

Hovland 3



Velkommen til

Hovland 3



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Hovland

Enebolig (311m² BRA-i) på idyllisk tomt ved sjø. Nydelige sol- og utsiktsforhold! Naust. Romslig tomt m/dobbelgarasje

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 100,-
Totalpris	4 296 100,-
BRA-i	311 kvm
Totalt BRA	449 kvm
Soverom	5
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1945
Megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	311 kvm
BRA-e:	138 kvm
Totalt BRA:	449 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller: BRA-i: 79 kvm. Gang, 4 boder, kjellerstue og vaskekjeller
Total BRA: 79 kvm.
1. etasje: BRA-i: 99 kvm. Gang, hall m/trapp, toalettrom, stue, bod, trapperom, kjøkken og grovinngang
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje: BRA-i: 89 kvm. 2 ganger, bod, trapperom, toalettrom, 5 soverom og bad. Total BRA: 89 kvm. TBA: 11 kvm.

3. etasje: BRA-i: 44 kvm. Uinnredet loft Total BRA: 44 kvm.

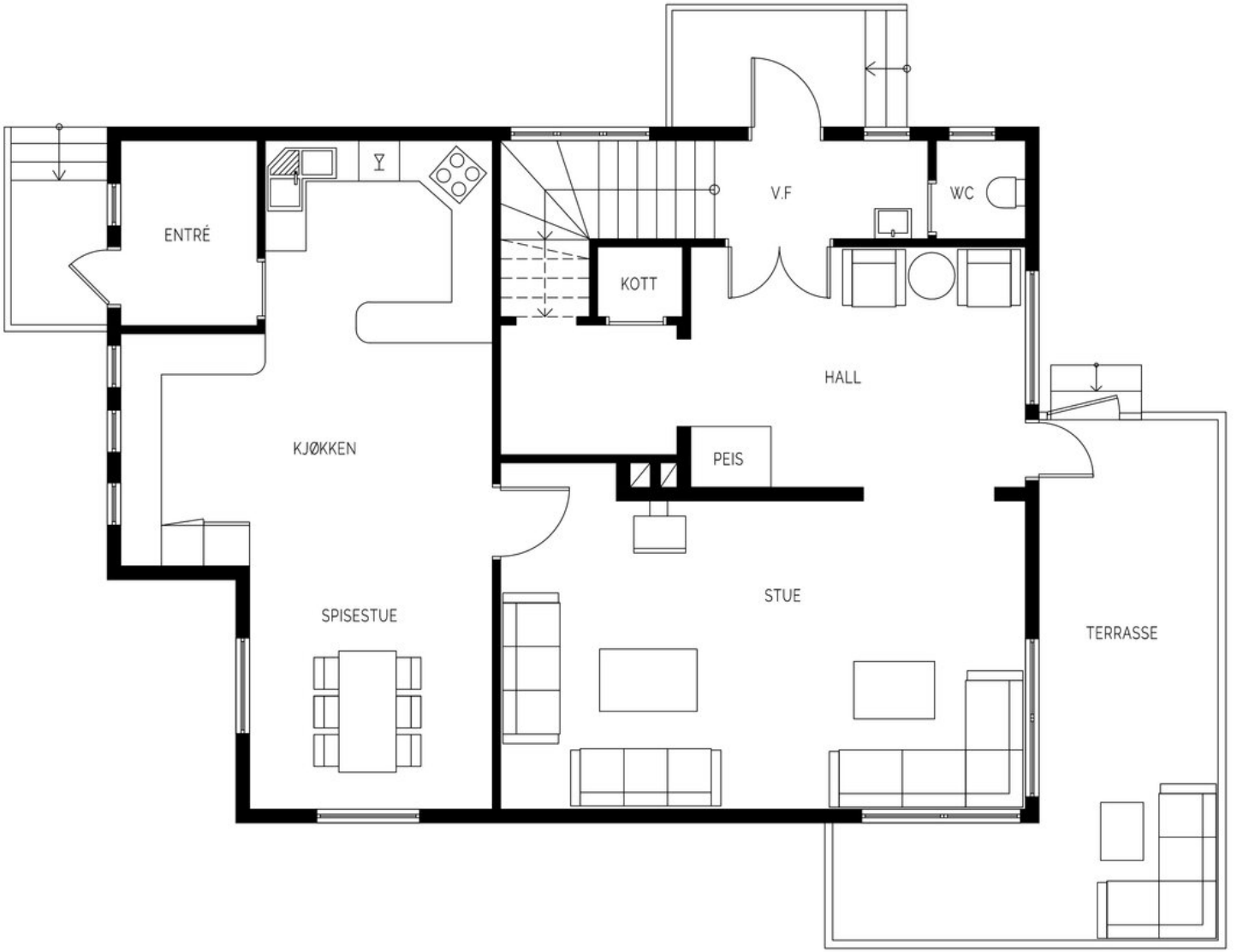
Garasje
1. etasje: BRA-e: 61 kvm. Garasje og kjølerom Total BRA: 61 kvm.
2. etasje: BRA-e: 41 kvm. Uinnredet loft Total BRA: 41 kvm.

Bod
1. etasje: BRA-e: 2 kvm. Vedbod Total BRA: 2 kvm.
Uthus/røykhus
1. etasje: BRA-e: 4 kvm. Bod og kaldrøykehus Total BRA: 4 kvm.

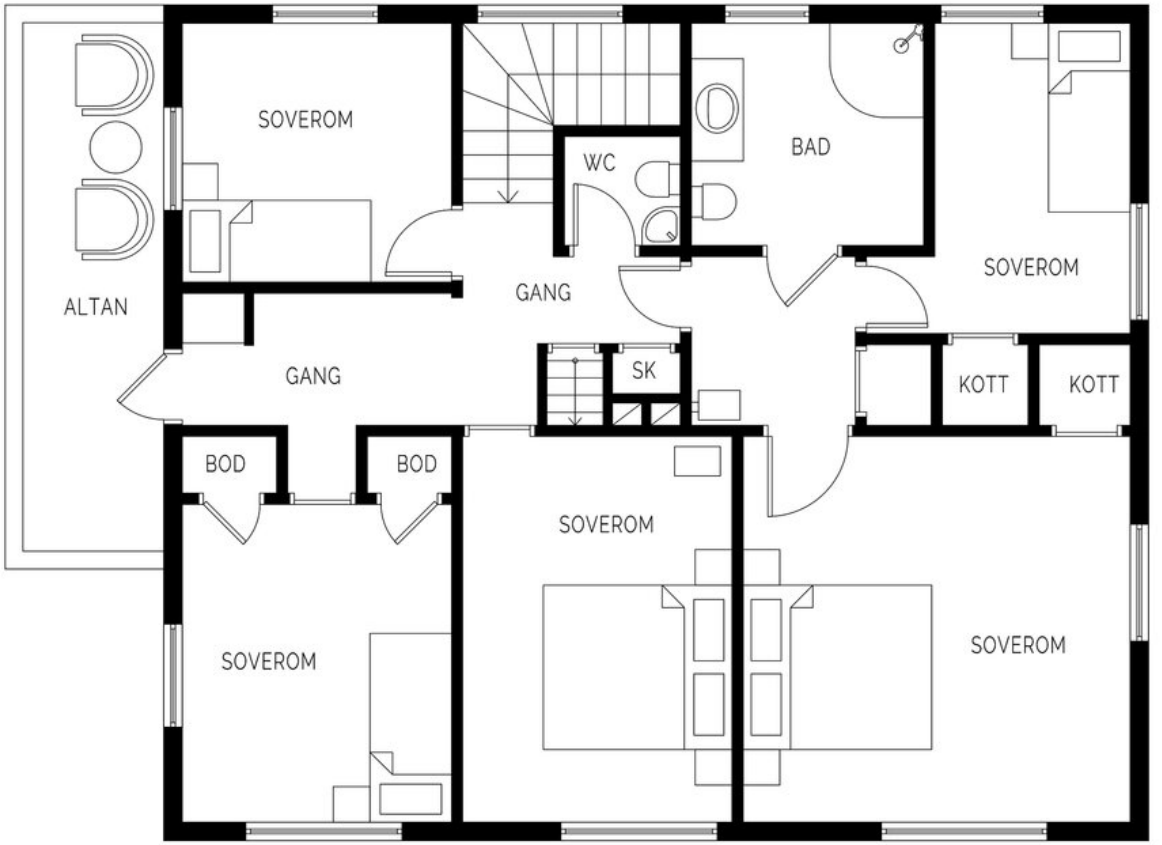
Naust
1. etasje:BRA-e: 30 kvm. Naust Total BRA: 30 kvm.



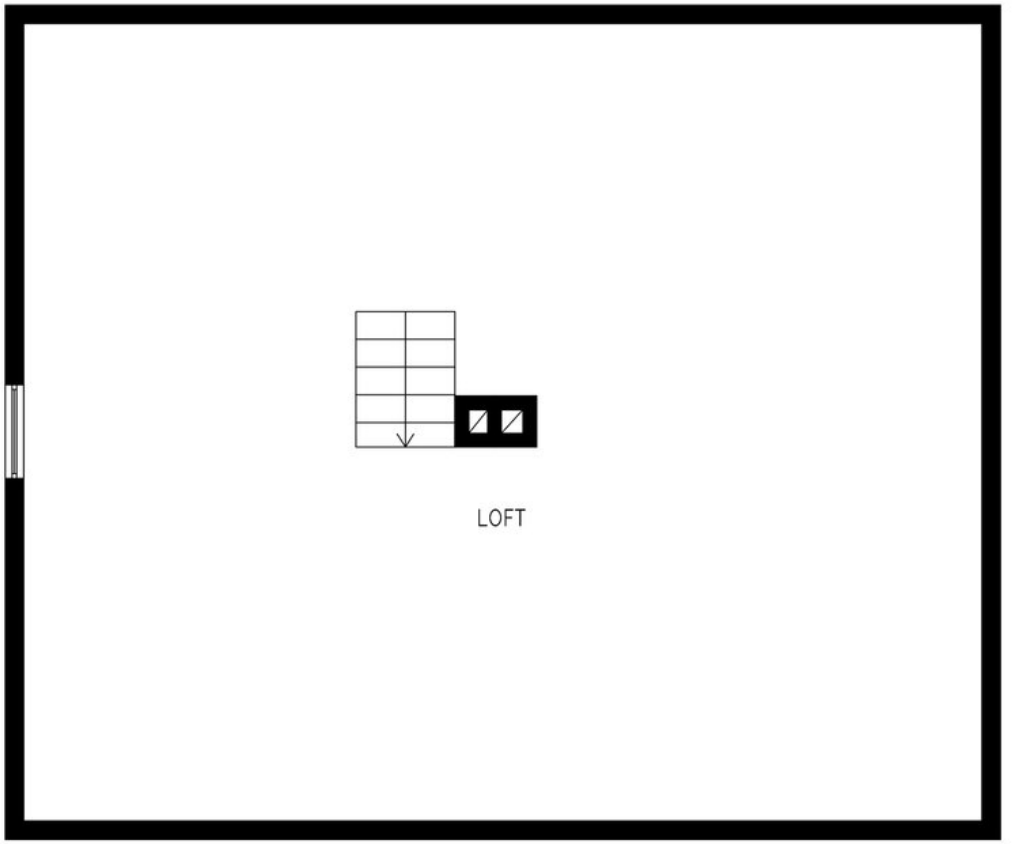
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



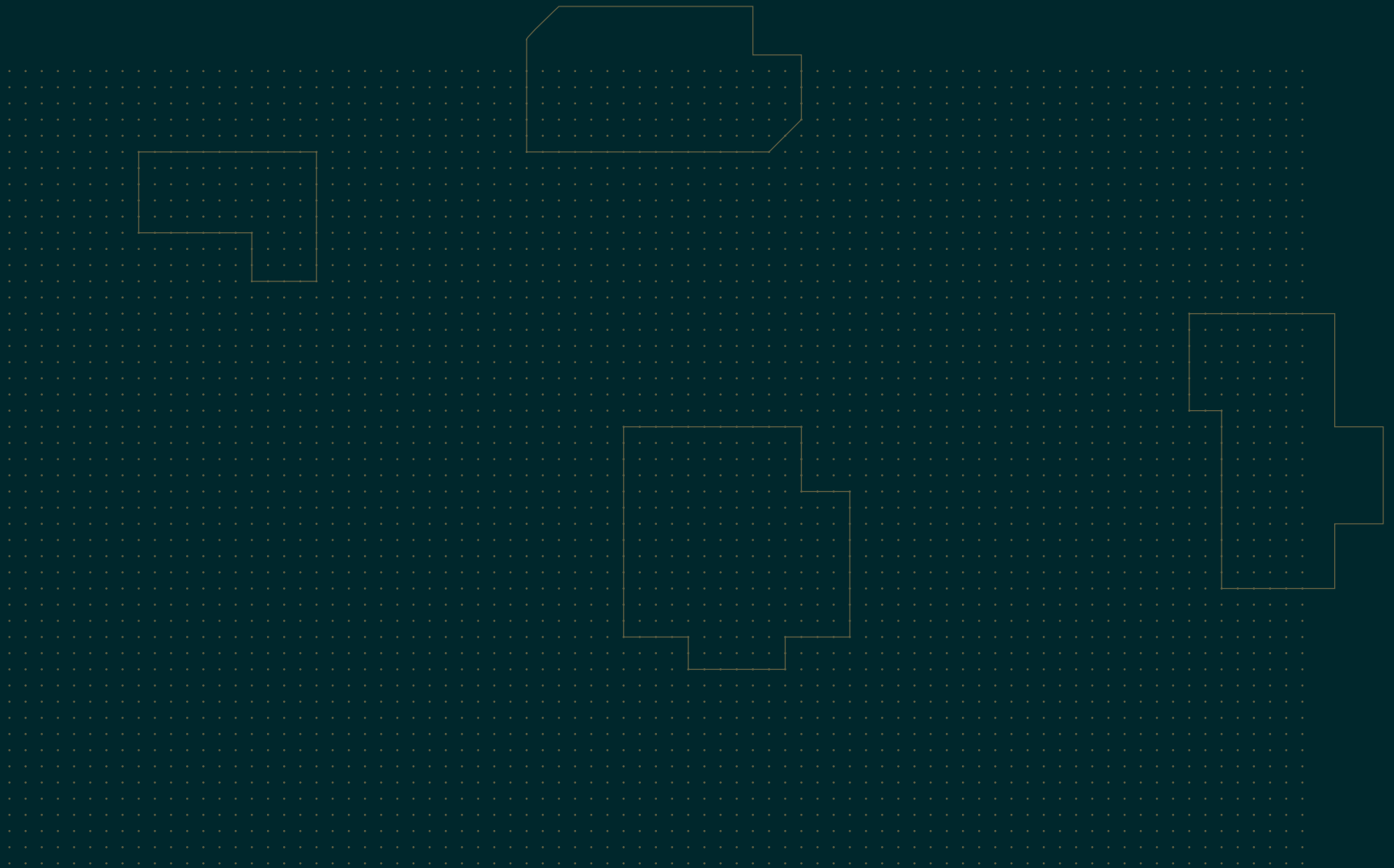
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme












































1945




2. etasje







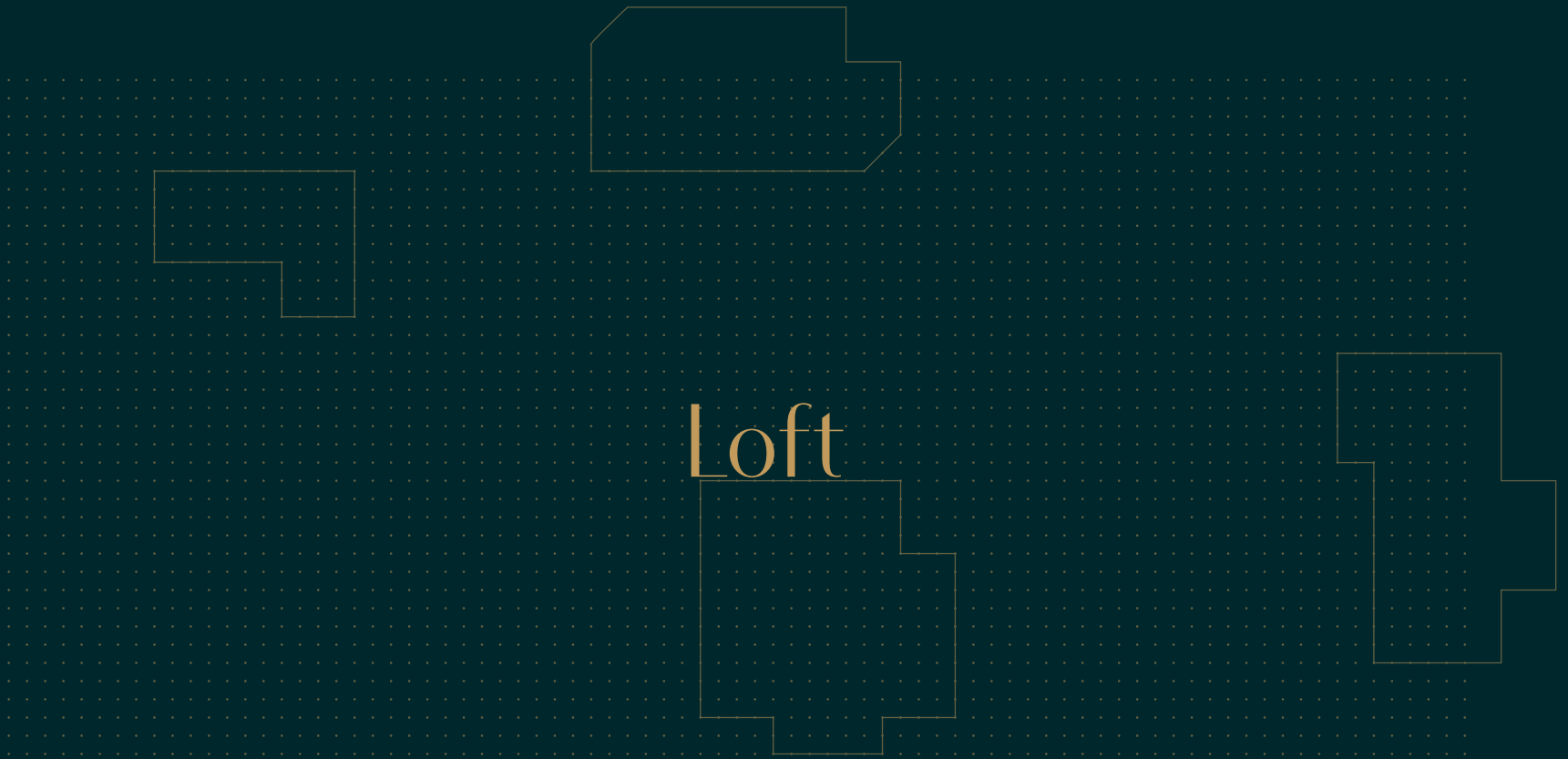




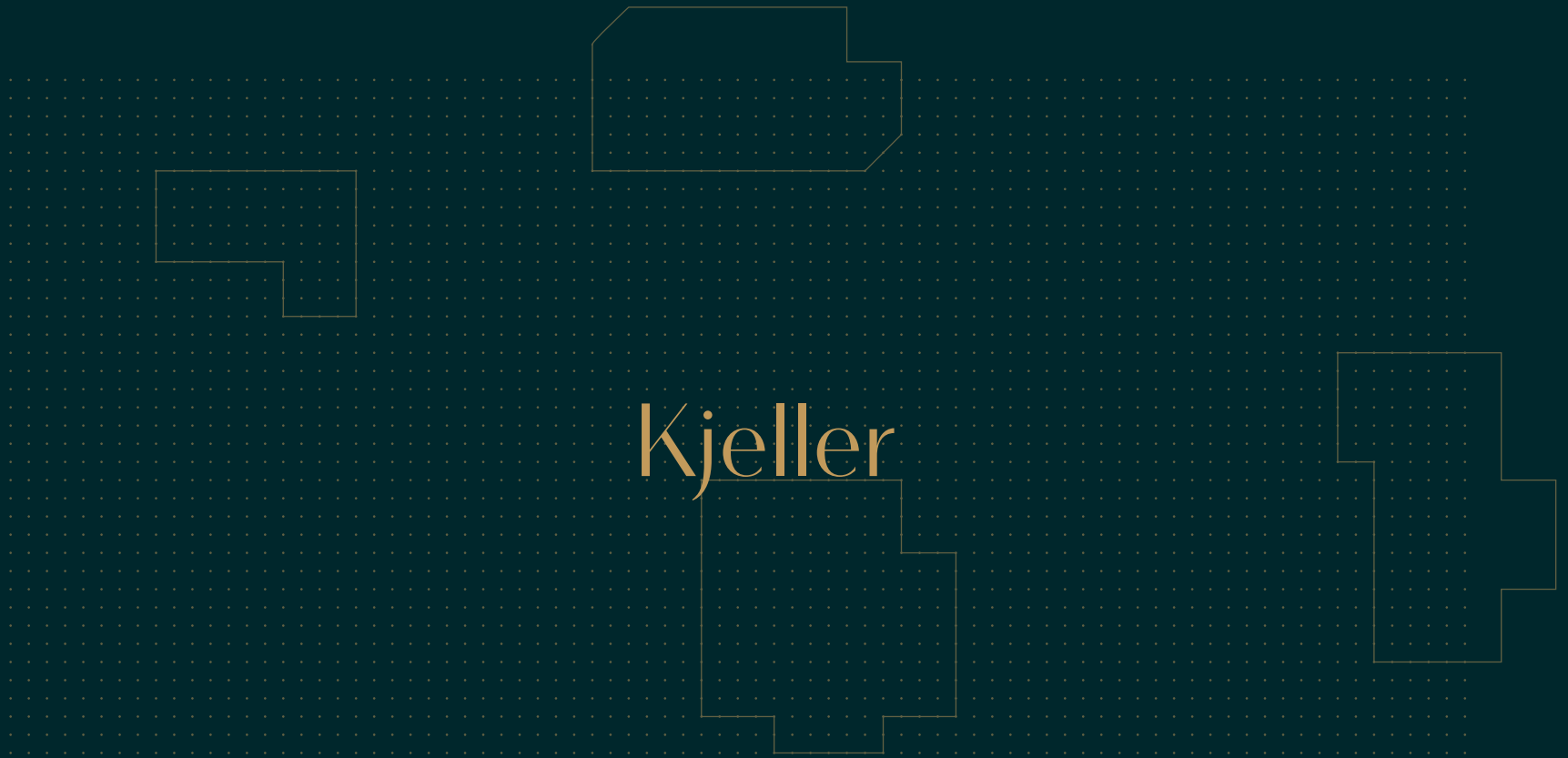







Loft




Kjeller












3



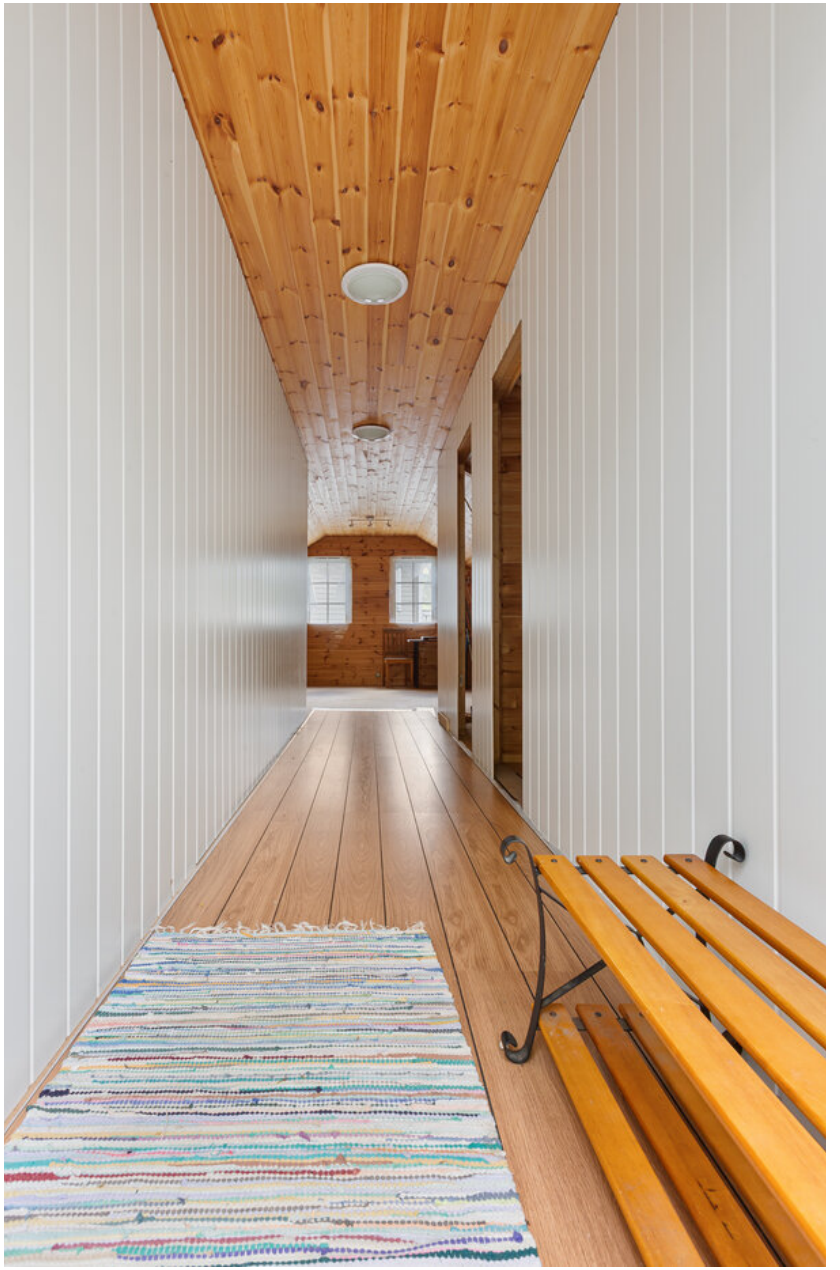

















SEANOR
LEROY

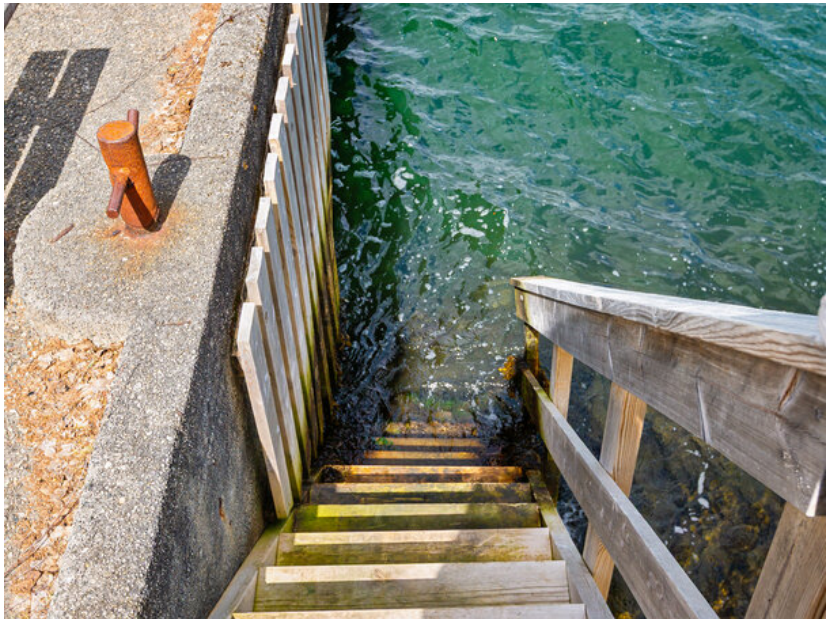












Informasjon

Hovland 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0068/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185, bnr 84 (ideell andel 1/1) / Gnr 185, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger
Wenke Irene Bø Halland

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 300,- (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
1945 ifølge selger

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 311 kvm
BRA-e: 138 kvm
Totalt BRA: 449 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 79 kvm. Gang, 4 boder, kjellerstue og vaskekjeller
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Gang, hall m/trapp, toalettrom, stue, bod, trapperom, kjøkken og grovinngang

Total BRA: 99 kvm.
TBA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. 2 ganger, bod, trapperom, toalettrom, 5 soverom og bad
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 11 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 44 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 61 kvm. Garasje og kjølerom
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 41 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 41 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Vedbod
Total BRA: 2 kvm.

Uthus/røykhus
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod og røykebod
Total BRA: 4 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Naust
Total BRA: 30 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.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt ellers på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Isolert og skiftet bordkledning på fasade mot sør og nord.
- To nyere vindu mot sør i andre etasje.

- Ny ytterdør mot nord.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.
- Innredning på kjøkken skiftet i 1999.
- Nytt vindu på bad i 2008.
- Bad i andre etasje er oppgradert i 2008.
- Skiftet takrenner i 2010.
- Oppussing av stue i 2010.
- Nytt avløpsrør til offentlig anlegg fra yttervegg i 2010.
- Utbedring av lekkasjer fra kanalgjennomføringer på tak i 2011.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2012.
- Nytt vannklosett på toalettrom i første etasje i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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:
- 2008- Nye avløpsrør fra bad i 2etasje og ned til kjeller, alt vvs-arbeid utført av rørleggjar Rutle vvs. Nytt vindu Egeninnsats: -Nytt tak, nye vegger, fliser i gulv. - Membran i gulv og vegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2008 - Rutle vvs

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Sjå tilstandsrapport

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2019 - Ny kledning på yttervegg i sør, isolert, bytta to vindu 2 etasje i sør. Tømrar Frode Meland

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Egenarbeid utført av elektriker (eksmann)

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 2024 - lokal eltilsyn

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 2008 - Nye avløpsrør frå bad I 2.etasje til kjeller. Utført av Rutle vvs 2010 - Gravd ned nye avløpsrør frå hus til offentlig anlegg. Utført av Magnar Instans

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Gravd ut tomt til dobbel garasje som er ført opp i 2011

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Henviser til tilstandsrapport, utført av hardangertakst i mai 2025

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Ny tilstandsrapport mai 2025 utført av hardanger takst

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?
- Tilstandsrapport frå 2025

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Opplyses frå tidligere eier at det er nedgrav oljetank

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Henviser til grundig gjennomført tilstandsrapport

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

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje.
- Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning.
- Vinduer med isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.
- Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller med tilhørende beslag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vinduer og ytterdører utvendig.

- Rom under terreng.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering.
- Oljetank.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1. etasje.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 2. etasje.
- Overflater gulv på bad 2. etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Taktekking.
- Nedløp og beslag.
- Snøfanger.
- Veggkonstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Overflater innvendig.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Pipe og ildsted.
- Vann og avløpsrør.
- Ventilasjon.
- Varmesentral.
- Varmtvannstank.
- Avtrekk på kjøkken.
- Overflater vegger og himling på bad i 2. etasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i 2. etasje.
- Sanitærutstyr og innredning på bad i 2. etasje.
- Ventilasjon på bad i 2. etasje.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap m/fryser
- Frys i kjeller
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn og platetopp

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

Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme med varmekabler på bad
- Luft-til-luft varmepumpe i stue
- Ildsted i stue, underetasje og gang i 2. etasje
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov

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

På eiendommen er det nedgravd oljetank.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 786,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 35 786,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 670 411,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 681 645,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

LOfavør
Polisenr: 27875401

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen fra Hardanger Energi og Breiband.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 062 kvm (Eiertomt)
Tomtearealet er hentet fra målebrev, datert 25.03.1992. Eiendommens grenselinjer er oppgitt med "Middels - høy nøyaktighet" i eiendomskart fra Ullensvang kommune. Arealet kan avvike ved nøyaktig oppmåling. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Tunet er opparbeidet med asfalt. Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, platting/terrasse, beplantning, frukttrær, og hage med plen.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Ullensvang kommune, like ved Sørfjorden i vakre Hardanger. Området ligger kun 13 minutter unna Tyssedal og 20 minutter fra Odda sentrum, og kombinerer fredelig atmosfære med nærhet til nødvendige fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk Bunnpris Ullensvang ligger kun 10 minutters kjøring unna.

Skoler og barnehager
3.3 km - Sekse barnehage (1-5 år)
11.8 km - Veisane barnehage (0-5 år)
15.4 km - Tyssedal barnehage (1-5 år)
11.7 km - Opedal skole (1-7 kl.)
15.4 km - Tyssedal barneskole (1-7 kl.)
21.0 km - Kinsarvik skole (1-10 kl.)
22.4 km - Odda ungdomsskole (8-10 kl.)
22.4 km - Odda videregående skole

Nærområdet byr på naturskjønne omgivelser og kort vei til populære turmål som Trolltunga, Dronningstien og Folgefonna nasjonalpark. Med både fjorden og fjellet tett på, ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv året rundt. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass i kort gangavstand, og det finnes ladestasjoner for elbil i nærområdet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Flott utsikt over Sørfjorden og Folgefonna
- Rolige omgivelser og nabolag
- Stor plass og stor parkering
- Hagen
- Røykhus for kjøtt og fisk
- Naustet

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Seksehovden

- Tur rundt Sekse over Seksevegen
- Dronningstien

Hvordan er nabolaget?
- Naboer i alle aldre
- Barnevennlig med lekeplass i boligfeltet
- Trygt og godt bomiljø
- Badeplass bare 2 minutters gange fra huset
- Hovland vel har fellesareal på kaien med gapahuk

Fortell litt om nærområdet?
- Kort avstand til barnehage, her er også Sekseparken som er en flott aktivitetspark for ulike aldre
- Kort vei til blant annet Opedal skole, Kinsarvik ungdomsskole og Odda videregående skole
- 2 minutters gange til busstopp
- Ca. 15 minutter til Hordatun aktivitetshall, fotball (Lofthus)
- Ca. 15 minutter til Tunvoll trimstove (Lofthus)
- Gode turmuligheter
- 15 minutter til Lofthus og 20 minutter til Odda med diverse servicetilbud

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjent byggemelding med tegninger for garasje, datert 29.03.2010. Det foreligger videre søknad om avkjørsel / dispensasjon fra byggegrense langs offentlig veg, datert 24.03.2010. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på garasjen lovlig kan tas i bruk.

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

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Megler har, til tross for henvendelse til kommunen, ikke lykkes i å fremskaffe godkjente byggemeldte tegninger. Disse kunne vist hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent for. Megler har dermed ikke kunnet kontrollere om dagens bruk er i samsvar med godkjent bruk.

Selger har imidlertid fremlagt byggetegninger datert 23.12.1940. Disse viser at kjellerstuen opprinnelig var tegnet inn som verksted. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, og det foreligger ingen kommunal godkjenning for bruksendring. Ved søknad kan kommunen avslå godkjenning, og rommet må da brukes som bod eller verksted. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

REGULERINGSPLAN
PlanID: 12312005002
Ikraftredelsesdato: 12.07.2005
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Plannavn: Hovland
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Reguleringsforhold
Formål: Boliger
PlanID: 12312005002
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

KOMMUNEPLAN
PlanID: 12312008001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 26.09.2011
Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel for Ullensvang herad

Arealformål:
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbruksstatus: Nåværende

Detaljreguleringssone:
Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Hensynsonenavn: H_910
PlanID: 12312008001

Faresone:
Fare: Ras- og skredfare
Hensynssone navn: H_310
PlanID: 12312008001

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringskart samt forslag til reguleringplanføresegn er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger gnr 185 bnr 84 ved overskjøting til ny eier.

Tinglyst 26.03.1992 - Dagboknr. 1141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet er opprettet fra:
Knr: 4618 Gnr: 185 Bnr 4
Dokumentet inneholder målebrev med kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 85 bnr 4.

På gnr 185 bnr 107 er det tinglyst én rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier:

Tinglyst 11.08.2014 - Dagboknr. 664376 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Ullensvang Kommune, Orgnr. 920 500 633
Retter for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ellers er det tinglyst 19.02.2014 - Dagbok.nr. 142706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet er opprettet fra:
Knr: 4618 Gnr: 185 Bnr 4
Fra utskilling av nausttomt.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 900,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 111 090,- 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 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hovland 3

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovland 3, 5773 HOVLAND
ULLENSVANG kommune
gnr. 185,185, bnr. 107,84, snr. 0,0

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 449 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22210-1296 **Referansenummer:** CT3852

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

• Ditt lokale takstfirma

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas H

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger på Hovland, vendt mot vest med flott utsikt over Sørfjorden og nærområde. Det opplyses at det er gode solforhold. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og næringseiendommer. Det er ca. 20 minutt kjøring til kommunesenteret Odda med gode servicetilbud som dagligvarebutikk, barnehage, skoler osv.

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

BEBYGGELSEN:
Eiendommen er bebygget med en enebolig. Ellers er det oppført vedbod, uthus/røykhus, garasje og et naust ved sjøen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over fire plan. Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig fremstår våtrom, kjøkken og innvendige overflater som 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, underetasje og i gang i andre etasje.
Ellers er det elektrisk oppvarming etter behov.

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

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Isolert og skiftet bordkledning på fasde mot sør og nord.
- To nyere vindu mot sør i andre etasje.
- Ny ytterdør mot nord.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.
- Innredning på kjøkken skiftet i 1999.
- Nytt vindu på bad i 2008.
- Bad i andre etasje er oppgradert i 2008.
- Skiftet takrenner i 2010.
- Oppussing av stue i 2010.
- Nytt avløpsrør til offentlig anlegg fra yttervegg i 2010.
- Utbedring av lekkasjer fra kanalgjennomføringer på tak i 2011.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2012.
- Nytt vannklosett på toalettrom i første etasje i 2025.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/ oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

BELIGGENHET:
- Etablert boligfelt
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Uten innsyn / skjermet beliggenhet
- Nærhet til sjø/vann for fiske/bading
- Opparbeidet uteplass/uteområde
- Uthus / redskapsbod
- Eget naust
- Familiebolig
- Bolig med potensial
- Garasje
- Grovinngang
- God oppbevaring / lagringsplass

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	449 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	311 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

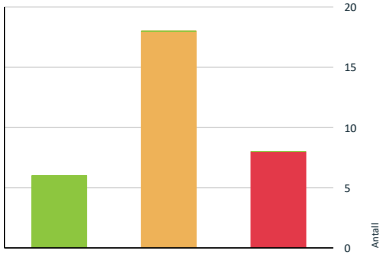
Det er gjort endringer på rominndeling internt i boligen. Slike bruksendringer regnes normalt ikke som søknadspliktige tiltak siden det bare endres fra "oppholdsrom" til "oppholdsrom", eller fra "sekundærrom" til "sekundærrom"

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

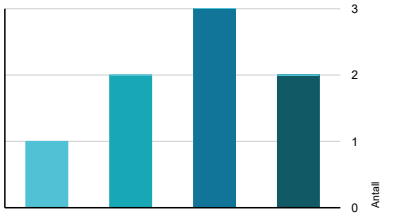
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — 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
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1945

Kommentar
Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

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

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er observert høy slitasje/råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.

Det mangler avdekning av regnvann over pipe/skorstein. Utbedringer må påregnes for å ikke få vann i pipen/skorsteinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser deler av taktekkingen.



Det mangler avdekning for bortledning av regnvann på pipe/skorstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål og plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig 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:

Tilstandsrapport

• 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

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det opplyses fra eier at det var lekkasjer i kanalgjennomføringer i 2011 som er utbedret. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

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.

TG 3 Vinduer og ytterdører

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er fukt- og råteskader, samt punkterte glass i flere av av vinduene, som medfører behov for utskifting.

Vinduer på loft mangler beslagsløsning for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser vindu med nyere kledning, men manglende beslagsløsning for bortledning av vann.



Bilde viser vindu med behov for utskiftning/vedlikehold

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

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

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert (hvor det er bygget rom under), som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.

Det er generelt sett et vedlikeholdsbehov på altanene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser altan i første etasje.



Bilde viser altan i andre etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid på overflater/listverk i flere rom i andre etasje. Dette bør ferdigstilles.

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

Det er fuktmerker/misfaring i himling på soverom i andre etasje mot øst. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen, noe som tyder på at dette er fra en tidligere lekkasje. Det opplyses fra eier om lekkasje i 2011 som er utbedret. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktmerker i himling på soverom mot øst.



Bilde viser eksempel gjenstående arbeider på soverom i andre etasje.

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:

Tilstandsrapport

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

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 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue, i kjeller og i gangen i andre 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede brukstiden er passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette gjøres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom mot terreng som er delvis innredet med påført vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

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:

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Evt. gjennoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. Kostnadsestimat gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser fuktmåling med forhøyede verdier i påført vegg mot terreng.



Bilde viser måling med forhøyede fuktverdier i trappevange mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

Andre innvendige forhold

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

På befaringsdagen ble det registrert material av eternitt som mest sannsynlig inneholder asbest. Asbest ble ofte benyttet i bygningsmateriale fra 1920- tallet og oppover til slutten av 1970- tallet. Asbest ble ofte benyttet i konstruksjoner som blant annet vegger, etasjeskille, ventilasjonsanlegg m.m. Det kan derfor også være skjulte asbestholdige materialer i bygget. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Det er ingen garanti for at asbest ikke kan ha blitt brukt etter forbudet, siden lagret asbestmateriell, til tross for forbudet, kan ha blitt brukt ved oppføring av bygg også senere. Så lenge produktene ikke blir bearbeidet eller flyttet på, er de ufarlige, men all riving/utskifting skal utføres av firma som er godkjent for å drive med sanering av asbest.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Alder:
Rommet er modernisert/overflatefornyet i 2008.

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

Dokumentasjon/utførelse:
Det er fremlagt faktura for arbeider på avløpsrør fra samme tidsperiode.

Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte og ufaglærte.

Det er observert arbeider som bærer preg av en ufagmessig utførelse, noe som medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bærer preg av mangelfull fagmessig utførelse. Baderomsplatene i rommet er avsluttet mot gulvet uten sokkelflis og aluminiumsprofiler. Det er ikke kjent om membran fra gulvet er brettet opp på veggen. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisningene, og baderomsplatene er mer utsatt for fuktopptak ved en slik løsning. Utskiftninger anbefales for å forhindre skader på baderomsplate og bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser baderomsplate avsluttet mot gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Gulvet har utilfredsstillende fallforhold og er nesten helt flatt. Det mangler både lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette øker risikoen for skader ved lekkasjer eller ved mye vannsøl. Det anbefales derfor å bruke rommet med forsiktighet. Selv om det ikke vil være kostnadseffektivt å utbedre forholdene nå, bør dette gjøres ved en oppgradering av rommet. Kostnadsestimat gjelder for denne utbedringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
Følgende resultater ble registrert:
• Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)

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



Bilde viser måling i tilstøtende vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

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:

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Eldre ventilator med lite vedlikehold og 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 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater:
Toalettrom med overflater av fliser på gulv, brystningspanel på vegger og panel i himling.

Utstyrt med:
Rommet er innredet med toalett og servant med innredning under.

Merk:
Nytt vannklosett

Ventilering:
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Rommet har ingen ventilering, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

TG3: Det er høy slitasje eller større skader på overflater/utstyr/innredning som medfører behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser høy slitasje ved toalettrom i første etasje.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater:
Toalettrom med overflater av parkett på gulv, brystningspanel på vegger og malte plater i himling.

Utstyrt med:
Rommet er innredet med toalett.

Ventilering:
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.

TG3: Det er høy slitasje eller større skader på overflater/utstyr/innredning som medfører behov for tiltak.

TG3: Rommet har ingen ventilering, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser skader/høy slitasje i toalettrom i andre etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Tilstandsrapport

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

Merk:
Det opplyses om en lekkasje fra avløpsrøret til toalettrommet i første etasje. Dette blir i følge eier utbedret før salg av boligen.

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

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

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Siden rørfordelingen til vannrør er montert uten et lukket fordelerskap, vil overflater og utstyr være utsatt for skader ved en lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

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

TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: ca 2012 i følge eier.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1992.

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

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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. - 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:
   • 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 manglende deksel/brytere.
   • Det er utstrakt bruk av skjøteledninger, til bl.a. til fast installasjon.

   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. Kostnadsestimatet gjelder for dette.

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.

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 3 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:

Tilstandsrapport

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

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør det påregnes å gjøre tiltak på drenering/fuktsikring og etterisolere konstruksjoner mot terreng. Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

TG 1 Forstøtningsmurer

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.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om at oljetanken er fjernet/sanert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes siden du som huseier er ansvarlig for eventuelle oljelekkasjer og miljøforurensning i grunnen. Fra 2020 er fyring med mineralolje forbudt. For ytterligere opplysninger se også www.miljødirektoratet.no

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2011

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Bygget har en normal standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stål(/aluplater. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front. Innvendig med innredet overflater.

Merk: Det er ikke innlagt fast strøm i bygget. Kun enkelt opplegg med skjøteledning.

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 en del gjenstående arbeider i loftsetasjen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

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

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

Det bør likevel nevnes at bygningen har skjevheter i konstruksjonen som må hensyntas ved bruk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/røykhus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Uthus/røykhus med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med asfaltpapp. Ytterdør i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår
2011

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Naust med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Fundament og yttervegger i betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med pappshingel. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front.
Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig. Det følger med båtopptrekkk tilkoblet batteri.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Hovedbyggets BRA/BRA-i
311 m²/311 m²

Enebolig: 4 Gang, 7 Bod, Kjellerstue, Hall m/trapp, 2 Toalettrom, Stue, 2 Trapperom, Kjøkken, Grovinngang, 5 Soverom, Bad, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje, Vedbod, Uthus/røykhus, Naust
Bruksareal andre bygg: 138 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 4 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Erfaringsmessig kan det være eit avvik på +/- 5% mellom vår vurdering og reell salgsverdi, siden dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullensvangvegen 2296 ,5773 HOVLAND			31-03-2019	2 990 000	**2 800 000**		2 800 000	**17 500**
	160 m²	1972	4 sov						
2	Segelgjerd 11 ,5773 HOVLAND			11-11-2021	2 690 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 129**
	155 m²	1986	4 sov						
3	Fresvik 3 ,5773 HOVLAND			07-05-2024	2 200 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 750**
	160 m²	1983	4 sov						

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**200 000**
Vedbod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.		**70 000**
Uthus/røykhus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/røykhus	Kr.		**50 000**
Naust			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 020 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 700 000**

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

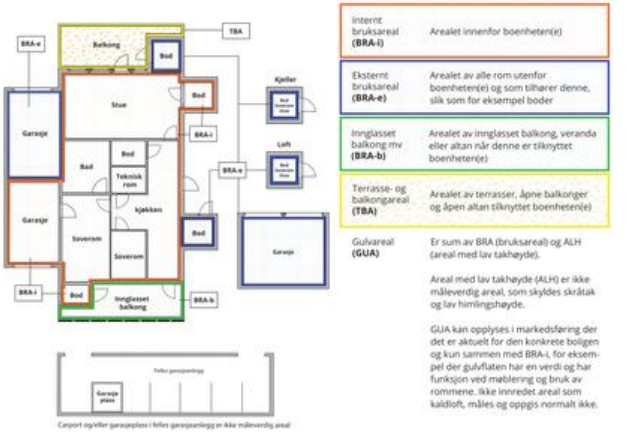
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	79			79			79
1. Etasje	99			99	30		99
2. Etasje	89			89	11		89
Loftsetasje	44			44		44	88
SUM	**311**				**41**	**44**	**355**
SUM BRA	**311**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Bod 1, Bod 2, Kjellerstue, Bod 3, Bod 4, Vaskekjeller		
1. Etasje	Gang, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Bod, Trapperom, Kjøkken, Grovinngang		
2. Etasje	Gang 1, Bod, Trapperom, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang 2, Bad, Soverom 4, Soverom 5		
Loftsetasje	Uinnredet loft		

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 2,27 meter i bodarealer.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,61 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,55 meter i gang.
- Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på 3,06 meter i møne.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling internt i boligen. Slike bruksendringer regnes normalt ikke som søknadspliktige tiltak siden det bare endres fra "oppholdsrom" til "oppholdsrom", eller fra "sekundærrom" til "sekundærrom"

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

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.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		61		61			61
Loft		41		41		13	54
SUM		**102**				**13**	**115**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, Kjølerom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp med lasermåler.

Uthus/røykhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	126
Garasje	0	102
Vedbod	0	2
Uthus/røykhus	0	4
Naust	0	30

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

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.
- Det ene soverommet har garderobe/omkledningsrom i tilknytning til rommet, jeg har valgt å definere dette som p-rom og omkledningsrom.

Garasje

Uthus/røykhus

Naust

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Wenke Irene Bø Halland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	185	107	0	0	45.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Halland Wenke Irene Bø

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	185	84	0	0	1061.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovland 3

Hjemmelshaver
Halland Wenke Irene Bø

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer 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 brannmessige 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.

Hovland 3, 5773 HOVLAND
Gnr 185 - Bnr 84
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/CT3852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halland, Wenke Irene Bø	9578-5997-4-1202123	2025-05-30 22:10:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
37-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovland 3, 5773 HOVLAND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Wenke Irene Bø Halland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27875401
Forsikret i: Lofavør husforsikring

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: 2008- Nye avløpsrør fra bad i 2etasje og ned til kjeller, alt vvs-arbeid utført av rørlwggjar Rutle vvs. Nytt vindu Egeninnsats: -Nytt tak, nye vegger, fliser i gulv. -Membran i gulv og vegg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 - Rutle vvs

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

Eventuell kommentar: Sjå tilstandsrapport

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 - Ny kledning på yttervegg i sør, isolert, bytta to vindu 2 etasje i sør. Tømrar Frode Meland

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Egenarbeid utført av elektriker (eksmann)

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

Når ble kontrollen utført? 2024 - lokal eltilsyn

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 - Nye avløpsrør frå bad I 2.etasje til kjeller. Utført av Rutle vvs 2010 - Gravd ned nye avløpsrør frå hus til offentlig anlegg. Utført av Magnar Instans

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

Eventuell kommentar: Gravd ut tomt til dobbel garasje som er ført opp i 2011

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

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

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

Eventuell kommentar: Henviser til tilstandsrapport, utført av hardangertakst i mai 2025

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)
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport mai 2025 utført av hardanger takst

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? Tilstandsrapport frå 2025

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?
Nei

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

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

Beskriv: Opplyses frå tidligere eier at det er nedgrav oljetank

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

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Henviser til grundig gjennomført tilstandsrapport

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

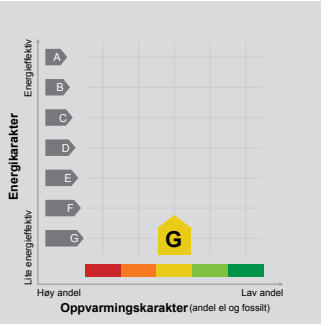
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 37-0068/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hovland 3
Postnummer	5773
Sted	HOVLAND
Kommunenavn	Ullensvang
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174658706
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127042
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hovland 3

Skoler

Opedal skule (1-7 kl.) 111 elever, 7 klasser	**11 min** 11.7 km
Tyssedal barneskole (1-7 kl.) 42 elever, 4 klasser	**14 min** 15.4 km
Kinsarvik skule (1-10 kl.) 167 elever, 12 klasser	**20 min** 21 km
Odda ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 11 klasser	**22 min** 22.4 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	**22 min** 22.4 km
Hjeltnes vidaregåande skule 66 elever, 5 klasser	**52 min** 57.1 km

Sport

Sekse skule	**3 min**
Hordatun	**11 min**
Tunvoll Trimstove	**10 min**
MOVA Odda	**18 min**

Offentlig transport

Hovland Linje 990, 991	**2 min** 0.2 km

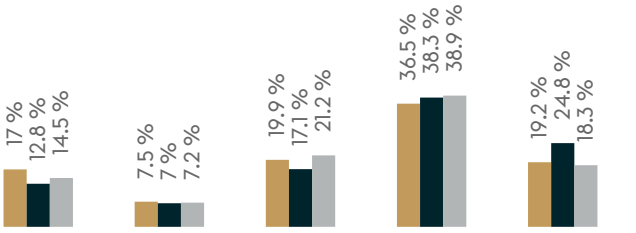
Barnehager

Sekse barnehage (1-5 år) 19 barn	**3 min** 3.3 km
Veisane barnehage (0-5 år) 47 barn	**12 min** 11.8 km
Tyssedal barnehage (1-5 år) 25 barn	**14 min** 15.4 km

Dagligvare

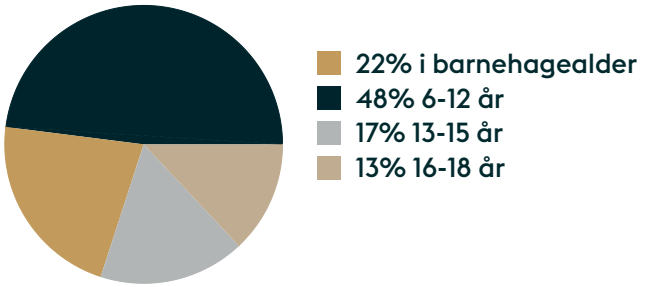
Bunnpris Ullensvang	**10 min**
Nærbutikken Tyssedal	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sekse	282	125
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



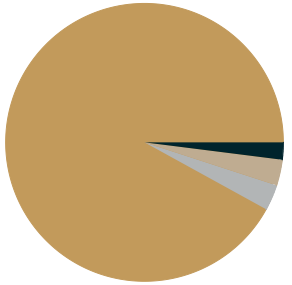
Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Ullensvang	10 min
Nærbutikken Tyssedal	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 92% enebolig
- 2% rekkehus
- 3% blokk
- 3% annet



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

Informasjon fra

Kommunen

Ullensvang kommune
Adresse Sandvikevegen 11, 5780
Telefon

Utskriftsdato: 26.05.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 185 **Bruksnr.:** 84
Adresse: Hovland 3, 5773 HOVLAND
Referanse: 37-0068/25

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta offentleg veg.

Kommentar
Bolig ligg ikkje langt fra RV13. Avkjøring via kommunal veg. Kort privat veg fram til bolig

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Ullensvang kommune
Adresse Sandvikevegen 11, 5780
Telefon

Utskriftsdato: 26.05.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 185 **Bruksnr.:** 84
Adresse: Hovland 3, 5773 HOVLAND
Referanse: 37-0068/25

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

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

Kommentar
Årleg gebyr kr 35786,- inkl. mva. Vatn, avløp, renovasjon og feiing. Ingen restanse. Faktura m/forfall 20.06.25 kr 2982,13 er produsert.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

ambita

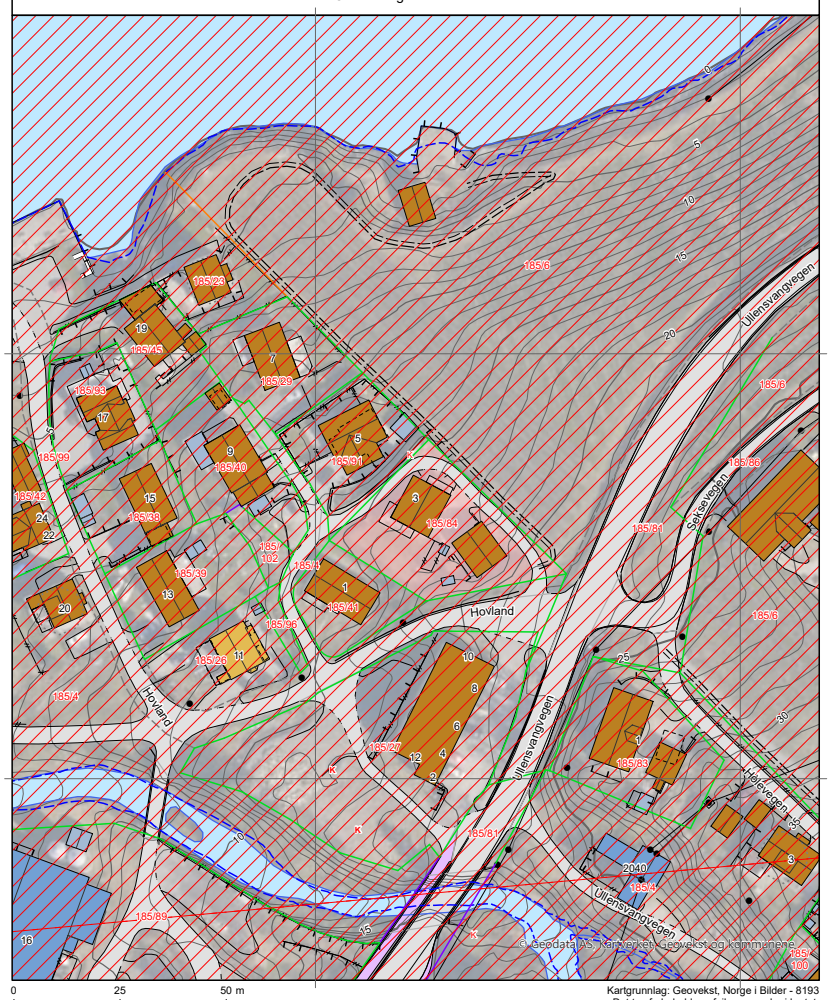
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/185/84/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

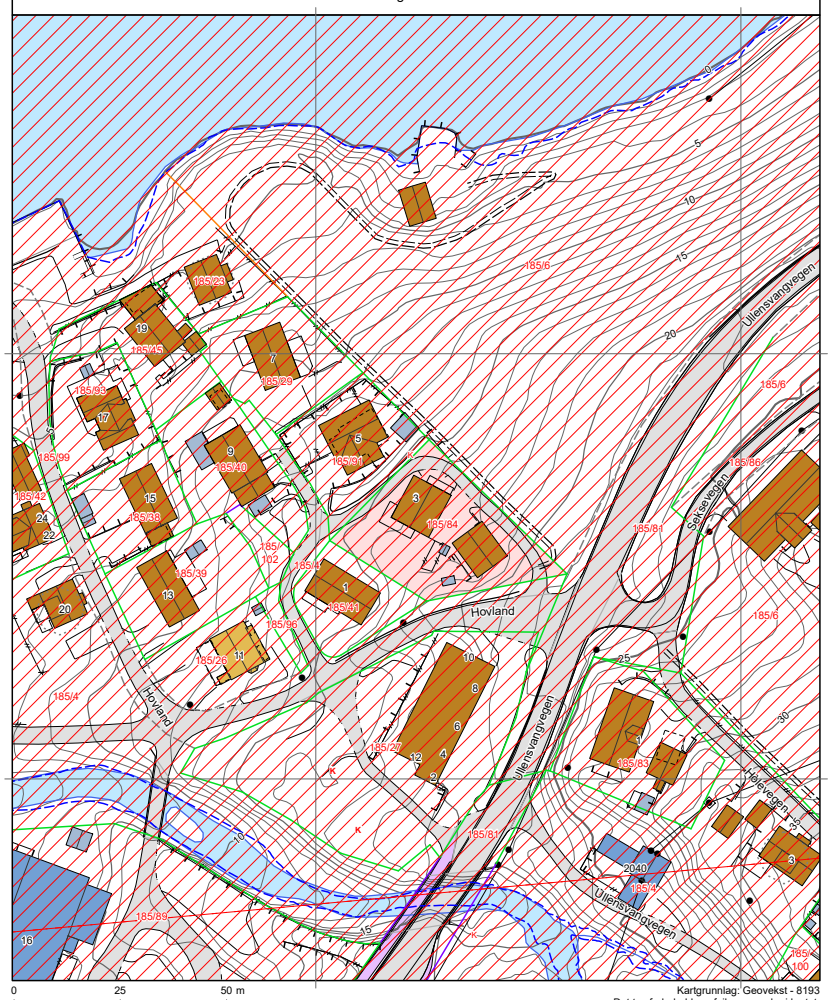
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/185/84/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gårdsnummer:	185
Bruksnummer:	84

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.05.2025 kl. 07:41
Produsert av:	Camilla Getz Berg
Attestert av:	Ullensvang kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	26.03.1992
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 185 / 84	1 061,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100562	HALLAND WENKE IRENE BØ		HOVLAND 3 5773 HOVLAND	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6679961	368032		1 061,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / **Forretningstype** / **Årsak til feilretting** | **Forretningsdokumentdato** / **Kommunal saksreferanse** / **Nettadresse (URL)** / **Annen referanse** | **Tinglysing** **Status** / **Endret dato** | **Matrikkelføring** **Signatur** / **Dato**

Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4618 - 185/84
Omnummerert fra: 1231 - 85/84

Endre egenskap | 27.09.2018 | 1232heb | 19.02.2019

Annen forretningstype | 201800433

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1231 - 85/84	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.03.1992				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1231 - 85/4	−1 062
Mottaker	1231 - 85/84	1 062

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.04.2019			1232heb	21.06.2019
Oppmålingsforretning	201900331				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1231 - 85/4	0
Berørt	1231 - 85/29	0
Berørt	1231 - 85/41	0
Berørt	1231 - 85/84	0
Berørt	1231 - 85/91	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	11.12.2012			mindbalt	11.12.2012
Oppmålingsforretning	201201507				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1231 - 85/99	1 463,4
Berørt	1231 - Mnr mangler	0
Berørt	1231 - 85/4	0
Berørt	1231 - 85/6	0
Berørt	1231 - 85/27	0
Berørt	1231 - 85/38	0
Berørt	1231 - 85/39	0
Berørt	1231 - 85/41	0
Berørt	1231 - 85/42	0
Berørt	1231 - 85/45	0
Berørt	1231 - 85/81	0
Berørt	1231 - 85/84	0
Berørt	1231 - 85/90	0
Berørt	1231 - 85/93	0
Berørt	1231 - 85/96	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	28.07.2008			1231vio	28.07.2008
Oppmålingsforretning	J.nr. 13/2008				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1231 - 85/4	0
Berørt	1231 - 85/6	0
Berørt	1231 - 85/29	0
Berørt	1231 - 85/41	0
Berørt	1231 - 85/84	0
Berørt	1231 - 85/91	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	27.05.2008			1231vio	23.10.2008
Kartforretning	J.nr. 14/2008				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1231 - 85/4	0
Berørt	1231 - 85/6	0
Berørt	1231 - 85/41	0
Berørt	1231 - 85/84	0
Berørt	1231 - 85/91	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.05.2008			1231vio	11.12.2008
Kart- og delingsforretning	jnr. 15/2008				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1231 - Mnr mangler	0
Berørt	1231 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1231 - 85/46	0
Berørt	1231 - 85/94	0
Berørt	1231 - 85/4	0
Berørt	1231 - 85/6	0
Berørt	1231 - 85/20	0
Berørt	1231 - 85/23	0
Berørt	1231 - 85/25	0
Berørt	1231 - 85/26	0
Berørt	1231 - 85/27	0
Berørt	1231 - 85/29	0
Berørt	1231 - 85/38	0
Berørt	1231 - 85/39	0
Berørt	1231 - 85/40	0
Berørt	1231 - 85/41	0
Berørt	1231 - 85/42	0
Berørt	1231 - 85/43	0
Berørt	1231 - 85/45	0
Berørt	1231 - 85/81	0
Berørt	1231 - 85/84	0
Berørt	1231 - 85/91	0
Berørt	1231 - 85/93	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Hovland	2023	3			Grunnkrets	0702	Sekse	
						Stemmekrets:	5	Austsida	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07080501	Ullensvang	
				6679966	368024	Postnr.område:	5773	HOVLAND	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 174 658 706
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6679964 Øst: 368025
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2023 Hovland 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	185/84

Bygningsnr: 300 243 473
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6679954 Øst: 368039
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak registrer tiltak
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	67,5	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	67,5	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	67,5	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Ferdigattest:
Meldingssak registrer tiltak: 08.05.2010
Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer

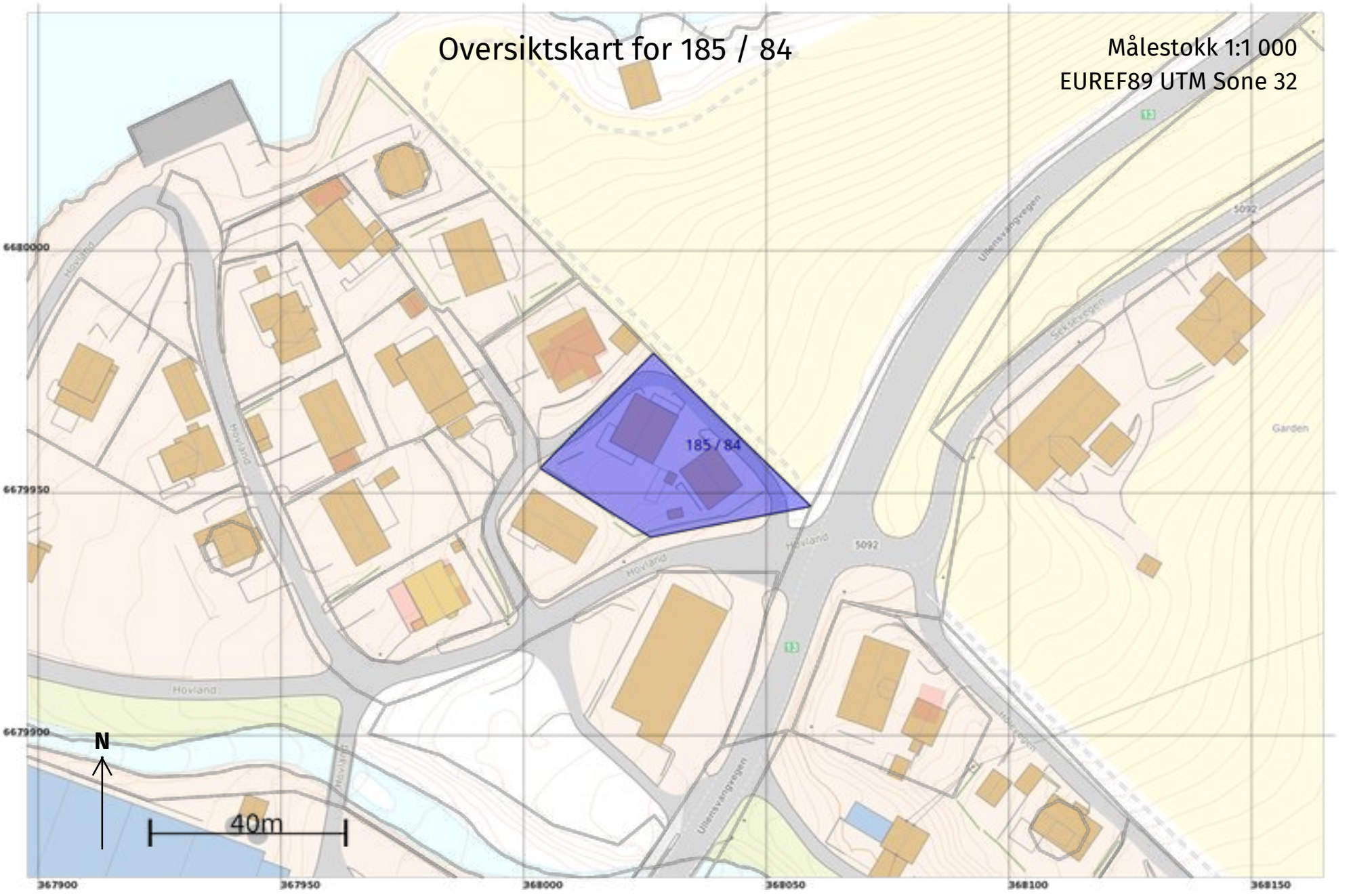
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	67,5	67,5	0	0	0	0	0

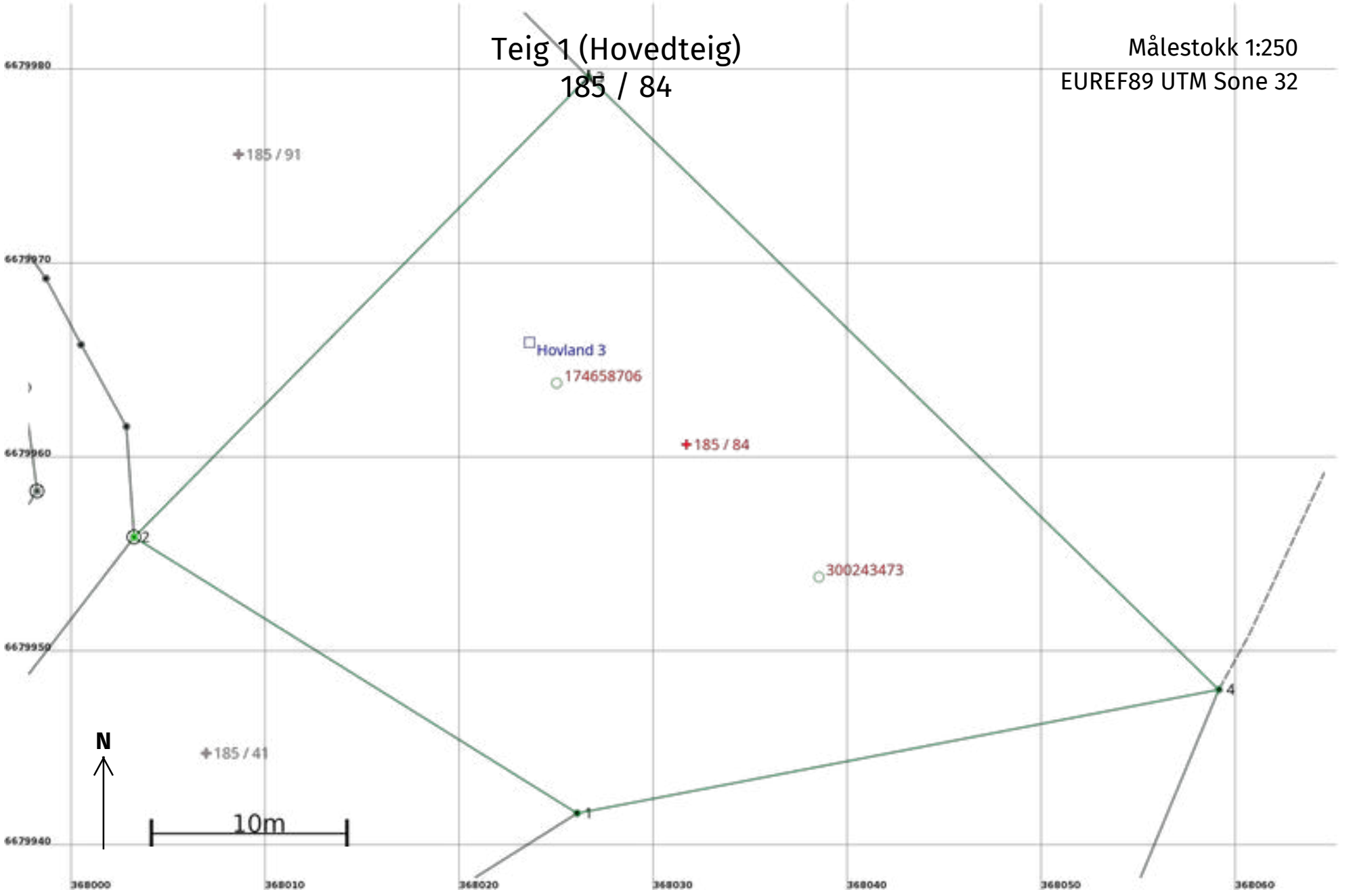
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	185/84

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280770	HALLAND STEINAR		Urheim Ullensvangvegen 418 5781 LOFTHUS


Oversiktskart for 185 / 84
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
185 / 84
Hovland
5092
Ullensvangvegen
Sekkevegen
Garden
N
40m
6680000
6679950
6679900
367900
367950
368000
368050
368100
368150


Teig 1 (Hovedteig)
185 / 84
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
185 / 91
Hovland 3
174658706
185 / 84
300243473
185 / 41
N
10m
1
2
3
4
6679980
6679970
6679960
6679950
6679940
368000
368010
368020
368030
368040
368050
368060

Areal og koordinater

Areal: 1 061,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6679961 **Øst:** 368032

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6679941,84	368026,05	Jord 26,88	Rør	10 Terrengmålt	14	
2	6679956,06	368003,24	Jord 33,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6679979,76	368026,63	Jordfast stein 45,27	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6679948,21	368059,10	Jord 33,66	Rør	10 Terrengmålt	14	

Ullensvang herad

ULLENSVANG
HOVLAND GNR 85

FORSLAG TIL REGULERINGSFØRESEGNER
PLANKART DATERT ~~15.07.2005~~ sist revidert 06.10.2005

MÅLSETTING

Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å legga til rette for utvikling av industriområdet og få klare skiljar mellom bustad industri. Følgjande målsetjingar har vore førande for utvikling av planforslaget med føresegner:

- Ein skal søkje å ta vare på området sine kvalitetar knytt til topografi, vegetasjon, lokalisering/eksponering.
- Inngrepa skal vera minst mogleg synleg frå fjorden
- Grunneigarane sine interesser knytt til utnytting av området skal i størst mogeleg grad takast omsyn til
- Forholda til industrien bør leggjast best mogleg tilrette.

§ 1
GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med stipla planavgrensing på plankart i målestokk 1:1000, datert 15.07.2005

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål:

Byggeområde:	Bustader
	Industri/lager
	Bustad/forretning/kontor
	Naust
Landbruksområde:	Område for jord- og skogbruk
Offentlege trafikkområde:	Køyreveg
	Fortau/gangveg
	Gang- og sykkelveg
	Anna trafikkareal
	Busstopp
	Trafikkområde sjø
Offentleg friområde:	Friområde
	Badeplass
Fareområde	Høgspentanlegg
Spesialområde:	Friluftsområde
	Friluftsområde vatn
	Røyrgate/dam vassforsyning
	Nedslagsfelt drikkevatn
	Trafobygg

§ 2
FELLES FØRESEGNER

2.1 Plankrav

2.1.1 Ved søknad og meldepliktige tiltak skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1: 1000(500) som viser korleis tomta skal nyttast:
- bygningar med gesimshøgde, mønehøgde og møneretning
- terrengbehandling med høgder
- støttemurar, trapper og gjerde
- vegetasjon
- areal for parkering
- alle tiltak i sjø må i tillegg til byggjeløyve etter plan- og bygningslova, også ha løyve etter hamne- og farvasslova

2.2 Tekniske anlegg

2.2.1 Alle bustader skal tilknytast til offentleg vassverk.
2.2.2 Alle bustader skal tilknytast til offentleg avlaupsleidningar.
2.2.3 Tele- og elanlegg skal så langt råd er leggjast som jordkablar, i vegkanten.

§ 3
BYGGEOMRÅDE

3.1 Rammer for utbygging

3.1.1 Bygningane skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon og med respekt for naturgjevne og bygde omgjevnader. Materialbruk skal vere i tråd med tradisjonell bygging i Ullensvang med høgt innslag av naturmateriale.
3.1.2 Det kan byggast inntil fem naust på arealet. Nausta skal stå samla i eit naustmiljø. Maksimal tillete grad av utnytting, TU er 25 % av det totale tomtearealet som er 500 m².
3.1.3 Ubygde deler av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Areal som ikkje er bygd på, skal ha ei utforming som harmonerar med naturlandskapet kring bygget, ikkje brukast til skjemmande lagring.
3.1.4 Terrenghandsaming
Forandring av terreng skal meldast til det faste utvalet for plansaker. Skjeringar og skråningar skal handsamast ved god landskapsforming.

3.2 Byggeområde for bustader

3.2.1 Heradet skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sikra at utbygginga får ei god form og materialval, og at bygg i same byggjefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming. Dette gjeld også endring på eksisterande hus.
3.2.2 Innanfor området kan ein tillate bygging av bustader med garasje/uthus. Garasje kan plasserast 1 m frå nabogrense.. Tillete grad av utnytting, TU er 25 %.
3.2.3 Eigar pliktar å kopla seg til offentleg vassleidning og avlaupsanlegg når dette vert etablert i området.
3.2.4 Bustadtomtane som grensar opp mot landbrukseigedom har gjerdeplikta.

3.3 Byggeområde for naust

3.3.1. Det skal ved fyrste tiltak, leverast situasjonsplan for heile prosjektet. Tiltaket kan byggjast ut i fleire etappar.

3.3.2. Det kan setjast opp ei naustrekkje på inntil 5 naust. Bebygd areal på kvart naust kan ikkje overstige 25 m². Raftehøgd skal ikkje overstige 2,0 m og mønehøgd ikkje skal ikkje overstige kote +5,5m. Nausta skal ha saltak og takvinkel skal vera mellom 27° og 35°. Nausta skal dimensjonerast for tekking med skifer, men kan nyttast mørk papptak i ein overgangsfase.

3.3.3. Det kan gjerast mindre tiltak for å leggje forholda til rette for oppdrag av båt.

3.3.4. Tiltak som skal gjerast, må ikkje vera til hinder for fri ferdsel langs sjølina.

3.4 Industriområde

3.4.1. Heradet skal ved handsaming av søknad om løyve til tiltak sikra at utbygginga får ei god form og eit godt materialval. Ved søknad om løyve til tiltak ved fornying, skal tiltakshavar gjera sitt beste for å få ei tiltalande utforming. Tiltak mot å dempa fjernverknad av bygningsmassen er ynskjeleg.

3.4.2. Dersom aktiviteten aukar monaleg og ikkje samsvarar med føresetnadane i støyberekninga utarbeida i 2005, skal tiltak om støydemping vurderast. Døme, permanent auke i skipsanløp, bruk av stortruck. Forureinar skal sørgje for at det vert utarbeida ny berekning og må ta kostnaden med utarbeidinga av rapporten. Dersom berekninga syner at auke i drifta krev tiltak i bustadområdet, må forureinar bera kostnadane med skjermingstiltak. Ved støyande arbeidsoperasjonar, skal det gjerast tiltak slik at støy til busetnad ikkje overstig krava jamfør plan- og bygningslova.

3.4.3. Skip som ligg til kai skal liggje med akterenden mot sør lengst mogleg vekk frå bustadområdet.

3.4.4. Bygningane skal kunne plasserast 1 m frå nabogrense. Det skal lagast avtale med naboeigedom om bruk av grunn for vedlikehald av bygningane.

3.4.5. Eigarane av industriområde har gjerdeplikt mot landbrukseigedom. Dei har også ansvar for inngjerding av industriområde for å hindra uønska ferdsel inne på området.

3.4.6. Inntak av friskluft må plasserast slik at dei ikkje vert til hinder for vanleg landbruksdrift. Ved installasjon av vifter skal det nøye vurderast storleik og plassering slik at det vert minst mogleg støy.

3.5 Bustad/forretning/kontor.

3.5.1. Området kan nyttast til bustad, forretning og kontor.

3.5.2. Det kan setjast opp eit bygg på område sør. Utforming av dette bygget må tilpassast "Bruteigen".

3.5.3. Området som ikkje er utbygd skal ha ein tiltalande utforming.

3.6 Drikkevassanlegg.

3.6.1 Dam-anlegg skal haldast i forsvarleg stand jamfør lov og forskrift. Dambrotsberekningar skal vera klar innan 2006 og gjev grunnlag for lokal beredskapsplan.

3.6.2 Dam-eigar har plikt til å gjerda inn området.

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDE

4.1 Område for jord og skogbruk

4.1.1 Området skal nyttast til jordbruk.

4.1.2 Masseuttak ovanfor busstopp skal avsluttast. Terrenget skal ha ein arrondering slik at det ikkje utgjer fare med å opphalde seg i området. Det kan nyttast massar mot elva for å få til denne arronderinga. Fylkeskonservatoren skal ha søknaden om dette tiltaket til uttale.

§ 5
OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Veganlegg

5.1.1 Køyreveg, fortau/gangveg og gang- og sykkelvegar skal byggjast som vist på plankartet. Reguleringsplan for Riksveg 13 godkjent i heradsstyre 25.02.2002 gjeld.

5.1.2 Frisiktssone i samband med vegkryss skal stetta krava i vegnormalen.

5.1.3 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje så skånsamt som mogeleg. Vegskjeringar og fyllingar skal vere sådd til eller handsama på annan tiltalande måte.

5.1.4 Ved bygging av ny veg til industriområdet, skal det før vegen vert teke i bruk, setjast opp gjerde mot friområde park/leik. Gjerde skal ha ei høgd på minimum 1,2 m å ha ein solid utføring.

§ 6
OFFENTLEG FRIOMRÅDE

6.1 Friområde på land, badeplass.

6.1.1. Badeplass skal nyttast til rekreasjon. Området skal tilretteleggast slik at det vert ein attraktiv badeplass. Det skal leggast til rette for at rørslehemma kan nytta området.

6.2 Friområde i sjø, badeområde

Friområde skal nyttast til badeplass. Mindre inngrep for å fremje badeopplevinga vert akseptert.

6.3 Friområde i sjø, småbåthamn

6.3.1. I småbåthamn kan det leggast til rette for inntil 16 mindre båtar ved å bygga ein enkel kaikonstruksjon utan molo eller annan utfylling i sjø, men med enkel bølgjebrytar.

6.3.2. Småbåthamna er open for ålmenta og det skal leggast til rette for gjestebryggje.

§7
FAREOMRÅDE

7.1.1. I fareområdet ligg det, og det kan etablerast, høgspentanlegg(høgspentline, transformatorstasjon eller koplingsstasjon)

§ 8
SPESIALOMRÅDE

8.1 Friluftsområde
Områda er sett av til spesialområde friluftsområde for å

- Sikre ålmenta fri ferdsel i området
- Ta vare på mangfaldet i vegetasjonsbiletet
- Ta vare på naturleg terreng og vegetasjon for å oppretthalde rikt biologisk mangfald.
- Ta vare på verneverdige bygg

Det skal ikkje førast opp nye bygg, byggjast vegar eller gjerast andre terrenginngrep i desse områda.

8.1.1. Røyrgate går gjennom øvste delen av friluftsområde. Det er høve til å gjera vanleg vedlikehaldsarbeid på røyrgata.

8.1.2. Ved større anlegg/utskifting av røyrgate og bruk av maskin skal det nyttast så små maskinar som mogleg og arbeidet må gjerast på ein skånsam måte. Arbeidet skal utførast i samråd med fylkesmannen sin miljøvernavdeling.

8.1.3. Verneverdige bygningar skal kunne haldast ved like.

8.1.4. Det er høve til å rydda vegetasjon rundt bygga. Dette for å hindra skade på bygga og at ein får att det naturlege inntrykket av området.

8.1.5. Vanleg ryddearbeid under høgspentlina skal kunne utførast når det er trong for jamfør krav frå forskrift om elektrisk anlegg for å ta vare på persontryggleik og leveringsstabilitet. Arbeidet må utførast skånsamt og det skal ryddast opp etter dette arbeidet.

8.2 Nedslagsfelt for drikkevatn
Området kan sikrast med gjerde for å hindre direkte forureining i vasstilførsel. Tiltakshavar har gjerdeplikta.

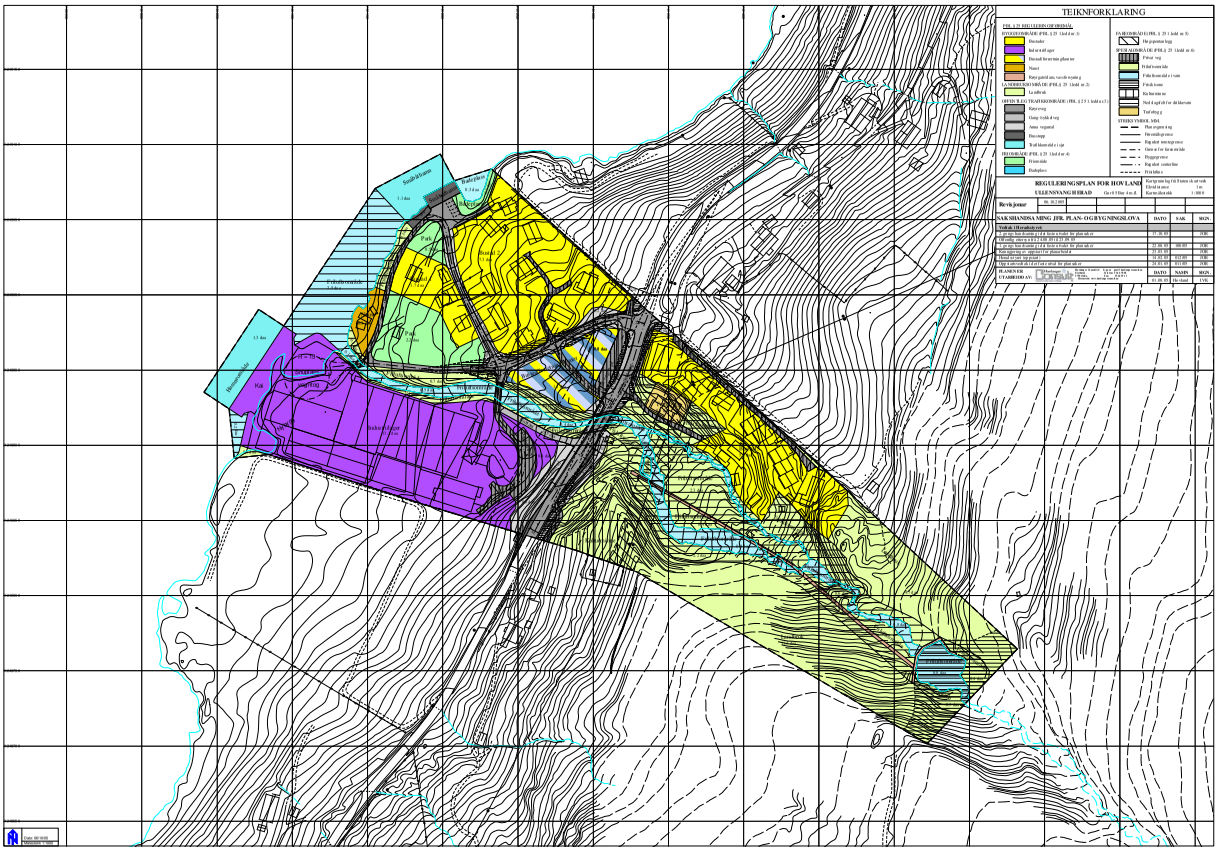
8.3 Trafobygg
Området skal nyttast i samband med høgspenningsanlegg. Tiltakshavar er til ein kvar tid ansvarleg for at tiltaket er sikra jamfør gjelda lovar og forskrifter.

8.4 Spesialområde vern
Område er sett av til spesialområde vern for å ta vare på kulturhistoriske fornminne. Det ligg i friluftsområde. Føresegn for friluftsområde gjeld i dette område, men i tillegg kjem

- Det er høve å rydda vegetasjon slik at kulturminna vert meir synlege. Det vert også høve til å laga gangsti opp til kultur minne frå busstopp. Tiltak i området skal gjerast i samråd med fylkeskonservator.

Ullensvang 06.10.2005

Ullensvang herad 04.01.2011


TEIKNFORKLARING
REGULERINGSPLAN FOR HOVLAND
ULLENSVANG HERAD
Bevh.jonar
SAKSHANDSAMING JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVA
Vedtak (Hovudutval)
Kunngjering
Godkjent av Fylkesmannen
Kart- og planseksjonen
Fylkeskartkontoret
Statens vegvesen
Fylkesmannen i Hordaland
Kommunestyret
Formannskapet
Hovudutval for teknisk sektor
Ullensvang herad
Hovudutval for kultur og oppvekst
Hovudutval for helse og omsorg
Hovudutval for næring
Eldrerådet
Ungdomsrådet
Bygdelista
Ullensvang Bygdeutvikling
Ullensvang Bondelag
Ullensvang Sogelag
Ullensvang Grendelag
Ullensvang Idrettslag
Ullensvang Jeger- og fiskarlag
Ullensvang Turlag
Ullensvang Velforeining
Ullensvang Vel
Ullensvang Vel
Ullensvang Vel

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda. Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.
Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge bolig i Samnanger, Vaksdal og Voss i tillegg til langs Hardangerfjorden fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst.

941 43 236

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: 37-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovland 3 5773 HOVLAND

Betegnelse: Gnr 185, bnr 84 (ideell andel 1/1) / Gnr 185, bnr 107 (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