

Legene 59



Velkommen til

Legene 59



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Lofthus

Innholdsrik enebolig over tre plan med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Garasje | Fin utsikt til Sørfjorden

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	164 kvm
Totalt BRA	192 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1989

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



Arealer og innhold

BRA-i:	164 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	192 kvm

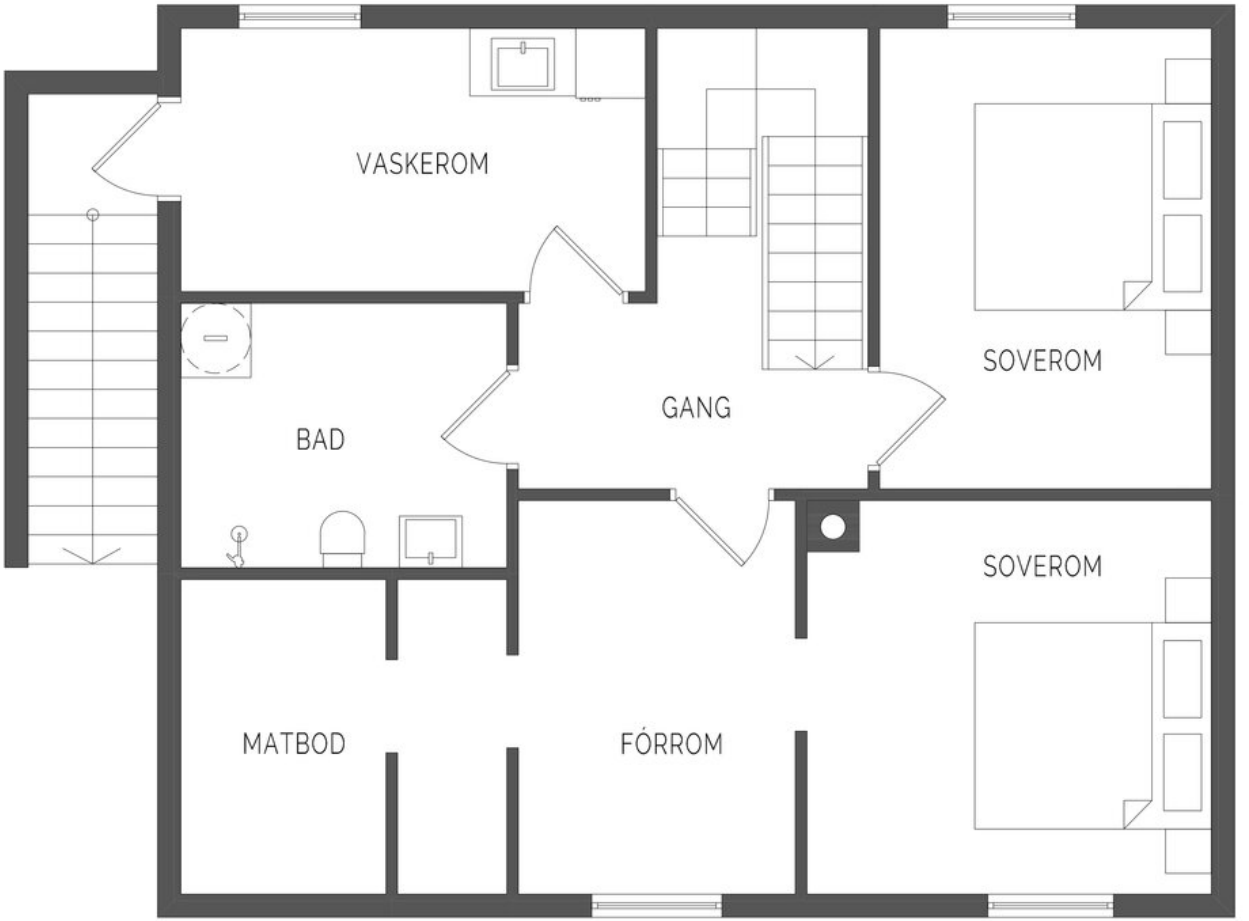
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

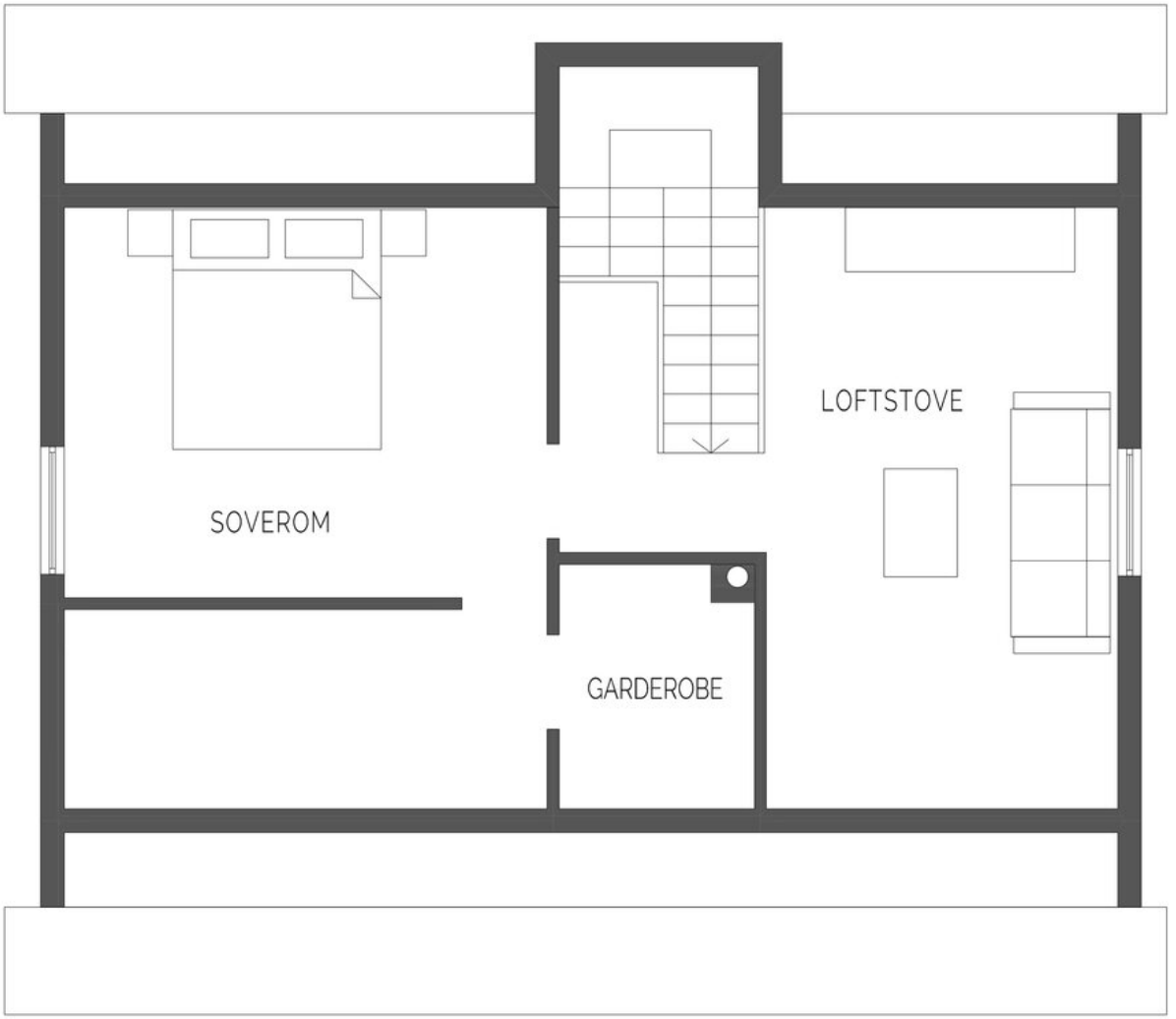
Kjelleretasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @inboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Hovedetasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Informasjon

Legene 59

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0007/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174, bnr 164 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selgere
Erlend Dale Bidne og Kristine Myklebust

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 597 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989 ifølge selger

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 192 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

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

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,42 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,39 meter i stue/kjøkken.
- Loftsetasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,15 meter

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

Innhold

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning over tre plan. I kjelleren finner du en bod, et bad, en hall med trapp, gang og et matbod/kjølerom, som gir ekstra oppbevaringsplass. I tillegg er det innredet to soverom i kjelleren. Disse er ikke godkjente som soverom, men er godkjent som "disp" og "hobbyrom" i de godkjente byggetegningene, og kan derfor benyttes til forskjellige formål.

I hovedetasjen finner du et vindfang, en åpen stue- og kjøkkenløsning, samt et bad og et soverom. Dette gir en praktisk og komfortabel etasje for dagliglivet.

Loftsetasjen har en koselig loftstue, et soverom (ikke godkjent) og en garderobe, som gir rom for både avslapning og oppbevaring.

Utvendig på eiendommen er det en garasje, et uthus og et sjarmerende dukkehus.

Standard

Boligen ble oppført i 1989 og er senere tilbygget med nytt inngangsparti rundt 1995. Fasader ble sist malt i 2015. Boligen er godt vedlikeholdt og ivaretatt, og fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder. Det må likevel påregnes noe vedlikehold, samt mulige utskiftninger og oppgraderinger over tid for å ivareta boligens standard.

STUE

Romslig stue med flere soner som gir god fleksibilitet for møblering og innredning. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsikt til Sørfjorden og de omkringliggende fjellene. Stuen har åpen løsning til kjøkkenet, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Et flott ildsted med peis bidrar til en koselig stemning, spesielt på kalde vinterdager. Fargevalget i rommet er behagelig og friskt, med en lys grønnfarge som gir stuen et lett og innbydende preg. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 31 kvm, hvor det er god plass til både utendørsmøbler og avslapning i solrike omgivelser.

KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig og praktisk, med rikelig plass til både matlaging og lagring. Innredningen ble modernisert og malt i 2013, og har profilerte fronter som gir et klassisk og tidløst preg. Benkeplaten er laget av heltre, som gir et solid og naturlig utseende. Kjøkkenet er godt utstyrt med moderne hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, kombiskap (kjøleskap/frys), stekeovn og platetopp. Her er det svært gode skap- og benkeplasser, som gir både god lagringskapasitet og plass til matlaging.

BADEROM

Badet i underetasjen har fliser på gulv og baderomsplater på vegger, samt takess i himlingen. Rommet ble modernisert i 2012 med nye fliser på gulv og baderomsplater på vegger, og det er installert varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet er praktisk innredet med toalett, dusjhjørne og en innredning med servant.

Badet i hovedetasje har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med toalett, badekar med dusjgarnityr og en innredning med servant. Gulvet har varmekabler, som gir god komfort, spesielt i kaldere måneder.

TILSTANDSRAPPORT

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

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

- Veggkonstruksjon:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

- Vinduer og ytterdører:
Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det mangler en beslagsløsning eller den eksisterende løsningen er mangelfull i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

- Overflater, Innvendig:
Det er en del slitasje og skader, spesielt på gulvet i vindfanget, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

- Pipe og Ildsted:
et er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

- Rom Under Terreng:
Det er benyttet plast (dampsperre) på vegger mot terreng. Plast på vegger mot terreng var en vanlig byggemetode før, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon siden det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Konstruksjonen bør derfor jevnlig kontrolleres.

- Kjeller > Bad, Overflater vegger og himling:
Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplater. Dette anbefales å utbedre. Det er misfarging (svertesopp/muggsopp). Dette kan vaskes bort med egnet rengjøringsmiddel.

- Kjeller > Bad, Overflater gulv:
Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes. Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

- Kjeller > Bad, Sluk, membran og tettesjikt:
Jeg har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt på gulvet, dette anbefales å kontrollere nærmere. Over halvparten av den forventede levetiden ansees å være passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (avløpsrør under servant). Kan enkelt utbedres ved å fuge/tette med egnet masse rundt rørgjennomføringen. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette vil medføre en høyere risiko for lekkasje og skader.

- Kjeller > Bad, Sanitærutstyr og innredning:
Det er gjenstående arbeid, gjelder fuging med silikon mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

- Kjeller > Bad, Ventilasjon:
Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet

- 1. Etasje > Bad, Overflater vegger og himling:
Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplater. Dette anbefales å utbedre.

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

- 1. Etasje > Bad, Sluk, membran og tettesjikt:
Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt på gulvet, dette anbefales å kontrollere nærmere. Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. Det er gjennomføringer i gulvet som ikke har en 25 mm oppkant på membran/tettesjikt. Her bør det vurderes å forbedre tetting/membran for å redusere risikoen for lekkasje. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye veggoverflater på rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette vil medføre en høyere risiko for lekkasje og skader.

- 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er gjenstående arbeid, gjelder fuging med silikon mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

- 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

-1. Etasje > Stue/kjøkken, Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Kjeller > Kjølerom, Overflater og konstruksjon:
Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta service, vedlikehold og evt.

utskiftinger i tiden fremover.

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

- Ventilasjon:
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting. Det er ikke opplyst om service på anlegget i nyere tid. Ventilasjonsanlegg bør rengjøres regelmessig for å sikre et godt inneklima. Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års mellomrom.

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

- Elektrisk anlegg

- Drenering:
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere, selv om det var/er krav til det (etter 1985). Tilstandsgrad settes på bakgrunn av sikkerhet og krav til det når boligen ble bygget, eller når taket/taktekking ble byttet. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere. Flere velger å ikke montere snøfangere, på grunn av snømåking og økt risiko for skader på taket. Må vurderes av ny eier. Kostnadsetsimat: mellom kr. 10 000 - 50 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 1.etasje - bad, tilliggende konstruksjon vårtom.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller lite hensiktsmessig. (synlig røropplegg inne i rommet)

Parkering
Parkering i garasje og på tomten ellers.

Modernisering og påkostninger
- Tilbygget vindfang rundt 1995.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2012.
- Bad i første etasje er modernisert i 2012. Lagt ned ny flis etter skade i 2025.
- Bad i kjeller er modernisert i 2012.
- Innredning på kjøkken er modernisert/malt i 2013.
- Byttet komfyr og oppvaskmaskin.
- Fasadene ble malt i 2015.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2024.
- Det er utført lokale tiltak på deler av dreneringen.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater. Nytt gulv på kjøkken, stue og soverom i 1.etasje.
- Asfaltert tun/oppkjørsel.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Selger ønsker også og informere om at det er enkelte ujevne gulv, i første etasje som nemnd i takst, samt ved toppen av trappa i andre etasje. Videre informerer selger om at de oppdaget ett mindre hull i pipebeslaget. Dette er utbedret.

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

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:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, innredet over tre plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje og krypkjeller under vindfang.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning.
Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein.
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen. I tillegg er det oppført en frittstående garasje, et frittstående uthus og et dukkehus.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Skap i gang.
-Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme med varmekabler i vindfang og begge bad iflg kursfortegnelse.
- Luft-til-luft varmepumpe
- Pipe med ildsted i stue og soverom

- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 872,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (Enebolig og garasje) ca. kr 8 000,- pr år.
- Innlagt fiber fra Hardanger Breiband, ca kr 700,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 719 164,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 876 654,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 899 kvm (Eiertomt)
Iht. mellombels forretning datert 23.07.1984 er eiendommen oppgitt å være ca. 840 kvm. I skjøte datert 06.07.1988 fremgår det at det er utarbeidet et målebrev datert 09.04.1986, som angir tomtens areal til 886,2 kvm. Megler har ikke funnet dette målebrevet i offentlige registre. Ifølge matrikkelbrev oversendt fra Ullensvang kommune er eiendommen registrert med et areal på 899,3 kvm. Eiendommens grenselinjer er oppgitt med "Middels - høy nøyaktighet" i eiendomskart fra Ullensvang kommune. Avvik ved eventuell oppmåling kan forekomme uten at dette får konsekvenser for kjøpesummen.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde, med kort avstand til Lofthus sentrum hvor du finner dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Veisane barnehage ligger kun 400 meter unna (ca. 6 minutters gange), og Opedal skule ligger ca. 2,2 km fra eiendommen. For eldre elever ligger Kinsarvik skule og Odda vidaregåande skule innen overkommelig avstand.

I nærområdet finner du også populære familieattraksjoner som Kinsarvik og Mikkelparken, noe som gjør området ekstra attraktivt for barnefamilier.

Området byr på storslåtte naturopplevelser i vill og vakker natur. Med Hardangervidda og Folgefonna i umiddelbar nærhet har du enkel tilgang til turstier, fjelltopper, isbreer, fossefall, fiskevann og utsiktspunkt. Enten du foretrekker fotturer, sykkel, ski eller bil – naturen ligger åpen og tilgjengelig rett utenfor døren.

Det er ca. 30 minutter med bil til Odda og omtrent 1 time til Voss – begge steder med et godt utvalg av handel, kultur og fritidstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 03.12.1990

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.10.1988.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom dagens rominndeling/bruk og godkjente byggemeldte tegninger. På loftet er det i dag inndelt i flere rom enn det som fremgår av siste godkjente tegninger. Oppholdsrom i loftsetasjen har takhøyde under 2.20 meter. Videre er et soverom i første etasje i eldre byggemeldt tegning endret til stue.

I kjeller er det innredet rom som i dag benyttes som soverom, men disse er byggemeldt som henholdsvis «hobbyrom» og «disponibelt rom». Det bemerkes også at enkelte av vinduene i kjellerrommene som i dag er innredet som soverom ikke oppfyller kravene til dagslys iht. gjeldende forskrifter. Se vedlagt tilstandsrapport for nærme beskrivelse og informasjon.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg inngangsparti (datert 19.05.1992) og garasje (datert 16.03.1999).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSPLAN

PlanID: 12311984001
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Plannavn: Legane.
Planbestemmelser: Planbestemmelser både kart og tekst.
Ikraftredelsesdato: 21.05.1984.
LovreferansePBL: 1985 eller før.

Reguleringsformål:
Formål: Boliger.
PlanID: 12311984001.
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate.

Reguleringsføresegner og reguleringsplankart.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4618/174/164:
06.07.1988 - Dokumentnr: 2692 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
(Særlige vilkår ved eiendomsoverføring fra kommune. Dokumentet beskriver bebyggelse av tomt, gjerdeplikt, rett og vedlikehald av for stikkledninger for vann/kloakk og muring)

23.07.1984 - Dokumentnr: 2597 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:174 Bnr:151
(Mellombels forretning/oppmålingspapirer fra registrering av grunn. Dokumentet viser eiendommens grenser og størrelser.)

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

Selger opplyser at det medfølger medeierskap i et felles eldhus i boligfeltet, som kan benyttes til sosiale sammenkomster, baking samt røyking av kjøtt og fisk m.m.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
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. 24 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Legene 59

Legene 59

Nabolaget Lofthus - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Opedal skule (1-7 kl.) 114 elever, 7 klasser	**5 min** 2.2 km
Kinsarvik skule (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	**16 min** 11.5 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	**42 min** 34 km
Hjeltnes vidaregåande skule 66 elever, 5 klasser	**56 min** 47 km

Ladepunkt for el-bil

Ullensvang Gjesteheim	**21 min**

Offentlig transport

Ullensvang kyrkje Linje 990, 991	**21 min** 1.7 km

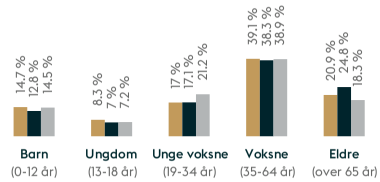
Barnehager

Veisane barnehage (0-5 år) 47 barn	**6 min** 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Ullensvang	**6 min**
Spar Kinsarvik	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lofthus	733	418
Ullensvang kommune	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

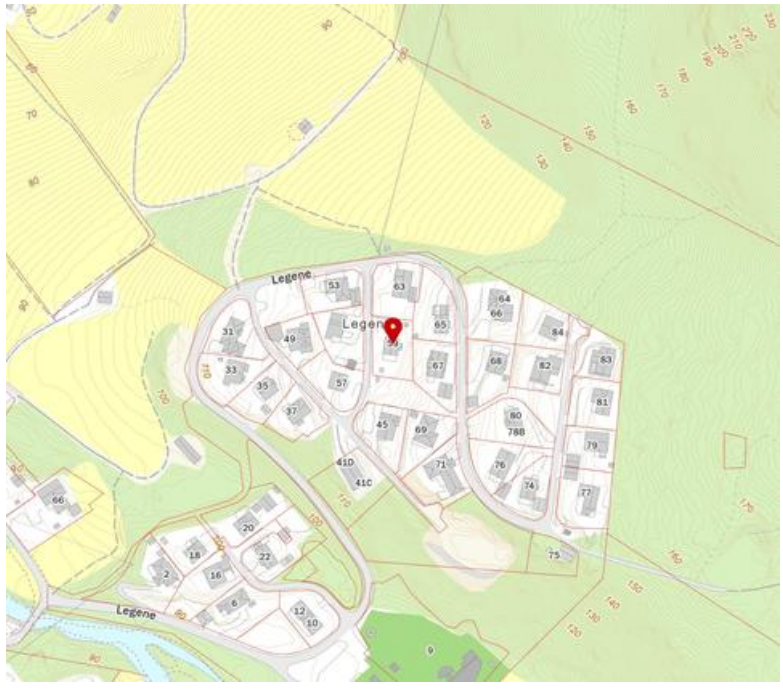
Sport

Legena - ballplass	6 min
Hordatun	16 min
Tunvoll Trimstove	25 min
Treningssenter Fjordahallen	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Legene 59, 5781 LOFTHUS
ULLENSVANG kommune
gnr. 174, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22210-1247 **Referansenummer:** XY9868

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

• Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

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



Rapportansvarlig

Andreas H

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en fin beliggenhet på Legena på Lofthus, vendt mot vest med utsikt over nærområde og fjorden. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk. Det er ca. 35 minutt kjøring til kommunesenteret Odda. Veisene barnehage ligger i gangavstand til eiendommen. Ellers er det en kort kjøretur til fasiliteter i sentrum på Lofthus, med servicetilbud som dagligvarebutikk, skole osv. Nærområdet byr på gode turopplevelser.

TOMT:
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Det er parkeringsplass i garasje, og plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med asfalt og grus. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, uthus, dukkehus, beplantning og hage med plen.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, innredet over tre plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje og krypkjeller under vindfang. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning.
Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen. I tillegg er det oppført en frittstående garasje, et frittstående uthus og et dukkehus.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Tilbygget vindfang rundt 1995.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2012.
- Bad i første etasje er modernisert i 2012. Lagt ned ny flis etter skade i 2025.
- Bad i kjeller er modernisert i 2012.
- Innredning på kjøkken er modernisert/malt i 2013.
- Fasadene ble malt i 2015.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2024.
- Det er utført lokale tiltak på deler av dreneringen.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HELHETSVURDERING:
Boligen har en normal standard i forhold til alder/tidspunkt for modernisering.

Boligen fremstår med en normal slitasje vurdert opp mot alder, men på grunn av alder og tilstand, bør det regnes med vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, spesielt utvendig. Dette fører normalt til at bygningsdelene har lengre brukstid før utskifting er nødvendig. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

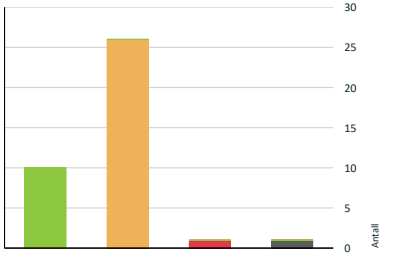
Loftsrom er inndelt i flere rom etter siste byggemeldte tegning. Soverom i første etasje er omgjort til stue på eldre byggemeldt tegning. Slike bruksendringer regnes normalt ikke som søknadspliktige tiltak siden det bare endres fra "oppholdsrom" til "oppholdsrom", eller fra "sekundærrom" til "sekundærrom"

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

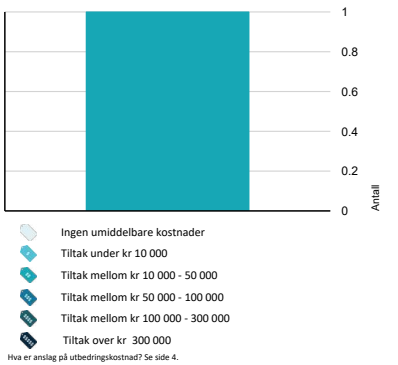
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

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

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

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

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfanger Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser deler av taktekking og skorstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke montert snøfangere, selv om det var/er krav til det (etter 1985). Tilstandsgrad settes på bakgrunn av sikkerhet og krav til det når boligen ble bygget, eller når taket/taktekking ble byttet. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere. Flere velger å ikke montere snøfangere, på grunn av snømåking og økt risiko for skader på taket. Må vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser bordkledning på terrasse med råteskade og behov for utskiftning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det bare var adkomst via luke i knevegger.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser et eksempel på vindu hvor det må påregnes vedlikehold/utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser terrassebord med behov for vedlikehold og manglende beslagsløsning mellom bordkledning og terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har en normal standard.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del slitasje og skader, spesielt på gulvet i vindfanget, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser skade på gulv i vindfanget.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis svikt og/eller ujevnheter i det som vurderes til å være gulvunderlaget i stuen i første etasje, som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted på soverom i kjeller og i stue/kjøkken.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom mot terreng er innredet med påført vegger.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:
Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen på soverom.
Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.
• Målingen viste 49,6 %, ved 12,0 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 11,7 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast (dampsperre) på vegger mot terreng. Plast på vegger mot terreng var en vanlig byggemetode før, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon siden det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Konstruksjonen bør derfor jevnlig kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktmåling i påført vegg mot terreng.

TG 1 Krypkjeller

Det er krypkjeller i boligen.

Merk:
Det er begrenset adkomst/tilgang på grunn av liten åpning/luke, innbo/løsøre og/eller takhøyde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 1 Generell

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

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

Alder:
Rommet er modernisert med baderomsplater på vegger og nye fliser på gulv 2012.

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

Dokumentasjon/utførelse:

- Det opplyses at deler av arbeidene er utført av ufaglærte som egeninnsats.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplater. Dette anbefales å utbedre.

Det er misfarging (svertesopp/muggsopp). Dette kan vaskes bort med egnet rengjøringsmiddel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.

Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Merk:
Det er klemring i sluket, men det er ikke synlig membran.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt på gulvet, dette anbefales å kontrollere nærmere.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette vil medføre en høyere risiko for lekkasje og skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid, gjelder fuging med silikon mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
Følgende resultater ble registrert:
• Målingen viste en vektprosent på 6,6 %.

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



Bilde viser fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Alder:
Rommet er modernisert med nye baderomsplater i 2012.

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

Dokumentasjon/utførelse:

Det er framlagt faktura fra Nedrevåg AS som gjelder skifte av en gulvflis i rommet.

- Det opplyses at deler av arbeidene er utført av ufaglærte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplater. Dette anbefales å utbedre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Merk:
Det er ikke observert membran/tettesjikt rundt sluket.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har ikke mottatt dokumentasjon eller opplysninger om alder på membran/tettesjikt på gulvet, dette anbefales å kontrollere nærmere.

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

Det er gjennomføringer i gulvet som ikke har en 25 mm oppkant på membran/tettesjikt. Her bør det vurderes å forbedre tetting/membran for å redusere risikoen for lekkasje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye veggoverflater på rommet, med eldre membran/tettesjikt. Dette vil medføre en høyere risiko for lekkasje og skader.

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid, gjelder fuging med silikon mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller lite hensiktsmessig. (synlig røroppleggg inne i rommet)

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gulv av betong, panel på vegger og i himlling.
Utstyrt med hyller til lagringsplass og kjøleaggregat.

Merk:
Kjøleaggregatet har ikke vært igangkjørt det siste tiåret, og det er usikkert om hvorvidt aggregatet fungerer eller ikke.

Generelt:
Vurderingen er kun basert på visuelle observasjoner, og det er ikke gitt opplysninger om evt. kjente feil. Jeg kjenner ikke til historikk vedr. evt. servicer.

Viktig:
Kjølerom betraktes som en risikokonstruksjon på grunn av at det er en kald sone inne i boligen. Normalt ligger lufttemperaturen i oppholdsrom rundt 20 grader, og denne luften kan inneholde relativt høy fuktighet. Når kjølerommet er i bruk, blir den oppvarmede luften avkjølt og kondenserer, noe som fører til at fuktighet avgis. Over tid kan dette resultere i fuktskader. Det er derfor essensielt at kjølerom bygges korrekt, med passende isolering og dampsperre mot de oppvarmede oppholdsrommene, for å unngå luftlekkasjer og redusere risikoen for kondensskader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta service, vedlikehold og evt. utskiftinger i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting. Det er ikke opplyst om service på anlegget i nyere tid.

Ventilasjonsanlegg bør rengjøres regelmessig for å sikre et godt inneklima. Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års mellomrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i trapp.
Årstall/Alder: 2012.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: Ukjent, men fremstår som nyere.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler i vindfang og begge bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

   Avvik som gir TG2:
   • Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
   • Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
   • Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

   Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

Krav til rekkverk/sikring:
Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er òg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

Kommentar:
Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Bygget har en normal standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front (motor fungerer ikke). Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.

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

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Uthus med enkel standard. Enkel fundamentering. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med asfaltpapp.
Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dukkehus



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Dukkehus med enkel standard. Enkel fundamentering. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med asfaltpapp.
Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	63			63			63
1. Etasje	75			75			75
Loftsetasje	26			26		15	41
SUM	**164**					**15**	**179**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bad, Hall m/trapp, Gang, Kjølerom		
1. Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Loftsetasje	Loftstue, Soverom, Garderobe		

Kommentar

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

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,42 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,39 meter i stue/kjøkken.
- Loftsetasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,15 meter.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsrom er inndelt i flere rom etter siste byggemeldte tegning. Soverom i første etasje er omgjort til stue på eldre byggemeldt tegning. Slike bruksendringer regnes normalt ikke som søknadspliktige tiltak siden det bare endres fra "oppholdsrom" til "oppholdsrom", eller fra "sekundærrom" til "sekundærrom"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

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

Følgende avvik ble observert:
• Det bemerkes at enkelte vinduer på soverom i kjeller ikke tilfredsstiller kravet til dagslys.
• Oppholdsrom i loftsetasjen har takhøyde under 2.20 meter.

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

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

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Denne bygningen har for lav takhøyde til å ha målbart areal.

Dukkehus

Romfordeling

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

Kommentar

Denne bygningen har for lav takhøyde til å ha målbart areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	13
Garasje	0	28
Uthus	0	0
Dukkehus	0	0

Kommentar

Enebolig

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

Øvrige kommentarer:
- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til målereglene.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller" som en bod/kjellerrom, siden rommet ikke et innredet våtrom.
- Det ene soverommet har garderobe/omkledningsrom i tilknytning til rommet, jeg har valgt å definere dette som p-rom og omkledningsrom.

Garasje

Uthus

Dukkehus

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Erlend Dale Bidne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	174	164	0	0	899.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Legene 59

Hjemmelshaver

Bidne Erlend Dale, Myklebust Kristine

Eiendomsopplysninger

Begrensninger

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

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

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Øvrige forhold

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Legene 59, 5781 LOFTHUS
Gnr 174 - Bnr 164
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XY9868

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
37-0007/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Legene 59, 5781 LOFTHUS

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Erlend Dale Bidne, Kristine Myklebust

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

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: 4025631
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ufaglært: Kjeller: Lagt fliser over eksisterende gulvbelegg. Bytt plater på vegger på bad. 2012 1.etg. Badet fekk nye vegger. 2012. Faglært: Bytta ut ødelagt flis på badet i 1.etg i februar 2025. Nedrevåg AS

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

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

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

Arbeid som er utført: Oppgradert bod. Satt opp ny bod/leikestove

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

Arbeid som er utført: Forlenga dreneringsrøret ved inngangspartiet, slik at vatnet blir ført lengre vekk frå huset. 2019

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: Helgevold Elektro. Nye sikringer. 2024. OneCo Technologies AS. Innstallert AMS-måler. 2018

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

Eventuell kommentar: Mulig kontroll i 2014. Har ikkje dokumentasjon

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: 1992: Vindfang 1995:Innredning av loft og innsetting av trapp til loft. Fjerning av skillevegg stue/soverom Veit ikkje om arbeidet vart gjennomført av faglært, eller ikkje.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Asfalt i tunet. Lagt inn fiber. Hardanger Breiband Ny vegg i vindfanget ifbm forsikringssak. 2019. Utført av firma på vegne av Tryg forsikring. Egeninnsats: Nytt golv på kjøken, stove og gjesterom Malt huset utvendig Malt huset innvendig (alt utan gjesterom) Bytt komfyr og oppvaskmaskin Sett opp dukkestova/kaninhus Bygd trapp til veranda Bytt nokre av platene på vaskerom nede. Satt opp levegg mellom garasje og uthus for å minske innsyn. Bytta deler av vindskier. (5 stk.)

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Avvik etter tilsyn frå feiar i februar 2024: Manglar røykrøyrsinnføring på begge eldstadar. Sotluke er for nær brennbart materiale i kjellar (omn på soverom). Dette er eit avvik som bør rettast, men det er ikkje fyringsforbod.

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

Beskriv: Fukt i kjellerrom som blir brukt som vaskerom (ikkje våtrom). Fukt i vegg som har blitt utbetra.

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

Beskriv: Fukt ved inngangsdør i vindfang.

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?
Ja

Beskriv: Garasjeportåpner virker ikkje.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takst fra 2014.

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: Medlemskap i Legene velforening.

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: Jordfeil i utelampe på garasjen. Ved masse regn kan det bli oppsamla vatn ved kjellerdøra.

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.

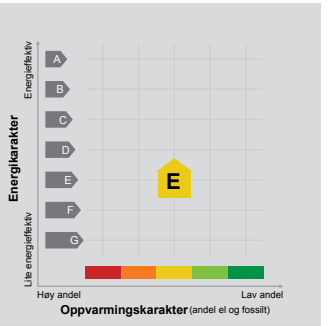
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 37-0007/25

ENERGIATTEST

Adresse	Legene 59
Postnummer	5781
Sted	LOFTHUS
Kommunenavn	Ullensvang
Gårdsnummer	174
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9691618
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93976
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

STADFESTA I SAMSVAR MED HERADSTYREVEDTAK I SAK 81/84.

24 APR 1984

REGULERINGSPLAN FOR LÆGENA - ULLENSVANG HERAD

REGULERINGSFØRESEGNER.

§ 1.

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet i målestokk 1:1000.
Innanfor denne grensa skal bygg og anlegg plasserast som vist på planen.

§ 2.

I det regulerte området kan det førast opp bustadhus i inntil 2 høgder, eller i 1 høgd med underhøgd innreidd i samsvar med byggjeforskriftene, der tilhøva ligg til rette for dette.

§ 3.

Grunnflata på bygga skal ikkje vera meir enn 25 % av arealet på den einskilde tomta.

§ 5.

Bygningsrådet kan tillata at det vert ført opp vertikaltdelte hus på tomter som er store, og der tilhøva etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det. Samla brutto grunnflate i bustadene må ikkje vera meir enn 25 % av tomtearealet.

§ 6.

Bygningsrådet kan i serskilte høve gjera mindre vesentlege unntak frå og endringar i plan og føresegner, innanfor ramma til bygningsloven og byggjeforskriftene.

FYLKESMANNEN I HORDALAND

Stadfesta, 15.2.85

Gunnar

FYLKESMANNEN I HORDALAND

POSTBOKS 106 – 5001 BERGEN
TELEFON 32 67 20 — TELEX 42 153

Ullensvang kommune
Teknisk etat

5780 KINSARVIK

Arkiv: 505.2
Dato: 20/2 1985
Svar

Deres ref.: | Vår ref. (bes oppgitt ved svarbrev): Jnr. 1769/84.714. GN/ts | Dato: 15. februar 1985

REGULERINGSENDRING FOR LEGENA - STADFESTING.

Reguleringsendring for Legena er sendt fylkesmannen til stadfesting med brev frå Ullensvang kommune 17.4.1984.

Endringa er lagt fram for plan- og utbyggingsavdelinga til fråsegn, og i fråsegna, datert 2.5.1984 vert uttalt at ein ikkje har merknader til planen slik han no ligg føre med plankart sist revidert 17.10.1980.

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965 og etter fullmakt av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet, stadfester eg vedtak i Ullensvang kommunestyre i møte 3.4.1984 om reguleringsendring for Legena i Ullensvang kommune.

Stadfestinga gjeld ikkje løyve til utslepp i medhald av lov av 13. mars 1981 om forurensning og om avfall.

Det stadfesta reguleringskartet og vedtektene følgjer vedlagt med påteikning om stadfesting saman med nokre av saksdokumenta.

Om kunngjering av stadfesta reguleringsplan viser eg til § 27 pkt. 5 i bygningslova. I kunngjeringa skal det gjerast kjend at vedtaket om stadfesting kan klagast inn for Miljøverndepartementet etter nærare reglar.

Per Skulstad
kst.

Gunnar Næss

Kopi til:

Miljøverndepartementet, Postboks 8013 Dep., 0030 Oslo 1.
Plan- og utbyggingsavdelinga, C. Sundtsgt. 29, 5000 Bergen.
Vegsjefen i Hordaland, Spelhaugen 12, 5033 FYllingsdalen.
Fylkeslandbrukssjefen i Hordaland, Småstrandgt. 1, 5000 Bergen.

ambita

Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/174/164/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/174/164/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2025



0 25 50 m

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

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

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.

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

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.

Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge bolig i Samnanger,

941 43 236

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: 37-0007/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Legene 59 5781 LOFTHUS

Betegnelse: Gnr 174, bnr 164 (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