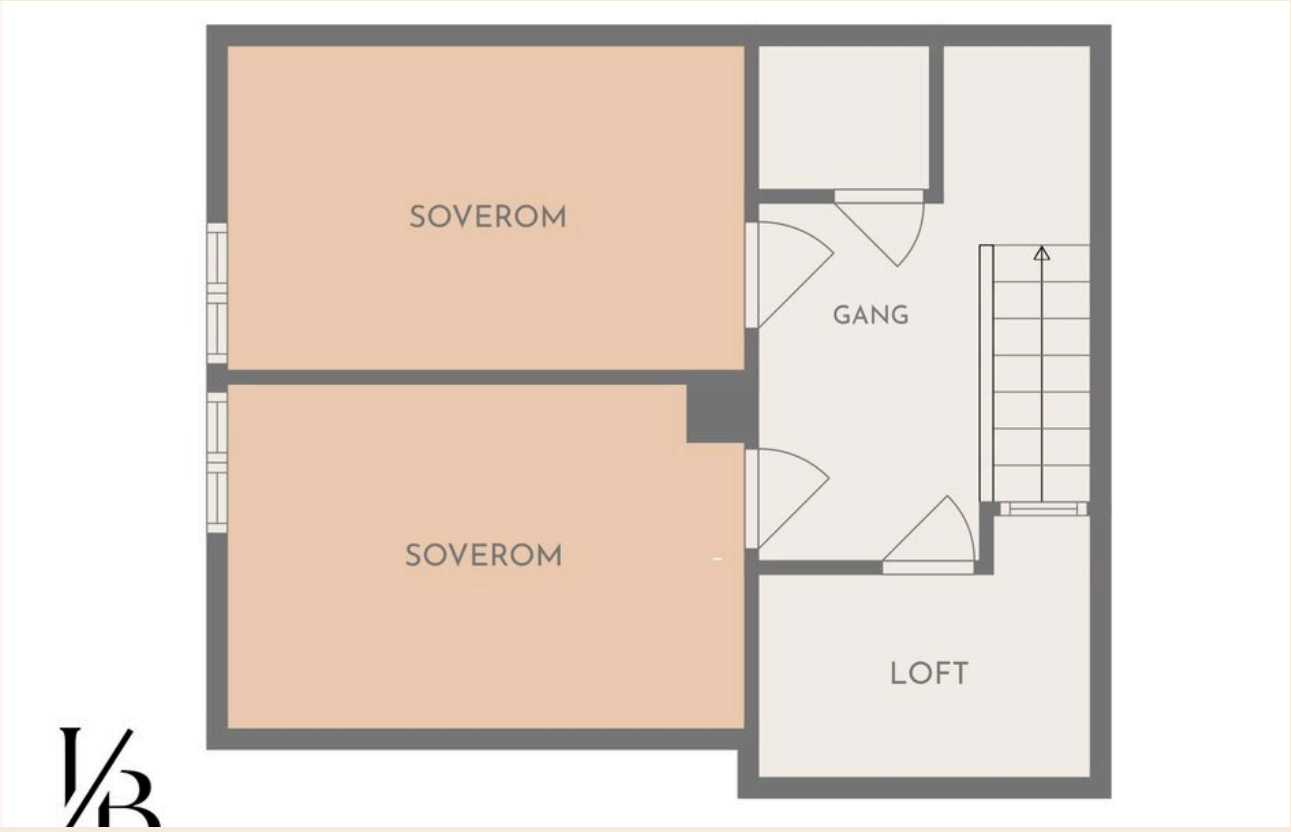
Sjarmerende eiendom med flott og landlig beliggenhet, omgitt av natur, ro og gode solforhold. Eiendommen har et stort bruksareal og gode uteområder med hage og tilhørende bygg, som gir mange bruksmuligheter for både familie og hobby. Her får du en bolig med potensial, der man kan sette sitt eget preg og skape noe varig i naturskjønne omgivelser.

HØYDEPUNKTER:
Landlig, skjermet og idyllisk beliggenhet
Nærhet til Røldal skisenter med alpin og langrenn
Røldalsvatnet gir mulighet for bading, fiske og båtliv
Eiet tomt på ca. 825 m² med beplantning og plen
Hovedhuset fra 1907, fordelt på tre plan med BRA på 71 m²
Fjøslem/løe med egen boligdel på 35 m²
Eldhus og vedskjul som tilleggsbygg

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm





2. Etasje
BRA-i: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm





















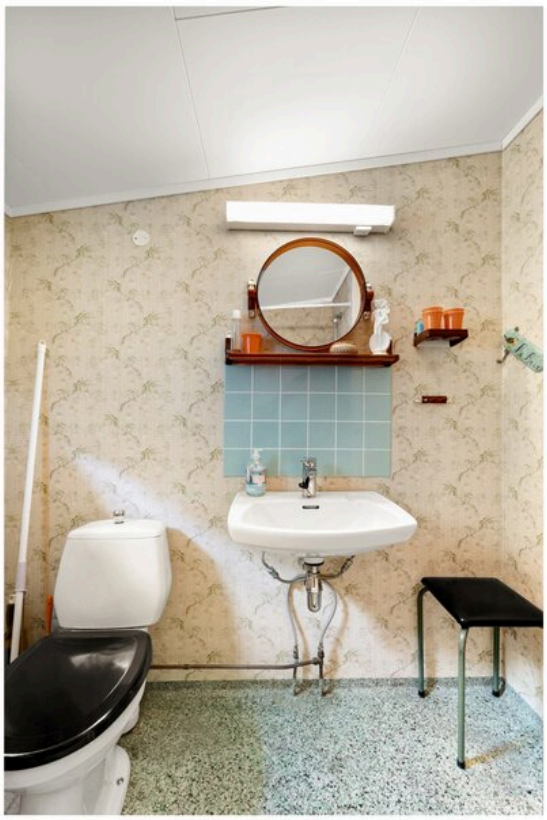
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0080/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
4618-23/85/0/0, 5760 RØLDAL, 5760 RØLDAL
Gnr 23, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selgere
Silje Kristiansen
Susanne Christensen

Kjøpesum og omkostninger
2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
50 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
51 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
70 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 051 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 070 790,- (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
1907

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 123 kvm
Totalt BRA: 209 kvm

Beskrivelse:

Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 7 kvm. Loftsetasje Gang m/trapp, 2 soverom, 2 kott
Total BRA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Fjoslemmen/løe
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad
BRA-e: 39 kvm. Løe
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 48 kvm. Fjos/verksted og lagringsplass
Total BRA: 48 kvm.

Eldhus
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod/lagringsplass
Total BRA: 7 kvm.

Vedskjul
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod/lagringsplass
Total BRA: 9 kvm.

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

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør

oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Øvrige kommentarer:
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Parkering
Parkeringplass til to biler iht. tinglyst servitutt datert 19.01.2001

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:
Selger har ikke oversikt grunnet dødsbo. I sikringskapet står det 2018, flere vinduer er byttet, det er blitt byttet litt kledning ved behov, byttet oppvaskmaskin i 2025 og varmtvannbereder og malt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er blitt byttet kledning og vinduer ved behov.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
-Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er blitt byttet sikringsskap i hovedhuset av firma, det står 2018 i sikringsskapet.

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
Eventuell kommentar: Det kan være, men har ikke kjennskap til det.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
-Ja
Beskriv: Vet at peisen i hovedhus på gjøres forbedringer på for å bli godkjent av dagens krav.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt malt, pusset og lakket gulv i stua i hovedhuset, byttet kledning ved behov, samme med vinduer. Dette har blitt gjort på egeninnsats. Sikringsskap er gjort av firma

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
-Ja
Beskriv: Vedovn må gjøres forbedringer på for å møte dagens krav

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
-Ja
Beskriv: Det har vært mus tildigere har mamma sagt.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
-Ja
Beskriv: Det ligger tinglyst dokument på eiendommen, hvor det foreligger veirett.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS;

Byggemåte
Enebolig
Utvendig

Taktekking,TG2
Yttertak er tekket med betongtakstein. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen er basert utelukkende på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele elr. liknende. Levetid: Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 a°r. Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 a°r.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig a° foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for a° unnga° lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man ogsa° vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Tiltak
- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som

er nevnt over.

Nedløp og beslag,TG2
Det er takrenne og nedløp av alu/stål og plast. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig a° kontrollere fra bakkeniva°. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp. Snøfangere: (HMS) Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

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

Veggkonstruksjon,TG2
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning. 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 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. Den utvendige fasaden fremstår stedvis med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft. Merk: Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er begrenset luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

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

Vinduer og ytterdører,TG3
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 a° avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover. TG3: Det er påvist fukt- og råteskader i nedre del av boddør i underetasje. Skadene vurderes å være av en slik art at døren bør skiftes. For å redusere risiko for tilsvarende skade anbefales det å etablere takoverheng over døren.

Tiltak
- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har altan/takterrasse. Kommentar: For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under. Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader. Følgende forhold ble avdekket: · Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter). · Det mangler rekkverk i trapp (det er krav til det når det er over 50 cm til underliggende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert polystyren (isopor) e.l. i betongdekke under altan som medfører en risiko ved brann. Bør utbedres ved å pusse overflaten eller avdekke overflaten med ubrennbart materiale. Det er påvist stedvis råteskader i trapp til altan, og lokal utskifting bør foretas. Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert (hvor det er bygget rom under), som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

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

Overflater,TG2
De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført. 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 pa° 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:
- Det er tegnet med sprittusj på overflater, dette gjelder vegg på soverom i første etasje. Utbedring/oppussing må vurderes av ny eier. Det er registrert mangelfull fagmessig utførelse. Dette gjelder skruing av takplater i stuen. Forholdet er av estetisk betydning og utbedres ut fra eget behov og krav. Det er fuktmerker/misfaring på gulv under fryseboks i underetasjen. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen. Det er sannsynlig at forholdet skyldes kondensproblematikk fra fryseboksen. Det anbefales å fjerne fryseboksen og undersøke forholdet nærmere.

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

Rom Under Terreng,TG3
Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur. Merk: Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader. Hulltaking: Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i/pa° kjellerstue. Følgende resultater ble registrert: Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen. · Målingen viste 84,1 %, ved 14,2 celsius. - Under 75 % anses å være tørt. - Over 75 % anses å være fuktig. Til info: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- TG3: Det er observasjoner og fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påfòret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), må den nye eieren forvente å måtte gjøre tiltak og utskiftninger dersom man ønsker å benytte etasjen videre til varig opphold. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent. Det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Kostnadsestimat gjelder riving og gjennoppbygging etter at tiltak på drenering, fuktsikring og isolering er utført.

Tiltak
- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2
Boligen har innvendig trapp. Kommentar: Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik. Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader. Følgende forhold ble avdekket: · Det mangler rekkverk/sikring i trapp til underetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

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.
Våtrom

Underetasje > Bad
Generell,TG3
Bad med fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusj og innredning med 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 evt. 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.

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

1. Etasje > Bad
Generell,TG3
Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med badekar m/dusjgarnityr, og innredning med 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 evt. 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.

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

Spesialrom
1. Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2

Overflater: Toalettrom med overflater av belegg på gulv, plater på vegger/himling. Utstyrt med: Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Ventilering: Naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert. Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Tiltak
- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Tekniske installasjoner

Vann og avløpsrør,TG2
Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 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. Det er gitt opplysninger fra eier/oppdragsgiver at innvendig stoppekran ikke stenger tilførselen av vann tilstrekkelig. På bakgrunn av dette må utskiftning av stoppekranen påregnes.
Eier/oppdragsgiver opplyser samtidig at det finnes en nedgravd utvendig stoppekran. Viser til eier/oppdragsgiver for ytterligere informasjon.

Tiltak
- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Ventilasjon,TG2

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer. Kommentar: Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

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

Varmesentral,TG2
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue. Årstall/Alder: 2017. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 2005. 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.

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

Drenering,TG2
Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring 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/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.) Levetid: Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring 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 indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Tiltak
- Tiltak:
- Eventuelle tiltak bør ogsa° sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er gjort endringer på rominndeling i underetasjen, hvor blant annet hobbyrom er tatt inn som et soverom. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger av tilbygget med bodarealer i fremkant av boligen. Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere for å kartlegge hva som må til for å få det godkjent etter dagens bruk. Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde. For mer informasjon om dette, kan du besøke nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på følgende lenke: https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring/

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen". Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

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. 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.

Enebolig

Garasje
Standard :
Bygget har en enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning og stålplater. Taket er tekket med stålplater. Det er montert porter i front. 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. Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger. Det er blant annet større utglidning/setning i fundamenter.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: To Kjøleskap, to komfyrer, en oppvaskmaskin og en vaskemaskin. | Følger ikke med boligen: Ingen
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Personlige eiendeler som bilder ol og "musikkanlegg" i stua, gressklipper og noe verktøy. Resten medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Det er uvisst hva det faktiske strømforbruket har vært.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 366,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, slamtømming og feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 11 659,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 325 470,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 1 301 881,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 3677184/40

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 824 kvm (Eiertomt)
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Det er gangvei fra en parkeringsplass like ved eiendommen. Tomten er ellers opparbeidet med beplantning og hage med plen.

I kart er eiendommen tegnet inn med grønn grenselinje som indikerer middels nøyaktighet.
Arealbekreftelse fra Ullensvang er vedlagt salgsoppgaven.

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
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i naturskjønne og fredelige omgivelser ved Brattlandsdalen, med kort avstand til Røldal. Området er kjent for storslått fjellnatur, åpne vidder og et stille og skjermet bomiljø. Her bor man tett på naturen, med umiddelbar tilgang til turterreng året rundt.

Røldal sentrum ligger innen rimelig kjøreavstand og tilbyr daglige servicetilbud som matbutikk og øvrige fasiliteter. Rødal er også kjent for Røldal stavkyrkje og Røldal Skisenter, som gir gode fritidsmuligheter gjennom både sommer- og vintersesong.

Eiendommen har en rolig og usjenert beliggenhet, med lite gjennomgangstrafikk og en omgivelse preget av fjell, vann og natur. Området rundt Røldalsvatnet og Botnen gir en særegen kombinasjon av vestlandsnatur og stillhet, samtidig som det er gode forbindelser videre mot blant annet Odda.

Etter en kort prat med selger:
Hvordan er nærmiljøet?
Roligt, fine fiskemuligheter, ut i båt, fine turområder og nydelig natur Nærme Odda for shopping og nærme nærbutikken i Røldal.

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.

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.

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

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har privatvei over gnr 23 bnr 8, det foreligger tinglyst veirett datert 19.01.2001. Veirett langs eksisterende gardsvei og videre rett til oppstillingsplass (parkeringsplass) for to biler. Eier av denne eiendommen skal delta i vedlikehold av gardsvei på lik linje med øvrige brukere av veien.

Vann:
Boligen er tilknyttet felles vannkilde på hovedbrukets eiendom. Vannkvalitet er ikke dokumentert gjennom analyser, så langt selger er kjent med.

Avløp:
Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt avløp, men har privat septiktank. Denne tømmes hvert fjerde år, ble sist tømt 01.07.2025

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNF-område iht. kommuneplanens arealdel for Odda kommune. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

19.01.2001 - Dokumentnr: 228 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:14 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:22 Bnr:15
Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:23 Bnr:8
Bestemmelse om veg
Føresegn om parkeringsplass
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Omhandler rett på veirett, parkeringsplass og vannkilde.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Eiendommen selges slik den fremstår på visning, både når det gjelder innbo, tilbehør, eventuelle materialer og utstyr, samt rengjøringsnivå. Selger vil ta med enkelte gjenstander av affeksjonsverdi.Dersom kjøper ønsker en detaljert oversikt over hva som fjernes før overtakelse, må dette forespørres før budaksept.

Eiendommen har per dags dato ingen adresse, dermed utsagn i salgsoppgave som "Enebolig med flere bygg".

Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 700,- 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 2. juli 2026

Ansvarlig megler
Jane Juell Osmo, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 94276244

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

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

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

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

4618-23/85/0/0

Skoler

Røldal skule (1-10 kl.) — 8 min
49 elever, 6 klasser — 10.5 km

Odda vidaregåande skule — 37 min
320 elever, 21 klasser — 44.6 km

Sport

Røldal idrettsplass — 8 min

Nesflaten skule ballbinge — 13 min

Offentlig transport

Håra — 6 min
Linje 160, NW180, 725 — 7.6 km

Barnehager

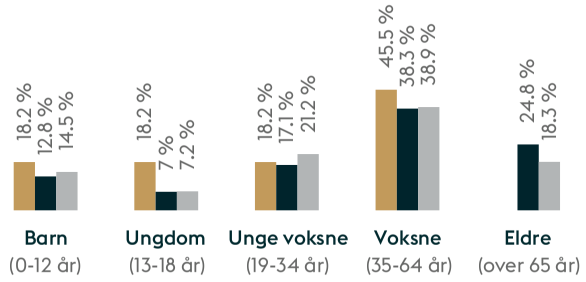
Røldal barnehage (1-5 år) — 8 min
15 barn — 10.5 km

Dagligvare

Coop Prix Røldal — 9 min

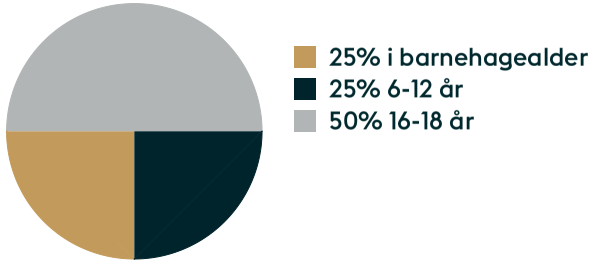
Nærbutikken Nesflaten — 13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brattlandsdal...	14	10
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



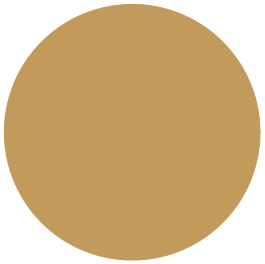
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Røldal	9 min
Nærbutikken Nesflaten	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	0%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Hovedhuset
Fjoslemmen/løe
"Botnen " , 5760 RØLDAL
ULLENSVANG kommune
gnr. 23, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22737-1094 **Eiendomsverdi ref nr:** IA1540

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i Botnen, der Brattlandsdalen møter Røldalsvatnet i Ullensvang. Området er landlig og naturnært, omgitt av bratte fjellsider, og bebyggelsen består primært av landbrukseiendommer.

Røldal sentrum ligger ved den andre enden av Røldalsvatnet og har de viktigste servicefunksjonene lokalt: barnehage, grunnskole, dagligvarebutikk, bensinstasjon, spisesteder og kirke (Røldal stavkirke fra 1200-tallet). For et større tilbud er Odda nærmeste senter, om lag 45–50 minutter unna. Til Haugesund tar det rundt 2 timer og 10 minutter, og til Bergen er det cirka 3 timers kjøretid.

Røldal er en kjent fjell- og turistbygd med svært gode muligheter for friluftsliv hele året. Røldal skisenter har et snørikt alpinanlegg og preparerte langrennsløyper i området. Om sommeren innbyr fjellene rundt til mange flotte turer, og Røldalsvatnet gir mulighet for bading, fiske og båtliv. Bygda har også idrettsplass, og stavkirken er en kjent turistattraksjon.

TOMT:
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Det er gangvei fra en parkeringsplass like ved eiendommen. Tomten er ellers opparbeidet med beplantning og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, et kombinert bygg med bolig og løe, et eldhus og et vedskjul.

BESKRIVELSE AV HOVEDHUSET:
Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblede glass, og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon trevirke, yttertak tekket med stål-/aluminiumsplater med tilhørende beslag.

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre og utidsmessig standard etter dagens krav. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og pipe med ildsted. Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

BESKRIVELSE AV FJOSLEMMEN/LØE:
Boligen er fordelt over to plan, sammenbygget med løe. Oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblede glass, og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med stål -/aluminiumsplater med tilhørende beslag.

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre og utidsmessig standard etter dagens krav. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og pipe med ildsted.

Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

UTFØRT ARBEID:
Det er stedvis byttet kledning på både hovedhuset og på deler av tilleggsbyggene. Tidspunkt er ikke oppgitt, men arbeidet er utført over tid etter behov. Mange vinduer på hovedhuset og noen på fjoslemmen er byttet i nyere tid. Deler av taktekking på fjoslemmen/løe er skiftet, me tidspunkt/årstall er ikke oppgitt.

Tregulvet i stuen i hovedhuset er pusset og lakkert, det er også montert plater på vegger, samt noe malingsarbeid. Det er installert en benkmodell oppvaskmaskin fra 2025 i hovedhuset.

Sikringsskapet i hovedhuset er byttet, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet, men det opplyses at det er utført av faglærte. Det er ikke kjent om det elektriske anlegget har blitt kontrollert i nyere tid.

Til info:
Alle arbeider med unntak av sikringsskapet er utført ved egeninnsats/ufaglært. Oppdragsgiver har begrenset kjennskap til eiendommen, da den er arvet som dødsbo etter avdøde Jorun Christensen, og mye av informasjonen er basert på hva avdøde fortalte.

HØYDEPUNKTER:
- Landlig, skjermet og idyllisk beliggenhet
- Nærhet til Røldal skisenter med alpin og langrenn
- Røldalsvatnet gir mulighet for bading, fiske og båtliv
- Eiet tomt på ca. 825 m² med beplantning og plen
- Hovedhuset fra 1907, fordelt på tre plan med BRA på 71 m²
- Fjøslem/løe med egen boligdel på 35 m²
- Eldhus og vedskjul som tilleggsbygg

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Hovedhuset

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

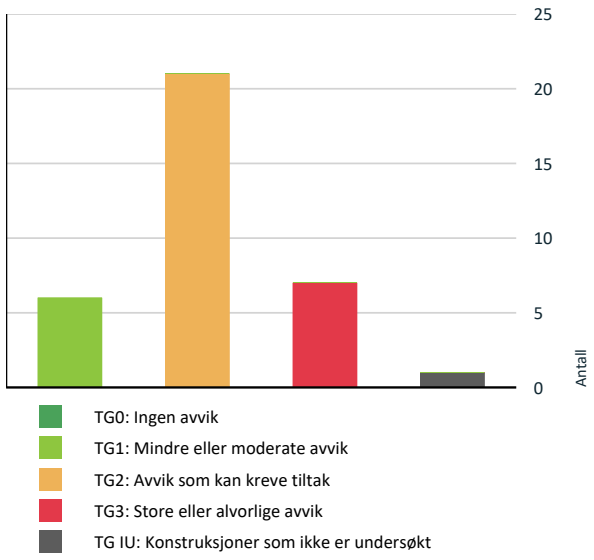
Fjoslemmen/løe

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

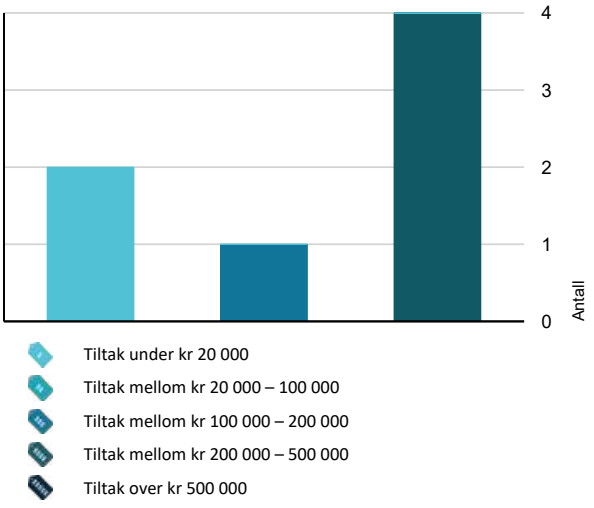
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

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

Dødsbo:
Rapporten er utarbeidet for et dødsbo. Det foreligger derfor begrensede opplysninger om eiendommen og boligen, og det kan være feil og mangler som ikke er kjent eller særskilt omtalt i rapporten. Kjøper oppfordres derfor til å foreta grundige egne undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Hovedhuset

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Fjoslemmen/løe

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** 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
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1.. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

HOVEDHUSET



Byggeår	Kommentar
1907	Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra drone:
Vurderingen er basert på en visuell droneinspeksjon av taket, supplert med observasjoner på bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er skader/bulker/deformasjon på selve taktekkingen. Dette bør kontrolleres nærmere siden utetthet/hull kan medføre lekkasje og følgeskader.

Det er observert avflassing og rust på taktekking og/eller beslag, dette vil redusere gjenværende forventet funksjonstid og gir indikasjoner på at utskifting bør påregnes. Eventuelle utettheter kan medføre lekkasjer og følgeskader.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

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

TG3: Taktekkingen har stor slitasje og vurderes å ha kort gjenværende levetid. Ny eier bør derfor påregne utskifting av taktekkingen. Det anbefales samtidig å vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekkingen.

Tilstandsrapport



Bilde viser pipe over tak med slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av plast på fremside.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Nedløp og beslag - Nyere

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av stål/alu på bakside.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. (Gjelder eldre kledning, siden noe er skiftet).

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser fasade og vinduer med normal/god tilstand og i nyere stand.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon utover visuell vurdering fra underliggende etasje. Det knyttes derfor usikkerhet til utførelse og tilstand, og tilstandsgrad er ikke fastsatt.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

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

Det er registrert synlige gliper mellom dør-/vindusblad og karm. Forholdet kan skyldes aldersslitasje, slitte tettelister eller behov for justering, og medfører trekkproblemer og økt varmetap. Utettheter kan over tid også gi økt risiko for kondens og fuktskader. Justering, ny tetting/pakning eller utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Nyere vinduer/ytterdører

Beskrivelse

Dette punktet gjelder kun nyere vinduer og eventuelle ytterdører i boligen, uten vesentlige avvik utover normal alders- og værslitasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller nærmere omtalt i denne rapporten. Det anbefales å følge jevnlig med på tilstanden, og dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene er delvis oppgradert og fornyet etter byggeåret, og standarden varierer avhengig av omfanget av utført arbeid.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldre overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue og på kjøkken.

Merk:
Det er ikke oppgitt om endringer eller oppgraderinger på pipe/ildsted, men selger er kjent med at peisen i hovedhuset må gjøres forbedringer på for å møte gjeldende krav. Dette ble tidligere kommunisert av avdøde eier.

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


Bilde viser ildsted i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse
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 observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Krypkjeller

Beskrivelse
Jeg har ikke observert eller blitt informert om evt. krypkjeller i boligen.

Kommentar:
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Dersom eier/oppdragsgiver kjenner til krypkjeller i boligen må dette gis som en opplysning til interessenter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig trapp.

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

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).
• Det er redusert funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, smalt trappeløp og/eller lav takhøyde.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mus/skadedyr:
Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om mus i boligen. Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

Borebiller/mit:
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.

Fullmakt/dødsbo:
Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av fullmaktshaver eller dødsbo. Oppdragsgiver eller tilstedeværende har derfor ikke nødvendigvis detaljert kjennskap med den risikoen det medfører. Det kan derfor være opplysninger som det ikke er spesifikt opplyst om.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Eldre bad med belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med forrheng og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet vurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen kort tid.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og risiko er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som kan kreve tiltak og utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes. Dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte, sluk, vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Enkel og eldre kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt preg av bruksslitasje. Innredningen mangler også enkelte funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. På bakgrunn av dette bør vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator over stekesonen (platetopp/komfyr), noe som medfører mangelfullt avtrekk av fukt, matos og lukt fra kjøkkenet. Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning og tilsmussing av overflater, samt risiko for fukt- og luktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere egnet ventilator med avtrekk til det fri, alternativt ventilator med omluft og kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og 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.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Viktig:
På befaringsdagen var vannet stengt, vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen/anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i/på kjeller.
Størrelse: Ca 120 liter.
Årstall/alder: Ukjent, men nyere.

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 ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

Vurdering:
Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering av om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som kjøper må ta spesielt hensyn til.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring 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/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Tiltak vurderes ikke som nødvendig nå, da kjeller/underetasje fungerer for dagens bruk som «grovkjeller». Eldre drenering/fuktsikring medfører imidlertid at rom mot terreng ikke bør tas i bruk som oppholdsrom før drenering/fuktsikring eventuelt skiftes.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuktsikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen. Overflatevann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng, samt risiko for vannansamling. Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter de første 3 meterne ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på at taknedløp ikke er videre drenert i grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 observert riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og 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 energiattest.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Rømningsvindu skal ha fri åpning med minimum 0,6 m høyde og 0,5 m bredde, og samlet høyde og bredde skal være minst 1,5 m. Fast sprosse/midtpost mellom de to åpningsfeltene hindrer at vinduet oppnår tilstrekkelig fri åpning. Forholdet medfører redusert personsikkerhet ved brann, og etablering av tilfredsstillende rømningsvei bør påregnes dersom rommene fortsatt skal benyttes som soverom.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

FJOSLEMMEN/LØE



Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra drone:
Vurderingen er basert på en visuell droneinspeksjon av taket, supplert med observasjoner på bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader/bulker/deformasjon på selve taktekkingen. Dette bør kontrolleres nærmere siden utetthet/hull kan medføre lekkasje og følgeskader.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

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

Det er observert avflassing og rust på deler taktekking og/eller beslag, dette vil redusere gjenværende forventet funksjonstid og gir indikasjoner på at utskifting bør påregnes. Eventuelle utettheter kan medføre lekkasjer og følgeskader.

TG3: Deler av taktekkingen har stor slitasje og vurderes å ha kort gjenværende levetid. Ny eier bør derfor påregne utskifting av taktekkingen. Det anbefales samtidig å vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekkingen. Her ser man at deler av taktekkingen er skiftet (svart del).

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på hvor det er fuktmerker på undertaket. (ved inngang).

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av plast.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

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

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

Det er mangelfull fagmessig utførelse som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser takrenner med ufagmessig utførelse.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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:

Den utvendige fasaden har slitasje etter værpåkjenning, med behov for vedlikehold for å redusere risikoen for fukt og råteskader. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

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

Kledningen er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som medfører at den er utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet gir økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med større avstand til bakken.

Det mangler eller er mangelfull beslagsløsning i overgang mellom yttervegg og tak/taktekking. Dette medfører økt risiko for fukt/råte og følgeskader. Det anbefales en nærmere undersøkelse i dette område.

TG3: Større deler av den utvendige fasaden har manglende vedlikehold og betydelig slitasje, og det er registrert omfattende råteskader. Forholdet medfører redusert levetid og økt risiko for videre skadeutvikling dersom utskiftinger ikke utføres. Ved utbedring bør det samtidig vurderes etterisolering av yttervegger og etablering av vindsperre. Det kan foreligge skjulte skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Kostnadsestimatet er derfor usikkert og forutsetter nærmere undersøkelser og avklaring av omfang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser stedvis råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport



Bilde viser ekspel på områder hvor det er høy slitasje med råteskader og behov for utskiftinger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon, synlig takkontruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

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 ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring vurderes ikke som nødvendig med mindre det oppstår ytterligere bevegelser eller endringer. Når taktekkingen skal skiftes, anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjonen og samtidig vurdere eventuelle forsterkningstiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Det er registrert fuktmerker/svertesopp på innside av karm/foring på bad. Forholdet vurderes å kunne være relatert til forhøyet luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan medføre videre utvikling og redusert levetid på materialene. På bakgrunn av dette anbefales det å forbedre forholdene/ventilasjonen.

Det er registrert synlige gliper mellom dør-/vindusblad og karm. Forholdet kan skyldes aldersslitasje, slitte tettelister eller behov for justering, og medfører trekkproblemer og økt varmetap. Utettheter kan over tid også gi økt risiko for kondens og fuktskader. Justering, ny tetting/pakning eller utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Nyere vinduer/dører

Beskrivelse

Dette punktet gjelder kun nyere vinduer og eventuelle ytterdører i boligen, uten vesentlige avvik utover normal alders- og værslitasje.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller nærmere omtalt i denne rapporten. Det anbefales å følge jevnlig med på tilstanden, og dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pipe med ildsted i stue.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
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 observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Krypkjeller

Beskrivelse

Jeg har ikke observert eller blitt informert om evt. krypkjeller i boligen.

Kommentar:
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Dersom eier/oppdragsgiver kjenner til krypkjeller i boligen må dette gis som en opplysning til interessenter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mus/skadedyr:
Det er observert spor etter noe som kan vært mus (gnagere) i/på kaldtloft. Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

Borebiller/mit:
Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirkebåde i underetasje og på i takkkonstruksjonen. 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.

Fullmakt/dødsbo:
Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av fullmaktshaver eller dødsbo. Oppdragsgiver eller tilstedeværende har derfor ikke nødvendigvis detaljert kjennskap med den risikoen det medfører. Det kan derfor være opplysninger som det ikke er spesifikt opplyst om.

VÅTROM

1.. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Eldre bad med belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er et eldre våtrom. Basert på alder på membran/tettesjikt, slukløsning og en samlet vurdering av rommets tilstand og alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Oppgradering av rommet må derfor sannsynligvis påregnes innen kort tid.

På bakgrunn av våtrommets samlede tilstand og risiko er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet. Erfaring viser også at oppgradering av eldre våtrom ofte avdekker ytterligere forhold som kan kreve tiltak og utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier må vurdere om og når rommet skal oppgraderes. Dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte, sluk, vann- og avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1.. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel og eldre kjøkkeninnredning med frittstående komfyr.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har skader samt preg av bruksslitasje. Innredningen mangler også enkelte funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. På bakgrunn av dette bør vedlikehold eller utskifting vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1.. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator over stekesonen (platetopp/komfyr), noe som medfører mangelfullt avtrekk av fukt, matos og lukt fra kjøkkenet. Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning og tilsmussing av overflater, samt risiko for fukt- og luktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere egnet ventilator med avtrekk til det fri, alternativt ventilator med omluft og kullfilter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og 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.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Viktig:
På befaringsdagen var vannet stengt, vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen/anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

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

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

Vurdering:
Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering av om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som kjøper må ta spesielt hensyn til.

Generell kommentar

Følgende forhold ble registrert:

Vesentlige forhold:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjon.

Større/alvorlige forhold:
- Det er hull/utettheter i sikringsskap.

Det anbefales derfor en el-kontroll for å få bedre oversikt over anleggets faktiske tilstand. En slik kontroll koster normalt fra ca. kr 10/15 000. Eventuelle utbedringskostnader avklares når rapport fra el-kontroll foreligger.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.



Bilde viser hvor det er utetthet i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

TG 2 Drenering

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Tiltak vurderes ikke som nødvendig nå, da kjeller/underetasje fungerer for dagens bruk som «grovkjeller». Eldre drenering/fuktsikring medfører imidlertid at rom mot terreng ikke bør tas i bruk som oppholdsrom før drenering/fuktsikring eventuelt skiftes.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuktsikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen. Overflatevann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng, samt risiko for vannansamling. Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter de første 3 meterne ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 observert riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og 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/leiligheter 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 energiattest.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen. Dersom dette mangler, bør det anskaffes slik at nødvendig slokkeutstyr er tilgjengelig ved et eventuelt branntilløp.

Det vurderes at brannvarslingen i boligen ikke er tilfredsstillende (krav om minst én brannvarsler per etasje). Manglende brannvarsling medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann og redusert sikkerhet for beboerne. Utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Bygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse
Eldhus

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Eldhus med en påkostet standard, men fremstår nå som et eldre bygg som trolig ikke har vært i bruk over en lengre periode.

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.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedskjul



Anvendelse
Vedskjul

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Vedskjul med enkel standard, benyttes primært til lagring av ved.

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.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hovedhuset

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje		20		20			20
1. Etasje	44			44			44
Loftsetasje	7			7		28	35
SUM	**51**	**20**				**28**	**99**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Uinnredet grovkjeller	
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom		
Loftsetasje	Gang m/trapp, 2 soverom, 2 kott		

Kommentar

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

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

Øvrige kommentarer:
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under AHL.
- Begge soverom og kott på loft har ikke målbart areal på grunn av takhøyde og målereglene. Areal er medtatt under AHL.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Fjoslemmen/løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		48		48	
1.. Etasje	35	39		74	
SUM	**35**	**87**			

SUM BRA	**122**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Fjos/verksted og lagringsplass	
1.. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad	Løe	

Kommentar

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

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

Øvrige kommentarer:
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. - Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

Nyere håndverkstjenester

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

Eldhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod/lagringsplass	

Vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	23	85	0	0	824.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
"Botnen"

Hjemmelshaver
Christensen Jorun sitt dødsbo

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

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

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

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
Egenerklæringsskjema		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
Befaringsskjema		Internt dokument utfylt av eier/ oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Fremvist		Nei
Tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse 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	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		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	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IA1540

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Kristiansen	9578-5995-4-427323	2026-06-08 10:47:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. juni 2026

Oppdragsnummer
37-0080/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
4618-23/85/0/0, 5760 RØLDAL, 5760 RØLDAL

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Silje Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Jorun Christensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3677184/40
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Det er blitt byttet kledning og vinduer ved behov.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er blitt byttet sikringsskap i hovedhuset av firma, det står 2018 i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Det kan være, men har ikke kjennskap til det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror det er tilknyttet offentlig, får regning på kommunale avgifter.

---

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

Ja

Beskriv: Vet at peisen i hovedhus på gjøres forbedringer på for å bli godkjent av dagens krav.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt malt, pusset og lakket gulv i stua i hovedhuset, byttet kledning ved behov, samme med vinduer. Dette har blitt gjort på egeninnsats. Sikringsskap er gjort av firma

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vedovn må gjøres forbedringer på for å møte dagens krav.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammelt hus så vil anta det er litt skjevheter i gulv ol

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært mus tildigere har mamma sagt.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi har bestilt tilstandsrapport i forbindelse med salget, men det har ikke blitt gjennomført enda.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ligger tinglyst dokument på eiendommen, hvor det foreligger veirett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0080/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Silje Kristiansen	**2026-06-08**

Identifikasjon

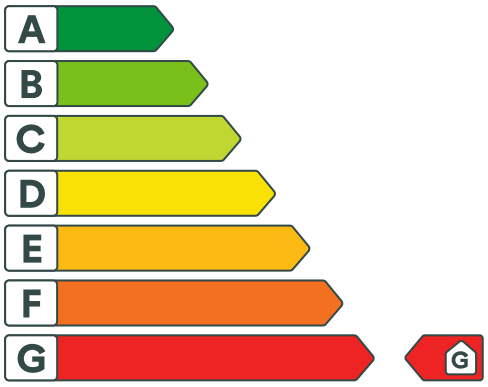
Silje Kristiansen

Signicat

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



Adresse **, 5760 RØLDAL**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317954**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174627851**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarma bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **767,75 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **618,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 552 kWh**



, 5760 RØLDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

, 5760 RØLDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

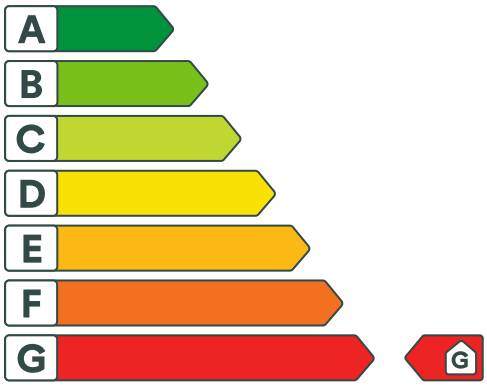
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **, 5760 RØLDAL**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317952**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174627843**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarma bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **896,23 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **720,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 218 kWh**



, 5760 RØLDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

, 5760 RØLDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Ullensvang kommune

Byggeteikningar eller ferdigattest for etterspurt matrikkeleininga er ikkje å finne i arkivet til Ullensvang kommune.

Med venleg helsing

Anders Tuvin

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gardsnummer:	23
Bruksnummer:	85

Utskriftsdato/klokkeslett:	25.06.2026 kl. 12:57
Produsert av:	
Attestert av:	Ullensvang kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	23.11.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 23 / 85	824,6 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	251154	CHRISTENSEN JORUN			1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten	Død	251154	CHRISTENSEN JORUN			

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6626070	376194		824,6 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4618 - 23/85 Omnummerert frå: 1228 - 23/85			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	23.11.2000				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1228 - 23/8	-844,5
Mottakar	1228 - 23/85	844,5

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	02.11.2022			botnandr	03.11.2022
Oppmålingsforretning	W-22/2886				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	4618 - 23/8	0
Berørt	4618 - 23/85	0

Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	08.12.2021			botnandr	08.12.2021
Oppmålingsforretning					

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Berørt	4618 - 23/8	0
Berørt	4618 - 23/85	0

Adresser

Adressetype	Adressetilleggsnamn	Gardsnr Kjeldekode	Bruksnr Koord.syst.	Festenr Nord	Undernr Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Matrikkeladresse	Botnen	23 Matrikkeladressenamn	85 EUREF89 UTM Sone 32	0 6626065	0 376188	Grunnkrins: Røystekrins: Kyrkjesokn: Postnr.område: Tettstad:	0101 4 07080404 5760	Brattlandsdalen Røldal Røldal RØLDAL	Nei

Adressetype	Adressetilleggsnamn	Gardsnr Kjeldekode	Bruksnr Koord.syst.	Festenr Nord	Undernr Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Matrikkeladresse		23	85	0	1	Grunnkrins:	0101	Brattlandsdalen	Nei

Botnen	Matrikkeladressenamn			Røystekrins:	4 Røldal
		EUREF89 UTM Sone 32		Kyrkjesokn:	07080404 Røldal
		6626071	376199	Postnr.område:	5760 RØLDAL
				Tettstad:	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	174 627 827	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6626079 Aust: 376197	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/85

Bygningsnr:	174 627 835	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6626071 Aust: 376203	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Annan landbruksbygning	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/85

Bygningsnr:	174 627 843			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6626071	Aust: 376199		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
23/85-1	H0101	Bustad	0	0		0	0	23/85

Bygningsnr:	174 627 851			Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:				Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6626065	Aust: 376188		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Våningshus			Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk								
Energikjelder:									
Oppvarming:									

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

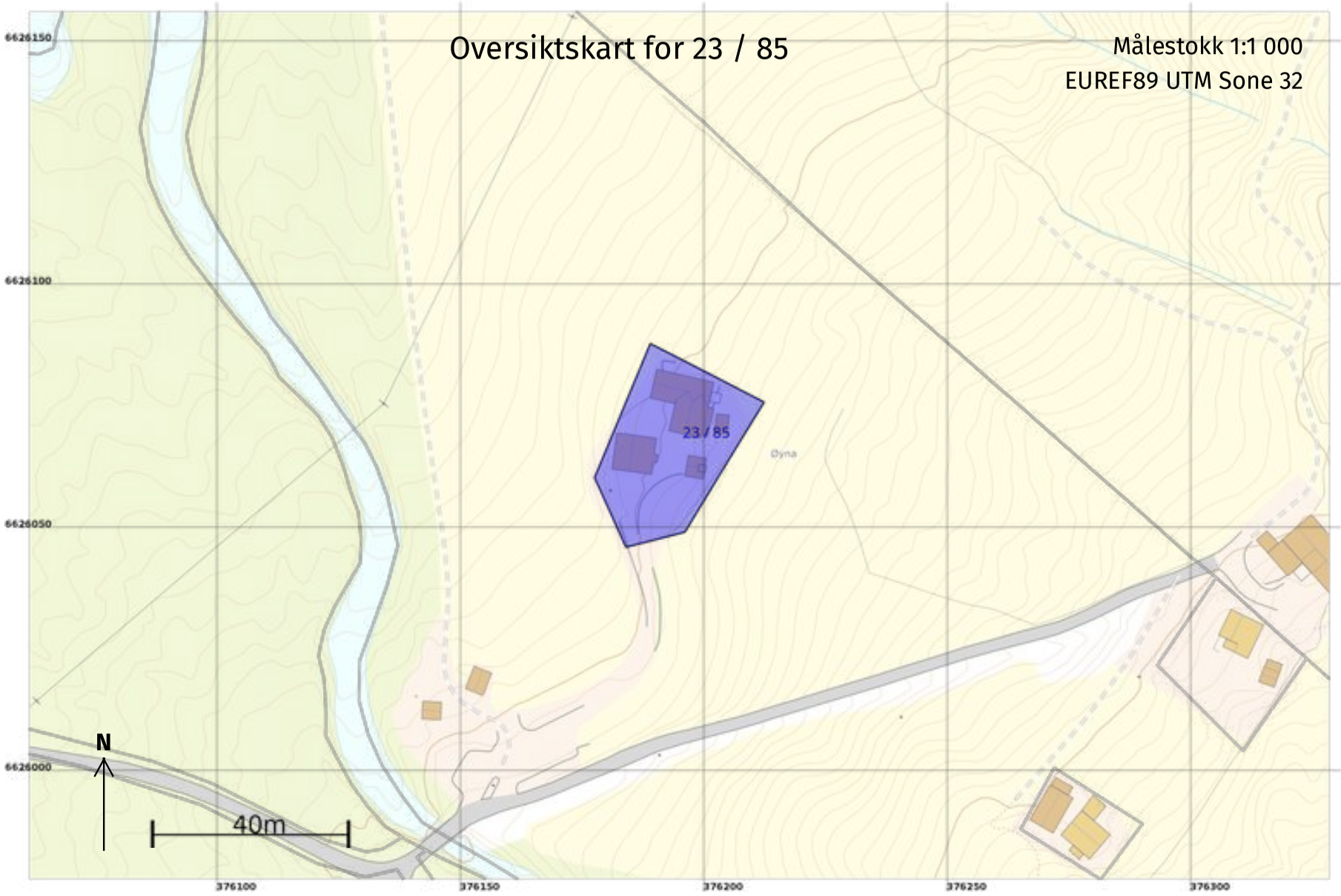
Brukseiningar

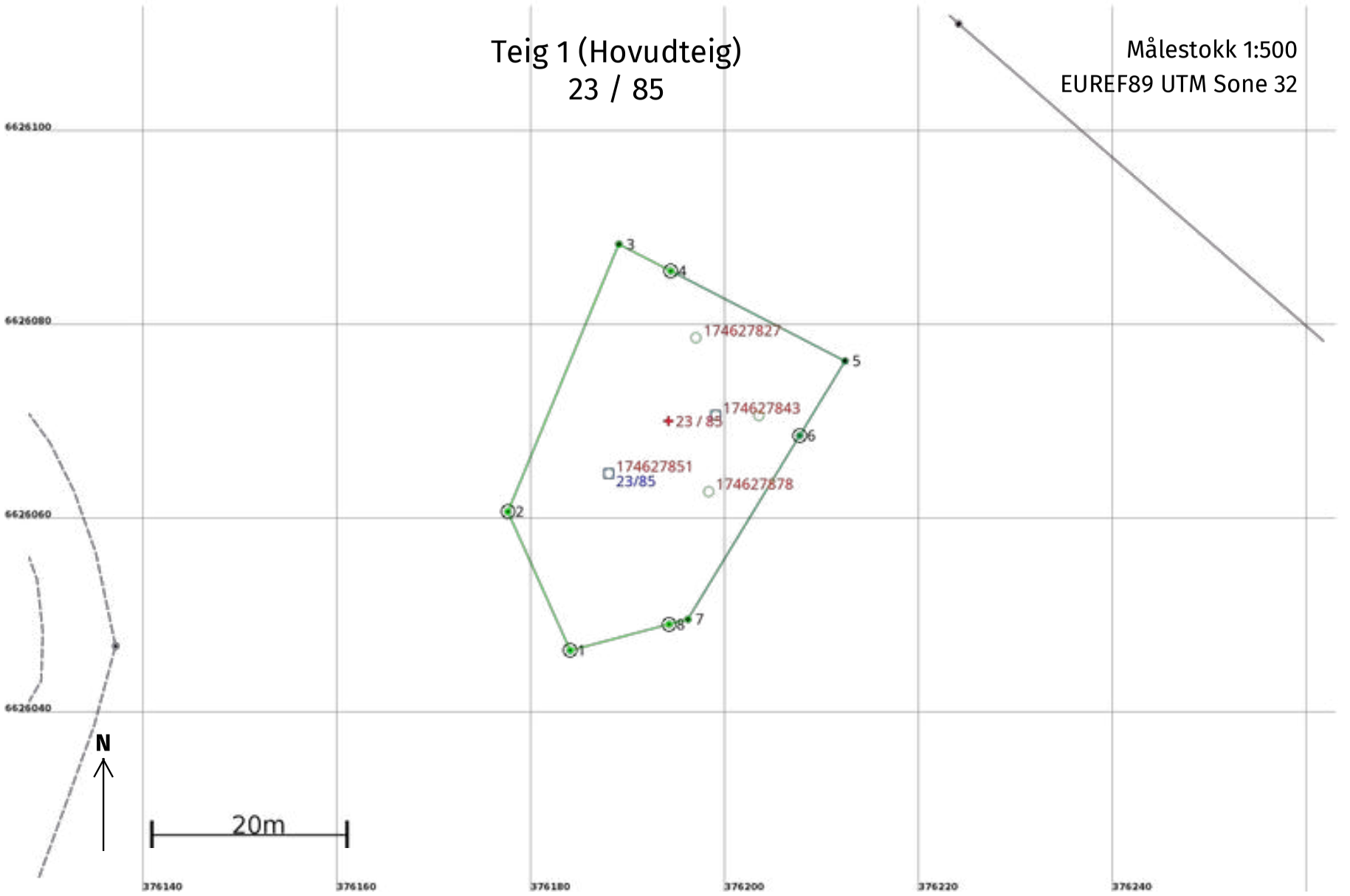
Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
23/85	H0101	Bustad	0	0		0	0	23/85

Bygningsnr:	174 627 878	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6626063 Aust: 376198	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Annan landbruksbygning	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	23/85


Oversiktskart for 23 / 85
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6626150
6626100
6626050
6626000
23 / 85
Gyna
N
40m
376100
376150
376200
376250
376300


Teig 1 (Hovudteig)
23 / 85
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6626100
6626080
6626060
6626040
376140
376160
376180
376200
376220
376240
174627827
174627843
23 / 85
174627851
23/85
174627878
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m

Areal og koordinatar

Areal: 824,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6626070 **Aust:** 376194

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6626046,76	376184,02	Jordfast stein 15,69	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6626061,07	376177,59	Jord 29,87	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6626088,66	376189,04	 6,00	Umerkt	69 Utrekna	10	
4	6626085,91	376194,37	Jord 20,24	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6626076,60	376212,35	 9,00	Umerkt	69 Utrekna	11	
6	6626068,91	376207,67	Jord 22,17	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11	
7	6626049,97	376196,15	 2,00	Umerkt	69 Utrekna	10	
8	6626049,46	376194,22	Jord 10,55	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Ullensvang kommune

Byggeteikningar eller ferdigattest for etterspurt matrikkeleininga er ikkje å finne i arkivet til Ullensvang kommune.

Med venleg helsing

Anders Tuvin

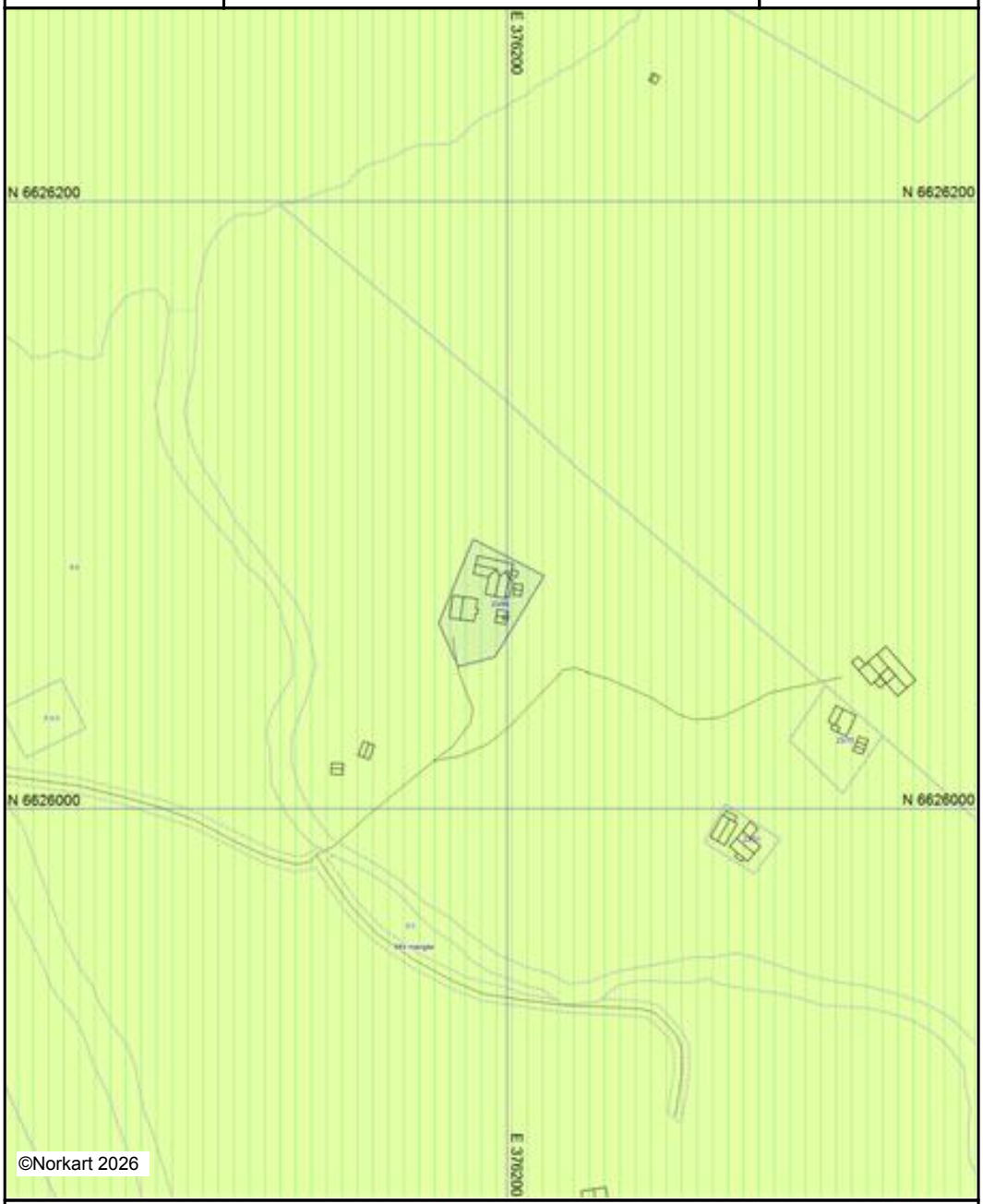
Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/85
Adresse:
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

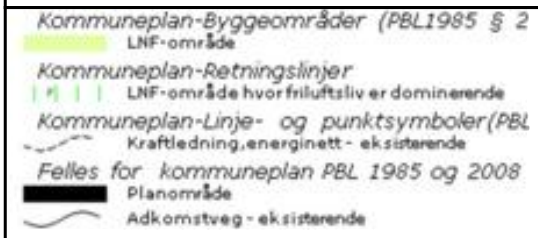
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Odda kommune - Kommuneplan 2007-2019 - Arealdelen

UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanen sin arealdel er eit oversiktskart i målestokk 1:75.000 og 3 detaljkart i målestokk 1:25.000. På plankarta er arealbruken fastlagt ved seks arealbruksformål.

Plankartet syner noverande og framtidig bruk av areala i heile kommunen. Opplistinga av arealbrukskategoriane er uttømande opprekna i Plan- og bygningslova § 20-4 første ledd:

1. Byggjeområde
2. Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-områder)
3. Område for råstoffutvinning
4. Andre område som er bandlagde eller skal bandleggjast for nærare gjevne formål i medhald av Plan- og bygningslova eller andre lover og område for Forsvaret
5. Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Til plankartet kan det gjevast utfyllande føresegner. På same måte som ved opplistinga av arealbrukskategoriane er det gjeve ei uttømande opplisting i § 20-4 andre ledd om kva det kan gjevast føresegner om.

Plankartet og dei tilhøyrande føresegnene har direkte rettsverknad. I teksten nedafor har dei juridisk bindande føresegnene grå bakgrunn. Annen tekst er utfyllande retningslinjer og føringar, og kan difor ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak i medhald av planen.

Arealdelen skal reviderast/vurderast minst ein gong kvart 4.år.

1 Byggjeområde
Føresegner:

§ 1 Byggjeområde
Tiltaka i Plan- og bygningslova §§ 84 og 93 samt frådeling til slike føremål kan ikkje setjast i verk før områda som er sette av til utbyggingsformål går inn i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

Eksisterande byggjeområder vert tillete fortetta gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggjast fram for kulturvernmyndet.

Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for alle nye regulerings- og bebyggelsesplanar, samt ved alle større utbyggingsprosjekt.

Retningslinjer:
Tidlegare vedtekne kommunedel- regulering- og bebyggelsesplanar skal fortsatt gjelde.
Vidare utbygging i Odda kommune skal konsentrerast om tettstadane Odda, Røldal, Skare og Tyssedal.
For Odda sentrum skal det utarbeidast ein sentrumsplan som bygger vidare på utarbeidd stadanalyse.
For Røldal skal det utarbeidast ein sentrumsplan med tilhøyrande stadanalyse med tanke på vidare utvikling av Røldalsbygda.

<u>Områder for fritidsbustader i gjeldande arealdel av kommuneplanen som ikkje har godkjent reguleringsplan:</u>
FB11-FB18
Før vidare utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.
For område FB15 Reinsnos skal dyrkamark, innmarksbeite og viktige områder for utmarksbeite regulerast til landbruksområder.
For område FB 18 Bråstøl skal områder vist som landbruksarealer i forslag til reguleringsplan regulerast til landbruk.

Nye områder for fritidsbustader:
FB104 og FB105 ved Holstøl
Før utbygging av desse områda vert det kravd utarbeidd reguleringsplan. Området skal vurderast med omsyn på støy frå Ev.134 og skytebane.

FB106 Espeland/Lone
Det kan etablerast inntil 3 fritidsbustader i dette området. Før utbygging skal det utarbeidast reguleringsplan.

FB1 Vikås
Før vidare utbygging av området skal det utarbeidast reguleringsplan som ivaretek omsyn til terrengtilpassing og tilpassing til eksisterande fritidshus. Føresegnene må avgrensa storleik og høgde på nye fritidshus. Det skal planleggjast fellesparkering ved eksisterande veg. Det kan planleggjast for inntil 15 nye einingar.

FB2 Frøystøl-Vetlehovden del 2
Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.
Ved regulering må det leggjast til grunn at infrastruktur vert framført frå nedsida av området. Det skal ikkje byggjast veg eller gjerast inngrep i form av byggjetiltak på platået. Byggjetiltak må ikkje bli synlege i siktlinja frå pilegrimsvegen.

Områder for bustader som ikkje har godkjent reguleringsplan:
B3
Før utbygging av dette området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan

Områder for bustader som er regulert, men ikkje utbygd:
B1-2 og B4

Nye områder for næring/turistverksemd:
T101
Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd regulerings-/utbyggingsplan. Ombygging av eksisterande løe til utleigeverksemd, samt ei mindre utbygging av utleigeeiningar kan tillatast. Utnyttingsgrad (TU) for område skal ikkje overstiga 0,2 og nye bygg skal tilpassast eksisterande byggeskikk, både med tanke på høgde og volum. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark.

Andre byggeområder:
RH 1
Området er avsatt til bygging av ridehall med tilhøyrande fasilitetar. Før utbygging av området vert det kravd utarbeidd reguleringsplan.

Vern mot støy skal vera tilfredsstillande ivareteke for alle bustader, kontor, næringsbygg og andre bygg med arbeidsplassar i høve til departementet sin rettleiar for støy, T-1442, eller nyare utgåve av denne. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge sine oppvekstkår skal leggjast til grunn for all ny utbygging.
Ved fortetting i eksisterande byggjeområde skal nye bygg og tilbygg gjevast ei estetisk form og plassering som harmonerer med eksisterande bygg i området.
Prinsippa for universell utforming skal leggjast fullt ut til grunn for all kommunal byggjeverksemd. Vidare skal universell utforming vurderast i alle plansaker, uavhengig av plannivå.

2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område)
Føresegner:

§ 2 Spreidd utbygging
I kvart av områda SB1-4 er det tillate å føra opp to inntil 2 bustader i planperioden, ingen plankrav.
- Det skal ikkje byggjast på dyrka mark
- Det skal ikkje byggjast slik at samanhengande jordbruksområde blir skipla.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå driftsbygningar
- Tiltaket skal ikkje medføra auka trafikk gjennom gardstun
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare vassdrag enn 50 meter.
- Det skal ikkje byggjast eller frådelast nærmare sjø enn 100 meter.
- Kvar einskild byggesak i desse områda skal sendast til kulturvernmyndet for avklaring i høve til kulturminnelova.
- Det skal ikkje byggjast nærmare enn 100 meter frå automatiske freda kulturminner utan godkjenning av kulturvernmyndet.
- Før utbygging skal det dokumenterast at grunnen er tilstrekkelig sikra mot evt. farer (jf. Pbl § 68).
- Det skal takast landskapsomsyn for å hindre fragmentering av landskap.
- Busetnaden skal ha form, struktur, tomtstorleik og plassering som harmonerar med det eksisterande landskapet.

Retningslinjer:
I LNF områder der landbruk er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige landbruksinteresse slik at drifts- og miljømessige ulemper vert unngått og at ressursgrunnlaget og kulturlandskapet vert ivareteke. I kulturlandskapet skal det stimulerast til skjøtsel og omsyn til kulturminne og –miljø.
Kantvegetasjon langs vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.

I LNF områder der friluftsliv er dominerande skal det leggjast vekt på områdas viktige friluftsinteresser slik at desse ikkje vert skadelidande . Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsinteresser kan tillatast dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil være i konflikt med områdets verdier.

I LNF - områda er det ikkje tillate å føra opp bustader, næringsbygg eller andre bygg, med mindre dei er knytte til stadbunden næring. Det same gjeld frådeling til slike formål.

Eksisterande bustad- og fritidseigedomar i LNF-områda vert godkjent som spreidd utbygging. Tilbygg til desse kan godkjennast etter føresegnene for spreidd utbygging.

Formål som ikkje inngår i LNF - kategorien er til dømes:
- Rideanlegg
- Golfbane
- Masseuttak som ikkje har samanheng med landbruk, naturvern- og friluftstiltak
- Vegar og parkeringsplassar der anna verksemd enn landbruk utgjer heile eller ein vesentleg del av formålet
- Fritidsbustad, kårhus og andre hus som ikkje er nødvendige for drifta av eit gardsbruk
- Våningshus og andre hus som blir nytta til fritidsformål, m.a. gjetarhytter og liknande som ikkje har direkte tilknyting til landbruksdrift
- Bygningar for fabrikkmessig landbruks- og pelsdyrproduksjon
- Kraftverk som ikkje i det vesentlege blir nytta som energikjelde i landbruket, inngår heller ikkje i formålet.

4 Bandlagde område
Det kan ikkje gjevast føresegner til bandlagde område.
Inn under arealbrukskategorien bandlagde område i lovas § 20-4, første ledd nr. 4, går område som er eller skal bandleggjast for nærare gitte formål.
Område som er verna etter andre lover enn Plan- og bygningslova, er i plankartet viste som bandlagde område.

5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag
Føresegner:

§ 3 Område langs vassdrag
Utbygging, masseuttak, eller større terrenginngrep i vassdragsbeltet i inntil 100 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand, kan ikkje finna stad før områda inngår i ein regulerings- eller bebyggelsesplan.

I regulerings- eller bebyggelsesplanar for områder langs vassdrag skal byggegrensa mot vassdraget væra min. 50 meter.

Retningslinjer:
Med vassdrag meinast her alle bekker, elver, innsjøar og andre vassamlingar som har stadig tilløp. Opo m/Låtefoss er verna mot kraftutbygging (verneplan I) og skal forvaltast etter rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
VVV-raport 1999-1, Verdier i Opo m/Låtefoss, skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Opovassdraget.

Opovassdraget er inndelt i 3 klasser som er vist i plankartet. Desse klassane er inndelt slik:

Klasse 1:	Vassdragsbelte i og ved byar og tettstadar, som har eller kan få mykje å seie for friluftslivet.
Klasse 2	Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassstrengen, og der nærområda består av utmark, skog- og jordbruksområde med spreidd busetnad.
Klasse 3	Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og som derfor har stor opplevings- og vitskapleg verdi.

Føresegnene nedanfor gjeld for verna vassdrag i kommunen.

Føresegner:

§ 4 Område i og langs verna vassdrag

Klasse 1:	Det er ikkje lov å utføre inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftslivverdiar medrekna fiske og framkomsttilhøve i og langs vasstrengen, eller opplevingsverdiar.
Klasse 2:	Det er ikkje lov å utføre inngrep som endrar tilhøve i kantvegetasjonen langs vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vasstrengen. Det er heller ikkje lov å utføre inngrep som medfører endring i sjølve vasstrengen.
Klasse 3:	Det er ikkje lov å omdisponere areal i vassdragsbelte i nokon form. Det er ikkje lov å utføre inngrep i nokon form som reduserer verdien av vassdraget. Vasskvalitet og naturleg vassføring skal haldast opp så langt råd er,

6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet
Odda står føre fleire store samferdselsprosjekter i dei komande åra. Dette er:

- Ev.134 forbi Røldal
- Rv.13 Oddadalen
- Rv.13 og Rv.550, Omlegging av gjennomgangstrafikken gjennom Odda sentrum
- Haukelibana

For alle desse prosjekta vil det bli utarbeid eigne planprogram/konsekvensutgreiing som vil føre fram til kommunedelplanar/reguleringsplanar. På bakgrunn av dette har ein valt å ikkje kartfeste desse samferdselsprosjekta i arealdelen av kommuneplanen.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	85	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282007001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Odda kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1056/F%c3%b8resegner%20Kommuneplan%20arealdel%20Odda.pdf
Delarealer	**Delareal** 825 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 825 m^2 **Retningslinjer** LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kulturminnerapport

Eiendom	4618 23/85		
Utskriftsdato	09.06.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

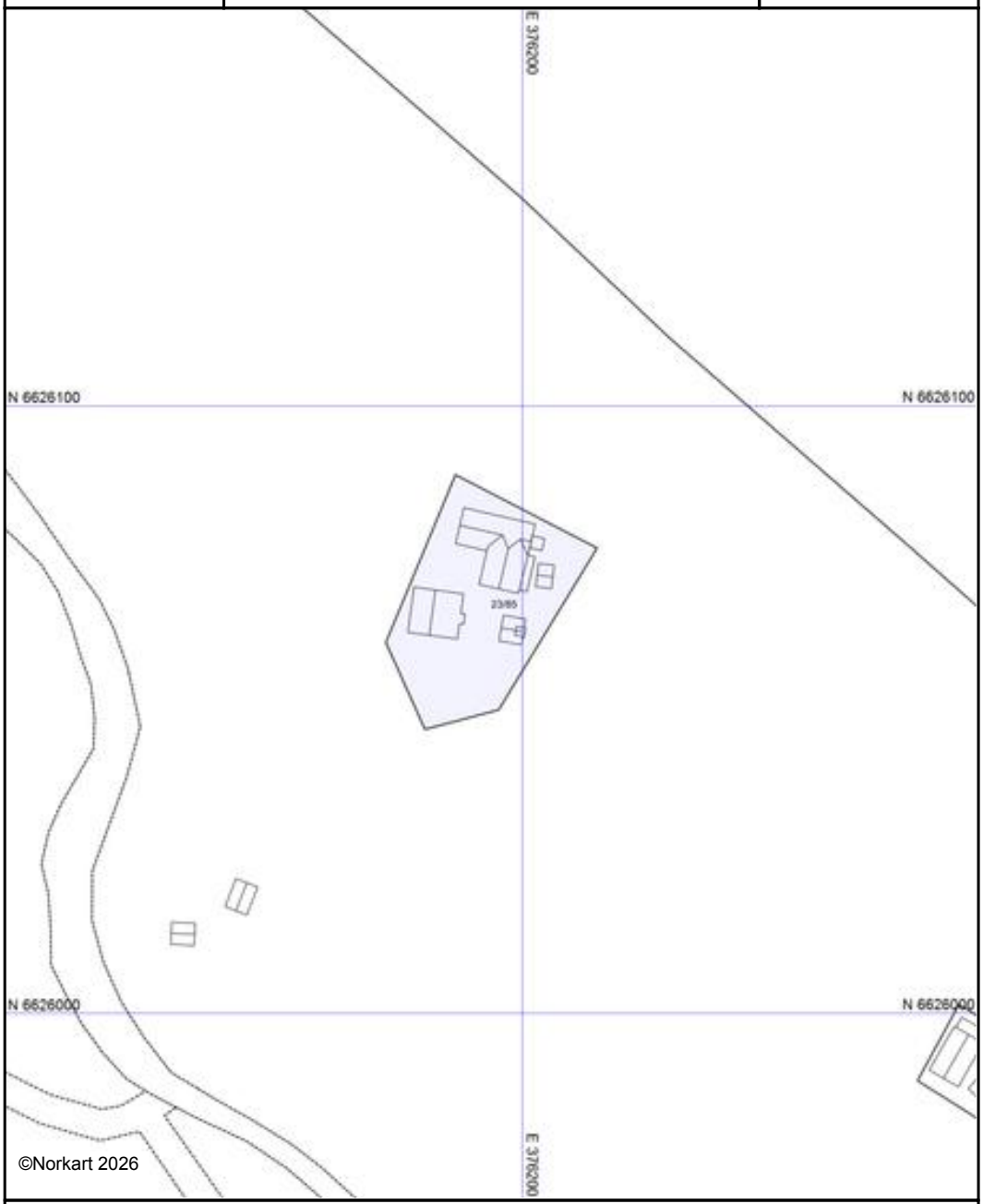
Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/85
Adresse:
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ambita

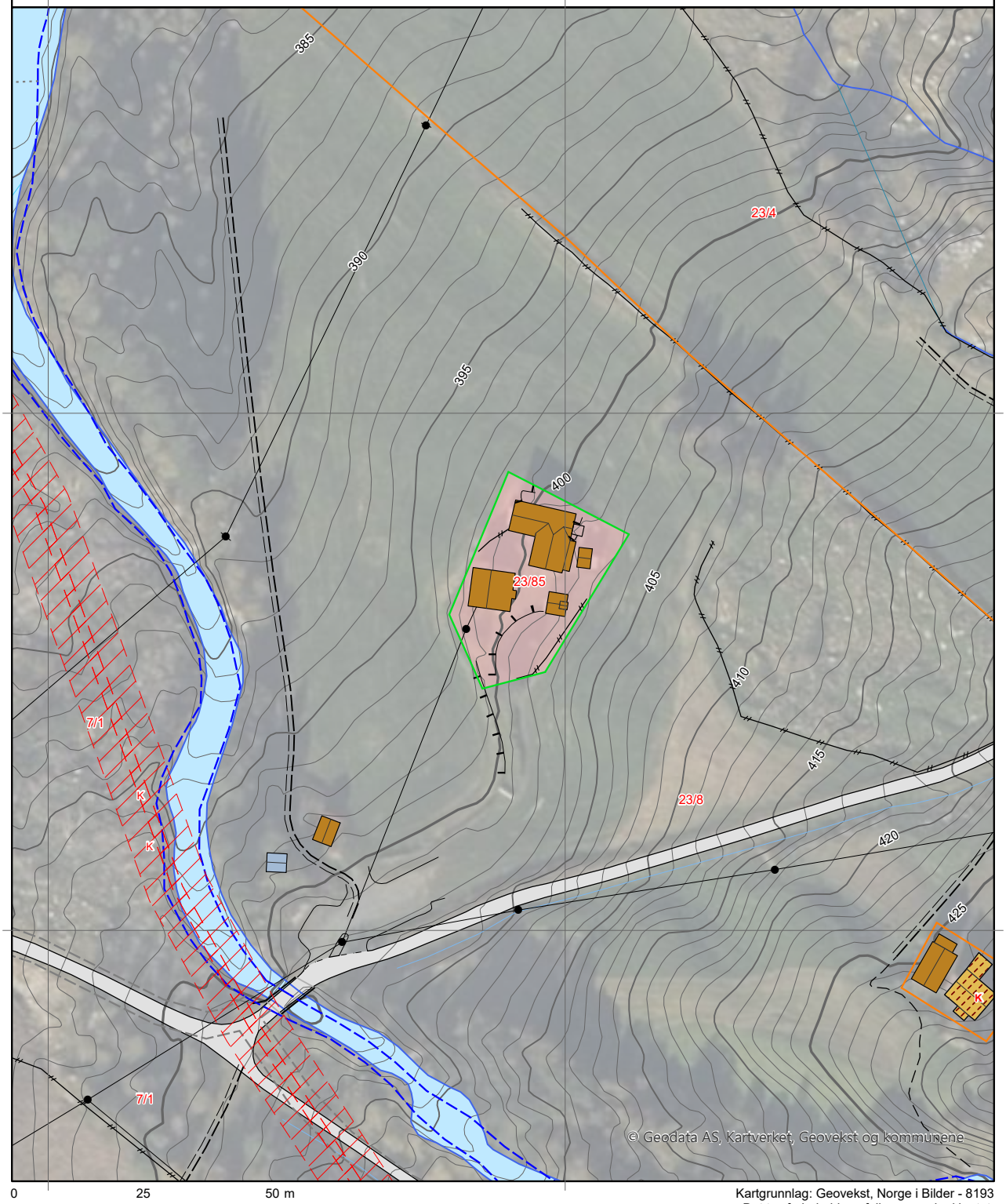
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/23/85/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

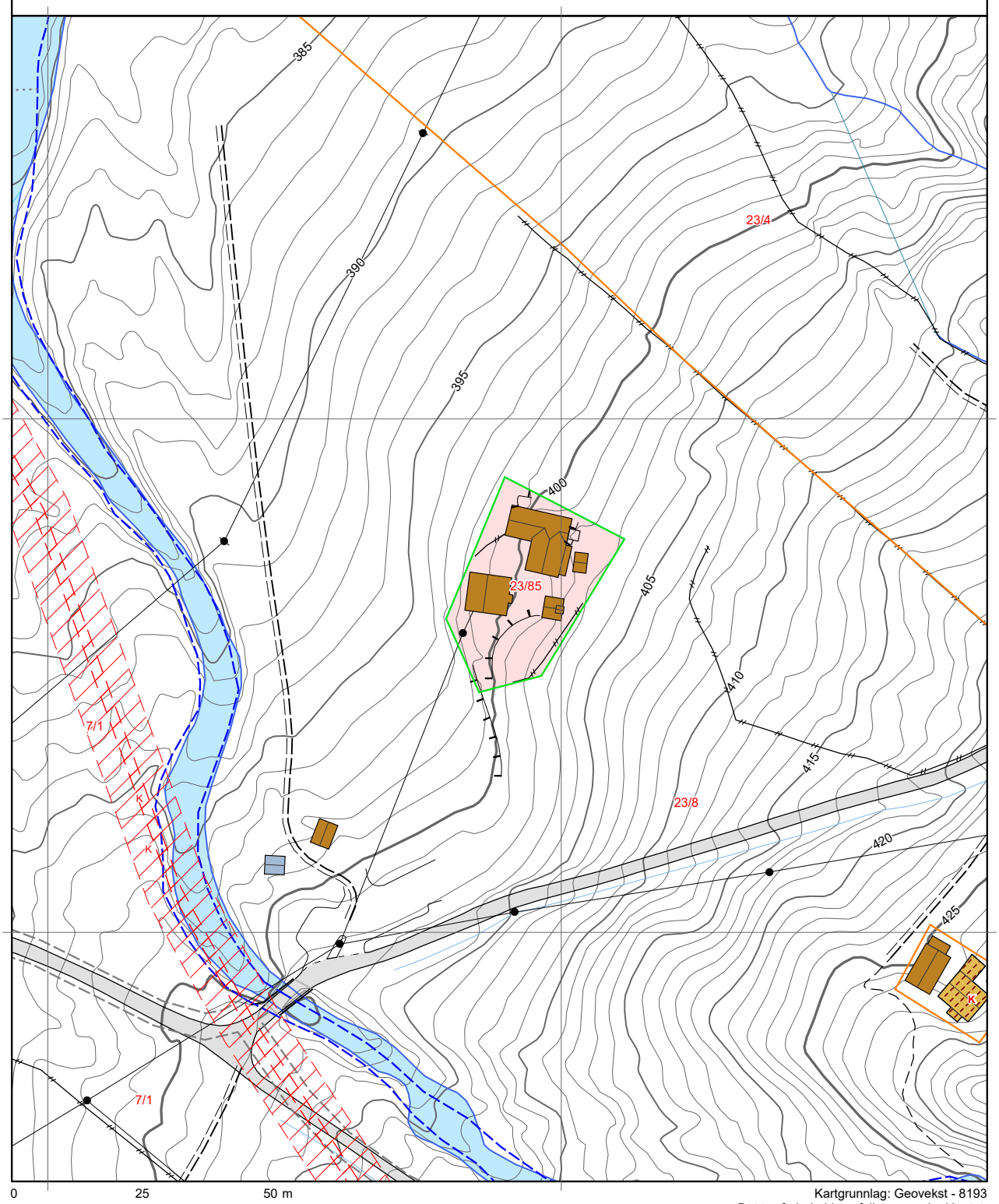
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/23/85/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 85
Adresse:
Referanse: 37-0080/26

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Eigedomsskatt		Ingen eigedomsskatt
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar
Årleg gebyr kr 8366,- inkl. mva. Renovasjon, slamtømming og feiing. Ingen restanser. Kunde har eit tilgodebeløp. Oppgi kontonr. til kunde for utbetaling før eigarskifte.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 85
Adresse:
Referanse: 37-0080/26

Vatn	
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 85 i 4618 ULLENSVANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.06.2026 kl. 20.42
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.06.2026 kl. 20.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/563260-1/200 08.07.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
CHRISTENSEN JORUN
FØDT: 25.11.1954

HEFTELSER

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2000/4274-1/48 14.12.2000 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4618 GNR: 23 BNR: 8

2020/27341-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1228 GNR: 23 BNR: 85

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 85	**Kommune:**	4618	Ullensvang
Adresse:				
Matrikkeladresse:	Gnr: 23 Bnr: 85 5760 Røldal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 4	Brattlandsdalen Røldal
Adressetilleggsnavn:	Botnen (Kilde: Matrikkeladressenavn)	**Kirkesogn:**	7080404	Røldal
Oppdatert:	03.04.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 23 Bnr: 85 Undernr: 1 5760 Røldal			
Adressetilleggsnavn:	Botnen (Kilde: Matrikkeladressenavn)			
Oppdatert:	03.04.2022			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.11.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	824,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.11.2022	Berørt	4618/23/8	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2022	Berørt	4618/23/85	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.12.2021	Berørt	4618/23/8	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2021	Berørt	4618/23/85	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4618/23/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.11.2000	Avgiver	4618/23/8	-844,5
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/23/85	844,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4618/23/85/0/1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174627843			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
4618/23/85	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174627851			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174627827			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174627835			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174627878			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Returneres til:

TINGLYST
19 JAN. 2001
Dbnr.: 228
HARDANGER SORENSKRIVEREMBETE

Hj. dok.

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	ODDA	23	8			
		14	10			
		22	15			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

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

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

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

2. Kjøpesum

Kr 300.000,- -trehundretusen 00/100-

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

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

Kjøpesummen betales når SKJØTET underskrives.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 300.000,- -trehundretusen 00/100-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
07 04 30 [redacted]	ØYNA, Arnold	

Doknr: 228 Tinglyst: 19.01.2001 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
16 05 56 [redacted]	BAKKA, Ingunn	[X] Ja [ ] Nei	
03 08 56 [redacted]	BAKKA, Odd L.	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

-Fradelt eiendom, gnr 23 bnr 85, har veirett langs eksisterende gardsvei. Videre rett til oppstillings(-parkeringsplass) for to biler, ca 50 mtr. SYD for fradelt eiendom.

-Fradelt eiendom, gnr 23 bnr 85, har rett til vann fra felles vannkilde Vannkilden ligger på hovedbruket.

-Årlige erstatninger fra Hydro Energi, Røldal-Suldal (jfr vedlagte utbetalingsoversikt), er knyttet til gnr 23 bnr 8, ØYNA, og utbetales etter dette (f.o.m. år 2001) til kjøper.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

-Eier av gnr 23 bnr 85 skal delta i vedlikehold av gards-
vei på lik linje med øvrige brukere av veien.

-Eventuelt gjerde rundt fradelt eiendom kostes, og vedlike-
holdes, av denne eiendoms eier.

-Kjøperene er kjent med eksisterende heftelser på eiendommene.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Røldal, 23. november 2000.

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

A. Øyna Arnold Øyna

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Eirik Finne Bjørn Eirik Finne

Adresse
5750 ODDA

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Øystein Botnen Øystein Botnen

Adresse
5760 RØLDAL

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kj.nr. 45/1/136

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

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

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

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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

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

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

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

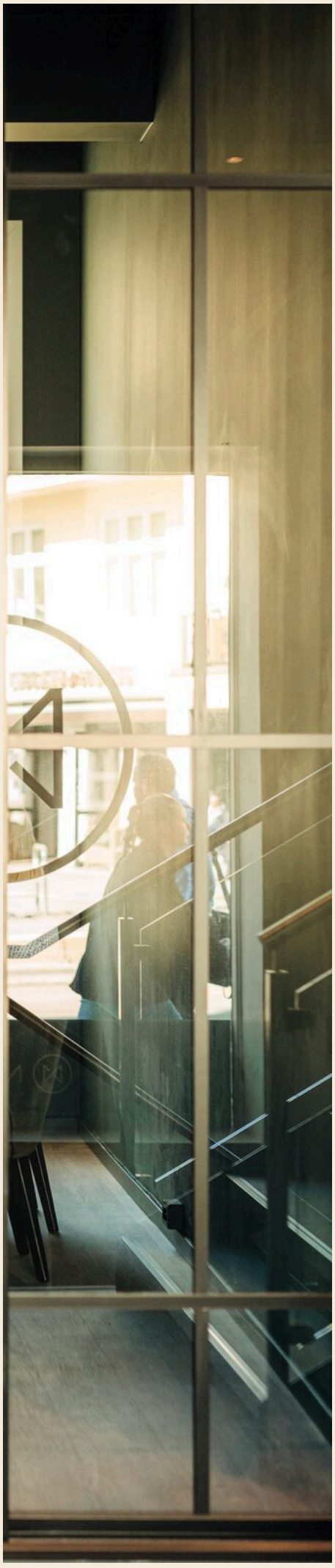
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

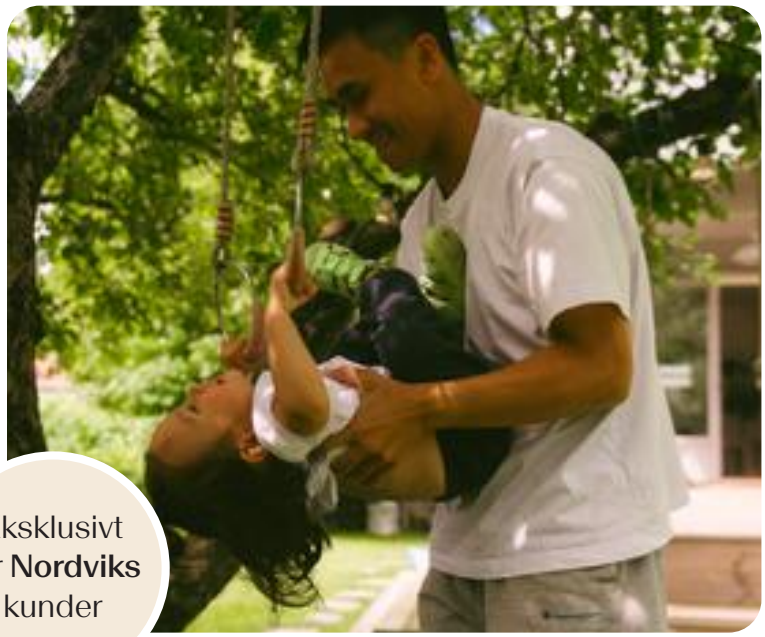


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0080/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: 4618-23/85/0/0, 5760 RØLDAL 5760 RØLDAL
Matrikkel: Gnr 23, bnr 85 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jane Juell Osmo

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
j.osmo@nordvikbolig.no
942 76 244