

Ullensvangvegen 317



Velkommen til

Ullensvangvegen 317



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

Ullensvang

SØRFJORDEN | Eiendom med strandlinje, naust, skogsteig og jaktrett på storvilt! - Renoveringsobjekt, stort potensiale!

Prisantydning	1 990 000,-
Omkostninger	51 100,-
Totalpris	2 041 100,-
BRA-i	210 kvm
Totalt BRA	259 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1950

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



Arealer og innhold

BRA-i:	210 kvm
BRA-e:	49 kvm
Totalt BRA:	259 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

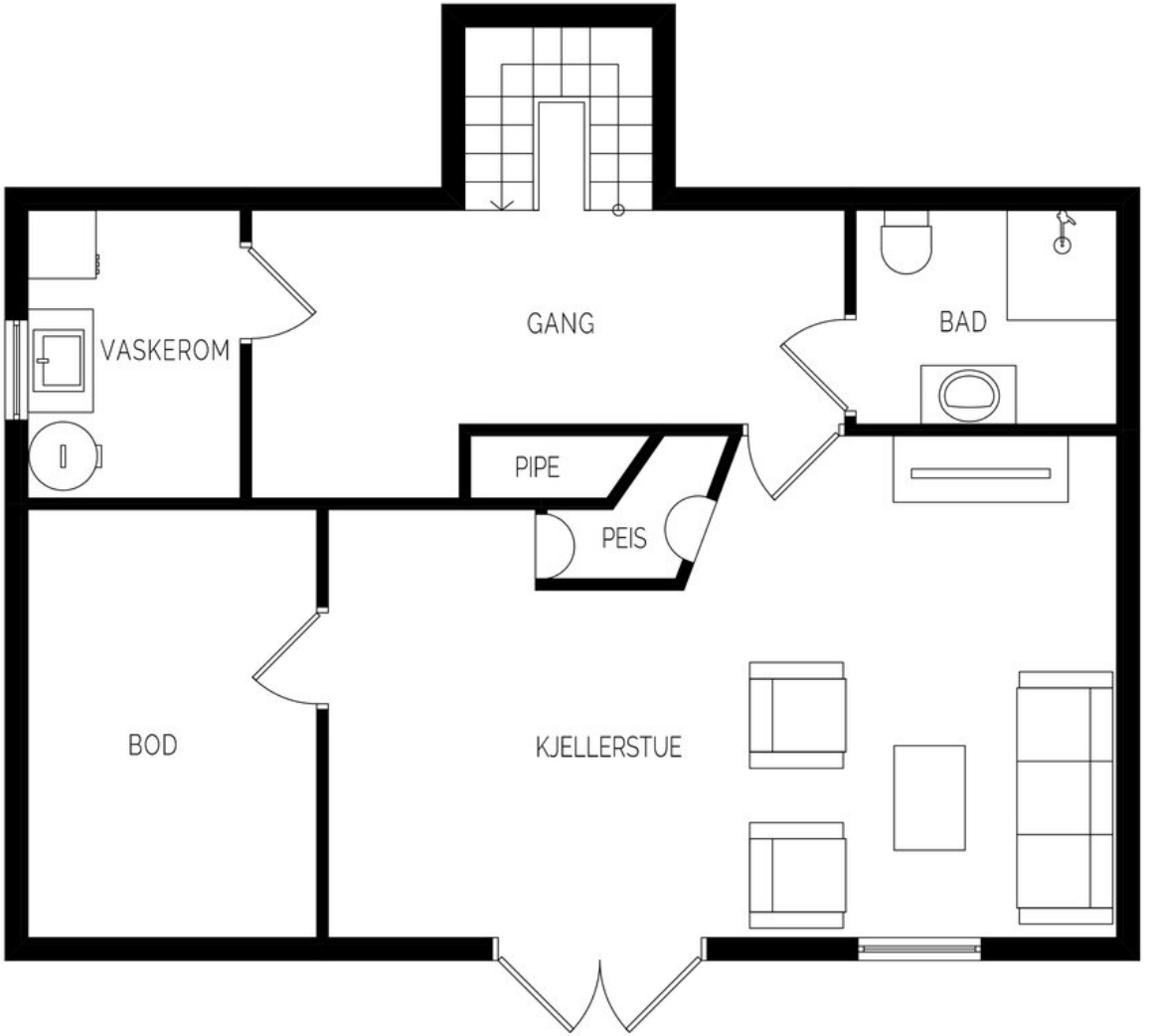
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, Bad, Bod, Vaskekjeller, Kjellerstue
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Grovinngang, Kjølerom
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Naust
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Bod / Naustrom
Total BRA: 42 kvm.



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Underetasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Første etasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Andre etasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Informasjon

Ullensvangvegen 317

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0063/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ullensvangvegen 317, 5781 LOFTHUS
Gnr 246, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selgere
Bård Søilen
Victoria Jensen

Kjøpesum og omkostninger
1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
49 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
51 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
70 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 041 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 060 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1950

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 210 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 259 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, Bad, Bod, Vaskekjeller, Kjellerstue
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Grovinngang, Kjølerom
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Naust
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Bod / Naustrom
Total BRA: 42 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 2,20 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,39 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,29 meter i gang.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 33 m^2 i første etasje.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 37 m^2 i underetasje.
- 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

Stor bolig med naust - innholdsrik planløsning og romslig tomt

Boligen har en god rominndeling over tre plan og med tilhørende uthus og naust. Boligen har et registrert bruksareal på 210 m^2 og fremstår som en praktisk og fleksibel bolig for familien - med plass til både hverdag og fritid.

1. etasje er boligens hovedplan og inneholder blant annet kjøkken, stue, spisestue, bad, grovinngang og kjølerom - alt godt tilpasset både familieliv og gjester.

2. etasje rommer fire soverom, gang og bod - et ideelt oppholdsområde med god soveromskapasitet.

Underetasjen har blant annet vaskekjeller, bad, bod og kjellerstue.

På eiendommen står også et uthus/verksted på 7 m^2 og et naust på 42 m^2, noe som gir gode muligheter for hobby, lagring og båtliv.
Det er ikke omsluttende yttervegger på alle sider av naustets underetasje, arealet tas derfor ikke med som måleverdig areal. Dette arealet
utgjør ca. 38 m^2.

Parkering

Plass til parkering på egen grunn, men adkomsten hindrer å kjøre frem bil pr. dags dato. Dagens eiere har etter avtale med nabo (gnr. 247 bnr.1) fått parkere oppe ved driftsbygningen et lite stykke ovenfor eiendommen. Eier av gnr.247 bnr.1 sier at det er greit at nye eier kan parkere 1-2 biler på samme sted. Dette gjøres på goodwill og det foreligger ikke skriftlig avtale eller rett til å kreve parkeringsplassen.

Modernisering og påkostninger

- Tilbygget først i 1977 og senere i 1985.
- Bad i første etasje er oppgradert i 1985.
- Kjøkkeninnredning er skiftet rundt 1985.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe etter byggeår.

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

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

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

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.

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.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon- og betong/mur. Utvendig kledd med bordkledning og pusset/malt overflate.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

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

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.

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.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue.

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

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

Pipe og ildsted: Pipe med ildsted i underetasje og stue i første etasje.

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.

Rom Under Terreng: Rom mot terreng har synlig grunnmur.

Hulltaking:
Hulltaking/målinger var ikke mulig på grunn av oppbygging/tilgang. Vurderingen er derfor basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

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.

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.

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

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.

Forstøtningsmurer: 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 o̊g krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

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

Oljetank: Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen.

Til informasjon:
Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.

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.

Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord og i undertaket v/ takutstikk. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Snøfanger
Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600.
Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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.

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

Det er sprekker/avskallinger og synlig korrodert (rustet) armering som trolig kommer av for lite overdekning på jernet. Dette resulterer i at jernet oksiderer og betongen til slutt slipper fra jernet. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Det er gjenstående arbeid på overflater/listverk i entre/hall med trapp. Dette bør ferdigstilles.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom Under Terreng
Det er observasjoner og/eller fuktmålinger som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden arealene er innredet for varig opphold anbefales det å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å overvåke utviklingen over tid og eventuelt foreta nødvendige utskiftinger. Årsakene til fuktproblematikken er ofte sammensatte, og den eksakte årsaken er ikke kjent. Derfor bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres. Alternativt anbefales det å montere en luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Innvendige trapper
Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.
Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

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

1. Etasje - 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.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Varmesentral
Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Drenering
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak: Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Grunnmur og fundamenter
Det er observert riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG3
Vinduer og ytterdører
TG3: Det er betydelig antall punkterte/sprukne glassruter. På grunn av dette, samt værpåkjenning og slitasje, er det behov for utskiftninger.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

TG3: Utvendig terrengtrapp avbildet under har store skader og må bygges ny.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Generell
Bad med fliser på gulv, fliser og murpuss på vegger og takplater i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har lekkasje, skade og/eller følgeskade som medfører behov for oppgradering. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

1. Etasje - Bad - Generell
Overflater:
Fliser på gulv, fliser på vegger og takplater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på evt. membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Elektrisk anlegg
Følgende avvik ble registrert:

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

Avvik som gir TG3:
- Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.
- Deler av el-anlegget bærer preg av en ikke fagmessig utførelse.

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

Forstøtningsmurer
TG3: Det er stor skjevhet/utglidning med risiko for sammenbrudd. Ytterligere undersøkelse bør utføres, og tiltak bør iverksettes basert på dette. Det er vanskelig å gi et kostnadsestimat uten videre undersøkelser.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør".

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Gulvvarme med varmekabler
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
Pipe med ildsted i stue og kjellerstue.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 557,-pr. 2025
Kommunale avgifter dekker renovasjon, slamtømming og feiing.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 553 158,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 212 633,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 239 kvm (Eiertomt)
Tomten er stor og variert, og ligger idyllisk til med egen strandlinje. Terrenget er bratt og adkomsten krevende - per i dag kun fremkommelig med traktor eller ATV. Eiendommen har ikke vært regelmessig vedlikeholdt den siste tiden, og vegetasjon har fått vokse tett inn mot bebyggelsen. Tunet er belagt med stein, og tomten ellers opparbeidet med forstøtningsmurer, terrasse, beplantning, frukttrær og hage med plen. Her ligger det til rette for en ny eier som ønsker å bringe eiendommen tilbake til sitt fulle potensial. Tilhørende eiendommen er det også en skogsteig ca 1,7 mål på oppsiden av hovedveien oppover mot Lauvhogg.

Tomtegrensene er tegnet inn med henholdsvis grønn og lilla fargekode. Grønn indikerer middels- høy nøyaktighet. Lilla indikerer mindre nøyaktige grenser.

Adkomst

Adkomst via traktorvei, ikke mulig å kjøre bil ned til eiendommen. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en vakker og solrik beliggenhet på Instanes, mellom Kinsarvik og Lofthus, med flott utsikt mot Sørfjorden og omliggende fjell.

Området er preget av spredt bebyggelse, gårdsbruk og frukthager, og byr på et fredelig og naturnært bomiljø med god avstand til naboer og mektig vestlandsnatur rett utenfor døren.

Kinsarvik ligger ca 5 minutter unna med bil og har dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og familievennlige aktiviteter som Mikkelparken og flotte turmuligheter i Husedalen. Lofthus nås på ca. 10 minutter og er kjent som en av Hardangers mest populære destinasjoner, med hotell, gjestgiveri, folkehøgskule og spektakulære fjellturer som Dronningstien.

Hele området er en del av det velkjente frukt- og siderriket langs Sørfjorden. Lokale gårdsutsalg og siderprodusenter inviterer til smaksopplevelser og levende bygdekultur. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til servicetilbud, naturopplevelser og et rikt kulturliv - en sjelden kombinasjon av stillhet og livskraft i hjertet av Hardanger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken søknader, tegninger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen og naustet. Dette har sammenheng med byggeår da de begge er oppført før plan og bygningsloven trådte i kraft.

Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende tilbygg gjeldende for fasade og 1. etasje. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger vedrørende boligens underetasje og 2. etasje. Det er avvik i faktisk innredning av 1.etasje og godkjente byggetegninger.

Det foreligger ikke søknader, tegninger eller andre dokument vedrørende oppføring av uthus/verksted eiendommen.

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

Vei, vann og avløp

Vei: dagens eiere har brukt veien i eplehagen som går over gnr. 247 bnr.1. Eier av gnr. 247 bnr.1 opplyser til megler at det kan nye eier også gjørem mot å dele på kostnader for nødvendig drift og vedlikehold. Veien blir ikke brøytet. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rett til å bruke veien, bruken er på goodwill av eier mot nevnte deling av nødvendig drift og vedlikehold. Megler har ikke lykkes i å dokumentere skriftlig veirett frem til eiendommen.
Vann: vann via privat vannverk i området, selger kjenner dessverre ikke til navn på vannverk og årlige kostnader.
Avløp: septiktank, offentlig tømming

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.06.1903 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:246 Bnr:3
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET.

4618/246/5:
08.03.1924 - Dokumentnr: 900264 - Jordskifte
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET.

09.04.1924 - Dokumentnr: 900265 - Jordskifte
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET.

11.03.1933 - Dokumentnr: 900337 - Jordskifte
MEGLER HAR IKKE LYKKES I Å FINNE DOKUMENTET I DIGITALARKIVET.

21.11.1936 - Dokumentnr: 730 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet gjelder stølsgrenser mellom stølar i Ullensvang og stølar i Kinsarvik på austsida av Sørfjorden.

08.02.1983 - Dokumentnr: 551 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte vedrørende grensegangssaks på Glygging under gnr. 150, Tveit og gnr. 151 Lutro.

29.02.1984 - Dokumentnr: 819 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskifte tar for seg veianlegget Røte - Lutro med mer. Her fremkommer det at eiendommen som selges skal bære 1% av kostnader vedrørende opparbeiding og vedlikehold av veianlegget.

13.11.1987 - Dokumentnr: 4156 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskiftet tar for seg veiutløsning for skog- og jordbruksvei gjennom Sandviklia. Deling av kostnad og vedlikehold for vei mellom Kinsarvik og Røte i Ullensvang. Her fremkommer det at eiendommen som selges skal bære 0,9% av kostnader vedrørende opparbeiding og vedlikehold av veianlegget.

15.11.1994 - Dokumentnr: 4422 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Indre Hardanger Kraftlag
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet tar for seg at Veglaget Røte - Lutro gir Indre Hardanger Kraftlag bruksrett til Røteveken på strekningen Kinsarvik-bom innforbi tøemmerplassen.

16.12.1998 - Dokumentnr: 4101 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er målebrev som tar seg en av tomtens grenselinjer.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Kjøper overtar eiendommen akkurat slik den fremstår på visningstidspunkt med eventuelt innbo, løsøre etc. Ytterligere utvask og rydding vil ikke forekomme.

Eiendommen selges akkurat slik den fremstår på visningstidspunktet, dette gjelder alt av eventuelle møbler, løsøre, inventar, verktøy etc. Ytterligere rydding og rengjøring vil ikke forekomme.

I henhold til opplysninger gitt megler følger det med rett til jakt på hjort og elg. Jakten har siden 2000 vært håndtert av jeger på vegne av selger, jegeren ønsker å fortsette med dette på vegne av nye eiere om ønskelig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

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.

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

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: 3,00% av salgssum (min. kr. 59 000,-) – estimert til kr. 59 700,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
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. 0,-
Samlet skal selger betale kr. 129 550,- 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 9. juni 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ullensvangvegen 317

Ullensvangvegen 317

Skoler

Kinsarvik skule (1-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	4 min 3.8 km
Opedal skule (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	7 min 5.6 km
Hjeltnes vidaregåande skule 66 elever, 5 klasser	36 min 39.9 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	38 min 39.5 km

Sport

Fjordahallen	4 min
Kinsarvik nærmiljøpark	4 min
Treningssenter Fjordahallen	4 min
Tunvoll Trimstove	6 min

Offentlig transport

Instanes Linje 990, 991	7 min 0.4 km

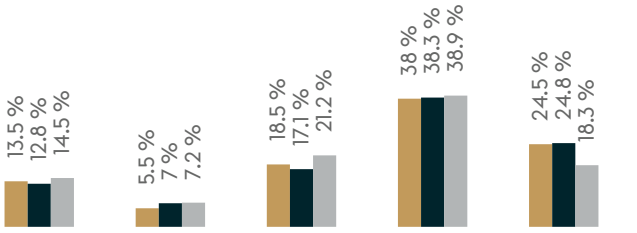
Barnehager

Kinsarvik barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 5.2 km
Veisane barnehage (0-5 år) 47 barn	9 min 7.4 km
Sekse barnehage (1-5 år) 19 barn	14 min 14.2 km

Dagligvare

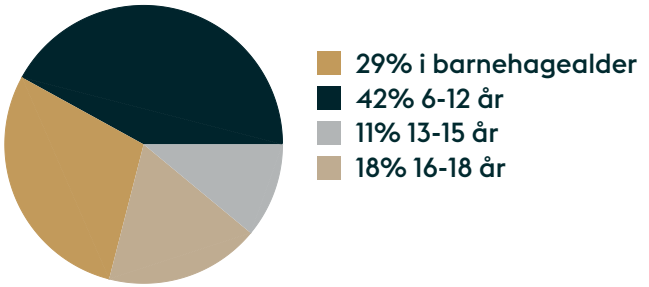
Spar Kinsarvik	4 min
Bunnpris Ullensvang	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ystanes-lutro	202	130
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



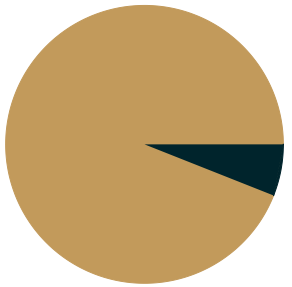
Ladepunkt for el-bil

Spar Kinsarvik	4 min
Bunnpris Ullensvang	6 min

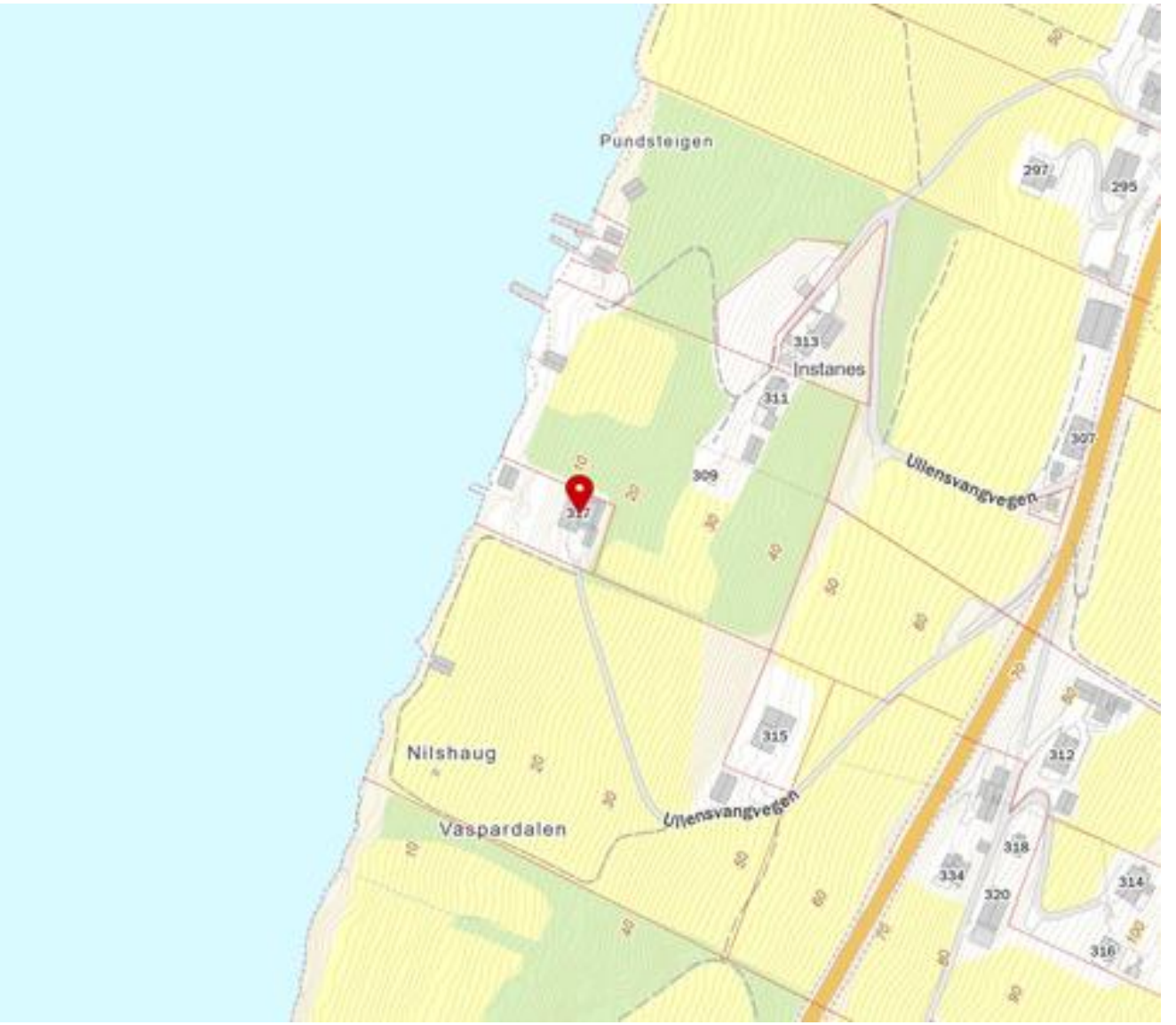
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



94% enebolig
6% annet



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
ULLENSVANG kommune
gnr. 246, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22210-1290 **Referansenummer:** PY1221

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

• 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

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.

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en pen beliggenhet ved sjøen på Instanes mellom Kinsarvik og Lofthus. Vendt mot vest med flott utsikt over Sørfjorden og nærområde. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk. Det er ca ti minutt å kjøre til sentrum på Lofthus og fem minutter til Kinsarvik. På Lofthus finner man servicetilbud som dagligvarehandel, skole og barnehage.

TOMT:
Stor og flott tomt med strandlinje. Det er svært bratt og dårlig tilkomstvei til eiendommen, trolig ødelagt av flom/ras. Kun mulig med traktor/ATV. Tomten fremstår som lite stelt i senere år med mye vegetasjon voksende tett på boligen. Det ligger også en del avfall rundt på eiendommen. Tunet er opparbeidet med belegningsstein. Tomten har et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, frukttrær og hage med plen.

BEBYGGELSEN:
Eiendommen er bebygget med en enebolig. Ellers er det oppført et naust nede ved fjorden.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over tre plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon - og betong/mur, utvendig kledd med bordkledning og pusset/malt overflate. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med stål/aluminiumsplater, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med skru- og automatsikring.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Tilbygget først i 1977 og senere i 1985.
- Bad i første etasje er oppgradert i 1985.
- Kjøkkeninnredning er skiftet rundt 1985.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe etter byggeår.

Ellers har Jeg ikke mottatt en liste/oversikt over vesentlig vedlikehold/oppgradering.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

FASILITETER / KVALITETER:
- Landlig beliggenhet
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Rolig og lite trafikkert område
- Uten innsyn / skjermet beliggenhet
- Nærhet til sjø/vann for fiske/bading
- Overbygd terrasse
- Hage med plen og prydbusker
- Bolig med potensial
- Flere stuer / oppholdsrom
- Grovinngang
- Naust

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

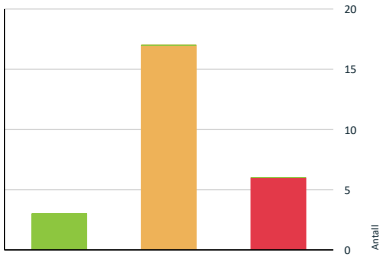
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra 1977. Det foreligger også tegninger fra siste utbygging, men disse er ikke stemplet som godkjent. Det foreligger heller ingen ferdigattest på arbeidene fra kommunen.

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

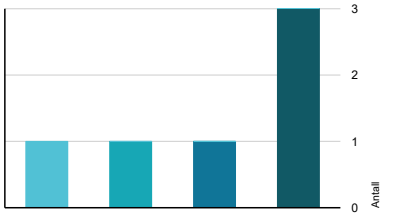
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

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

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

Det var spesielt mye løsøre og innbo i boligen, som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er oppdaget.

En gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet for et dødsbo. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen og boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Snøfanger — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget
1985	Tilbygg	Tilbygget stuedel og altan, samt takoverbygg/svalganger rundt boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 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 aldersvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord og i undertaket v/ takutstikk. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser deler av taktekkingen.

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 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon- og betong/mur.
Utvendig kledd med bordkledning og pusset/malt overflate.

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

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.

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

Det er sprekker/avskallinger og synlig korrodert (rustet) armering som trolig kommer av for lite overdekning på jernet. Dette resulterer i at jernet oksiderer og betongen til slutt slipper fra jernet. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser sprekker og avskalling på mur/betong

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser deler av krypeloftet.

TG 3 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:

TG3: Det er betydelig antall punkterte/sprukne glassruter. På grunn av dette, samt værpåkjenning og slitasje, er det behov for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 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:

Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til høyde, og det bør vurderes å utbedre dette med hensyn til sikkerhet.

TG3: Utvendig terrengtrapp avbildet under har store skader og må bygges ny.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser trapp fra underetasje til altan i første etasje med store skader og behov for utskiftning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er gjenstående arbeid på overflater/listverk i entre/hall med trapp. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i underetasje og stue i første etasje.

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng har synlig grunnmur.

Hulltaking:
Hulltaking/målinger var ikke mulig på grunn av oppbygging/tilgang. Vurderingen er derfor basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmålinger som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden arealene er innredet for varig opphold anbefales det å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å overvåke utviklingen over tid og eventuelt foreta nødvendige utskiftinger. Årsakene til fuktproblematikken er ofte sammensatte, og den eksakte årsaken er ikke kjent. Derfor bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres. Alternativt anbefales det å montere en luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



Bilde viser vegg mot terreng med saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre innvendige forhold

Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, fliser og murpuss på vegger og takplater i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

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

Rommet har lekkasje, skade og/eller følgeskade som medfører behov for oppgradering. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med fliser på benk og mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), kjøleskap og komfyr.

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

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

Vurdering av avvik:
• 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.

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

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.

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 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/"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 to luft-til-luft varmepumper.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: den ene er fra 2014, den andre er fremstår som eldre enn dette.

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.

Tilstandsrapport

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1989.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad og gang i første etasje. - 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.

   Avvik som gir TG3:
   • Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.
   • Deler av el-anlegget bærer preg av en ikke fagmessig utførelse.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Forstøtningsmurer

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er stor skjevhet/utglidning med risiko for sammenbrudd. Ytterligere undersøkelse bør utføres, og tiltak bør iverksettes basert på dette. Det er vanskelig å gi et kostnadsestimat uten videre undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser forstøtningsmur med setning/utglidning

Oljetank

Tilstandsrapport

Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen.

Til informasjon:
Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.

Andre forhold

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

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

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

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

Eldre boliger har vanligvis tegn på brukslitasje 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.

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Bygninger på eiendommen

Uthus/verksted



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Uthus/verksted med normal standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stål/aluplater. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget. Utepeis ved overbygget areal.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Nasut med enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stål/aluplater. 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. Bygningen ser ut til å ikke ha blitt ferdigstilt, som har resultert i enkelte følgeskader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
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

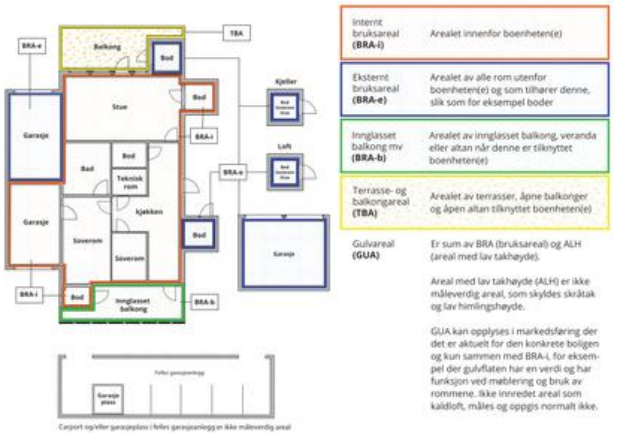
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	41			41	
1. Etasje	108			108	17
2. Etasje	61			61	
SUM	**210**				**17**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bad, Bod, Vaskekjeller, Kjellerstue		
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, Grovinngang, Kjølerom		
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

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 2,20 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,39 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,29 meter i gang.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 33 m² i første etasje.
- Utover overnevnte areal er det et overbygget, men delvis åpent areal på ca 37 m² i underetasje.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemledte tegninger fra 1977. Det foreligger også tegninger fra siste utbygging, men disse er ikke stemplet som godkjent. Det foreligger heller ingen ferdigattest på arbeidene fra kommunen.

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

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.

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.

Uthus/verksted

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Det var ikke tilgang til deler av bygget på befaringsdagen, arealene er derfor oppmålt omtrentlig.
Det kan derfor forekomme arealavvik på grunn av dette.

- Utover overnevnte areal, er det et overbygget areal på ca. 9 m².

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det var ikke tilgang til deler av bygget på befaringsdagen, arealene er derfor oppmålt omtrentlig.
Det kan derfor forekomme arealavvik på grunn av dette.

Det er ikke omsluttende yttervegger på alle sider av bygget i underetasjen, arealet tas derfor ikke med som måleverdig areal. Dette arealet utgjør ca. 38 m².

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

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	14
Uthus/verksted	0	7
Naust	0	42

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 måleregelene.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller" som en bod/kjellerrom, siden rommet ikke et innredet våtrom.

Uthus/verksted

Naust

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	246	5		0	3239.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullensvangvegen 317

Hjemmelshaver
Søilen Arne

Eiendomsopplysninger

Tinglyste retter/øvrige forhold

Eiendommen har tinglyst vegrett over eiendommen på nordsiden, men har i dag avtale med eiendommen på sørsiden for bruk av veien i følge oppdragsgiver.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

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, brannceller mv.

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Ullensvangvegen 317 , 5781 LOFTHUS
Gnr 246 - Bnr 5
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/PY1221

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
12. mai 2025
Oppdragsnummer

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullensvangvegen 317, 5781 LOFTHUS

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Bård Søilen, Victoria Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arne Søilen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 11917836
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Arne Søilen, murer Kjenner ikke til hvem som har utført rørlegger- og elektrikerarbeidet.

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

Eventuell kommentar: Antar det siden eier var murer

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?
Nei

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til dette. Arbeidet ble gjort i 1984/1985

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

Beskriv: Septiktank

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

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

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

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det viser tegn til fukt og det lukter

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært et tilfelle av vanninntrengning i huset i forbindelse med store nedbørmengder. Dette viser ved fukt i gang i 1. etasje.

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

Ja

Beskriv: Punkterte vinduer.

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.

Ja

Beskriv: Tegn til at det har vært mus i et rom i 2. etasje.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det finnes en takst fra 2013.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst 2013 i forbindelse med kausjon.

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: Såvidt jeg kjenner til har eiendommen veirett over en tilstøtende eiendom, men så lenge eier har hatt huset har han fått bruke vei tilhørende en annen eiendom på sørsiden av huset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

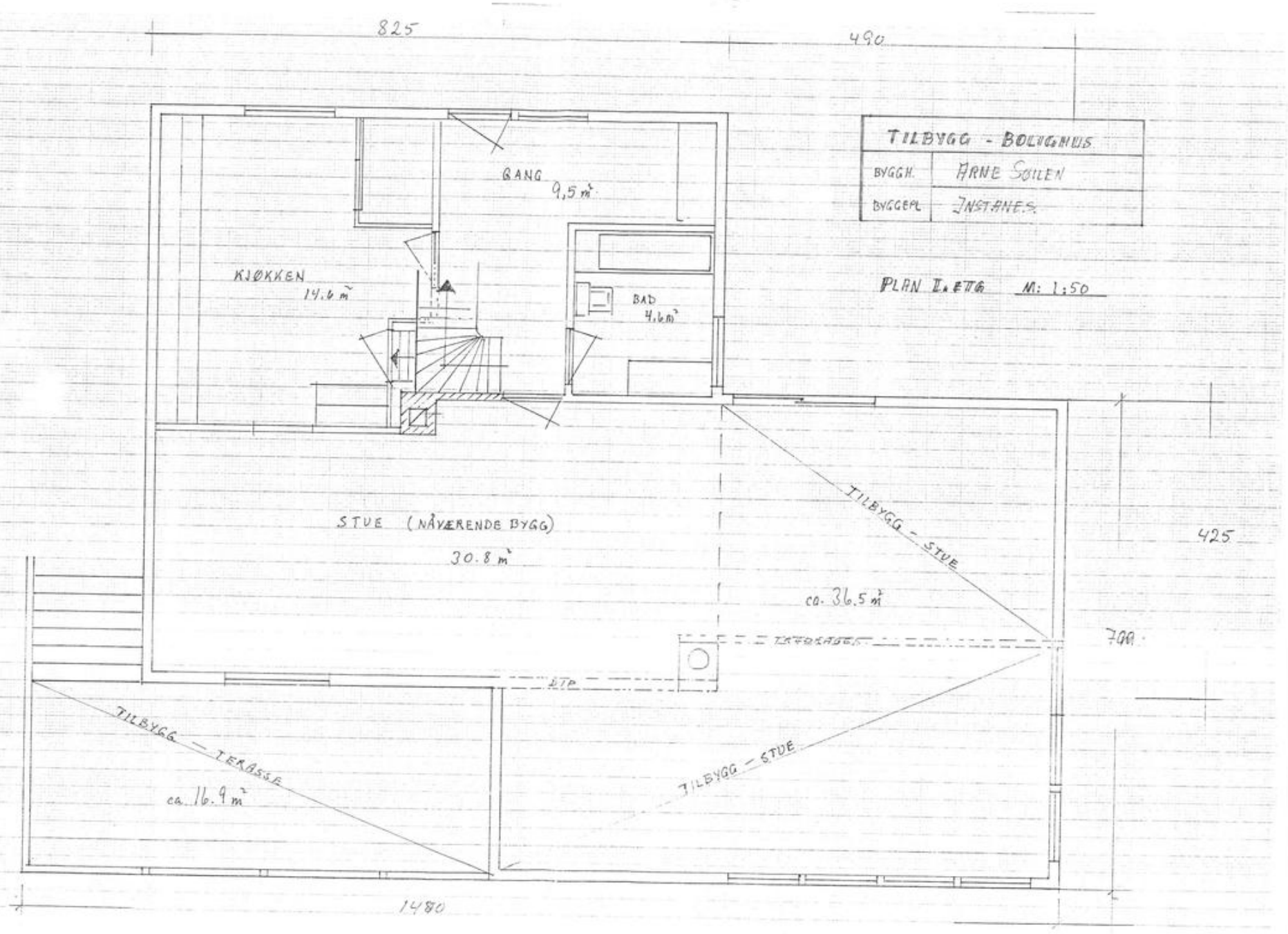
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

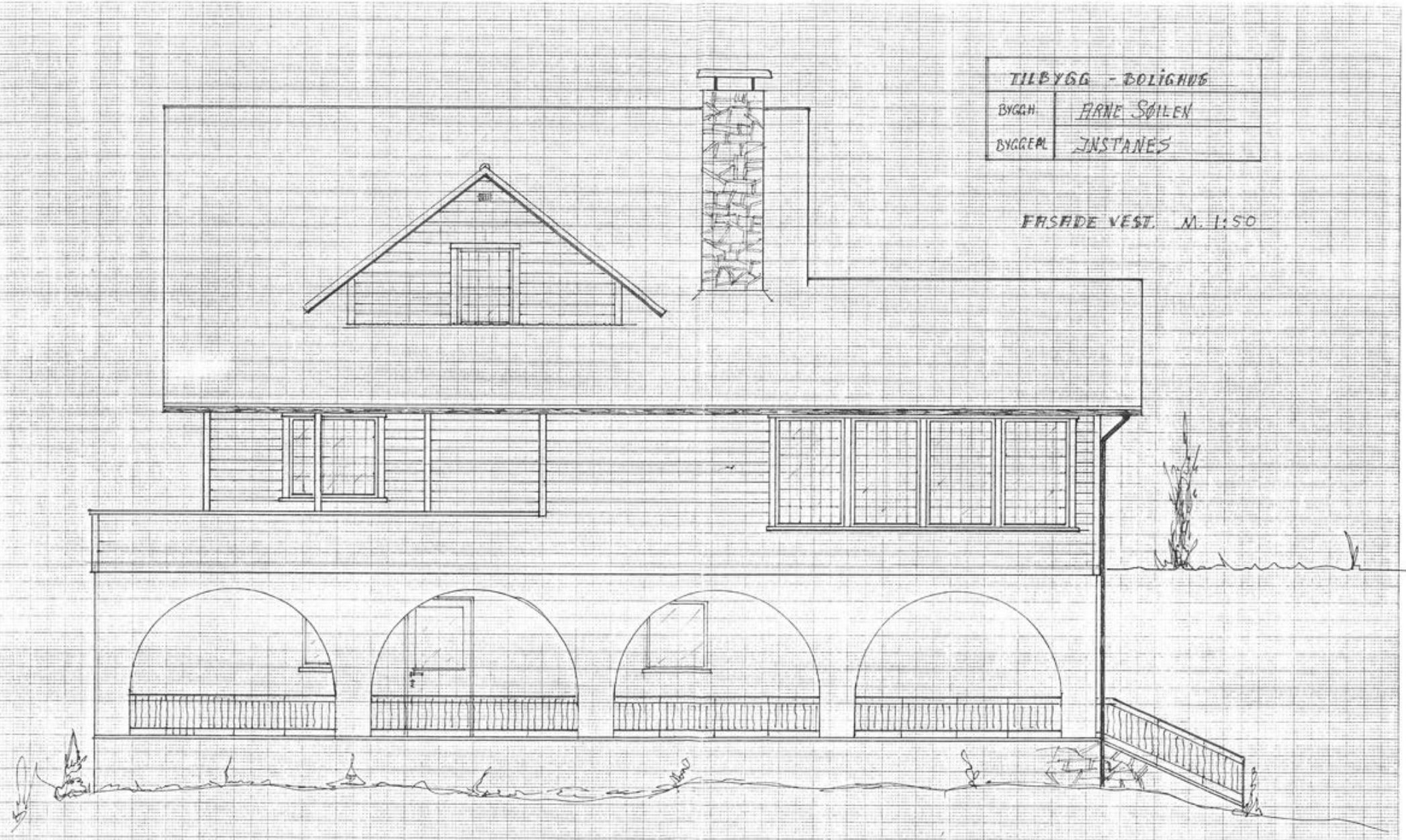
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer:


825
490
TILBYGG - BOLIGHUS
BYGGH. ARNE SØILEN
BYGGEPL INSTANES
GANG 9,5 m²
KJØKKEN 14.6 m²
BAD 4,6 m²
PLAN 1. ETG M: 1:50
STUE (NÅVÆRENDE BYGG)
30.8 m²
TILBYGG - STUE
ca. 36.5 m²
TERRASSEN
DØR
TILBYGG - TERRASSE
ca. 16.9 m²
TILBYGG - STUE
425
700
1480

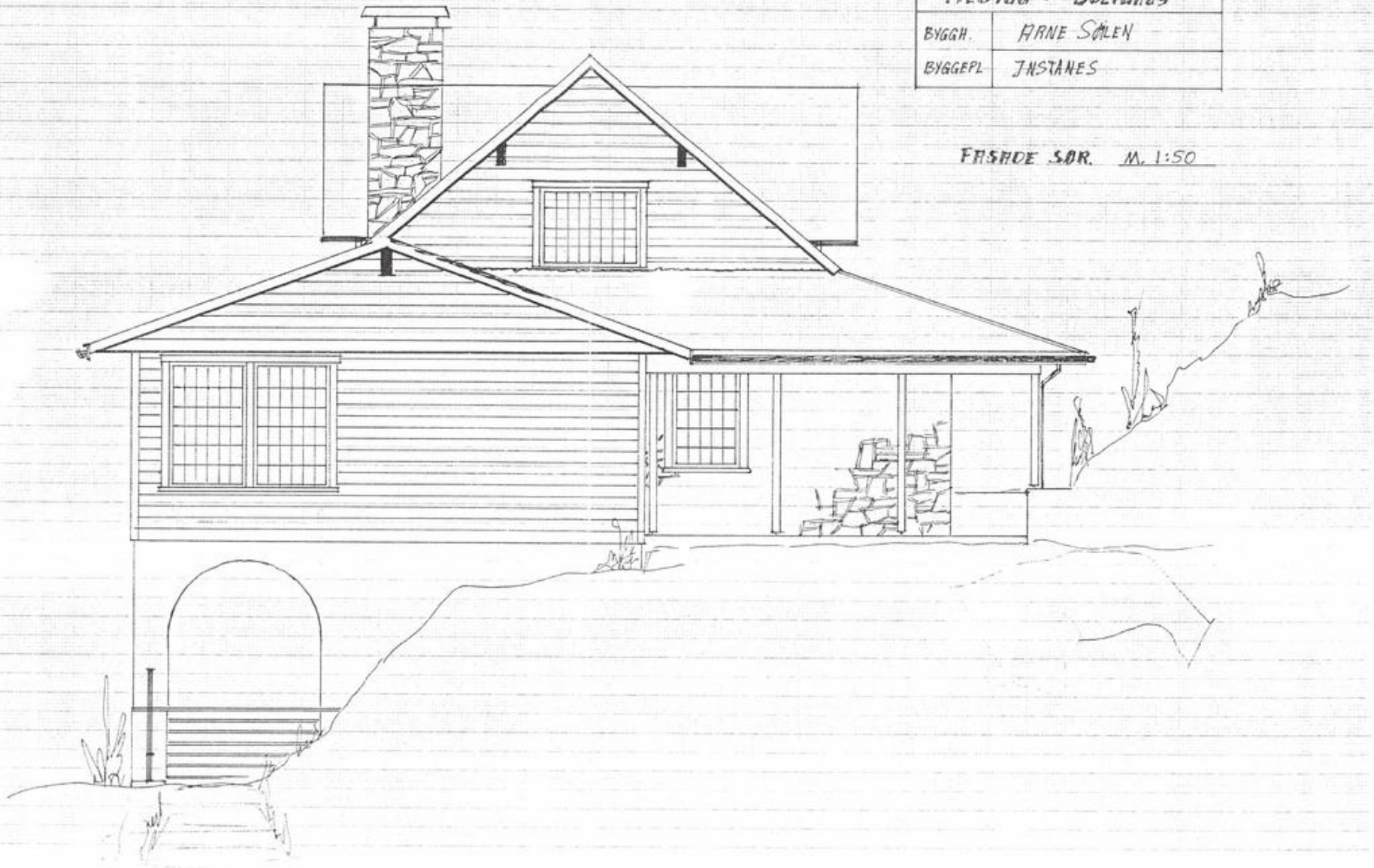
TILBYGG - BOLIGHUS	
BYGGH.	ARNE SØILEN
BYGGEM.	INSTANES

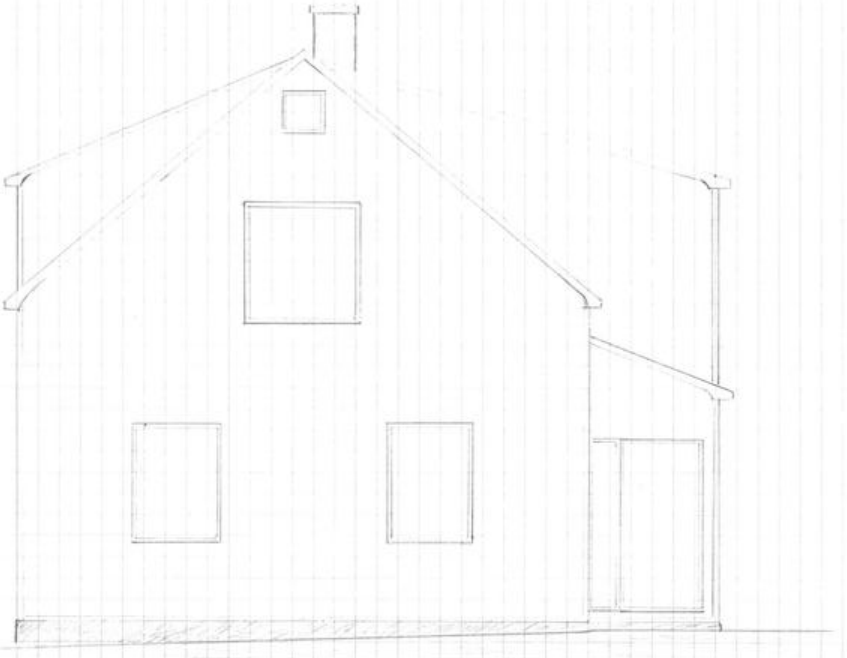
FASADE VEST. M. 1:50



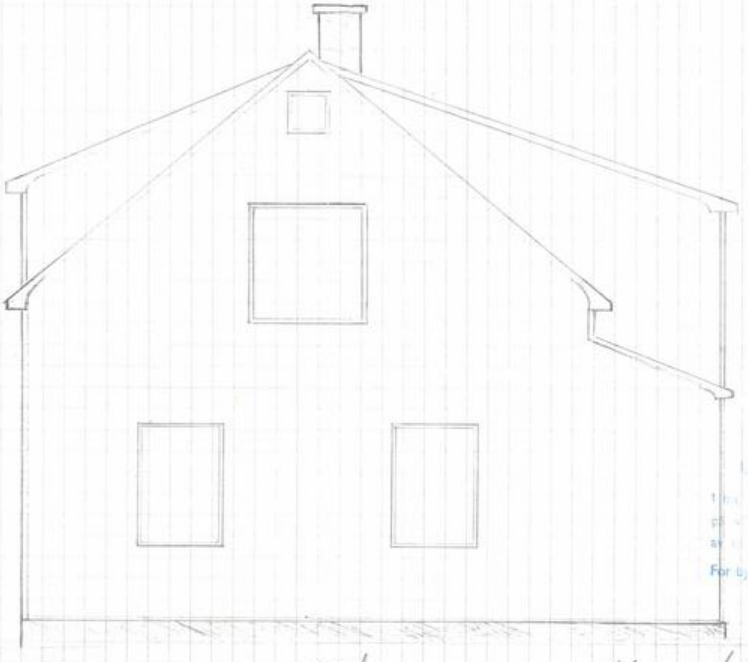
TILBYGG - BOLIGHUS	
BYGGH.	ARNE SØLEN
BYGGEPL	JNSTANES

FASADE SØR. M. 1:50

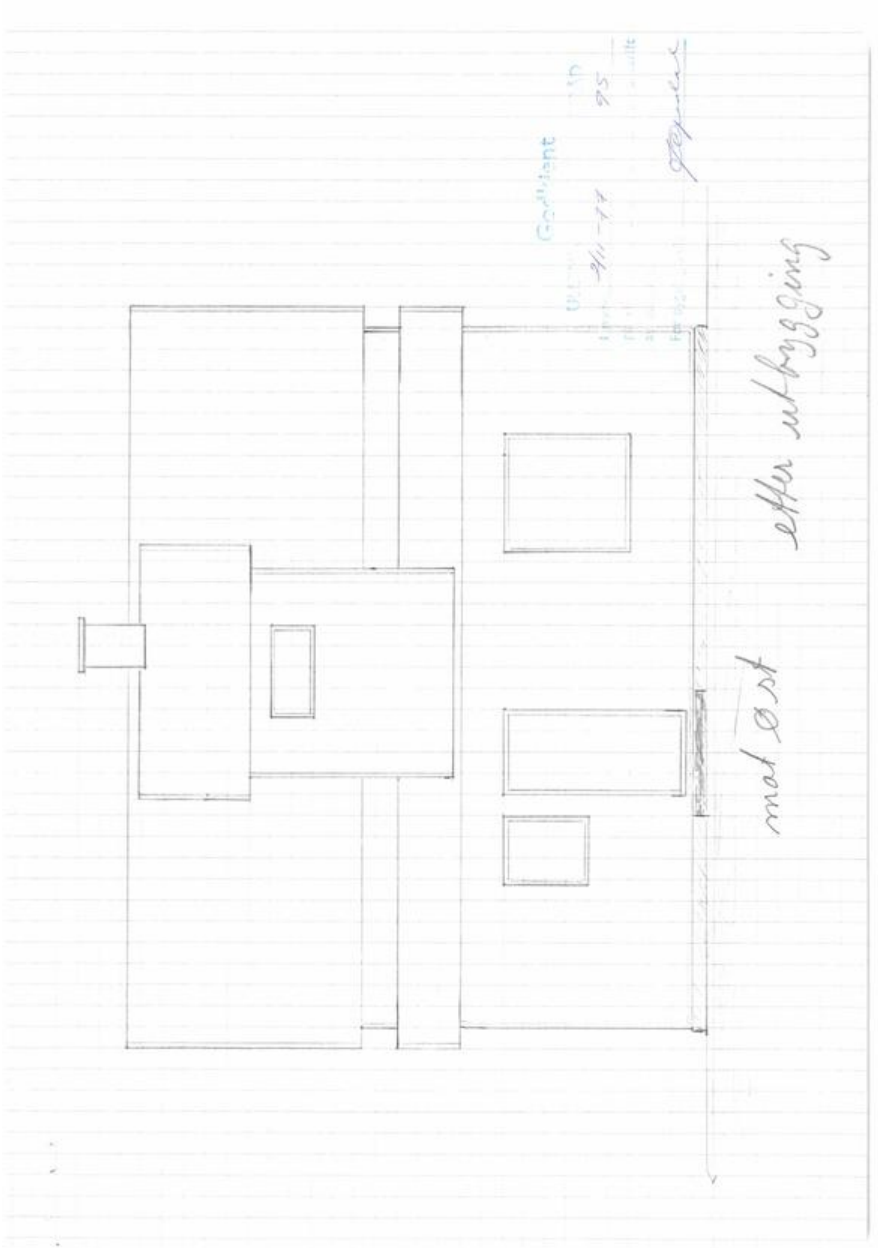


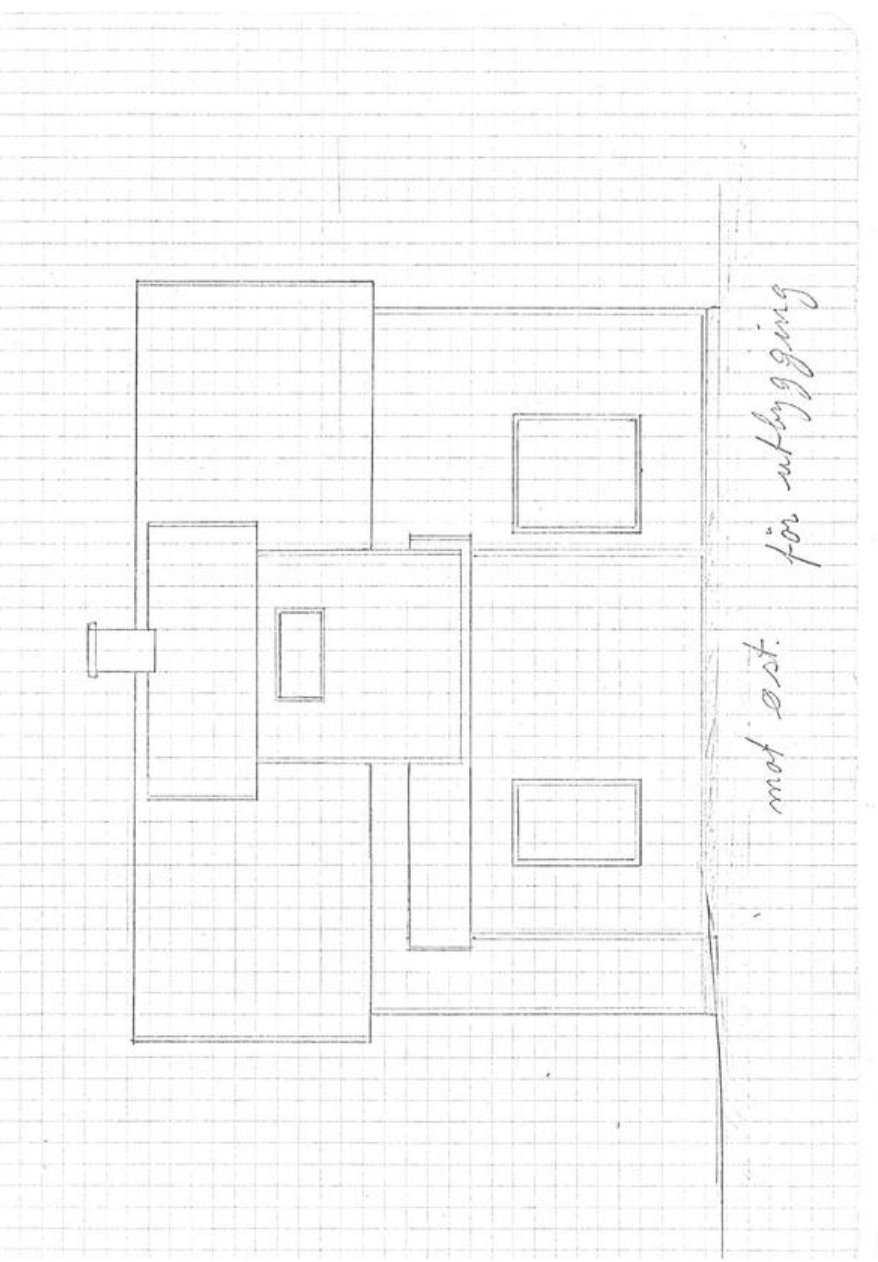


Mat syd för utbyggning.



syd efter utbyggning


mot öst
efter utbyggning


mot öst
för utbyggning

Matrikkelbrev

For matrikkeleining:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gardsnummer:	246
Bruksnummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	14.05.2025 kl. 12:30
Produsert av:	Viola Starr
Attestert av:	Ullensvang kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

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

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	INSTANES
Etableringsdato:	20.06.1903
Skyld:	0,08
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 246 / 5	3 239,2 m2	Ukjend grenseforløp

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar	Død	231144	SØILEN ARNE			1 / 1

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6695402	372064		1 530,3 m2	Hjelpelinje vasskant
2	Teig	Nei	6695634	372773		1 708,9 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse

Tinglysing
Status
Endra dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring — 01.01.2020 — Tinglyst — 01.01.2020 — smatmynd — 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4618 - 246/5
Omnummerert frå: 1231 - 146/5

Skylddeling — 20.06.1903

Skylddeling

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1231 - 146/3	0
Mottakar	1231 - 146/5	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Ullensvangvegen	2040	317			Grunnkrins:	0707	Ystanes-Lutro	
	Instanes	Tildelt av kommune				Røystekrins:	5	Austsida	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07080502	Kinsarvik	
				6695404	372077	Postnr.område:	5781	LOFTHUS	
						Tettstad:			

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 174 685 657
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6695414 Aust: 372047
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	246/5

Bygningsnr: 174 685 665
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6695404 Aust: 372077
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

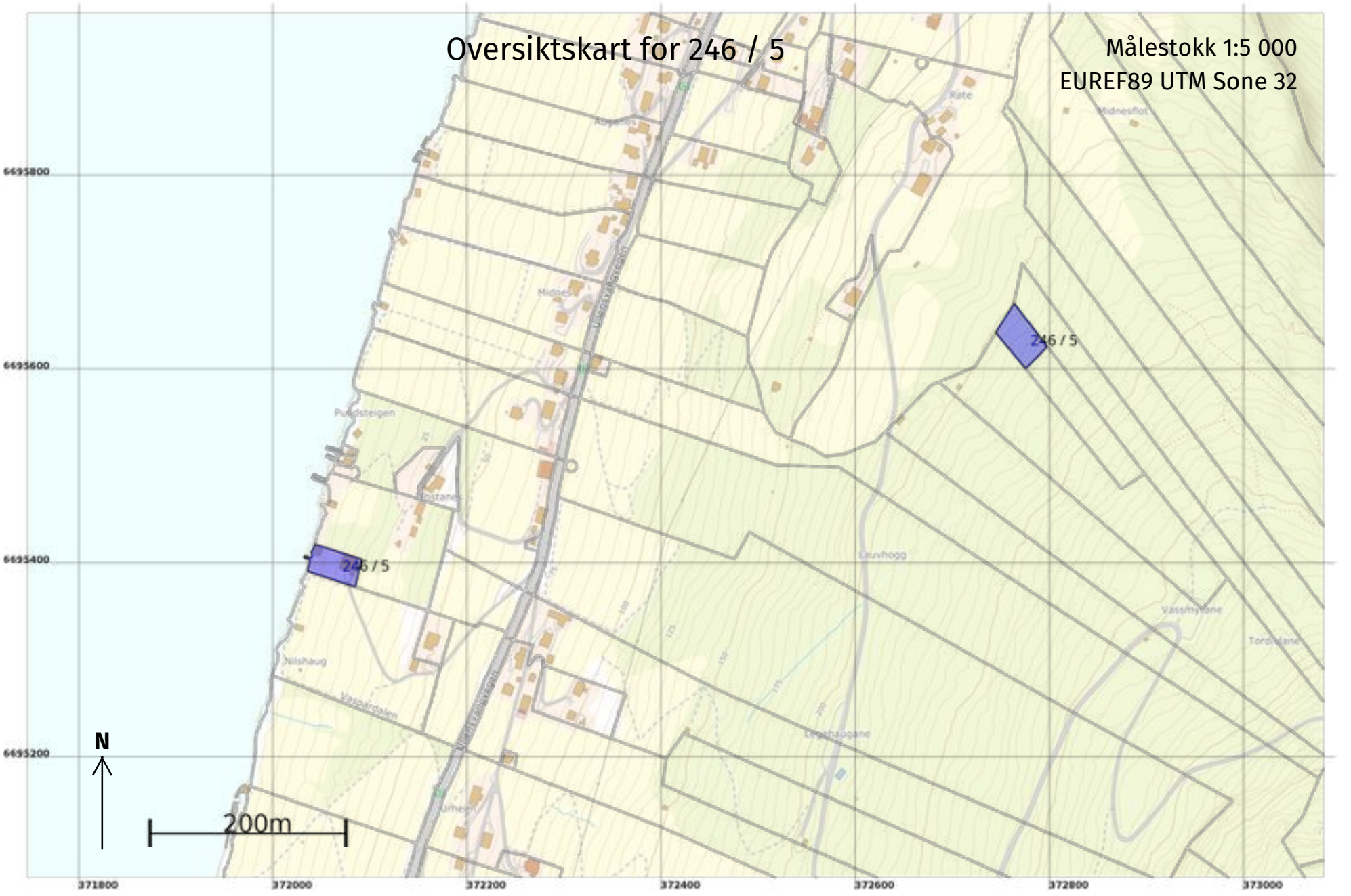
Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

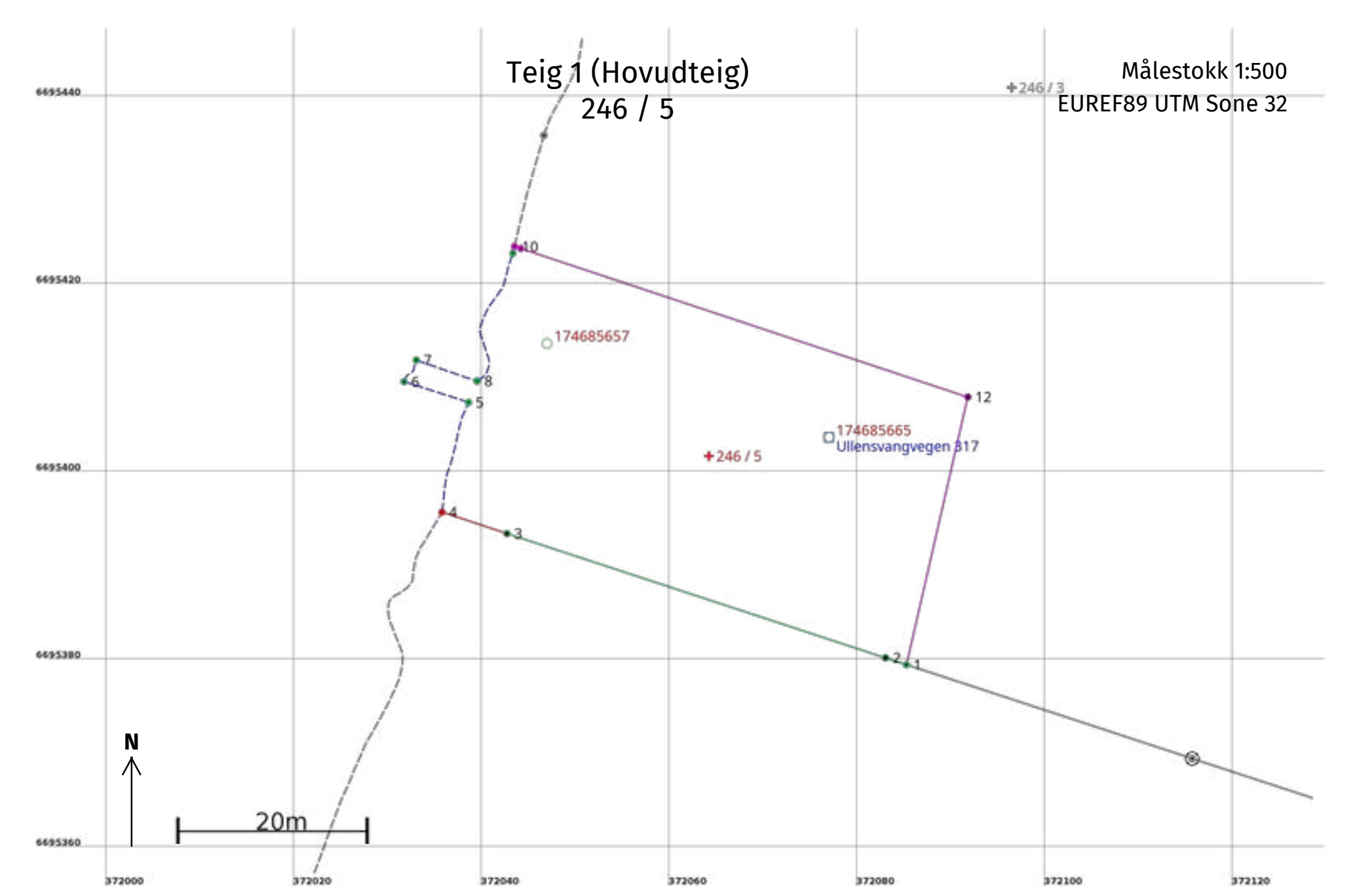
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
2040 Ullensvangvegen 317	H0101	Bustad	0	0		0	0	246/5


Oversiktskart for 246 / 5
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32
246 / 5
246 / 5
6695800
6695600
6695400
6695200
371800
372000
372200
372400
372600
372800
373000
N
200m


Teig 1 (Hovudteig)
246 / 5
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
246 / 3
174685657
174685665
Ullensvangvegen 317
246 / 5
10
12
7
6
8
5
4
3
2
1
N
20m
6695440
6695420
6695400
6695380
6695360
372000
372020
372040
372060
372080
372100
372120

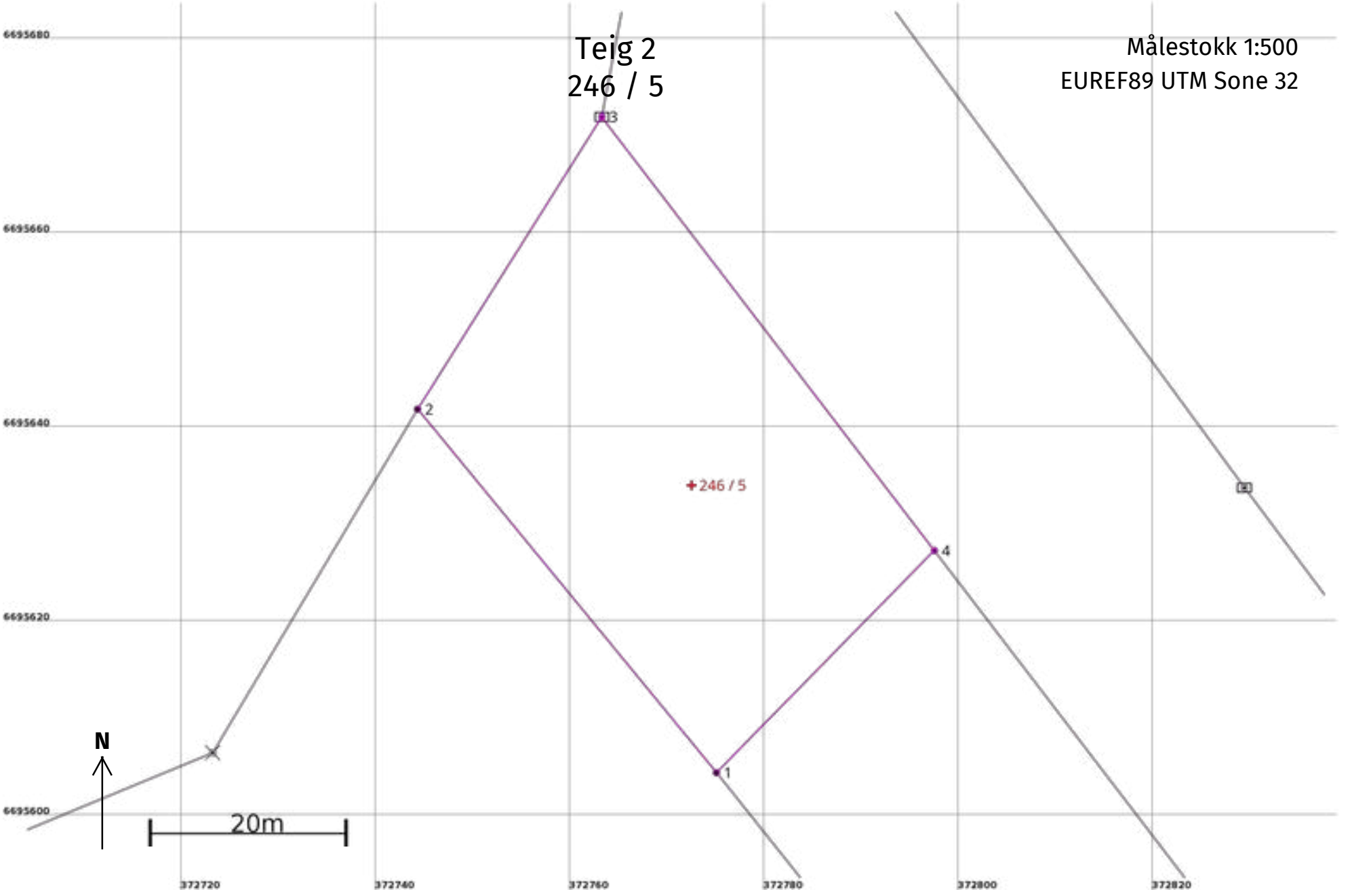
Areal og koordinatar

Areal: 1 530,3 Arealmerknad: Hjelpelinje vasskant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6695402 **Aust:** 372064

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6695379,77	372085,24		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			2,34				
2	6695380,50	372083,02		Umerkt	10 Terrengmålt	14	
			42,43				
3	6695393,74	372042,71		Umerkt	10 Terrengmålt	14	
			7,28				
4	6695396,02	372035,80		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihandsteikning: Lagt direkte inn på skjerm	1000	
			12,09	Hjelpelinje vasskant		29	
5	6695407,71	372038,64		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	29	
			7,21	Hjelpelinje vasskant		29	
6	6695409,91	372031,77		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	29	
			2,76	Hjelpelinje vasskant		29	
7	6695412,21	372033,07		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	29	
			6,84	Hjelpelinje vasskant		29	
8	6695409,98	372039,54		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	29	
			15,13	Hjelpelinje vasskant		29	
9	6695423,60	372043,35		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottar	29	
			0,74	Hjelpelinje vasskant		29	
10	6695424,32	372043,52		Geometrisk hjelpepunkt	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
			0,71				
11	6695424,10	372044,20		Ukjent	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
			50,15				
12	6695408,28	372091,79		Annan detalj	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
			29,25				


Teig 2
246 / 5
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6695680
6695660
6695640
6695620
6695600
372720
372740
372760
372780
372800
372820
246 / 5
1
2
3
4
N
20m

Areal og koordinatar

Areal: 1 708,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6695634 **Aust:** 372773

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6695604,76	372775,11	48,43	Annan detalj	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
2	6695642,18	372744,36	35,57	Annan detalj	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
3	6695672,27	372763,32	56,25	Stein eller røys	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	
4	6695627,62	372797,53	32,02	Ukjent	54 Digitalisert på dig.bord: Transparent film - mindre god posisjonskvalitet	200	

ambita

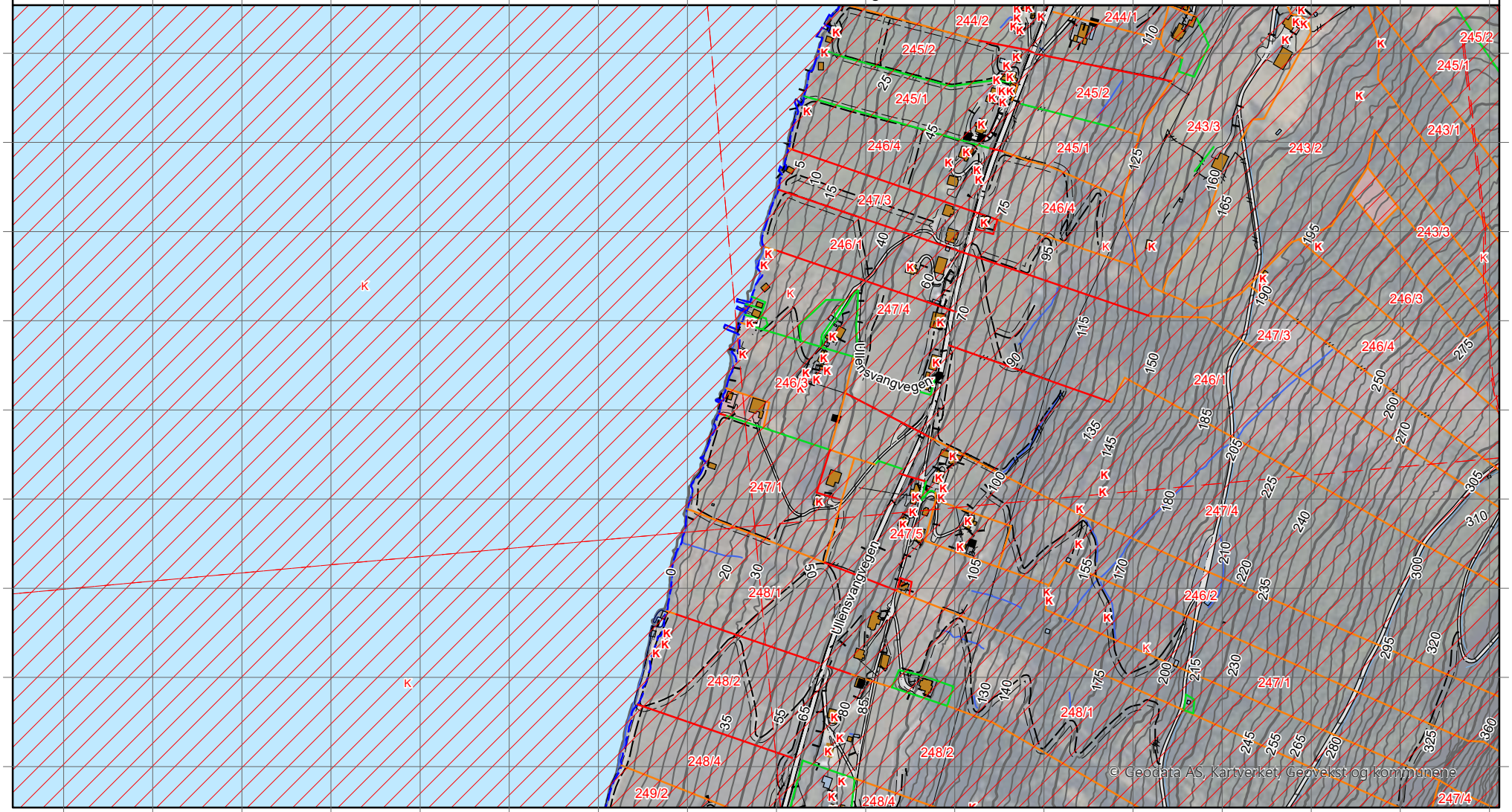
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/246/5/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:6000
Dato: 11.5.2025



0 150 300 m

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

Tegnforklaring



ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 246, Bruksnummer 5 i 4618 ULLENSVANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2025 kl. 22.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2025 kl. 22.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/3713-1/48 02.11.1981 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
SØILEN ARNE
FØDT: 23.11.1944

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1924/900264-1/48 08.03.1924 **JORDSKIFTE**

1924/900265-1/48 09.04.1924 **JORDSKIFTE**

1933/900337-1/48 11.03.1933 **JORDSKIFTE**

1936/730-1/48 21.11.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/551-1/48 08.02.1983 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/819-1/48 29.02.1984 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/4156-1/48 13.11.1987 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/4422-1/48 15.11.1994 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver Indre Hardanger Kraftlag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1903/900038-1/48 20.06.1903 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4618 GNR: 246 BNR: 3

1998/4101-1/48 16.12.1998 **MÅLEBREV**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1921361-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1231 GNR: 146 BNR: 5

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

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

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

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

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

988 20 428

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullensvangvegen 317 5781 LOFTHUS

Betegnelse: Gnr 246, bnr 5 (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