

Fjordavegen 552



Velkommen til

Fjordavegen 552



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

Odda

UNIK MULIGHET! Landbrukseiendom med strandlinje, naust og jaktrett - storslått natur og beliggenhet ved Sørfjorden

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	206 kvm
Totalt BRA	412 kvm
Soverom	5
Boligtype	Landbruk bolig
Byggeår	1905

Megler	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no
Megler 2	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no


552





Kort fortalt

- SJELDEN LANDBRUKSEIENDOM MED NAUST, STRANDLINJE OG STOR TOMT VED SØRFJORDEN

- Velkommen til en allsidig og naturskjønn eiendom med våningshus, garasje, driftsbygninger og naust, vakkert beliggende på Edna i Ullensvang. Her bor du usjenert og landlig - med panoramautsikt mot fjord og fjell.

- Høydepunkter:
- Ca. 483 dekar fordelt på tun, skog og utmark
- Våningshus over tre plan - tilbygd og modernisert i 1998
- Nyere garasje med loft og fjernstyrt port
- Flere bygninger - fleksible bruksmuligheter
- Naust ved fjorden med enkel adkomst og strandlinje
- Relativt kort vei til barnehage, skole og butikker med mer i Odda

- En eiendom med særpreg, historie og stort potensial - med nærhet til fjord, skog og Odda.

- Velkommen til visning! Hugs påmelding!

Arealer og innhold

BRA-i:	206 kvm
BRA-e:	206 kvm
Totalt BRA:	412 kvm

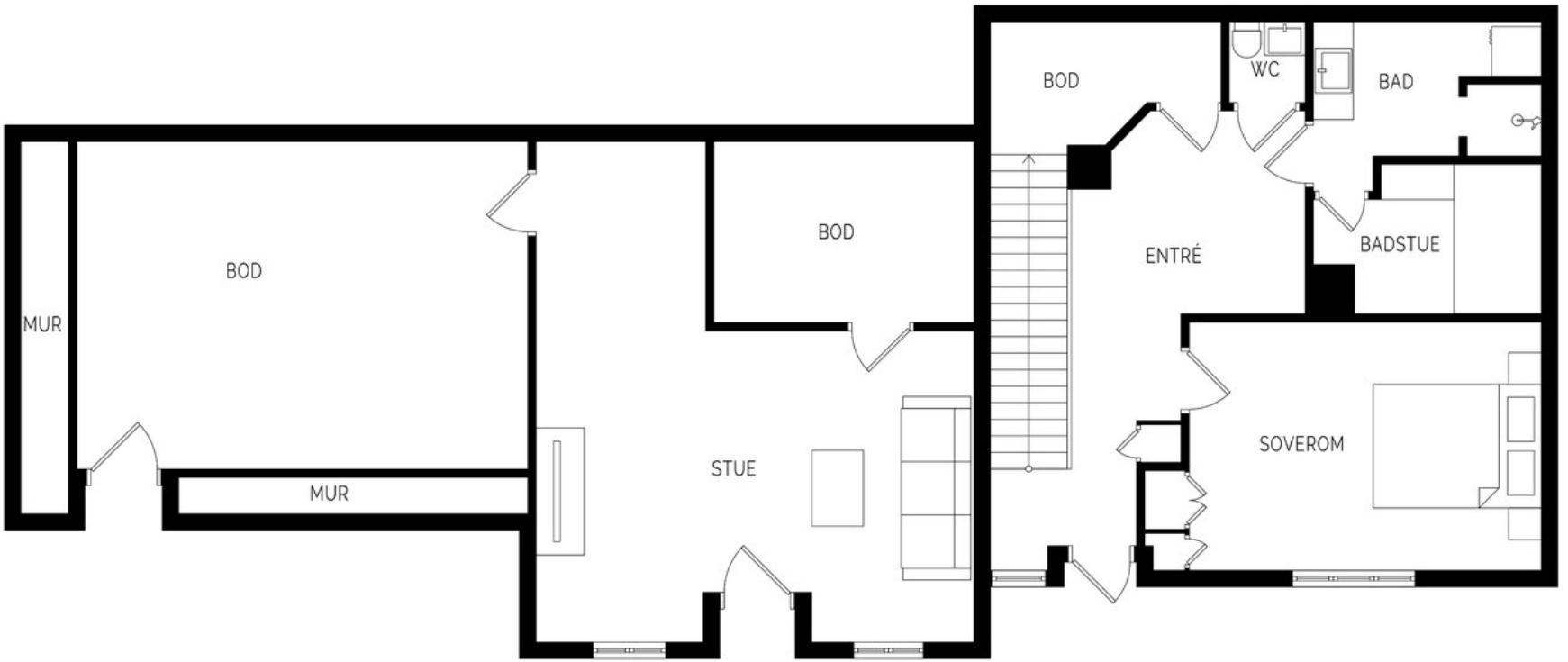
Beskrivelse

Våningshus
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Entre m/trapp, toalettrom, baderom m/opplegg for vaskemaskin og dør til badstue samt soverom(byggemeldt som kontor).
BRA-e: 40 kvm. Kjeller med vanninntak, lager og potetkjeller.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Stue med trapp gang m/trapp, bod, kjøkken m/spiseplass, stue og tømra stue.
Total BRA: 112 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang m/trapp, 2 rom i bruk som soverom i tilbygg og 3 i den gamle delen. Bod,
lagerplass i kne-loft.
Total BRA: 57 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje, loft med ikke målbart areal. Gulvareal på loft utgjør ca 27m^2
Total BRA: 38 kvm.



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

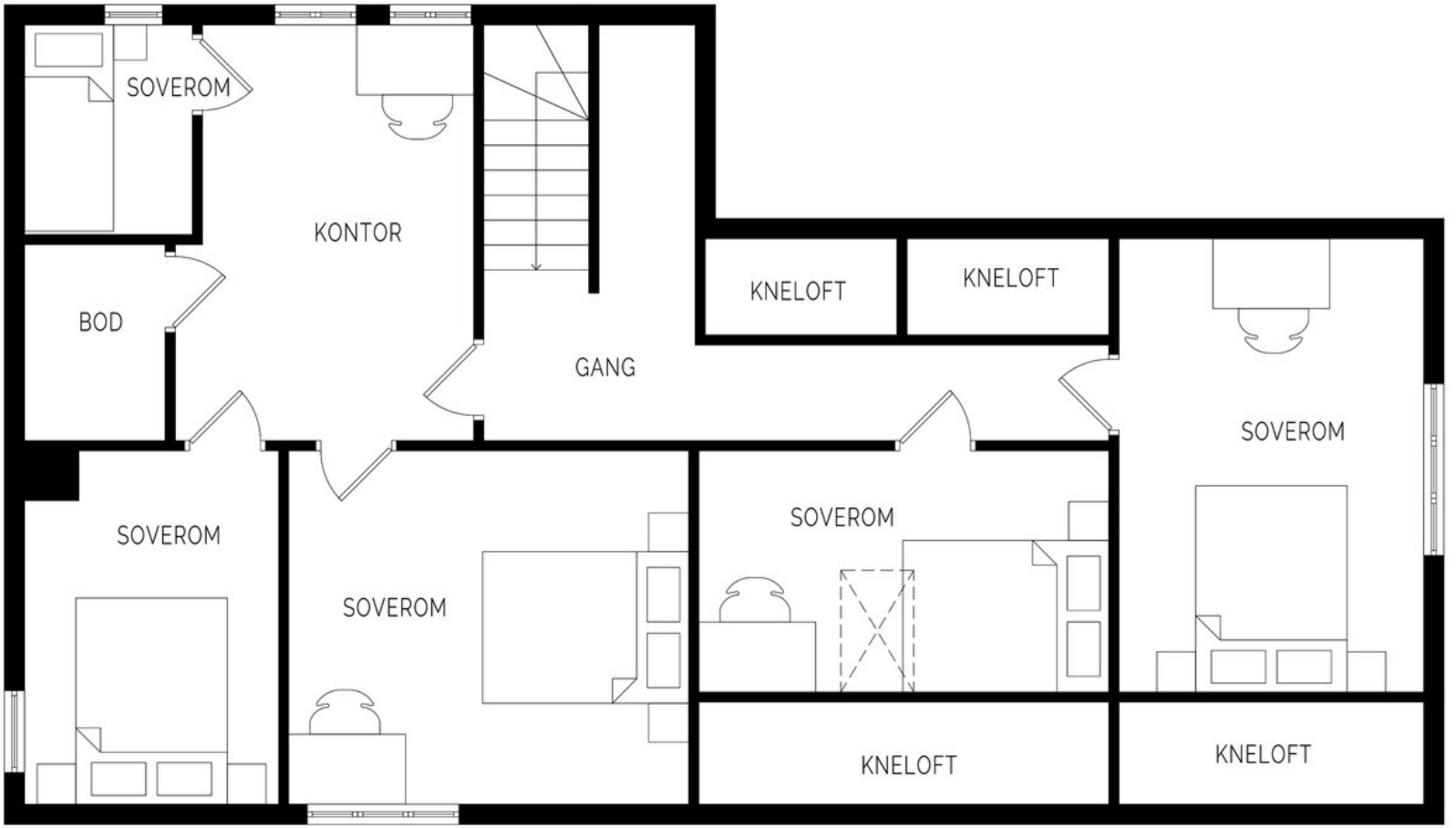
Underetasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Hovedetasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Loftsetasje

Informasjon

Fjordavegen 552

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0017/25

Boligtype
Landbruk bolig

Adresse og betegnelse
Fjordavegen 552, 5750 ODDA
Gnr 65, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 65, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger
Toralf Helland

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1905

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 206 kvm
Totalt BRA: 412 kvm

Beskrivelse:
Våningshus
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Entre m/trapp, toalettrom, baderom m/opplegg for vaskemaskin og dør til badstue samt
soverom(byggemeldt som kontor).
BRA-e: 40 kvm. Kjeller med vanninntak, lager og potetkjeller.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Stue med trapp gang m/trapp, bod, kjøkken m/spiseplass, stue og tømra stue.
Total BRA: 112 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang m/trapp, 2 rom i bruk som soverom i tilbygg og 3 i den gamle delen. Bod,

lagerplass i kne-loft.
Total BRA: 57 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje, loft med ikke målbart areal. Gulvareal på loft utgjør ca 27m²
Total BRA: 38 kvm.

Driftsbygning
1. etasje:
BRA-e: 74 kvm. Eldre løe.
Total BRA: 74 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Eldhus, vedhus og verksted med mer.
Total BRA: 28 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Naust.
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig med laser. Arealet kan avvike noe, normalt i vårt område er det standard på kjøkken, baderom, vaskerom samt antall soverom som har mest betydning for markedet for landbrukseiendommer.

Innhold

Fjordavegen 552 er en sjeldent innholdsrik eiendom med flere bygninger samlet på et felles tun, og med en beliggenhet som kombinerer naturnær ro med nærhet til fjord og vei. Våningshuset er opprinnelig fra 1905, og ble tilbygd og delvis modernisert i 1998. Boligen går over tre plan og fremstår med en kombinasjon av eldre sjarm og nyere oppgraderinger. I første etasje finner vi en lys stue, tømret originalstue, kjøkken med spiseplass, gang og bod. Loftet inneholder hele fem rom i bruk som soverom, i tillegg til gang og lagringsplass. Underetasjen, som ble tilbygget i 1998, rommer blant annet soverom, bad, toalettrom, badstue og entre. Det er også en egen sjarmerende kjeller med potetkjeller, vanninntak og lagerrom.

Boligen har et solid preg og er oppført i tradisjonelle materialer. Den gamle delen har beholdt mye av sin karakter, med synlige konstruksjoner og god takhøyde, mens tilbygget tilfører bedre plass og mer funksjonalitet. Boligen fremstår som velholdt i forhold til alder, og har innlagt vann fra privat borehull og avløp via septiktank med spredningsgrøft.

På tunet står også en garasje oppført i 2010, med betongplate på mark, malt Lecamur og fjernstyrt port. Bygget gir god plass til både parkering og lagring, og har i tillegg loft med ekstra gulvareal til oppbevaring. Potensiale for videre innredning. I tillegg finnes det to eldre driftsbygninger med autentisk landbrukspreg - én med fjøs og høyloft, og én bygning benyttet til eldhus, lager og oppbevaring. Begge byggene bærer preg av alderen, men gir verdifullt bruksareal og fleksible muligheter for deg som ønsker verksted, vedproduksjon eller videre utnyttelse.

Nede ved fjorden følger et naust i betong, med enkel adkomst fra riksvei og båtopptrekk. Her er det også strandlinje tilhørende eiendommen, som gir unik tilgang til sjøen og muligheter for båtplass og sjøliv.

Eiendommen tilbyr en sammensatt og innholdsrik bygningsmasse som gir både boligutnyttelse og praktiske bruksarealer. Med våningshus over tre plan, nyere garasje, funksjonelle driftsbygninger og eget naust, ligger alt til rette for å ta eiendommens ressurser i bruk. Beliggenheten og tilknytningen til sjøen gir en sjelden kombinasjon av jord, skog, jakt og fjord - med enkel adkomst fra FV550 og relativt kort vei til Oddasentrum. Dette er en eiendom som vil passe for deg som søker et bruk med kvaliteter både i bygningsmasse, natur og beliggenhet.

Parkering

Parkering i garasje og på tomten.

Modernisering og påkostninger

1990-tallet:
Oppgradering av kjøkken og overflater.

1998:
Det ble oppført et tilbygg i 1,5 etasje over grunnmur, inkludert innredet underetasje.
Ny inngang, kjølerom, toalettrom, bad/vaskerom, badstue og soverom i underetasje ble etablert.
Ny stue i 1. etasje og nye soverom i loftsetasjen.
Nytt borehull med innlagt vann.
Taktekking og takrenner ble skiftet på den gamle delen av boligen.

2000:
Ny septiktank med spredningsgrøft etablert.
Nye avløpsrør fra boligen.

2011:
Installert luft-til-luft varmepumpe.
Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert.

2015:
To nye vinduer montert i kjeller (med Argonglass).

2021:
Kontroll av det elektriske anlegget ble utført av Odda Energi, og pålegg ble utbedret av elektriker.

2025: Elkontroll utført, en del mindre avvik, vil bli utbedret til overtagelse.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Helge Fjellro AS;

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i tre over grunnmur.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold
Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur
Drenering
- Drenering og fuktsikring
Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning
Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører
Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
Yttertak
- Utstyr på tak
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Spesielle observasjoner
- Utforet konstruksjon i
Bad
- Ventilasjon
- Generelt
Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
Innvendige trapper
- Innvendige trapper
Radon
- Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Bad
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Toalett (ikke våtrom)
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Kjøkken
-Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Om konsesjonsvedtaket pålegger boplikt er dette normalt en personlig boplikt, og eiendommen kan dermed ikke leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Energimerking baseres her på kvaliteter og informasjon fra tilbygget fra 1998.

Oppvarming

Vedfyring:
Vedovn i stue.
Tømret stue har etasjeovn.
Peisovn på kjøkkenet.
Vedovn i gang underetg.

Elektrisk oppvarming:
Panelovner montert i flere rom.
Det er varmekabler i følgende rom:
- Baderom (underetasje)
- Toalettrom (underetasje)
- Entré/gang (underetasje)

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2011.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 441,-pr. 2025

Kommunale avgifter dekker renovasjon, slamtømming og feiing.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 619 938,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 479 753,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 483 000 kvm (Eiertomt)
I NIBIOs Gårdskart er eiendommen oppgitt med 483,4 daa areal. I tillegg til dette er eiendommen medeier i fellesareal sammen med flere hovednummer. Eksakt areal i fellesdel er ikke kjent, men trolig i overkant av 2000 dekar. Fra møteboken datert 18.05.1988 er det for 65/1, 2 og 3 oppgitt ett areal på 8 dekar fulldyrka, 130 daa produktiv skog og 2 450 daa annet areal. Tomten rundt våningshuset fremstår som naturtomt med delvis opparbeidet tun. Terrenget er skrånende, og det er etablert støttemurer og grøftesystem for å lede overvann bort fra bygningsmassen. Vegetasjonen består i hovedsak av naturlig vekst, og eiendommen har et landlig preg med god avstand til naboer og omgivelser som gir en skjermet og usjenert beliggenhet.

Arealet er fordelt på følgende måte:
- Fulldyrket jord 0,0
-Overflatedyrket jord 2,8
-Innmarksbeite 0,0
Delsum: 2,8
Eiendommen har et registrert areal på ca. 2,8 dekar fulldyrket jord. Jorda ligger i tilknytning til tunet og har tidligere vært benyttet til tradisjonell jordbruksdrift.

- Skog av svært høy bonitet 22,2
- Skog av høy bonitet 39,4
- Skog av middels bonitet 93,5
-Skog av lav bonitet 0,0
Delsum: 155,1
Produktiv skog
Det er oppgitt ca. 150 dekar produktiv skog på eiendommen. Skogen utgjør en potensiell ressurs for vedproduksjon, eventuelt tømmerhogst etter skjøtsel og behov. Det foreligger ikke nyere skogbruksplan, og kvalitet, bonitet og alder på skogen er ikke nærmere vurdert i landbrukstakst.

- Uproduktiv skog 287,1
Delsum: 287,1

- Myr 0,0
- Åpen jorddekt fastmark 0,0
- Åpen grunnlendt fastmark 21,7
Delsum: 21,7

- Bebygd, samf, vann, bre 16,7
- Ikke klassifisert 0,0
Delsum: 16,7

Eiendommen har i tillegg trolig en andel i et større fellesareal sammen med flere andre eiendommer. Eksakt størrelse på denne andelen er ikke kjent, men samlet areal for fellesdelen er anslått til over 2 000 dekar. Bruksrettene til dette arealet er ikke nærmere dokumentert, men det kan være aktuelt for beite, vedhogst eller jakt. Det presiseres at andelens størrelse og rettigheter ikke er kontrollert eller dokumentert, og selger kjenner heller ikke til detaljer om eiendommens andel eller utnyttelse. Det tas forbehold om riktigheten.

Adkomst
Enkel adkomst via offentlig vei, det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en landlig beliggenhet ved Fjordavegen FV550, ca. 5 km nord for Odda sentrum i Ullensvang kommune. Fra eiendommen er det flott utsikt mot Sørfjorden og nærliggende fjell, og man bor her i rolige og naturnære omgivelser med få direkte naboer og god avstand til øvrig bebyggelse.

Odda er et aktivt regionsenter i Hardanger med et bredt tilbud av servicetilbud, handel og fritidsaktiviteter. Her finner man flere dagligvarebutikker, kafeer, treningssentre og et mangfold av offentlige tjenester. Barnefamilier har tilgang til både barnehager og alle skoletrinn: Odda barneskole (1-7. trinn), Odda ungdomsskole (8-10. trinn) og Odda vidaregåande skule ligger alle innen 10-15 minutters kjøretur fra eiendommen.

Området er ideelt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Det er kort vei til kollektivtransport (buss ved Edna holdeplass, ca. 100 meter unna), og fra Odda er det forbindelser videre mot både Voss, Bergen og Haugesund. Bergen lufthavn, Flesland, ligger ca. 3 timers kjøretur unna.

I tillegg byr området på rike friluftsmuligheter, enten du ønsker toppturer, fjordfiske, bærplukking eller ski på vinterstid. Trolltunga, Buerbreen og Folgefonna er alle kjente turmål innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Dette har trolig sammenheng med byggeår. Det burde vært søkt ferdigattest på tilbygg og garasje.

Det foreligger godkjenning vedrørende oppføring av garasje datert 21.05.2002.

Det foreligger godkjente byggetegninger og søknad vedrørende tilbygg datert 16.02.1998. Det er avvik i faktisk innredning kontra omsøkte tegninger. Dette gjelder soverom i underetasjen byggemeldt som kontor samt baderom i underetasjen byggemeldt som omkledning. Loftet er også byggemeldt som "uinnredet loft" men er pr. dags dato innredet med rom brukt som soverom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Vei: offentlig

Vann: privat borehull

Avløp: septiktank, offentlig tømming

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til LNF-område.

Boplikt

Det kan ilegges boplikt som vilkår i konsesjonsvedtaket.

Driveplikt

I henhold til jordlovas §8 er det driveplikt på all dyrket mark.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: JA

Dette innebærer at kommunen etter søknad skal vurdere om kjøper får tillatelse til å kjøpe eiendommen. Kommunen skal i konsesjonsbehandlingen vurdere §9 første ledd nr. 2-5:

-om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Ansvarlig selskap vil normalt ikke få konsesjon.

Det kan i konsesjonsvedtak settes vilkår for boplikt på eiendommen. Det er ikke anledning til å ta forbehold om fritak for boplikt. Kjøper må i konsesjonssøknaden også opplyse sine planer med kjøpet av eiendommen. Kjøper har selv ansvar og risiko for at konsesjonen blir gitt. Eiendomsmegler kan gi veiledning ved utforming av søknaden dersom kjøper ønsker det.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Hvis den situasjon skulle oppstå at kjøper ikke får konsesjon begrunnet i de forhold som er vist til i konsesjonslovens bestemmelser herunder §9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd, skal oppgjøret til selger foreligge som avtalt , men da 2 mnd. fra endelig avslagsvedtak er truffet. Nødvendig sikkerhet for kjøpesummen må i et slikt tilfelle opprettes som tredjemannspant i eiendommen, og selger forplikter seg til å undertegne på pantedokument for tredjemannspant, dersom partene ikke innen 2 uker fra endelig konsesjonsavslag blir enig om annen sikkerhet. Det anbefales at budgiver orientere kreditor / bank om nevnte forhold. Det er altså ikke mulighet for kjøper å ta forbehold om konsesjon.

Det anbefales at budgiver orienterer kreditor / bank om nevnte forhold.

Skjøte på eiendommen kan ikke tinglyses før kjøper har fått konsesjon. Saksbehandlingstiden hos kommunen varierer, men er normalt avgjort innen 1-3 mnd.

For de som ønsker å lese mer om konsesjon, driveplikt m.m. anbefales følgende link : https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/konsesjon-paa-eiendom.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 901124 - Opprettelse av matrikkelenheten
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET

Dokumentnr: 901125 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET

31.03.1903 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:65 Bnr:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET

20.10.1917 - Dokumentnr: 900180 - Bestemmelse iflg. skjøte
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET

09.09.1949 - Dokumentnr: 861 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet tar for seg plikt til å avgi grunn i samband med utbygging av kommunalt ledningsnett.

09.03.1965 - Dokumentnr: 901816 - Elektriske kraftlinjer
Dokumentet beskriver plassering og legging av strømledning i samband med utbygging.

13.05.1966 - Dokumentnr: 945 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er dispensasjon fra byggegrense til vei samband med oppføring naustet

07.10.1970 - Dokumentnr: 2038 - Registrering av grunn og bestemmelse om veg
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:65 Bnr:3
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:65 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er målebrev for gnr. 65 bnr. 3 som beskriver tomtens grense og plassering av grensen. Faktisk plassering av bnr. 3 er usikkert.

01.11.1996 - Dokumentnr: 4122 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Odda Energi AS
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er oversikt over hvilke høyspentlinjer/kabler som går over hvilke grunneiere.

26.05.2005 - Dokumentnr: 1635 - Erklæring/avtale
Vernereglar for Folgefonn nasjonalpark
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er avtale om vern av Folgefonna nasjonalpark med tilhørende formål, verneregler, beskrivelser av plante- og dyreliv, kulturminner med mer.

21.03.2011 - Dokumentnr: 222728 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Grensegangssak 1210-2007-0042 Folgefonna nasjonalpark ved Haugland og Sunnhordland jordskifterett.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer boligen i ryddig og rengjort stand. Øvrige bygninger på eiendommen blir ryddet men ikke rengjort.

Det er hjortejakt tilhørende eiendommen, ifølge selger får eiendommen normalt ett løyve hvert 2.år

Vestland fylkeskommune har gjennomført grunnerverv for utvidelse og tilpasning av Fjordavegen (FV550) mellom Ytre Edna og Furuneset. I den forbindelse er det sendt ut varsel om retting av matrikkelen for eiendommer med gnr. 65, bnr. 1, 2, 4 og 5. Endringene innebærer at grenselinjene mot vegen blir justert til å følge bestemmelsen i veglova av 1938, som sier at veggrunn normalt skal strekke seg 2,5 meter ut fra senterlinjen av vegen på begge sider. Justeringen er i hovedsak fiktiv og gjeldende fram til nøyaktig oppmåling blir gjennomført. Arealene det gjelder er nå overført til fylkeskommunen. Se vedlagt kart.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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 overtakelsen.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum - estimert til kr. 67 200,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927 380 307

Området

Fjordavegen 552

Skoler

Odda barneskole (1-7 kl.)	340 elever, 20 klasser	11 min 8.4 km
Odda ungdomsskole (8-10 kl.)	223 elever, 10 klasser	13 min 9.4 km
Odda vidaregåande skule	320 elever, 21 klasser	13 min 9.5 km
Framnes kristne vgs.	260 elever, 9 klasser	1 t 28 min 55.3 km

Sport

Eitrheimsvågen	4 min
Odda folkeskole	9 min
Safe Treningssenter	11 min
Odda Treningsenter	14 min

Offentlig transport

Ædna	Linje 980	0.1 km
Bergen Flesland		2 t 52 min

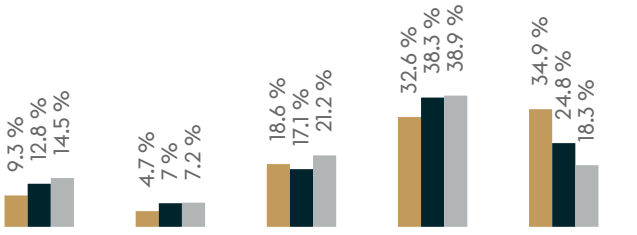
Barnehager

Eitrheimsvågen barnehage (0-5 ...	54 barn	6 min 4.7 km
Hestavoll barnehage (1-5 år)	44 barn	9 min 7.8 km
Rabben barnehage (1-5 år)	70 barn	14 min 10.4 km

Dagligvare

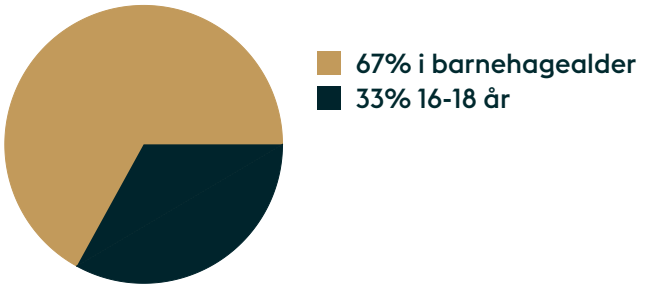
Rema 1000 Sørfjordsenteret	9 min
Spar Odda	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Digranes	41	25
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



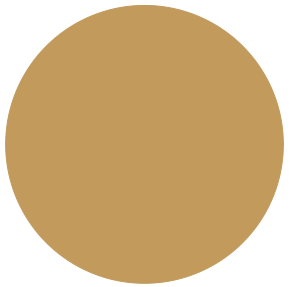
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sørfjordsenteret	9 min
Spar Odda	10 min

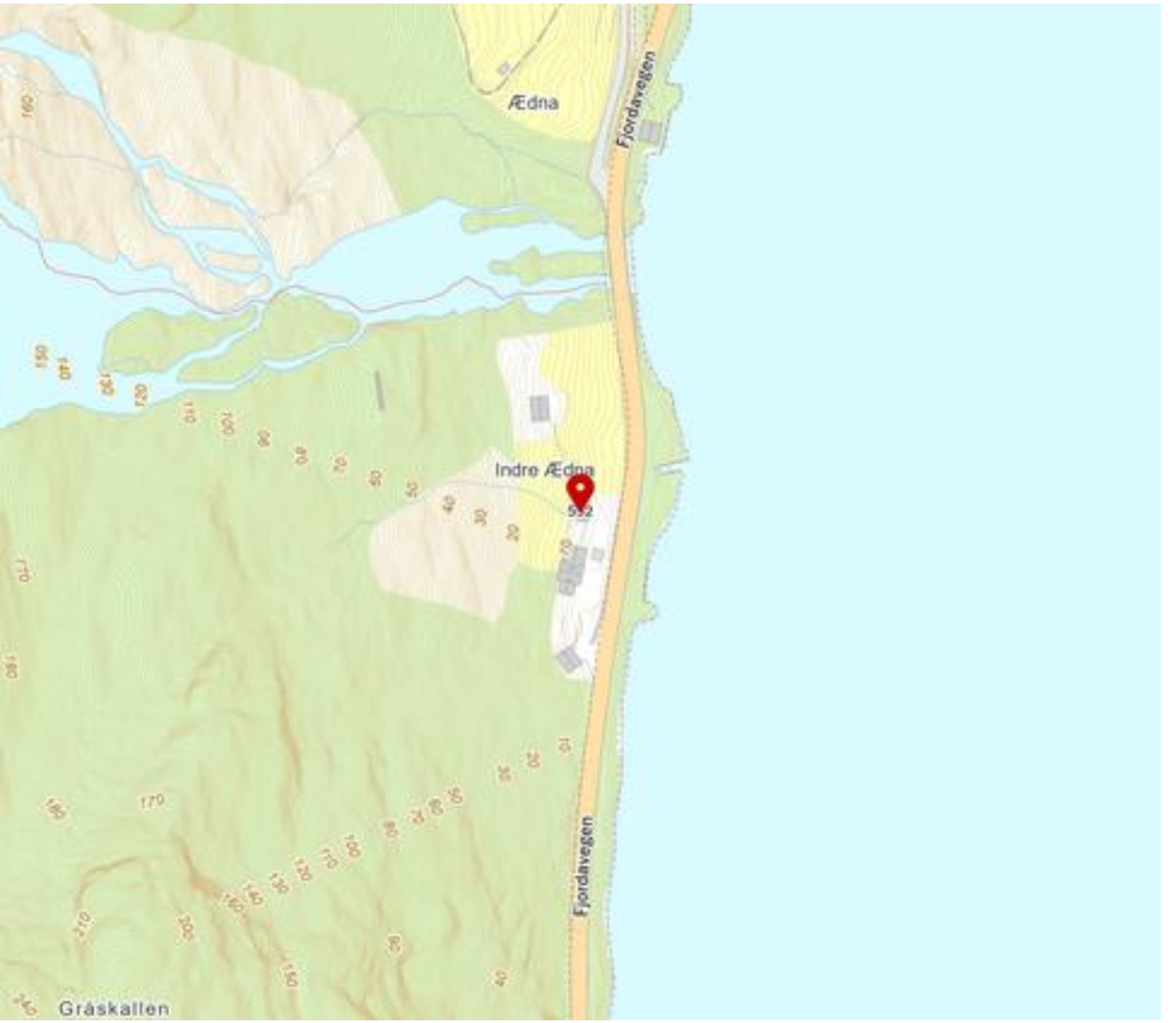
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Hardanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Fjordavegen 552

Landbrukstakst

Fjordavegen 552

5750 Odda

Gnr: **65** Bnr: **1"EDNA", 2 og 3**



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: *981098*
Opprettet: *18.03.2025*
Utskrift: *15.04.2025*

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har over 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:
* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
* Skjønn, brannskjønn
* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
* Reklamasjon/Skadetaksering
* Byggelånskontroll
* Uavhengig kontroll

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Verditaksten er utført iht. NITOs fagnettverks instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014 og NS 3940. For Landbrukseiendommer er arealmåling gjort i forhold til BTA. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.
Opplysninger om tomteforhold, vann og avløp er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Areal oppgitt i Infolands eiendomsbase og gårdskart. Taksten er bygd på retningslinjene som fagnettverket har utarbeidet for landbrukstaksering. Det tilsier at for jord, skog og utmark skal avkastningsverdien som "rotnetto" legges til grunn. I praksis blir den påregna kapitalinntekta kapitalisert. Det er likevel mer vanlig å benytte normtall pr da som er utregna på samme grunnlaget. En skal ta hensyn til bonitet/vekstevne, arrondering, høyde over havet etc. Utmarksretter som beite, jakt og fiske blir gjerne skjønnsmessig vurdert eller at en også bruker avkastningsevne.

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m. Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, kommunes webkart og NIBIOs Gårdskart. Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet. Det er ikke lagt frem festekontrakter eller leieavtaler vedrører jordleie eller lignende. Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.
Denne taksten oppfyller ikke kravene til en Tilstandsrapport basert på ny forskrift fra 01.01.2022. Vedlagt tilstandsrapport av våningshuset.

Forutsetninger

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene 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.
Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Eiendomsmegler Kjetil S Aarsand	**Rekvirert dato:**	24.02.2025

Besiktigelse

Til stede:	Toralf Helland Torill Aina Høyer Pettersen	**Besiktigelsesdato:**	20.03.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandat: Beskrive eiendommen og fastsette markedsverdi pr dato. Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene i eiendomsbransjen

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Fjordavegen 552, 5750 Odda **Kommunnr:** 4618 **Kommune:** Ullensvang

Gnr	Bnr
65	1"EDNA", 2 og 3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Toralf Helland

Kommentar til matrikkelopplysninger

Opplysninger om matrikkel er hentet fra Statens kartverk og megleropplysninger fra Kommunen.
Eiendommens arealgjør at bruket ikke tilfredsstiller kravene om Odel. Ingen priskontroll eller lovpålagt boplikt.
Eiendommen er underlagt jord og skoglov. Normalt ilegger kommunene i Hardanger boplikt etter § 11.

Generelle opplysninger om konsesjon:
Konsesjon:
Grensen ligger på 35 daa full-/overflatedyrka jord eller 500 daa produktiv skog. Over denne grensen:
Priskontroll og lovpålagt boplikt.
Under denne grensen:
Konsesjonspliktig salg (egenerklæring om konsesjonsfrihet) der kommunen kan pålegge boplikt etter konsesjonslovens § 11 da eiendommen er større enn 100 dekar totalareal.

Formålet med konsesjonsloven er å ha kontroll med omsetningen av fast eiendom, verne landbrukets produksjonsarealer og sikre gode eier- og bruksforhold, også for kommende generasjoner. I konsesjonsloven er det tatt inn en egen bestemmelse om priskontroll. Priskontrollen skal bidra til å sikre rekruttering til landbruket, god ressursforvaltning og stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Dette skal skje gjennom å sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommene som omsettes. - Hensikten med priskontrollen er å se til at eiendommen har en samfunnsmessig forsvarlig pris som bidrar til å realisere viktige mål i landbrukspolitikken. Meningen er at eiendommen skal kunne finansieres ved inntjeningen fra landbruket, uten at kjøper må stille med alt for mye egenkapital. Arealgrensene for priskontroll ved erverv av bebygd eiendom ble fastsatt i rundskriv M-1/2010. Endret flere ganger, sist i februar 2016 ble beløpet hevet til 3,5 mill. kroner som oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak nr. 484. Ordlyden i konsesjonsloven § 9 forutsetter at ervervet skal tjene landbruksformål. Dette innebærer at erverv av rene uproduktive arealer faller utenom priskontrollen.

Driveplikt: Eier av eiendommen vil i utgangspunktet være pålagt driveplikt etter jordlovens § 8 på landbruksarealene. Driveplikten kan også oppfylles ved bortleie ved varighet minst 10 år.

Konsesjonsloven §§ 6, 7 og 11 Se også § 5 2.ledd Boplikt – når inntreffer dette
Nullkonsesjon § 7 Boplikt i kommuner som ønsker helårs bosetning Egne forskrifter
Lovpålagt boplikt jfr. Konsesjonslovens § 6 og § 5 2.ledd når kjøper overtar konsesjonsfritt. Eiendommen er større enn 35 daa full- /overflatedyrka eller mer enn 500 daa produktiv skog Krav til bolig
Boplikt som konsesjonsvilkår (fritt salg) jfr.§ 11 Konsesjonspliktig eiendom dvs enten ubebygd eller eiendom større enn 100 daa eller 35 daa full-/overflate -dyrka

Odel:
Odelsrett kan hevdast til fast eigedom som nemnt i § 2. Slik eigedom blir kalla odlingsjord. Den som eig odlingsjord når odelshevdstida går ut, blir kalla odlar.
Eigedom som det kviler odel på, blir kalla odelsjord.
Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.

Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar.
Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.
Odelstakst:
Verdsetjinga ved odelstakst skal gjerast på grunnlag av den bruk av eigedomen som er naturleg og påreknеleg etter tilhøva på staden, og som kan sameinast med at eigedomen hovudsakleg blir nytta til landbruksføremål. Reglane i første stykket gjeld tilsvarande for verdsetjinga av odelseigedom når nokon på arveskifte eller skifte mellom ektemakar tek over eigedom i kraft av odelsrett. Når slik verdsetjing skjer ved skiftetakst, jf. skiftelova § 125, gjeld §§ 50 og 71 andre stykket tilsvarande så langt dei høver.

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinformasjon	08.04.2025	Statens kartverk
Meglerpakke	07.04.2025	Eiendomsmegler.
Kartdata	08.04.2025	NIBIOs Gårdskart, Fonnakart og eiendomsverdi.

Kommentar til dokumentkontroll

Det kan værer manglende opplysninger i ubekreftet grunnbok. Det anbefales å sjekke grunnbok på eiendommen og hovedbruk.
Det er ingen avvik mellom opplysninger gitt i egenerklæring og takstmann sine observasjoner/undersøkelser.
Viser til meglers fullstendig utskrift fra grunnboka samt ellers opplysninger fra eiendomsregistret, evt. tegninger og annet.

Boliger / våningshus

Våningshus

Byggeår	Årstall for andre tiltak
1905	1998



Beskrevet i vedlagte tilstandsrapport.

Tomteopplysninger

Tomtebeskrivelse

I NIBIOs Gårdskart er eiendommen oppgitt med 483,4 daa areal. I tillegg til dette er eiendommen medeier i fellesareal sammen med flere hovednummer. Eksakt areal i fellesdel er ikke kjent, men trolig i overkant av 2000 dekar.
Fra møteboken datert 18.05.1988 er det for 65/1, 2 og 3 oppgitt ett areal på 8 dekar fulldyrka, 130 daa produktiv skog og 2 450 daa annet areal.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Våningshus

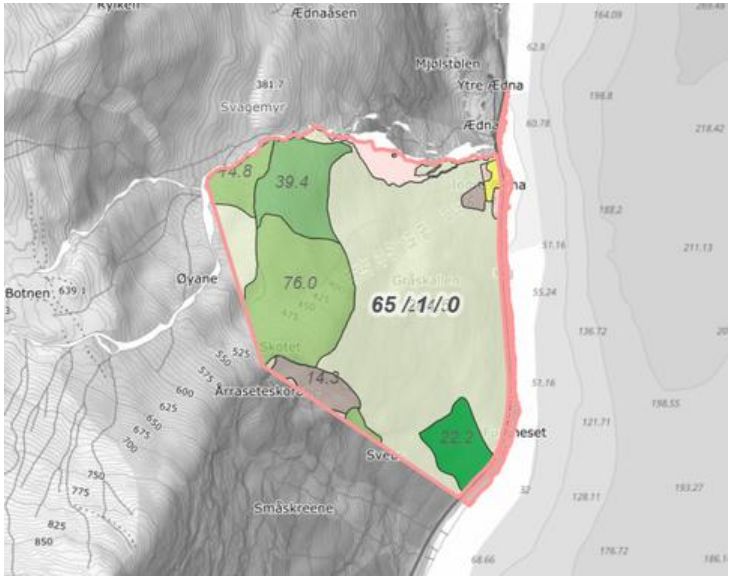
Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
Loft		57	
1. etasje		112	
Underetasje		37	40
	Sum:	**206**	**40**
	Sum BRA:	**246**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-i:** Gang m/trapp, 2 rom i bruk som soverom i tilbygg og 3 i den gamle delen. Bod, lagerplass i kne-loft.
1. etasje	**BRA-i:** Stue med trapp gang m/trapp, bod, kjøkken m/spiseplass, stue og tømra stue.
Underetasje	**BRA-i:** Entre m/trapp, toalettrom, baderom m/opplegg for vaskemaskin og dør til badstue samt soverom. **BRA-e:** Kjeller med vanninntak, lager og potetkjeller.

Kart



Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

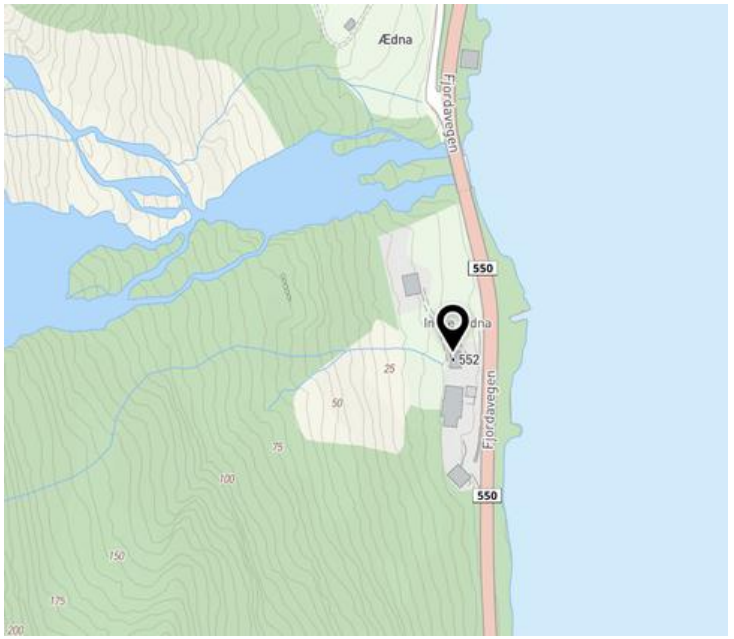
Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR



Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS



Boligverdi

Boligverdi av boliger/ våningshus på eiendommen

Boliger	Boligverdi
Våningshus	3 400 000,-

Teknisk beregning

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Våningshus	8 600 000,-	5 200 000,-	3 400 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc.

Driftsbygninger

181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
2010		2 stk	38 m²	450 000,-	20%	%	360 000,-



Beskrivelse

Betongplate på mark, malt Lecamur, kledning på sidene av fjernbetjent stålport. Saltak tekket med skifer. Det legges nytt beslag i møne. Areal på loft er ikke måleverdig. 27 m² gulvareal på loft.

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1905	2010	2 stk	74 m²	650 000,-	40%	%	390 000,-



Gråsteinsmur, reisverk med nyere kledning på 2 sider. Saltak tekket med eldre profilerte plater. Sauefjøs nede og høyløe oppe.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo.

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1950	2000	1 stk	28 m²	240 000,-	25%	%	180 000,-





Åpent lager under.





Betong, reisverk og teglstein. Malt kledning, nytt kreosotimpregnert tak i 2010. Teglsteinspipe, baksteovn i enden mot bolig. Vedhus og utedo i andre enden.

Hus over borehull

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1998		stk	m²	30 000,-	15%	%	25 500,-



Ny pumpe i ca. 2010.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Naust og uteplass

Byggeår	Ombygd rehabilitert	Antall etasjer	Areal(BRA)	Byggekost(TEK)	Fradrag	Driftsrelevanse	Teknisk verdi etter fradrag
1960		1 stk	26 m²	280 000,-	40%	%	168 000,-





Taktekking/betong.





Uteplass på plenen mellom bolig og vei.
Avskjermet, delvis medPt tak.

Oppført av betong

Oppført av betong, gråstein, betongdekke over, trevegg i front med dører. Båtopptrekk av jernbanesviller. Bygningen er ikke registrert i matrikkel.

Oppsummering av driftsbygninger

Driftsbygninger	Teknisk verdi etter fradrag
181 - Garasjeuthus anneks til bolig	360 000
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	390 000
241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo.	180 000
Hus over borehull	25 500
Naust og uteplass	168 000
Sum verdi av driftsbygninger	1 123 500

Eiendomsinformasjon

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Odda sentrum	6,0 km	
Utne	37,0 km	
Bergen sentrum	127,0 km	
Haugesund	140,0 km	

Type drift på eiendommen

Miljø, vernede bygninger, kulturlandskap

Eiendommens arealgrunnlag

Arealer

Type Arealer		Dekar (daa)
Fulldyrket jord		0,0
Overflatedyrket jord		2,8
Innmarksbeite		0,0
	Delsum:	2,8
Skog av svært høy bonitet		22,2
Skog av høy bonitet		39,4
Skog av middels bonitet		93,5
Skog av lav bonitet		0,0
	Delsum:	155,1
Uproduktiv skog		287,1
	Delsum:	287,1
Myr		0,0
Åpen jorddekt fastmark		0,0
Åpen grunnlendt fastmark		21,7
	Delsum:	21,7
Bebygd, samf, vann, bre		16,7
Ikke klassifisert		0,0
	Delsum:	16,7
	Sum:	**483,4**

Areal hentet fra NIBIOs Gårdskart 10.04.2024.

Jord og beite

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Jord og beite

Sted / Område	Areal(daa)	Avkastning pr. daa	Avkastning pr. år
Overflatedyrka jord	3 daa	450 ,-/daa	1 260 ,-
Innmarksbeite	-	150 ,-/daa	15 ,-
		Inntekter:	1 275 ,-
		Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
		Sum daa:	3 daa
		Verdi jord og beite:	31 875 ,-

Skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark

Sted / Område	Areal(daa)	Verdi pr. daa	Sum
Uproduktiv skog og utmark	335,1 daa	40 ,-/daa	13 404 ,-

Produktiv skog

Hogstklasse 1:	0,0 daa
Hogstklasse 2:	22,5 daa
Hogstklasse 3:	39,4 daa
Hogstklasse 4:	93,5 daa
Hogstklasse 5:	0,0 daa
Sum areal (daa):	155,4 daa
Årlig avkastning pr.daa:	20 daa
Kapitaliseringsrente (%):	4,00 %
Verdi produktiv skog:	77 700 ,-

Stående skogsvirke

Skogtakst datert	Sum skogfondkonto:	-
	Gran:	-
	Furu:	-
	Løvtre:	-
	Tilvekst:	-
	Produkjsonsevne:	-

Sum skog og utmark

Uproduktiv skog og utmark:	13 404 ,-
Produktiv skog:	77 700 ,-
Verdi skog og utmark:	91 104 ,-

Skogen består av lauvskog, Fur og Gran. Skogen står i bratt terreng der kostnad med uttak er høy.
Skogverdien er lavt verdisatt p.g.a. dette.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Jakt og fiske

Verdi jakt og fiske

Inntekter	Inntekter pr. år
Hjort	2 000,-

Inntekter:	2 000 ,-
Kostnader:	-
Sum jakt og fiske:	2 000 ,-
Kapitaliseringsrente(%):	4,00 %
Verdi jakt og fiske:	50 000 ,-

Felles jaktvald for område. Bruket har ett fellingsløyve hvert annet år.

Sammendrag

Sammendrag av verdier på eiendommen

Boligverdi	3 400 000 ,-
Kapitalisert verdi av øvrige boliger / bygninger	-
Driftsbygning	1 123 500 ,-
Jord og beite	31 875 ,-
Uproduktiv skog og utmark	13 404 ,-
Produktiv skog	77 700 ,-
Jakt og fiske	50 000 ,-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader med kapitaliseringrente (%)	-
Verdier knyttet til andre inntekter og kostnader uten kapitaliseringrente (%)	-
Kårrettigheter	-
Sum verdier av eiendommen:	**4 696 479 ,-**

Markedsvurdering

Verdien er satt etter beste skjønn på eiendommen sett under ett. Med i den helhetlige vurderingen er også beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt inkl. anvendelse og tilstand.
Her er det boplassen inkl. bygninger samt jaktrett, naust og lett tilgang til fjorden som har betydning.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 200 000,-

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Signatur

Signatur



ØYSTESE - 15.04.2025
Sted - Dato

HELGE FJELLRO

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Tilstandsrapport - NS 3600

Fjordavegen 552

5750 Odda

Gnr: **65** Bnr: **1"EDNA", 2 og 3**



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: *981098*
Opprettet: *18.03.2025*
Utskrift: *15.04.2025*

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- **§ 2-1.** Hvordan undersøkelsene skal skje
- **§ 2-2.** Våtrom
- **§ 2-3.** Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- **§ 2-4.** Innvendige vann- og avløpsrør
- **§ 2-5.** Varmtvannsbereder
- **§ 2-6.** Vannbåren varme
- **§ 2-7.** Varmesentraler
- **§ 2-8.** Ventilasjon
- **§ 2-9.** Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- **§ 2-10.** Loft (konstruksjonsoppbygging)
- **§ 2-11.** Yttervegger
- **§ 2-12.** Vinduer og ytterdører
- **§ 2-13.** Balkonger, verandaer og lignende
- **§ 2-14.** Krypekjeller
- **§ 2-15.** Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- **§ 2-16.** Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- **§ 2-17.** Terrengforhold
- **§ 2-18.** Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- **§ 2-19.** Dokumentasjon på håndverkertjenester
- **§ 2-20.** Oppmåling av areal
- **§ 2-21.** Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- **§ 2-22.** Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- **§ 2-23.** Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2 — **Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU — **Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har over 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:
* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
* Skjønn, brannskjønn
* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
* Reklamasjon/Skadetaksering
* Byggelånskontroll
* Uavhengig kontroll

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO

trv Tegova Residential Valuer

DNV-GL

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske fagnettverket i NITO har fastsatt for medlemmene.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt.
I boligomsetningen regnes tilstandsrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Fagnettverket i NITO 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.
NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO organiserer ca.760 takstmenn, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket i NITO skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Forutsetninger

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført
(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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• 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 • løsere 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).
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.
Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
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.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene 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.
Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.
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.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

Oppsummering av bygningens tilstand

Våningshus

TG 0
0 stk

TG 1
26 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Forstøtningsmurer
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Gulv
- Spesielle observasjoner
- Utforet konstruksjon i

Bad
- Ventilasjon
- Generelt

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

TG IU
5 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Bad
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Toalett (ikke våtrom)
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Kjøkken
Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen ble opprinnelig oppført i 1905 i 1,5 etasje over grunnmur av gråstein. Etter 1990 har nåværende eiere oppgradert boligen vesentlig. Den gamle tømra stuen og loft over er original bortsett fra overflatebehandling. I år 2000 ble boligen tilbygd med ny inngang, kjølerom, toalettrom, bad-/vaskerom, badstue og soverom i underetasje, stue i 1. etasje og soverom på loft. I den forbindelse ble taktekking og renner skiftet på resten av boligen. Alle vinduer i 1. etasje ble skiftet i mellombygget. Kjellerdører utvendig er eldre og trolig originale. 2 vinduer i kjeller er nyere og har Argonglass, ellers kobla vinduer tilpasset opprinnelig stil. Boligen har normal god standard og fremstår som godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Rørlegger var bestilt for å utbedre drypplekkasjen i vanntilførsel til toalett. På befaringsdagen ble det registrert fukt i konstruksjonen bak toalett. Det ble også registrert fukt i svill i kjølerom og i badstue. Alder tilsier at noe fuktopptrekk fra grunnen i svillekonstruksjon i bakre del må påregnes. Den gamle delen har opprinnelig konstruksjon der gulv-bjelker ligger på muren uten svillemembran. Her er det som normalt aldringsmessig svekkelse i treverket. Den gamle delen er isolert med spon og sagflis. Takkonstruksjonen er delvis etterisolert. I den eldste delen er det ikke dampsperre mot grunnen. Her er det registret forhøyet fukt i delevegg/trekonstruksjonen nede ved gulvet. Viser til detaljer i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eiendomsmegler Kjetil S Aarsand
Rekvirert dato: 24.02.2025

Besiktigelse

Til stede: Toralf Helland
Torill Aina Høyer Pettersen
Besiktigelsesdato: 20.03.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandat: Utarbeide lamdbrukstakst og tilstandsrapport på eiendommen. Tilstandsrapporten er vedlegg til landbrukstaksten. Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene i eiendomsbransjen

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Fjordavegen 552, 5750 Odda **Kommunnr:** 4618 **Kommune:** Ullensvang

Gnr	Bnr
65	1"EDNA", 2 og 3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Toralf Helland

Kommentar til matrikkelopplysninger

Opplysninger om matrikkel er hentet fra Statens kartverk og megleropplysninger fra Kommunen samt fullstendige megleropplysninger fra megler.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ubekreftet utskrift av grunnboka	17.03.2025	Statens kartverk
Matrikkelopplysninger	17.03.2025	Statens kartverk
Egenerklæring	07.04.2025	Eiere via rekvirent.
Megleropplysninger fra komunale arkiv-	07.04.2025	Rekvirent.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Se landbrukstaksten.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1905	Gammel tømra stue flytta hit fra Odda.
1990 - tallet	Oppgradering av kjøkken samt overflater etc.
1998	16.02.1998. Rammetillatelse. 01.03.1998 Igangsettingstillatelse. Matrikkelopplysning.
1998	Tilbygg i 1,5 etasjer over grunnmur samt innredet underetasje.
1998	Innlagt vann, vann fra nytt borehull.
1998	01.07.1998. Tatt i bruk. Matrikkelopplysning.
2011	Montert luft/luft varmepumpe. Deler av det elektriske anlegget oppgradert.
2015	2 nye vinduer i kjeller.





Kommentar til bygning

For andre bygg, se landbrukstakst.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
Loft	57	55	2
1. etasje	112	110	2
Underetasje	37	35	2
Underetasje	40		40
Sum:	246	200	46

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Loft	Gang m/trapp, 2 rom i bruk som soverom i tilbygg og 3 i den gamle delen.	Kott og lagerplass.
1. etasje	Stue med trapp gang m/trapp, kjøkken m/ spiseplass, stue og tømra stue.	Bod
Underetasje	Entre m/trapp, toalettrom, baderom m/opplegg for vaskemaskin og dør til badstue samt soverom..	Kjølerom.
Underetasje		Kjeller med vanninntak, lager og potetkjeller.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er oppmålt innvendig med laser. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P - ROM eller S - ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P - ROM og S - ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene. Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, baderom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen. Kott har ikke måleverdig areal på loft. Flere av soverommene er ikke i h.h.t. dagens krav til størrelse, samt jrav for lys og rømning.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Våningshus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
Loft	57	
1. etasje	112	
Underetasje	37	40
Sum:	**206**	**40**
Sum BRA:	**246**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-i:** Gang m/trapp, 2 rom i bruk som soverom i tilbygg og 3 i den gamle delen. Bod, lagerplass i kne-loft.
1. etasje	**BRA-i:** Stue med trapp gang m/trapp, bod, kjøkken m/spiseplass, stue og tømra stue.
Underetasje	**BRA-i:** Entre m/trapp, toalettrom, baderom m/opplegg for vaskemaskin og dør til badstue samt soverom. **BRA-e:** Kjeller med vanninntak, lager og potetkjeller.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er oppmålt innvendig med laser. Arealet kan avvike noe, normalt i vårt område er er standard på kjøkken, baderom, vaskerom samt antall soverom som har mest betydning for markedet for landbrukseiendommer.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Bygningsbeskrivelse

Våningshus

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er etablert gråsteinsmur mot terreng i bakkant mot terrreng somt i front mot vei.

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmurer
Ingen store avvik registrert.

TG 2

Terrengforhold
Sterkt skrånet terreng. Ved store nedbørsmengder har det forekommet av vann har tatt nye veier og kommet mot boligen.

Årsak / Konsekvens:
Store nedbørsmengder. Far for vanninntrengning i boligen.

Anbefalt tiltak:
Eier har gjort tiltak med nye grøfter og avløpsrør. Vedlikehold og ettersyn må påregnes.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann fra privat borehull, det er bygd hus over borehull i år 2000. Vanninntak i kjeller med kuleventil. Nye avløpsrør i år 2000.

TG IU

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Ny septiktank med spredningsgrøft i år 2000. Avløp og septiktank er ikke nærmere undersøkt.

Levetider

Normal levetid for kobberrør 20 – 75 år.
Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Gråsteinsmur og gråsteinsfundamenter i den gamle delen, betongmur og betongfundamenter i tilbygg. Den gamle grunnmuren følger fjellformasjon. Utsprengning av tilbygg ble av sikkerhetsmessige årskaer trukket ut fra muren. Trapp mellom underetasje og 1. etasje følger opprinnelig fjellformasjon.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Fjellgrunn/steinfylling.

Fundamenter
Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere.

TG 2

Grunnmur
Ingen avvik i. forhold til byggetidspunkt. I dag anbefales det å isoleres muren utvendig. Manglende fuktsikring etter dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Fare for fukt langs muren ved større nedbørsmengder.

Levetider

Tid for reparasjon av gråsteinsmur er avhengig av stein og grunnforhold.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
I følge Byggforsk er normal intervall reparasjon av puss 20 - 60 år. Dette vil variere sterkt avhengig av værslitasje etc.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering fra år 2000 og eldre. På opprinnelig oppføringstidspunkt var det vanlig å etablere fundamenter på fjell uten å sprenge ut for muren. Det er etablert drenering senere langs muren.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Drenering er trolig original fra byggeårene.

Det ble foretatt søk etter fukt i kjeller konstruksjoner og det ble indikert positive fuktindikasjoner på befaringstidspunktet. Det ble registrert noe mindre fukt i konstruksjon i kjølerom og badstue. Forhøyet, men ikke skadelig fukt pr dato. Etter 25 år er det relativt normalt med nedsatt funksjon i drenering.
Vurdering er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Generelt: Drenering og fuktsikring er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet ut fra en visuell besiktigelse. Det kan være forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eksempelvis vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt m.m.)
Risiko konstruksjoner: På boliger med tilsvarende byggeår bør det påregnes liten fare for fuktighet i grunnmur der det er fyldt med masser, grunnet bruk av tilfredsstillende fuktsikring (knottaplast og drensrør) som dagens byggeskikk tilsier.

Årsak / Konsekvens:
Antar nedsatt funksjon, evt. også fuktinntrengning/kapillært oppsug. Fuktinntrengning, fare for råte, sopp og treskadeinnsekter.

Anbefalt tiltak:
Vedlikehold og nærmere undersøkelse av drenering ved evt. rehabilitering/utvidelse av baderom.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Levetider

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.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Kledning fra opprinnelsen og år 2000. Deler av kledning på den eldste delen er skiftet. Det er opplyst at tilbygg er isolert med 15 cm mineralull, ellers er det isolert med flis eller spon. Lukket konstruksjon som ikke er mulig å kontrollere.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjonen er ikke isolert etter dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Eldre konstruksjon har ikke vindtetting og isolering mot varmetap.

Anbefalt tiltak:
Ver rehabilitering anbefales det å bygge opp og isolere boligen etter kravene i TEK 10 eller senere.

TG 2

Kledning
Mot sør er det registrert små råteskader i kledning. Kledningen er fra flere tidsperioder og også fra opprinnelsen. Deler av kledning ble malt for 5 - 6 år siden. På baksiden må en påregne vask og overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:
Som regel er det større slitasje på sol og drevside, som medfører oppsprukket og råteskader. Fare for fukt i konstruksjon når yttervern svekkes. Gammel konstruksjon er jo ofte åpen og tørker raskere opp.

Anbefalt tiltak:
Det må utføres hyppigere vedlikehold, behov for vask og overflatebehandling på bakside.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Eldre vinduer med enkle ruter i den gamle delen på loft, 2 vinduer i kjeller med Argonglass fra 2015, elles vinduer med kobla glass i trekarmer fra 2000. Fabrikkmalt entredør fra 2000, fabrikkamlt altandør med isolerglass fra 1987 og altandør til overbygd altan med kobla glass fra 2000.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
TG: 2 på eldre vinduer. Vinduer med enkle ruter har liten eller ingen isoleringsevne i forhold til dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Enkle ruter, kondens og stort varmetap.

Anbefalt tiltak:
Skifte ved evt. rehabilitering/etterisolering av vegger.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Overbygd veranda/altan med tett rekkverk, malt dekke av betong.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Rekkverk er ikke i h.h.t. dagens krav til 1 m høyde.

Årsak / Konsekvens:
Sikkerhetsrisiko på grunn av manglende høyde på rekkverk i forhold til dagens krav. Risiko anses for liten.

Anbefalt tiltak:
Ved rehabilitering anbefales å benytte dagens krav.

Levetider

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Uteplass på terreng med heller og impregnert tre.

Vurdering / Avvik

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Trekonstruksjon av tre, saltak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
TG: 1 på ny del. Den eldste dele er over 100 år slik at den vil ha aldringsslitasje ut over normal slitasje. Lufting og isolering er normalt ikke etter dagens krav. En antar at konstruksjon ble undersøkt når taket ble lagt om i 2000. Konstruksjonen er skjult, det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer.

Årsak / Konsekvens:
Aldringsslitasje. Manglende isolering etter dagens krav, Svekket/svak konstruksjon i forhold til dagen krav.

Anbefalt tiltak:
Sjekke konstruksjonen ved rehabilitering.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med skifer fra 2000. En teglsteinspipe fra opprinnelsen, opprinnelig vedovn i tømra stue, peis med innsats i kjøkken, eldre ovn i kjeller. Elementpipe i tilbygg, peisovn fra 2000 i stue, vedovn i hall/entre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. På baksiden er det kort avstand til tak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ingen skader registrert. Undertak er ikke undersøkt.

TG 2

Utstyr på tak
Det er ikke montert snøfangere.

Årsak / Konsekvens:
Årsak ikke kjent. HMS: Fare for nedfall av snø/is etc. Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, bygningsdeler med mere jfr. Byggteknisk forskrift (TEK 17) §10-3(2). I tillegg kan det lokale politikammer ha særlige vedtekter om snøfangere på tak, også granneloven har

bestemmelser om snøfangere.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales snøfangere.

Skorsteiner over tak
Pusset med pipehatt. Indeknning rundt pipe ca. 25 år gammel. Konstruksjon rundt piper er ikke sjekket. Ingen fukt på befaringsdagen rundt piper sett fra loft. Det anbefales heldekkende pipebeslag. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet. Feiervesenet har jevnlig kontroll av pipe og ildsteder.

Levetider

Normal intervall for omlegging av skifer er 30 til 50 år.
Normal intervall for utskifting av skifer er 50 til 80 år.
I følge Byggforsk er normal intervall reparasjon av puss 20 - 60 år. Dette vil variere sterkt avhengig av værslitasje etc.
Normal intervall for vedlikehold (maling) av vindskier 2 til 8 år.
Normal intervall for utskifting av vindskier er 20 til 30 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløp av Aluminium fra 2000.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
En drenering TG: 2 grunnet manglende/defekt muffe mellom nedløp og drenering.
Renner og nedløp er ikke funksjonsprøvd. Alder tilsier hyppigere ettersyn og vedlikehold.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i Aluminium er 25 – 35 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

I den gamle delen er det betonggulv uten dampsperre mot grunnen. Synlig mur, synlig trebjelker i himling. Gråsten og malt mur. I tilbygg er vegger utforet og isolert innvendig, panel på vegger og tak. Fliser på gulv,

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
I den gamle delen er det fukt i betong og treverk nede ved gulv. I tilbygg er det keramiske fliser. Det er sprang i fliser ut over dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Oppsug fra grunnen p.g.a manglende dampsperre. Fare for sopp, tredskadeinnsekter, høy luftfuktighet. I tilbygg er det liten slitasje på overflater. Sprang i fliser er trolig byggefeil ved legging av fliser. Liten konsekvens ved bruk.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Anbefalt tiltak:
Treverket brytes ned over tid, ved rehabilitering bør en benytte materialer som tåler noe fuktbelastning.

TG 1

Overflater - Vegger
Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

Overflater - Himling
Liten bruksslitasje, se ellers under etasjeskille.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Ingen ventilering.

TG 2

Spesielle observasjoner
Rom med vanninntak har ikke sluk i gulv, sluk i rom utenfor.

Årsak / Konsekvens:
Antar at hele rommet ble brukt som vaskerom. Ved innlegging av vann ble det etabler frostsikkert rom i bakre del. Liten konsekvens. fukt i treverk er fra oppsug fra grunnen av.

Anbefalt tiltak:
Åvervåke tilstanden, en anbefaler å legge drenerinng fra bereder/ sikkerhetsventil til sluk om en ønsker en permanent løsning.

En løsning kan være å sette inn en avfukter i kjeller. En kan også fjerne organisk materialer og bygge opp igjen uten bruk av organisk materialer som kan ta skade av fukt. En er ikke kvitt fuktinntrengning slik at en vil være avhengig av avfukter. Det finnes også billige og dyrere rotasjonsavfuktere.
Det finnes også system for å hindre fuktopptrekk i muren. EPS - System:
Vår teknisk godkjente system basert på pulserende elektroosmose stopper fuktopptrekk i kjellerveggene dine uten å grave.
Systemet har ingen begrensninger på omfanget av en installasjon. SINTEF Byggforsk skriver i flere rapporter at fuktopptrekk i grunnmur er så og si umulig å grave seg bort fra og man blir nødt til å håndtere fukten på annet vis, som vår metode som på fuktig mur fungerer som en murtørker, er selvregulerende og justerer selv effekt og strømforbruk etter behov og som i fuktig mur fungerer som en murtørker, er selvregulerende og justerer selv effekt og strømforbruk etter behov. Prisen avhenger av løsningsmetoden.

TG 2

Utforet konstruksjon i
Utforet og isolert konstruksjon innenfor muren. Det er som normalt målt fukt i svill over betongplate. Ingen fukt over svill registrert.

Årsak / Konsekvens:
Trolig fukt fra kapillært oppsug fra grunnen av. Kan over tid være fare for mugg og treskadegjørere. Ingen visuelle tegn, ingen lukt eller annet som kan indikere fukt.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderom fra 2000. Belegg på gulv, våtromstapet i dusjnisje m/forheng, ellers trepanel på vegger, trepanel i himling. Plass til vaskemaskin i nisje, servant, speil og lys.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Liten bruksslitasje, ingen avvik registrert.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Overflater - Himling**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Banebelegg har normalt lang levetid.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Ingen avvik registrert.

TG 2 **Ventilasjon**
Avtrekksvifte montert i vegg. Ingen til-luft.

Årsak / Konsekvens:
Fare for kondens/fuktskader. Ingen spor etter fukt.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere ventil for til-luft.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Normalt liten bruksslitasje.

TG IU **Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**
Ingen synlige innstalasjoner.

TG 2 **Generelt**
Baderommet er 25 år og har passert gjennomsnittlig levetid. Bad-/vaskerommet er relativt lite etter dagens krav

Årsak / Konsekvens:
Aldringsslitasje, endret bruk kan ha konsekvens. Baderommet er i underetasje og har belegg på betonggulv, normal fall til sluk, en anser det for liten risiko for store fuktskader ved normalt bruk.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved fortsatt bruk. Ofte endret bruk ved eierskifte kan utgjøre større risiko fra fuktskade.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Levetider

Normal levetid for baderom er 10 - 30 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Belegg på gulv, trepanel på vegger og tak. Wc, servant med speil over. Lekkasje fra rørtilkobling wc skiftes før salg.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Overflater - Himling**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Ventilasjon**
Naturlig ventilering.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Ingen skader registrert eller opplyst om.

TG IU **Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**
Skjult røropplegg.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Lakkerte tregulv i tilbygg i begge etasjer, parkett i gang og kott, Eikeparkett i stue, opprinnelig tregulv i tømra stue.
Vegger: Trepanel i tilbygg, malt panel i stue, malt tømmer i den gamle stuen.
Tak: Trepanel, malt panel i den gamle stuen.

Vurdering / Avvik

TG 1 — Normale avvik i forhold til alder.

Levetider

Varierer i forhold til bruk og kvalitet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter av heltre Kirsebær fra 1990 - tallet. Heltre Eikeplank og Eikeparkett, malt panel, trepanel i tak. Stålbeslag i nedfelt heltre plate, nisje for komfyr.

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Overflater - Gulv**
Heltre gulv ble slipt, godt tilpasset parkett. Normal bruksslitasje.

TG 1 — **Overflater - Vegger**
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 — **Overflater - Himling**
Liten bruksslitasje.

TG 1 — **Avløp og vannrør**
Ingen avvik registrert. Skjult anlegg.

TG 1 — **Avtrekk**
Normal funksjon i forhold til alder.

TG IU — **Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**
Gjennomgående installasjon til kjeller, skjult opplegg.

TG 1 — **Innredning**
Liten bruksslitasje

Levetider

Levetiden varierer i forhold til bruk og krav til standard. Oppgradering bør sees i forhold til oppgradering av resten av boligen.
Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskille i den gamle delen er rundtømmer isolert med flis eller spon fra opprinnelsen. Isolert etasjeskille i tilbygg.

Vurdering / Avvik

TG 2 — **Etasjeskiller**
I opprinnelig del er det som normalt relativt høy luftfuktighet på grunn av jordfukt fra grunnen av. Trebjelkene ligger direkte på gunnmur uten svillemembran. Det gjør at ytre del av treverket over lang tid har forvitret. Det er noe større skeivheter i etasjeskille på loft.

Årsak / Konsekvens:
Høy luftfuktighet. Konsekvens kan være redusert bæreevne og skadet treverk. Det er svært liten nedbøy i bjelkelaget i forhold til alder.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å behandle treverk mot treskadegjørere. En gjør oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder er passert med god margin på den eldste delen.
Ved legging av nye gulv må skeive gulv rettes av og det leverandørens leggeanvisning som må følges.

Gulv på grunn
Beskrevet tidligere i rapporten.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.
Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Flislagt betongtrapp i tilbygg, opprinnelig tretrapp til loft.

Vurdering / Avvik

TG 2 — **Innvendige trapper**
Tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverk/håndlist.. En flis er sprukket i trinn.

Årsak / Konsekvens:
Manglende håndre og rekkverk etter dagens krav kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefales det derfor å montere rekkverk/håndrekke etter dagens krav ved rehabilitering.

Ildsteder og skorsteiner — NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovner fra ca. 2000 og eldre. Teglsteinspipe fra opprinnelsen med nyere sotluke. Elementpipe i tilbygg. De eldste ovnene er ikke i bruk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Piper og ildsteder er ikke kontrollert på en stund, det foreligger ingen pålegg.
Boligen har vært i bruk som fritidsbolig og har hatt begrenset fyring i ovner.
Endret bruk gjør at hyppigere feiing kan være nødvendig.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Loft (innredet og uinnredet) — NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Innredet loft med skråtak. Kott og skap i knevegger. I den gamle delen er skråer innredet som lite soverom. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til størrelse, lys og rømning.
På ett av soverommene er det lagt parkett på tregulv, opprinnelig gulv med relativt store skeivheter. Det gjør at parketten spriker i skjøter.
Konstruksjonen er bygd inn og er ikke tilgjengelig. Det er ingen indikasjon på lekkasjer.
Åpningsvinduer for lufting.

Rom for varig opphold — NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom.

Generelt om krav til takhøyde:
Takhøyden i boligen skal være minst 2,20 meter. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011, kan takhøyden godkjennes ned til 2 meter. Det er imidlertid mulig å ha lavere takhøyde i deler av rommet eller etasjen dersom taket er skrått.
Generelt:
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.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Det er kort avstand fra rom i bakre del på loft til terreng. Det anbefales å montere åpningsvindu som stetter krav til rømningsvindu ved skifte av vinduer.

Dagslysflate
Flere av soverommene stetter ikke dagens krav til dagslysflate.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Takhøyde
På loft er det skråtak og lavere takhøyd. Skråhimling og god takhøyde i tømra stue, 2,4 m i tilbygg.

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.
Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger og http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Selger opplyser at status for denne eiendommen er:
Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften.
I flg. NGUs radonkart er det høy konsentrasjon av radon i dette område.

Årsak / Konsekvens:
Radon kan utgjøre helserisiko.

Anbefalt tiltak:
Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Bilder



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Hovedbygning ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snø- og steinskred, mindre utsatt for flom. Det bemerkes at bygningene har stått i over hundre år og det har ikke gått skred på eiendommen. Når Edna flommet over i 2024 fikk eiendommen ingen skader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør av kobber, avløpsrør av PVC, ca. 200 l bereder fra år 2000. Trykktank skiftet en gang. Pumpe i borehull skiftet for ca. 10 år siden.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Kuleventil i rom for inntak i kjeller.

TG IU

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør ikke undersøkt ut over synlig rør.

TG 2

Varmtvannsbereder
Bereder over 20 år skal gis TG: 2. I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling.

Årsak / Konsekvens:
Alder, fare for lekkasje. Her er det svært liten konsekvens ved evt. lekkasje fra bereder.

Anbefalt tiltak:
Det kom i 2014 ny krav til tilkobling av bereder. Det anbefales tilkobling etter dagens krav.

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Se landbrukstakst.

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Skap i kott med skrusikringer og automater i skrukobling.
50 A Overbelastningsvern, 40 A Jordfelibryter
11 stk 16 A kurser
2 x 10 A kurser.
Varmekabler i soverom, gang og baderom i tilbygg. Varme i vannrør/inntak.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2000	Samsvarserklæring leveres av elektriker.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Se kontrollrapport.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det foreligger samsvarserklæring.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2000	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2021	Kontrollert av Odda Energi. Pålegg utbedret av Vebenstad Elektro AS.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		El. kontroll planlagt utført før salg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den bygningssakkyndige gjennomgår anlegget slik som kravene er, men den bygningssakkyndige er ikke fagmann til å avdekke store feil eller mangler på elektriske anlegg. Offentlige krav ligger på enhver tids eier av boligen. På dette grunnlag settes ikke tilstandsgrader av bygningssakkyndig. Synlige feil og mangler skal kommenteres og beskrives.
Takstmann er ikke fagmann på område, henviser til kontroll av fagmann. Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Ved arbeid etter 01.01.1999 skal det utfylles samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Varslere og slokkere etter dagens krav.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Nei	Se rapport.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Fjordavegen 552
5750 Odda
Gnr.: 65 Bnr.: 1"EDNA", 2 og 3

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 18.03.2025
Utskrift: 15.04.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR HELGE FJELLRO AS

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag at nye eiere oppdaterer varslere og brannslokkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Våningshus	8 600 000,-	5 200 000,-	0,-	3 400 000,-

Kommentar til teknisk beregning

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc.

Markedsanalyse

Reguleringsmessige forhold

Det er ingen regulerte områder på eiendommen.
Kommuneplan:
Planidentifikasjon 12282007001
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 18.12.2007
Plannavn Kommuneplanens arealdel
Arealbruksområde:
Arealbruk LNF-område
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 12282007001
Retningslinjeområde:
Retningslinjer LNF-område hvor landbruk dominerer
Planidentifikasjon 12282007001

Signatur

Signatur



ØYSTESE - 15.04.2025
Sted - Dato

HELGE FJELLRO

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
37-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjordavegen 552, 5750 ODDA

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Toralf Helland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 1988

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 17675717
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Muesburger, Odda

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meusburger. Arbeidet ble utført i forbindelse med nytt påbygg i år 2000. Dette er et nytt bad.

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

Eventuell kommentar: Fagarbeid utført. Evt. dokumentasjon er hos utfører.

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: Lagt skifer på taket på garasjen i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved tilbygget ble drenering utført av Byggmester Flotve, Aga. Huset oppført i 1905 er drenert ved naturlig stein og grus. For å lede evt vann har jeg selv utført drenering ved å lagt ned rør i overflaten rundt husets overside. For å lede vann fra fjellet bort fra huset har jeg etablert et bekkefar som leder ut mot sjøen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid er utført firmaet Vebenstad, Odda. I forbindelse med tilbygg år 2000 ble det lagt helt nytt el-anlegg både i tilbygg og i den gamle delen av huset. Vebenstad har også utført arbeid i garasjen. Det er også utført nytt anlegg på låven og på eldhuset i år 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn utført av Odda Energi i 2021. Pålegg utført av Vebenstad.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dag Holten, Odda. Dette ble utført i forbindelse med påbygg i år 2000. Det er også utført arbeid ved bytte av vannpumpe og trykktank ca. 10 år senere av samme firma.

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: Påbygg år 2000.

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har egen vannforsyning. Boring etter vann ble utført av Hallingdal brønnboring i forbindelse med påbygg i år 2000.

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe - luft til luft. Kontroll utført.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun vanlig vedlikehold utvendig og innvendig.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Den gamle ovnen i gamlestua er ikke i bruk heller ikke en gammel kjøkkenovn i kjelleren.

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I løpet av de 37 årene vi har bodd på Edna eller i årene jeg kjenner til tidligere eiere i familien, har vi ikke opplevd eller hørt om ras på eiendommen med unntak av i 2012 hvor det ramlet ned en stein nord for huset. Anbefalte tiltak er gjennomført. Edna fossen i utkanten av eiendommen kan bli stor ved mye nedbør, men har aldri berørt eiendommen. I 2024 gikk fossen over sine bredder og ødela broen over fylkesveien. Eiendommen ble ikke berørt.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har både jaktrett og beiterett.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

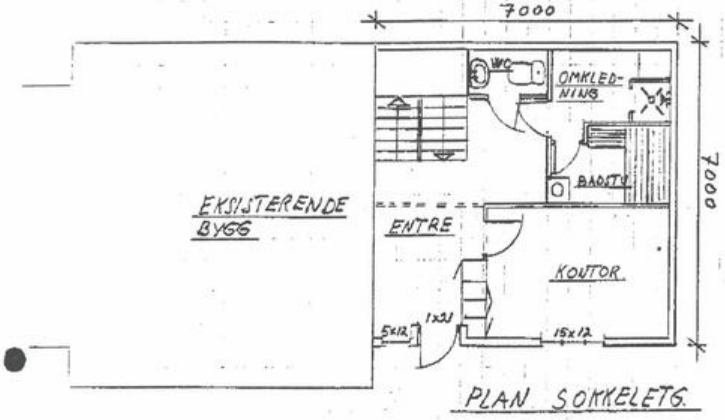
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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.

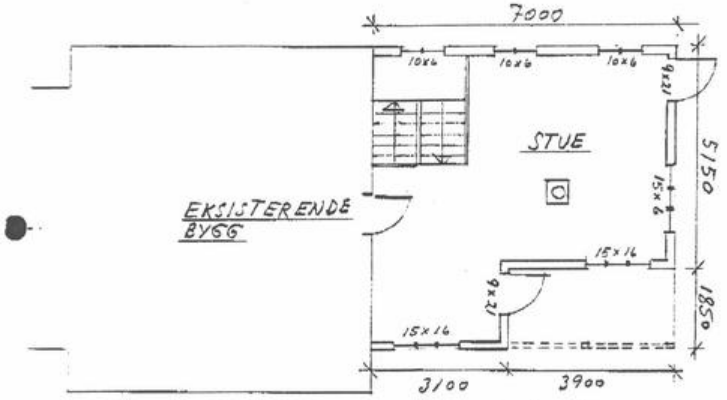
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 37-0017/25



PLAN SOKKELETG.

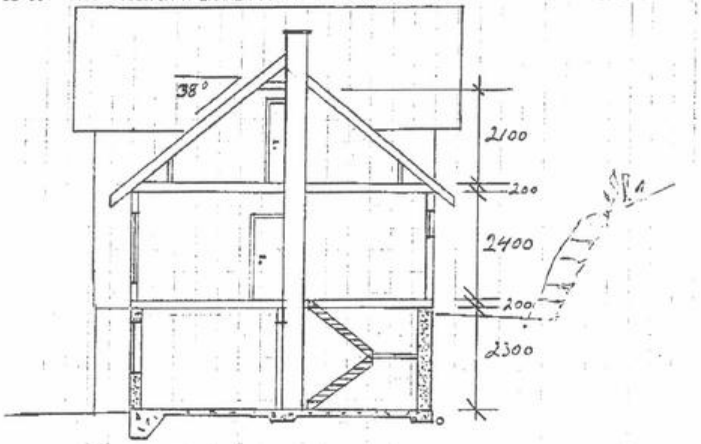


PLAN 1. ETG.

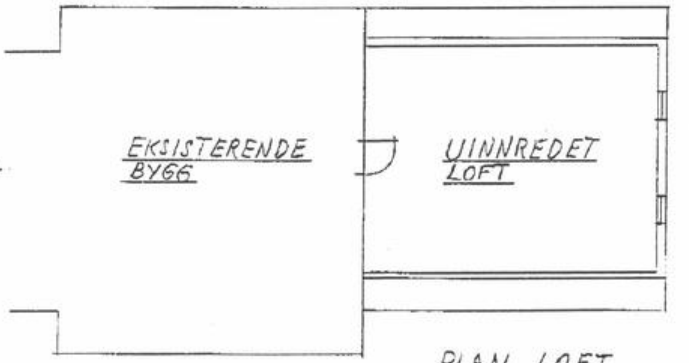
MÅLESTOKK 1:100

Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Byggesak 16.02.98
Vedtaksdato

TOTAL SIDER 04



SNITT.

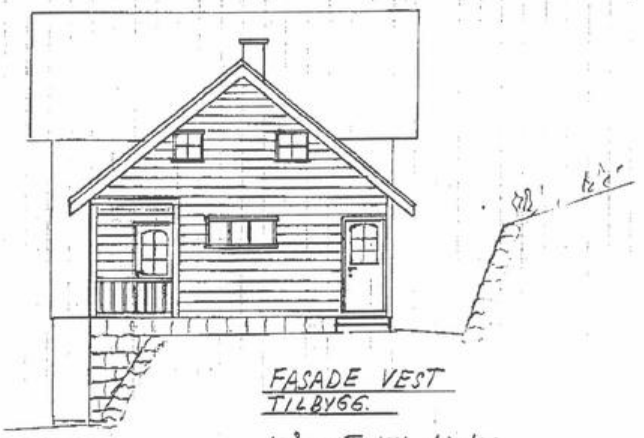


PLAN LOFT

MÅLESTOKK 1:100

Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Byggesak 16.02.98
Vedtaksdato

18-DES-1997 13:15 FRA MARTIN M BAKKEN ARKITEKT TIL 55845577 S.02/04



FASADE VEST
TILBYGG.

MÅLESTOKK 1:100



FASADE NORD.
TILBYGG.

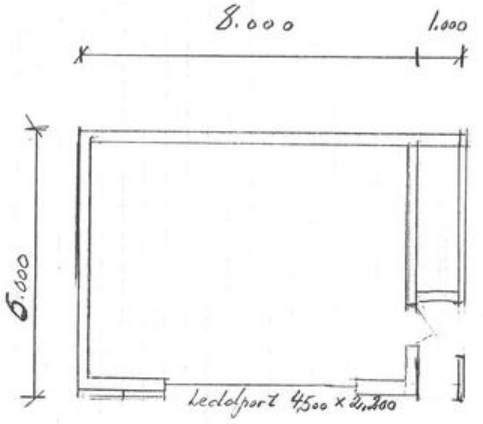
Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Byggesak 97/1587
Vedtaksdato 16.02.98

063

①

VEDLEGG: 1

Målestokk 1:100

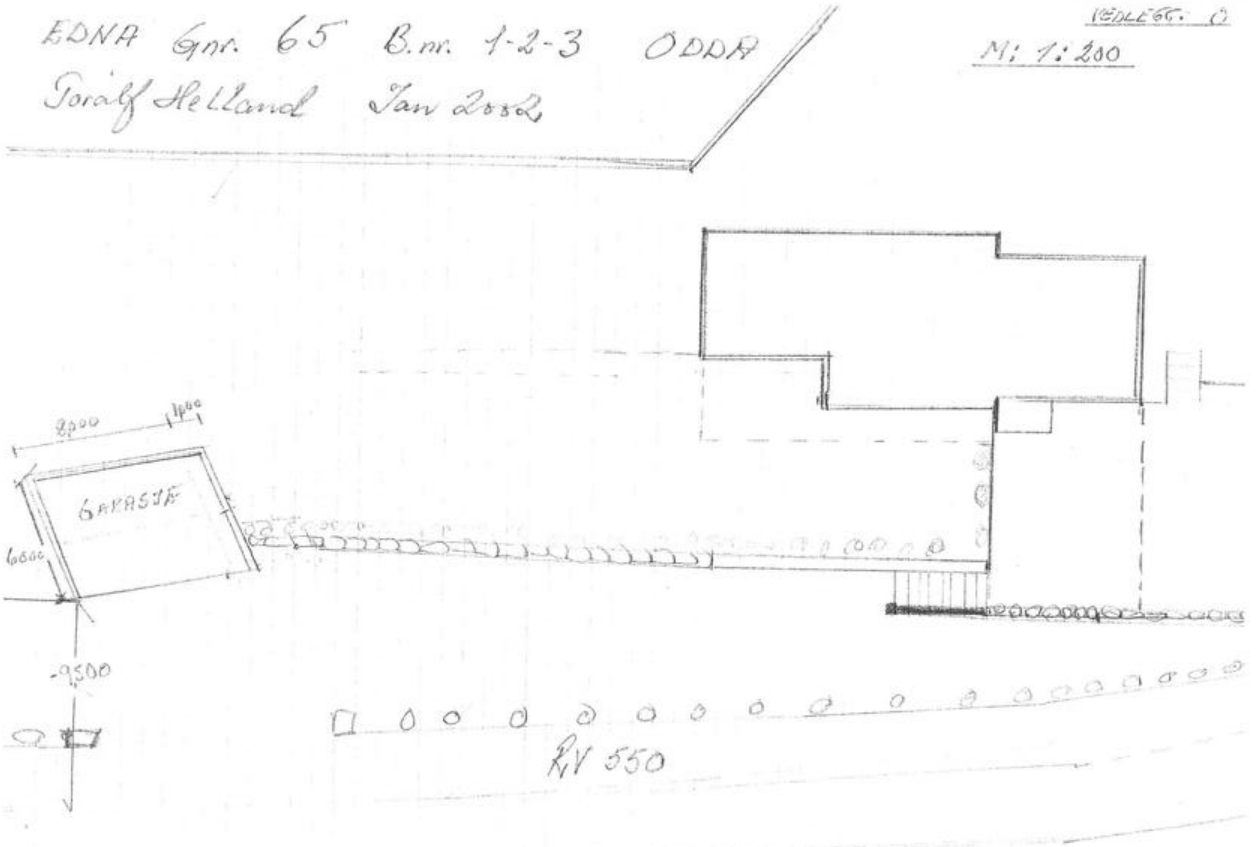


EDNA Gnr. 65 Bnr. 1,2,3 ODDA Toralf Helland

EDNA Gnr. 65 B.nr. 1-2-3 ODDA
Toralf Helland Jan 2022

VEDLEGG: 0

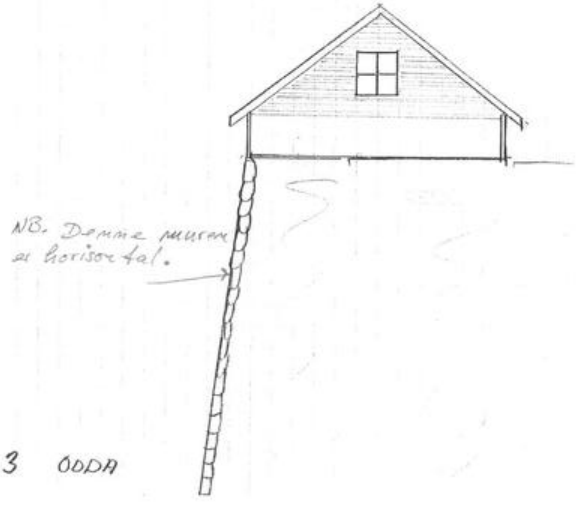
M: 1:200



③

VEDLEGG: 3

M. 1:100



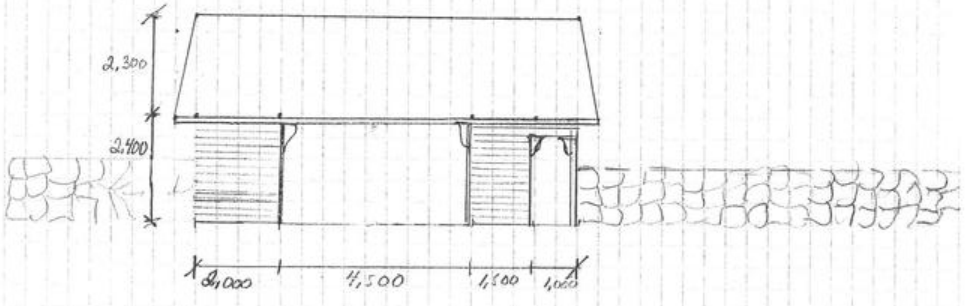
FASADE: Nord.

EDNA Gnr. 65, B.nr. 1,2,3 ODDA

②

VEDLEGG: 2

Målb 1: 100



FASADE: Øst - mot riksveg 550

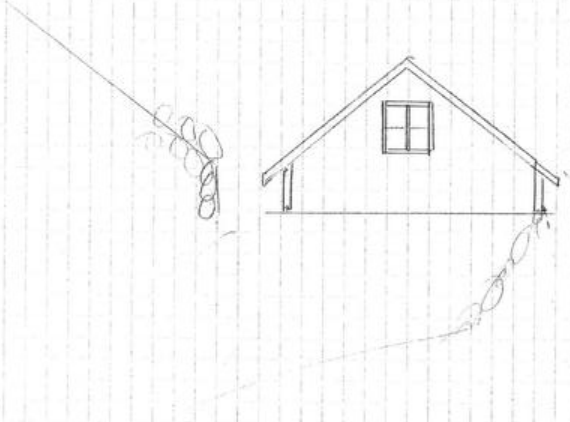
EDNA Gr. 65 Bnr. 1,2,3 ODDA Torald Skelland

(4)

VEDLEGG: 4

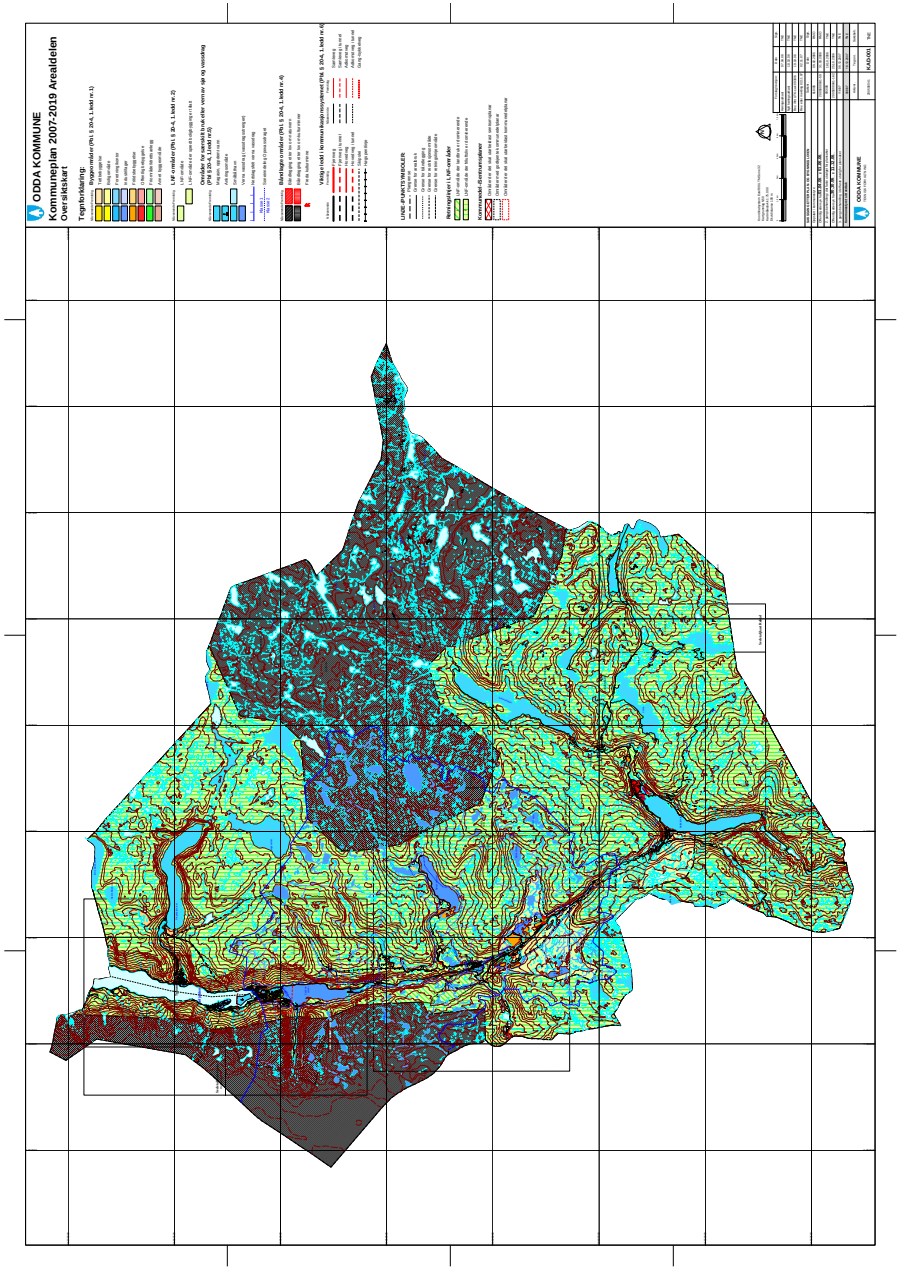
M: 1-100

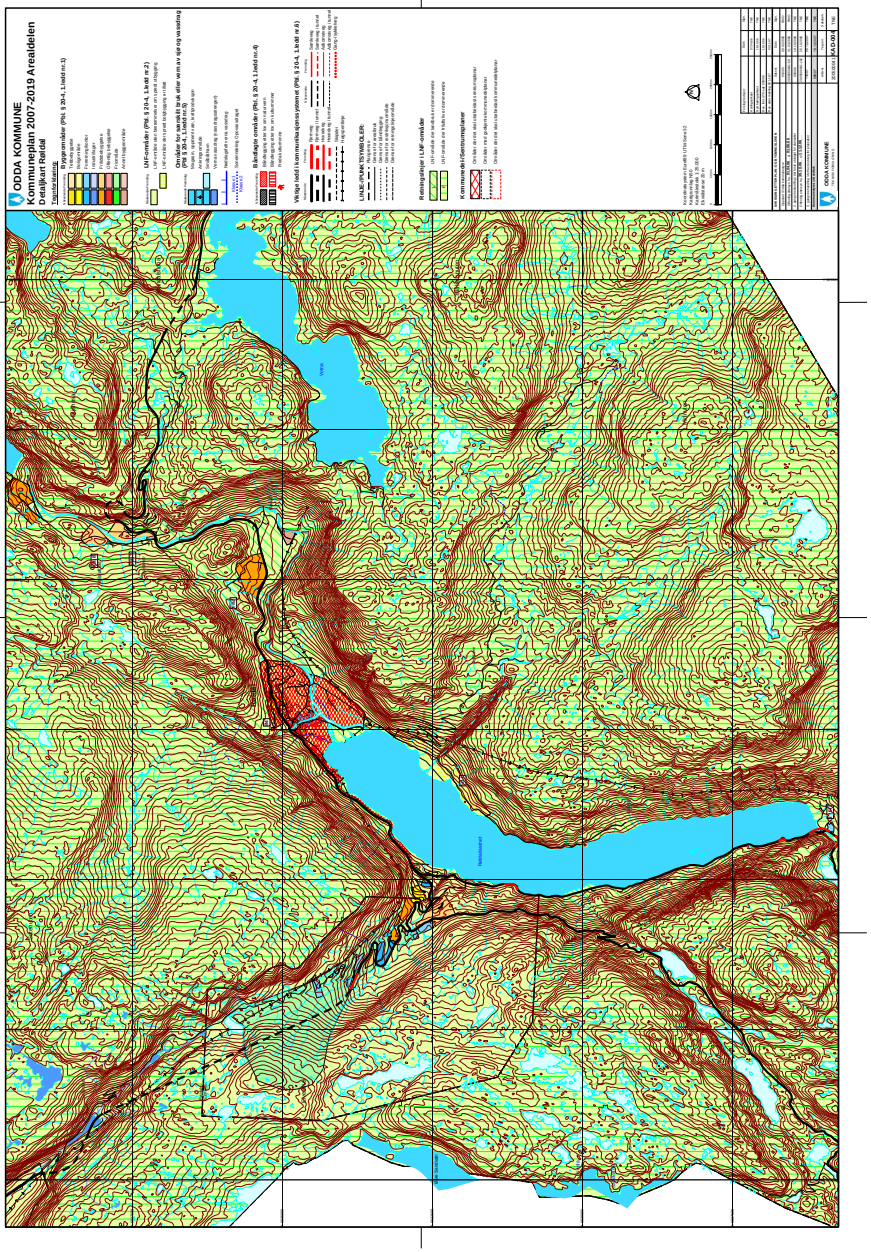
FASADE S.V.

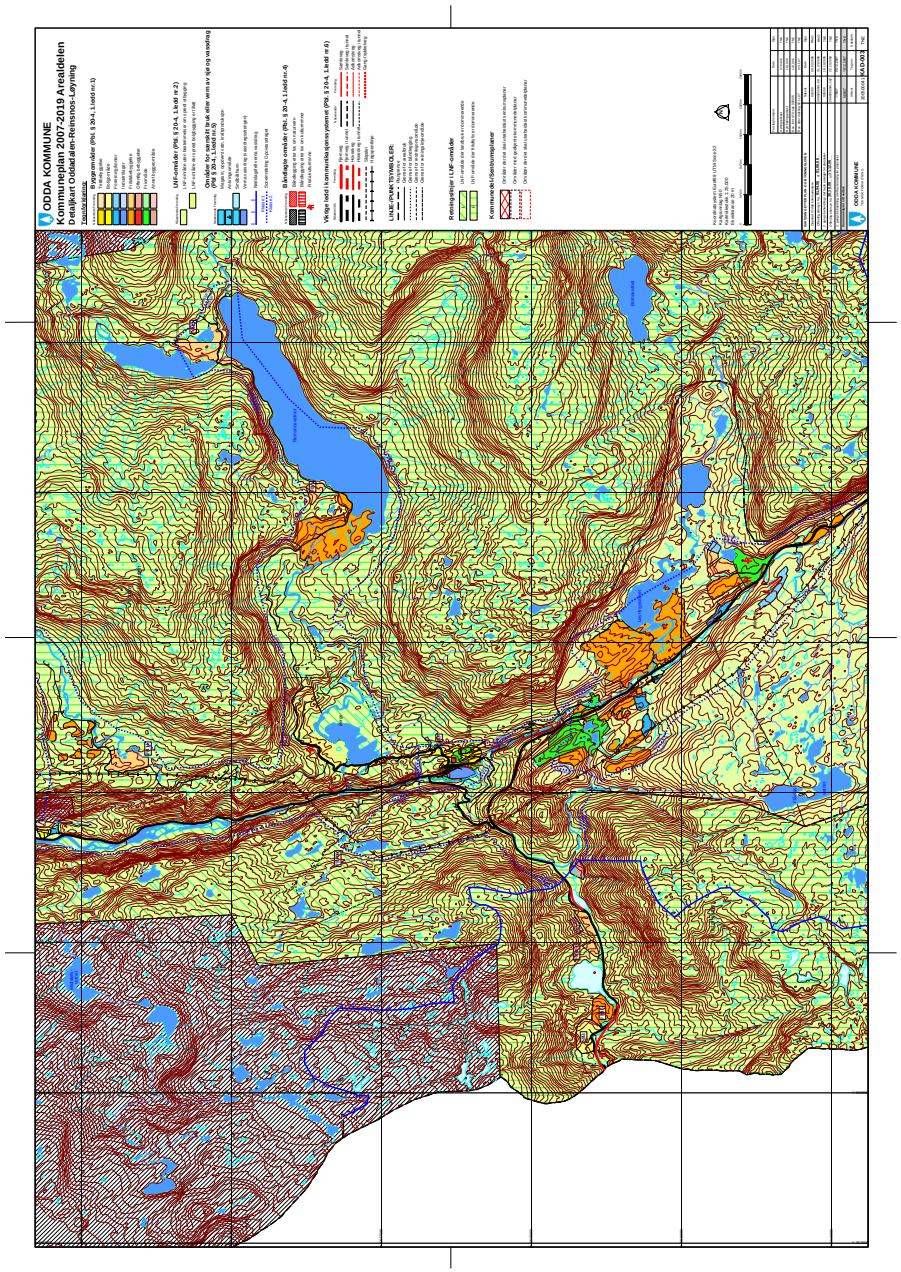


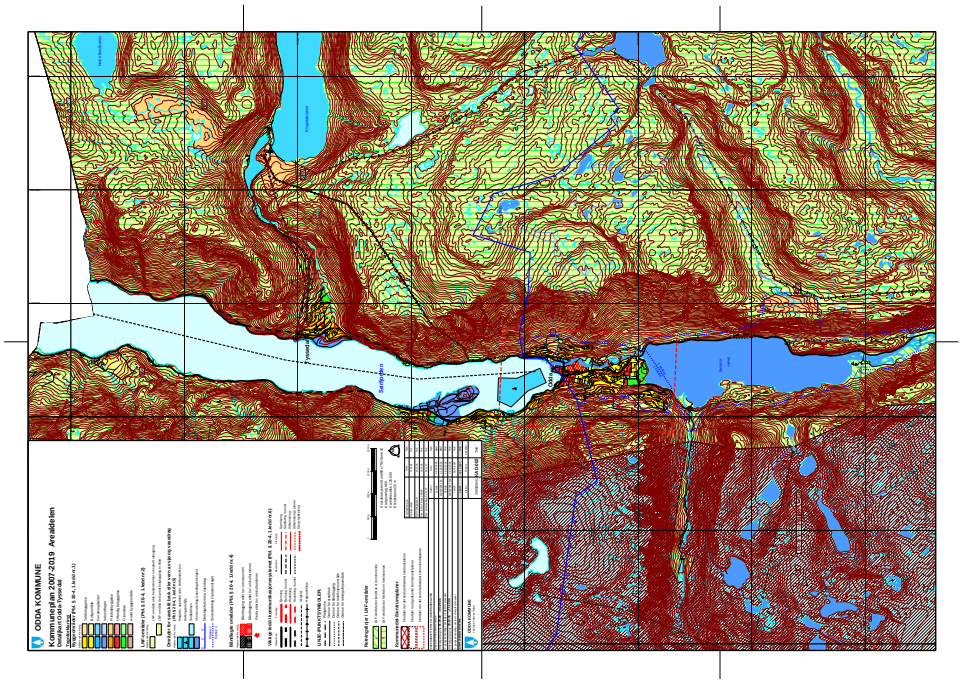
EDNA Gr. 65 Bnr 1,2,3 ODDA

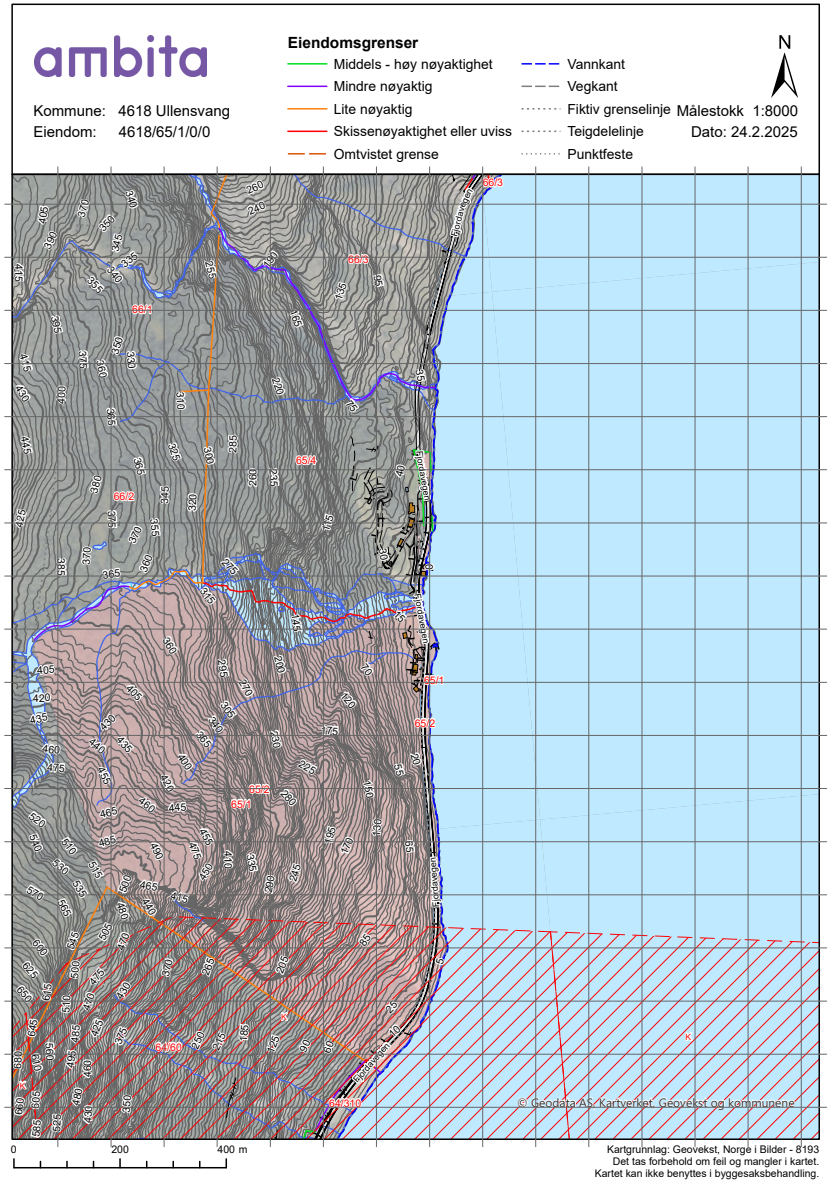
Torulf Hellland


ODDA KOMMUNE
Kommuneplan 2007-2019 Arealdelen
Oversiktskart
Tegnforklaring
ODDA KOMMUNE


ODDA KOMMUNE
Kommuneplan 2007-2019 Arealdelen
Detaljkart Hetlid
Tegnforklaring
ODDA KOMMUNE


ODDA KOMMUNE
Kommuneplan 2007-2019 Arealdelen
Detaljkart Oddadalen-Reinsnos-Løyning
Målestokk 1:20 000
ODDA KOMMUNE


ODDA KOMMUNE
Kommuneplan 2007-2019 Arealdelen
Detaljkart Oddadalen-Reinsnos-Løyning
Målestokk 1:20 000
ODDA KOMMUNE



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

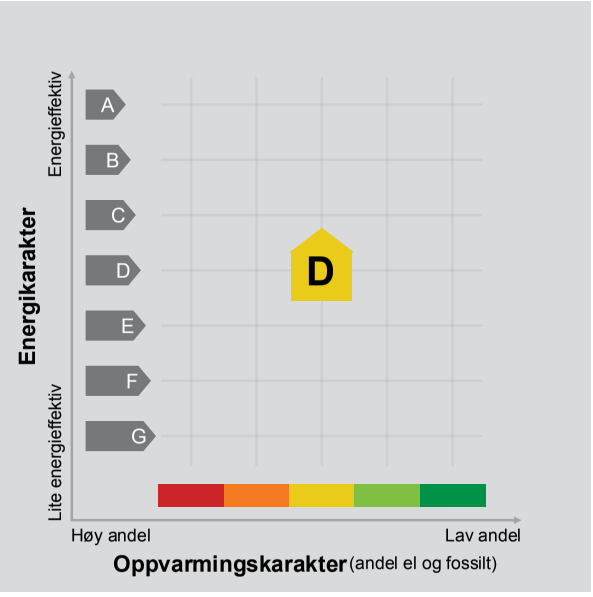
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjordavegen 552
Postnummer	5750
Sted	ODDA
Kommunenavn	Ullensvang
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174615934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83031
Dato	21.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

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

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

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

988 20 428

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjordavegen 552 5750 ODDA

Betegnelse: Gnr 65, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 65, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no