NORDVIK

Ragdevegen 107

3 soverom | 115 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ragdevegen 107

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende og velholdt rekkehus med fin utsikt og gode solforhold | Barnevennlig og attraktivt område | Garasje

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**68 340,-**
Totalpris	**2 758 340,-**
BRA-i	**115 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

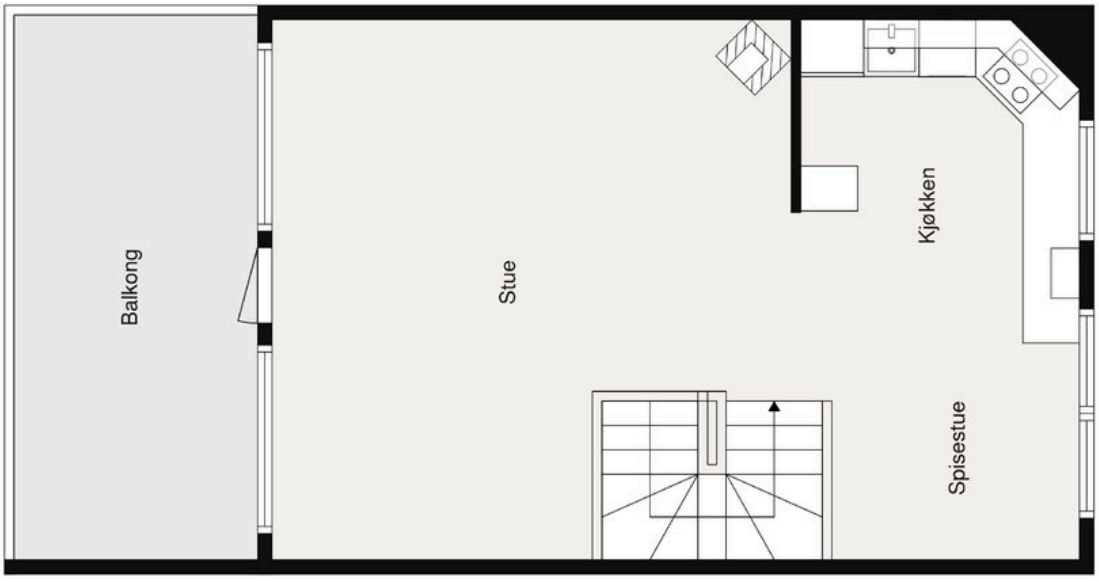
Velkommen til Ragdevegen 107! Presentert av Nordvik Hardanger v/Torstein Mæland!

Eiendommen har en svært flott beliggenhet på Ragde, i et attraktivt boligområde med både gode solforhold og flott utsikt. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig nabolag, som er ideelt for familier. Lekeplass like i nærheten gjør det perfekt for barnefamilier. Her bor du med kort vei til alle nødvendige hverdagsfasiliteter.

Kort oppsummert:
Garasje
2(3) soverom
Gode solforhold
Flott utsikt
Barnevennlig område
Fint uteområde
Kort avstand til "alle" fasiliteter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 68 kvm



2.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig



1.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0051/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ragdevegen 107, 5750 ODDA
Gnr 57, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selger
Gunnar Hugo Lund

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 773 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Hall m/trapp, bod, teknisk rom, soverom, bad, toalettrom, stue/soverom
BRA-e: 4 kvm. Kjølerom
Total BRA: 68 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 15 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 23 kvm.

Parkering
Parkering langs offentlig vei eller i tilhørende garasje i rekke på gnr 57 bnr 36.

Modernisering og påkostninger
Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med takstmann sine observasjoner.

1980-tallet – Tilbygget/ombygget kjølerom.
Ca. 1990 – Kjøkken skiftet og vegg fjernet.
2009 – Bad oppgradert. Utført av fagfolk.
2012 – Altandør/vindu 2.etg skiftet.
2018 – Ny garasjeport. Utført av: Lofthus Bygg.
2019 – Taktekking skiftet av Sigbjørn Strand.
2021 – Ny pipe og ildsted. Utført av: Lofthus Bygg.
2021 – Nye gulv 2.etg og gang. Utført av: egeninnsats.
2022 – Vinduer og dør 1.etg skiftet. Utført av: egeninnsats.
2024 – El-anlegg kontrollert.
2025 – Terrasse bygget. Utført av: egeninnsats.
ukjent årstall – Sikringer oppgradert.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Odda VVS Senter AS utførte rørleggerarbeid og Malermester Meisburger AS la gulv. Elektriker ble også brukt, men selger husker ikke hvem det var. Hele badet ble gjort av faglært.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har svart nei, men opplyser at det er brukt fagfolk, så en må anta at arbeidet ble gjort iht. forskriftene som gjaldt på det tidspunktet.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Selger har svart nei, men opplyser at det ble brukt fagfolk, så en må anta at arbeidet ble gjort iht. forskriftene som gjaldt den gang.

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?
Selger har opplyst at nytt tak ble lagt i 2019 av Sigbjørn Strand. Ny pipe/ildsted ble montert i 2021 av Lofthus Bygg. Ny elektrisk garasjedør ble installert i 2018 av Lofthus Bygg. Kjølerom/bod ble bygd noen år etter at huset kom opp (på 80-tallet) av eksterne tømrere som selger ikke husker hvem var. Alt arbeid ble utført av faglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har svart nei, men opplyser at det selvsagt ble gjort arbeid med drenering den gang huset ble bygget. Utover dette kjenner selger ikke til eller kan ikke huske at det er gjort noe slikt arbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det er byttet fra manuell til automatisk sikring på ett eller annet tidspunkt, utført av A. Vebenstad og Co. Videre er det installert AMS-måler. Samsvarserklæring er montert inni skapet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har svart nei, men opplyser at det ikke er gjort arbeid direkte tilknyttet boligen, men VVS har gjort arbeid i tilknytning lekkasje i kum for felles stoppekran i 2016.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kan huske at det har blitt gjort ytterligere arbeid på eiendommen.

FEIL OG MANGLER

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ble gjort radonmåling for svært mange år siden. Det ble den gang ikke påvist for høye verdier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke har opplevd noen slike feil.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Selger har opplyst at det ble oppdaget skade på gammelt pipesystem. Alt dette er oppgradert og fikset i 2021.

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)
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil, utenom vanlig kontroll i 2024 som avdekket noen feil som ble rettet opp.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil, foruten lekkasjen i kum på felles stoppekran, omtalt tidligere i dette skjemaet.

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.
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke har oppdaget noen slike skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til slike feil.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Selger har svart nei, men opplyser at helt i starten (tidlig 80-tall) ble det oppdaget en liten sprekk i gulvet i garasjen. Det ble derfor satt opp støttemurer på baksiden og har vært stabilt i etterkant. Utover dette kjenner selger ikke til noe.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Selger har opplyst at i 1995 fungerte ikke kompressor på kjøleskap slik den skulle. Det medførte litt skade på gulvet som den gang var parkett. Det var også spor etter vann på gipsplate og merker etter fukt på beiset panel ned til soverom. Skaden ble reparert med egeninnsats.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Selger har opplyst at kontroll ble utført i desember 2024.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Selger har svart nei, men opplyser at det ikke har vært behov for slike kontroller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til at det finnes slike rapporter.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Selger har svart nei, men opplyser at det finnes ferdigattest.

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?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

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?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke kjenner til noe slikt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Selger har svart nei, men opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for sta°l/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Nedløp og beslag: Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

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.

Merk:
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer og lignende var derfor ikke mulig å kontrollere.

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.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

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

Følgende forhold ble avdekket:
· Rekkverketshøyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget.

Merk:
Jeg har ikke kontrollert vannavrenning og tettesjikt, siden dette var dekket av terrassebord. Det anbefales å kontrollere dette nærmere.

Risikokonstruksjon:
Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

Innvendig:

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

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

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

Pipe og ildsted: Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

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

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

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.

Tomteforhold:

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

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

Drenering: Boligen er oppført over bakkenivå.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført med ringmur.

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

Merk:
Det var begrenset tilgang for å vurdere fundament og grunnmur/ringmur på grunn av adkomst. Ytterligere undersøkelse anbefales.

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

TG2
Veggkonstruksjon
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

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

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

Det er observert begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp), noe som normalt oppstår i områder med lite sol. Forholdet er ikke helseskadelig og kan fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Luftekanal pa° loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell/skjevhet i gulvet på mellom 1 og 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i brukte boliger og kan skyldes flere forhold. TG er satt i henhold til standardens krav til måleavvik. For å utbedre dette må det påregnes betydelig tiltak som normalt ikke vil være økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert levetid samt økt risiko for fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Sluket og overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt var lite tilgjengelig på befaringsdagen (under dusjkabinett/badekar). På grunn av risikoen for skader på utstyr og overflater, og at gjenstanden er tung, er det ikke gjort tilstrekkelig undersøkelser, og det anbefales undersøkelse når forholdene ligger til rette for det.

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og tilfredsstiller ikke krav i NS 3600. Forholdet vil medføre økt fuktighet og eventuelt fuktskader på sikt. På bakgrunn av dette anbefales det å etablere mekanisk

avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering og redusere unødig fuktbelastning, samt bedre inneklimaet.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

1. Etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon
Halvparten av den forventede levetiden for teknisk utstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta service, vedlikehold og evt. utskiftinger i tiden fremover.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vann og avløpsrør
Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Eldre boliger vil normalt ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, da regelverket som hovedregel ikke har tilbakevirkende kraft. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.
Konsekvens/tiltak:
Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, stekeovn/plater, oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, fryseboks og fryseskap, micro.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke utleiedel, men kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i hall/gang, bad og 2 soverom i underetasje iht kursfortegnelse.
- Ildsted i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 361,-pr. 2026

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 752 908,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 011 630,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 2849978

TV/Internett/Bredbånd
Internett/Wifi gjennom Haugaland Kraft Fiber AS.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 227 kvm (Eiertomt)
EIERFORM OG TOMTETYPE
Boligen er en del av et rekkehus, og ligger på en eiet tomt.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Tomten er opprettet ved målebrev med oppgitt areal på 227,6 m².

GRENSER
I matrikkelen er grensenes nøyaktighet registrert som middels-høy nøyaktighet. Kartet er ikke et juridisk bindende grensedokument.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.
Det vil bli skiltet med visningsskilt under felles visning.

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 svært flott beliggenhet på Ragde, i et attraktivt boligområde med både gode solforhold og nydelige utsikt. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig nabolag, som er ideelt for familier. Lekeplass i umiddelbar nærhet gjør det perfekt for barnefamilier. Her bor du med kort vei til alle nødvendige hverdagsfasiliteter.

I nærheten finner du Odda sentrum, som tilbyr et rikt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Rema 1000 (to lokasjoner), Coop Extra og Bunnpris. Sentrum har også treningssentre, vinmonopol, apotek, frisører, legekontor og tannklinikk. Den sjarmerende gågaten har flere butikker, caféer og spisesteder som skaper et levende bymiljø.

Nærområdet byr også på meget flotte og populære turområder like utenfor døren.

Boligen har kort avstand til både arbeidsplasser, skoler og barnehager, noe som gjør den ideell for både små og store familier. Alt dette gjør Ragdevegen 107 til en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en kombinasjon av komfort, utsikt og tilgjengelighet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.09.1977.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg av bod, datert 23.08.1982.

Det foreligger godkjente byggetegninger oversendt fra Ullensvang kommune. Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med godkjente byggetegninger:
-Vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som "sport" jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold

eller våtrom. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold/våtrom, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
-Stue i underetasje er opprinnelig bygemeldt som soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringbestemmelser og reguleringsplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGSPLAN
PlanID: 12281970001
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Eldre reguleringsplan
Plannavn: RAGDE
Ikraftredelsesdato: 10.05.1970
Delarealer
Delareal: 196 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal: 32 m²
Formål: Kjørevei

Kommuneplanens føresegner og kommuneplankart kan oversendes på forespørsel til megler.

Boplikt
Det er ikke boplikt for 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
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:57 Bnr:36 i Ullensvang kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

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

4618/57/105:
14.06.1976 - Dokumentnr: 1844 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelser til kjøper av eiendommen i 1976. Dette innebærer bestemmelser som pliktig medlemskap i Ragde velforening og betale sin andel av asfaltering på hovudvegen når dette skulle gjennomføres

12.10.1977 - Dokumentnr: 3537 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere
Overenskomst om samvirke vedkommende vertikaltdelt bolig med diverse bestemmelser.

30.10.1996 - Dokumentnr: 4100 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver- Odda Energi AS
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmeler om elektriske kraftlinjer. Dokumentet kan oversendes på forespørsel til megler.

12.05.2026 - Dokumentnr: 526865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Denne urådighetserklæringen innebærer at eiendommen ikke kan overdras, pantsettes eller disponeres over juridisk uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver. Dette er en heftelse som begrenser eiers rådighet over seksjonen frem til samtykke foreligger eller urådigheten slettes.

17.04.1978 - Dokumentnr: 1294 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:57 Bnr:36
Målebrev som beskriver eiendommens grenser og størrelse.

01.01.2020 - Dokumentnr: 553949 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1228 Gnr:57 Bnr:105
Eiendommen har tidligere hatt annet kommunenummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser at det medfølger en garasje i felles rekke på kommunal tomt. Det gjøres oppmerksom på at garasjen tilhørende eiendommen ikke er tinglyst, og megler har heller ikke skriftlig dokumentasjon på dette. Etter meglers kjennskap gjelder dette alle eiere og disponenter i garasjeområdet/rekkehuset.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 32 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 104 300,- 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 13. mai 2026

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

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

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

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

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

Ragdevegen 107

Nabolaget Ragde/Freim - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Odda barneskole (1-7 kl.)	**21 min**
294 elever, 18 klasser	1.8 km
Odda ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
203 elever, 10 klasser	3.4 km
Odda vidaregåande skule	**8 min**
320 elever, 21 klasser	3.4 km

Ladepunkt for el-bil

INV Odda Tannklinikken - Vestl...	**18 min**
Odda	**20 min**

Offentlig transport

Ragde snuplass	**2 min**
Linje 994	0.1 km

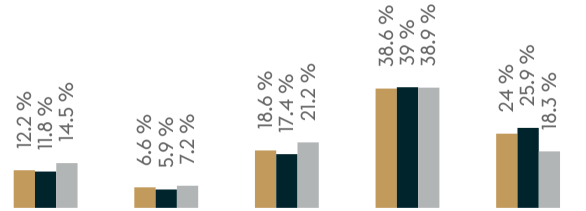
Barnehager

Hestavoll barnehage (1-5 år)	**23 min**
43 barn	1.9 km
Rabben barnehage (1-5 år)	**8 min**
74 barn	4.3 km
Eitrheimsvågen barnehage (1-5 ...	**10 min**
59 barn	5.5 km

Dagligvare

Bunnpris Odda	**15 min**
Rema 1000 Sørfjordsenteret	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ragde/Freim	903	499
Odda	4 004	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Ragde ballbinge	1 min
Freim ballplass	18 min
MOVA Odda	16 min
Odda Treningsenter	9 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ragdevegen 107 , 5750 ODDA

ULLENSVANG kommune

gnr. 57, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 02.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** XB3705

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

David Haltvik

david@hardingtakst.no

970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet i et etablert byggefelt på Ragde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er ca fem minutter å kjøre til sentrum i Odda, med tilbud som barnehage, skole, dagligvarebutikk, kjøpesenter, restauranter m.m. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, hekk og beplantning.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med et rekkehus, det følger også med en garasje som står oppført på kommunal eiendom.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over to plan, oppført med ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med stål/aluminiumsplater, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med skru- og automatsikring. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
1980-tallet – Tilbygget/ombygget kjølerom.
Ca. 1990 – Kjøkken skiftet og vegg fjernet.
2009 – Bad oppgradert. Utført av: fagfolk.
2012 – Altandør/vindu 2.etg skiftet.
2018 – Ny garasjeport. Utført av: Lofthus Bygg.
2019 – Taktekking skiftet av Sigbjørn Strand.
2021 – Ny pipe og ildsted. Utført av: Lofthus Bygg.
2021 – Nye gulv 2.etg og gang. Utført av: egeninnsats.
2022 – Vinduer og dør 1.etg skiftet. Utført av: egeninnsats.
2024 – El-anlegg kontrollert.
2025 – Terrasse bygget. Utført av: egeninnsats.
ukjent årstall – Sikringer oppgradert.

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

HØYDEPUNKTER:
- Attraktiv beliggenhet på Ragde
- Rekkehus over to plan fra 1976
- BRA-i på 115 m²
- Åpen stue/kjøkkenløsning i 2. etasje
- Delvis oppgradert standard
- Opparbeidet hage/uteområde
- Medfølger garasje i rekke
- Varmekabler og pipe med ildsted
- Taktekking skiftet i 2019
- Bad oppgradert i 2009
- Vinduer/dører skiftet i 2012 og 2022.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

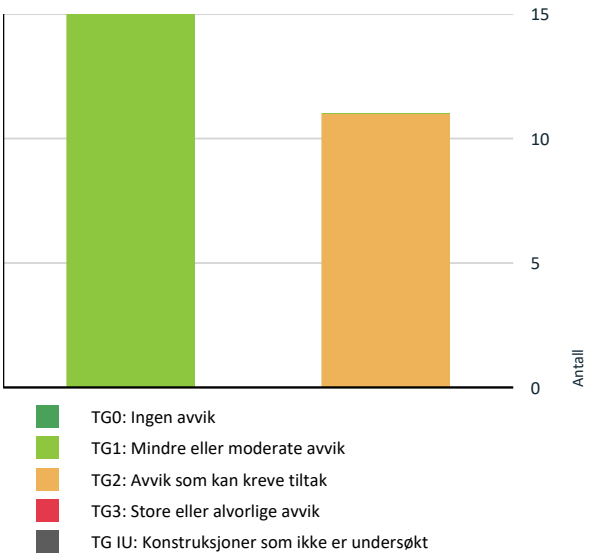
Rekkehus

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

Det er kun utført mindre endringer på planløsningen. Slike tiltak er normalt ikke søknadspliktige, så lenge det bare endres fra oppholdsrom til oppholdsrom o.l. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår	Kommentar
1976	Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen sett fra terrasse i 2. Etasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

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.

Merk:
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer og lignende var derfor ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

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

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

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

Det er observert begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp), noe som normalt oppstår i områder med lite sol. Forholdet er ikke helseskadelig og kan fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel.

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

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser ventilasjonskanaler på loft hvor det mangler isolasjon som kan medføre kondens.

TG 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverketshøyden oppfyller verken dagens- eller krav når boligen ble bygget.

Merk:
Jeg har ikke kontrollert vannavrenning og tettesjikt, siden dette var dekket av terrassebord. Det anbefales å kontrollere dette nærmere.

Risikokonstruksjon:
Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell/skjevhet i gulvet på mellom 1 og 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i brukte boliger og kan skyldes flere forhold. TG er satt i henhold til standardens krav til måleavvik. For å utbedre dette må det påregnes betydelig tiltak som normalt ikke vil være økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

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

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

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.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

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

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Installasjoner:
Rommet er innredet med dusjkabinett og innredning med dobbel servant.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2009.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Det er framlagt faktura fra Utført av: Odda VVS Senter AS og Malermester Meusburger AS.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert levetid samt økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser at det mangler sokkellist og silikonfuge i underkant av baderomsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.



Bildet viser kontrollmåling av fallforholdene på gulvet. Det vurderes som tilfredstillende fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at sluket kunne kontrolleres.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket og overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt var lite tilgjengelig på befaringsdagen (under dusjkabinett/badekar). På grunn av risikoen for skader på utstyr og overflater, og at gjenstanden er tung, er det ikke gjort tilstrekkelig undersøkelser, og det anbefales undersøkelse når forholdene ligger til rette for det.

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser rørgjennomføring under vask, hvor det anbefales å tette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 har kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og tilfredsstiller ikke krav i NS 3600. Forholdet vil medføre økt fuktighet og eventuelt fuktskader på sikt. På bakgrunn av dette anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilering og redusere unødig fuktbelastning, samt bedre inneklimaet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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:
• Vektprosent ble målt til under 8 til 6 % (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.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og 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.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatte områder på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

Merk:
Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser kjøeaggregat for kjølerommet.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater av laminat på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med de kravene det innebærer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på teknisk rom.
Størrelse: Ca 150 liter.
Årstall/alder: Ukjent, men eldre.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler i hall/gang, bad og 2 soverom i 1. etg. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Generell kommentar

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur.

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

Merk:
Det var begrenset tilgang for å vurdere fundament og grunnmur/ringmur på grunn av adkomst. Ytterligere undersøkelse anbefales.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

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

Andre forhold

Beskrivelse

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eldre boliger vil normalt ikke oppfylle dagens krav til brannseksjonering og brannsikkerhet, uten at dette nødvendigvis utløser krav om oppgradering, da regelverket som hovedregel ikke har tilbakevirkende kraft. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Konsekvens/tiltak

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Garasje med normal/enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Det er montert elektrisk port i front. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64	4		68	
2. Etasje	51			51	15
SUM	**115**	**4**			**15**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, bod, teknisk rom, soverom, bad, toalettrom, stue/soverom	Kjølerom	
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

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

Takhøyde:
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i stue/soverom.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 236 meter i stue.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom", siden rommet fremstår som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun utført mindre endringer på planløsningen. Slike tiltak er normalt ikke søknadspliktige, så lenge det bare endres fra oppholdsrom til oppholdsrom o.l. For mer informasjon vises det til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sine nettsider om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	David Haltvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	57	105		0	227.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ragdevegen 107

Hjemmelshaver
Lund Gunnar Hugo

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

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

Øvrige forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB3705

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørg Lund	9578-5999-4-1191481	2026-04-27 17:18:16

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
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
37-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ragdevegen 107, 5750 ODDA

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Gunnar Hugo Lund

Fullmektige
Bjørg Lund for Gunnar Hugo Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. september 1976

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: 2849978
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odda VVS senter AS tok rørleggerarbeid og Malermester Meisburger AS la gulv. Elektriker kan vi dessverre ikke huske hvem var, men hele badet ble gjort av faglært.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er brukt fagfolk, så en må anta at arbeidet er gjort ihht forskriftene som gjaldt på det tidspunktet

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble brukt fagfolk, så en må anta at arbeidet er gjort ihht forskriftene som gjaldt den gang

---

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: Nytt tak: 2019 av Sigbjørn Strand Ny pipe/ildsted: 2021 av Lofthus bygg Ny elektrisk garasjedør: 2018 av Lofthus bygg Kjølerom/bod ble bygd noen år etter at huset kom opp (på 80-tallet). Det ble brukt eksterne tømrere. Husker ikke hvem dette var.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er selvsagt gjort arbeid med drenering den gang huset ble bygget. utover dette kjenner vi ikke til/kan vi ikke huske at det er gjort noe slikt arbeid

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er byttet fra manuell til automatisk sikring på ett eller annet tidspunkt. Gjort av A. Vebenstad og Co. Videre er det installert AMS-måler. Samsvarserklæring er montert inni skapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2024

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke direkte tilknyttet boligen, men VVS har gjort arbeid i tilknytning lekkasje i kum for felles stoppekran i 2016.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp et kjølerom ved hovedinngangen på huset. Dette ble gjort på 80-tallet. Vi kan huske at det ble sendt ut nabovarsel. Om det betyr at det var søknadspliktig eller ikke, vet vi ikke. Vi har fra kommunen mottatt godkjent plantegning med tilbygget, datert 23.08.1982. I tillegg er det blitt fjernet vegger mellom kjøkken og stue. I den anledning ble det gjort noen endringer på det elektriske. Dette har vi ikke dokumentasjon på.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har kommunal vannforsyning

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det har ikke vært behov for slike kontroller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kan ikke huske at det har blitt gjort ytterligere arbeid på eiendommen.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble gjort radonmåling en gang for svært mange år siden. Det ble den gang ikke påvist for høye verdier

---

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: Vi har ikke opplevd noen slike feil

---

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skade på gammelt pipesystem. Alt dette er oppgradert og fikset i 2021.

---

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil. Utenom vanlig kontroll i 2024 som avdekket noen feil som ble rettet opp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil, foruten lekkasjen i kum på felles stoppekran, omtalt tidligere i dette skjemaet

---

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke oppdaget noen slike skadedyr

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til slike feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Helt i starten (tidlig 80-tall) ble det oppdaget en liten sprekke i gulvet i garasjen. Det ble derfor satt opp støttemurer på baksiden og har vært stabilt i etterkant. Utover dette kjenner vi ikke til noe

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til at det finnes slike rapporter

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ferdigattest

---

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til noe slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: De er ikke nedgravd oljetank på eindommen

---

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

Ja

Beskriv: I 1995 fungerte ikke kompressor på kjøleskap slik den skulle. Det medført litt skade på gulvet som den gang var parkett. Det var også sport etter vann på gipsplate og merker etter fukt på beiset panel ned til soverom. Skaden ble reparert med egeninnsat.

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: 37-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørg Lund	**2026-04-27**

Identifikasjon

Bjørg Lund

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

enova

Energiattest



Adresse **Ragdevegen 107, 5750 ODDA**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288697**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **174604886**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarma bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,38 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 056 kWh**



Ragdevegen 107, 5750 ODDA

Detaljering

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



Ragdevegen 107, 5750 ODDA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 105
Adresse: Ragdevegen 107, 5750 ODDA
Referanse: 37-0051/26

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

Kommentar
Kommunal veg

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Ullensvang kommune
Adresse Opheimsgata 31, 5750
Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4618 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 105
Adresse: Ragdevegen 107, 5750 ODDA
Referanse: 37-0051/26

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

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

Kommentar
Årleg gebyr kr 24361,- inkl. mva. Vatn, avløp, renovasjon og feing. Faktura m/forfall 20.04.26 er ikkje registert betalt. kr. 2030.12. Faktura m/forfall 20.05.26 kr 2030,12 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.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4618 - ULLENSVANG
Gårdsnummer:	57
Bruksnummer:	105

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.04.2026 kl. 10:20
Produsert av:	Guro Sesilie Drivenes Sæbø
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:	R-14F
Etableringsdato:	17.04.1978
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 57 / 105	227,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061046	LUND GUNNAR HUGO		Ragdevegen 107 5750 ODDA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		061046	LUND GUNNAR HUGO		Ragdevegen 107 5750 ODDA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6661367	363970		227,6 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 - 57/105 Omnummerert fra: 1228 - 57/105			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	17.04.1978				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1228 - 57/36	-227
Mottaker	1228 - 57/105	227

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ragdevegen	3950	107			Grunnkrets	0303	Ragde	Nei
						Stemmekrets:	2	Odda	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	07080401	Odda	
				6661365	363976	Postnr.område:	5750	ODDA	
						Tettsted:	5092	Odda	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 174 604 886
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6661367 Øst: 363967
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	119	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

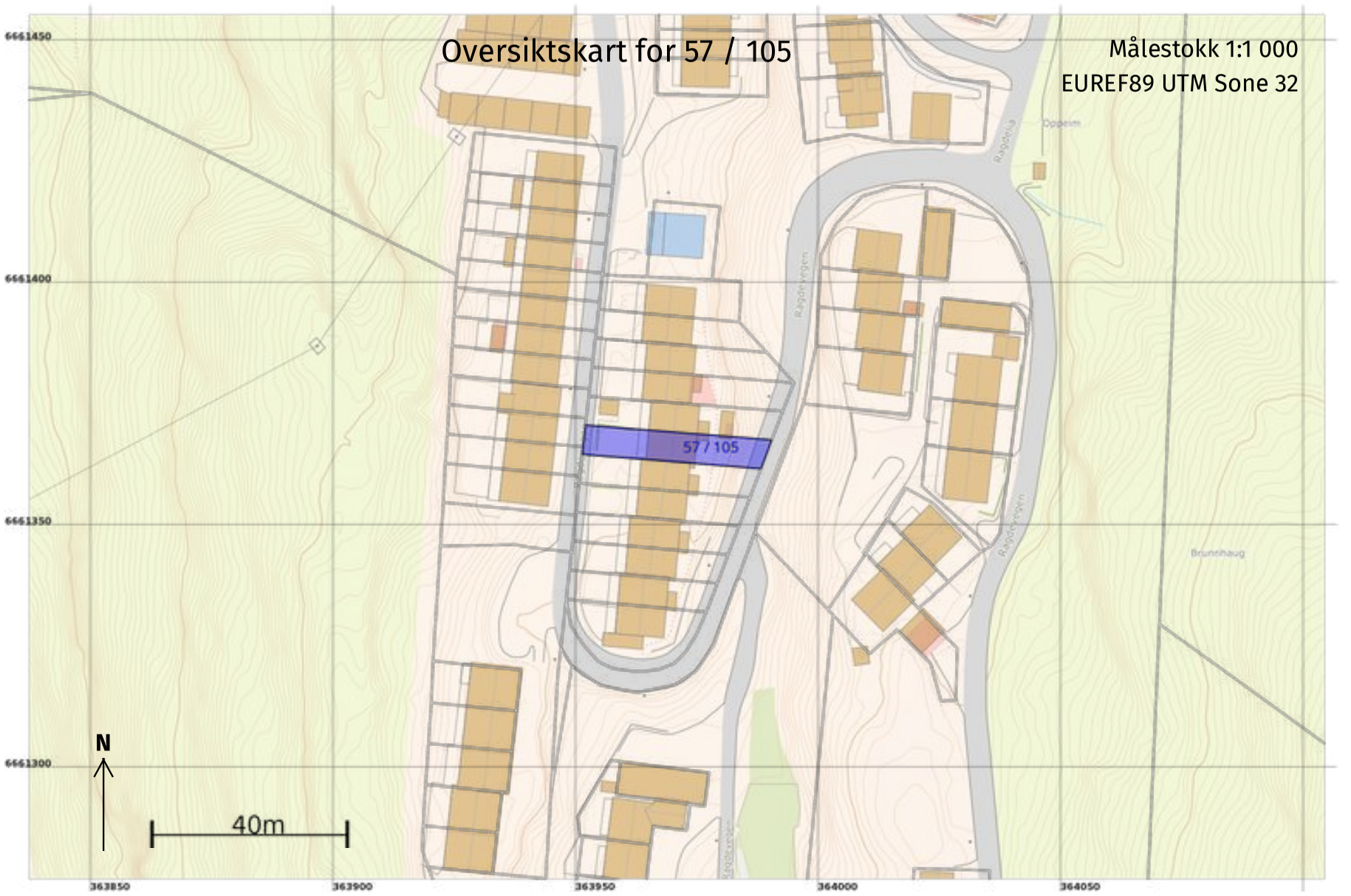
Etasjer

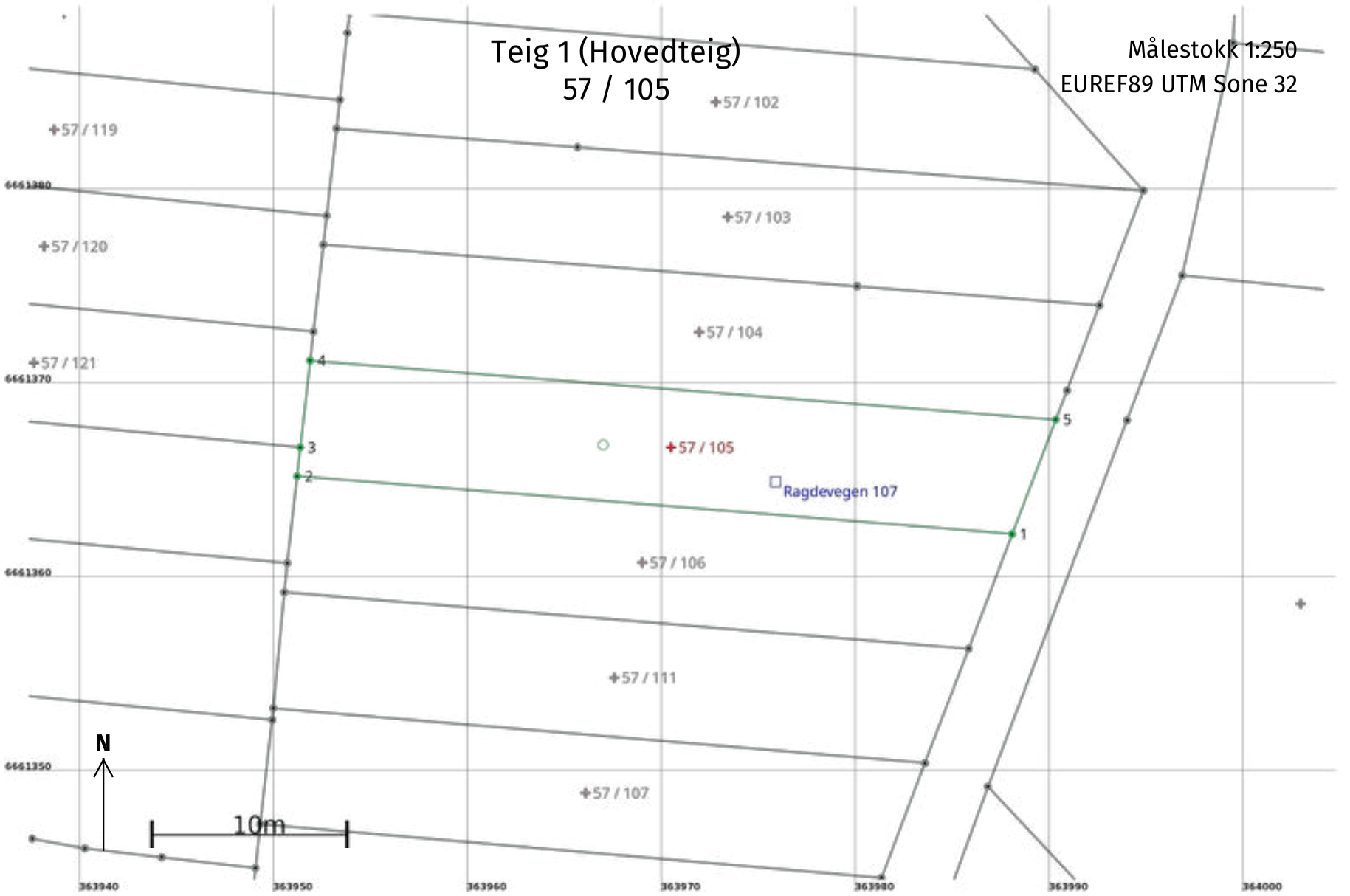
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3950 Ragdevegen 107	H0101	Bolig	0	0		0	0	57/105

61


Oversiktskart for 57 / 105
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
57 / 105
N
40m
6661450
6661400
6661350
6661300
363850
363900
363950
364000
364050


Teig 1 (Hovedteig)
57 / 105
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+57 / 102
+57 / 119
+57 / 103
+57 / 120
+57 / 104
+57 / 121
+57 / 105
Ragdevegen 107
+57 / 106
+57 / 111
+57 / 107
N
10m
6661380
6661370
6661360
6661350
363940
363950
363960
363970
363980
363990
364000
1
2
3
4
5

Areal og koordinater

Areal: 227,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6661367 **Øst:** 363970

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6661362,39	363988,07	36,96	Ukjent	10 Terrengmålt	11	
2	6661365,38	363951,23	1,49	Ukjent	10 Terrengmålt	11	
3	6661366,86	363951,39	4,51	Ukjent	10 Terrengmålt	11	
4	6661371,34	363951,90	38,54	Ukjent	10 Terrengmålt	11	
5	6661368,29	363990,32	6,31	Ukjent	10 Terrengmålt	11	

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99 pkt. 1)

Herr Gunnar Lund
Ragdevegen 107
5750 ODDA

Deres nybygg på Ragde er ført opp i samsvar med byggemelding og tegninger, godkjent i Odda bygningsråd, den 28.9.76 sak 280/76 bortsett fra følgende merknader:

Ingen merknader.

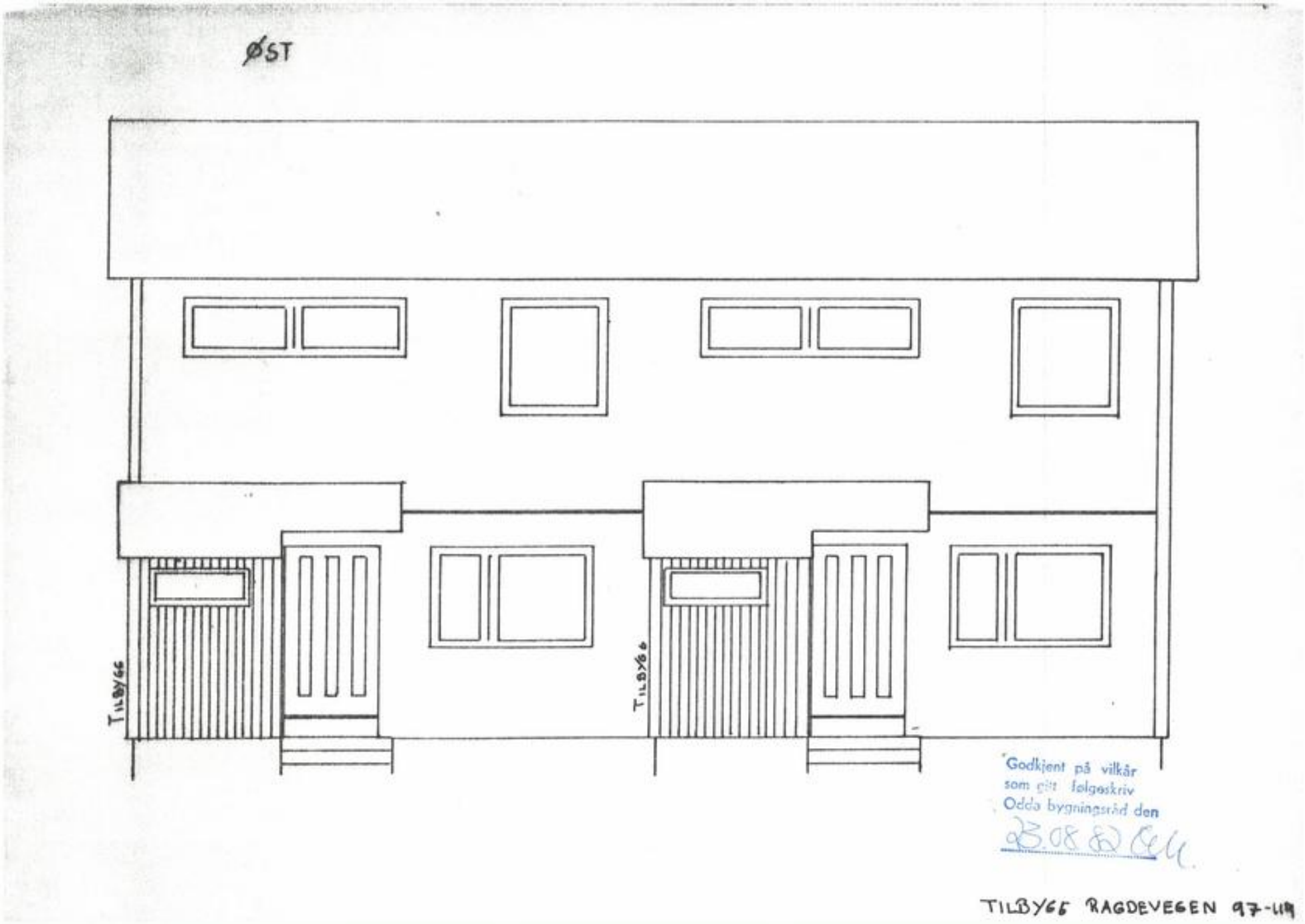
Bygningen må ikke benyttes til annet formål enn det som er forutsetningen i byggetillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har vært benyttet til), uten at bygningsrådet har gitt spesielt samtykke til det (jfr. bygningslovens § 93).

Bygningssjefen i Odda, den 7 / 7 1977

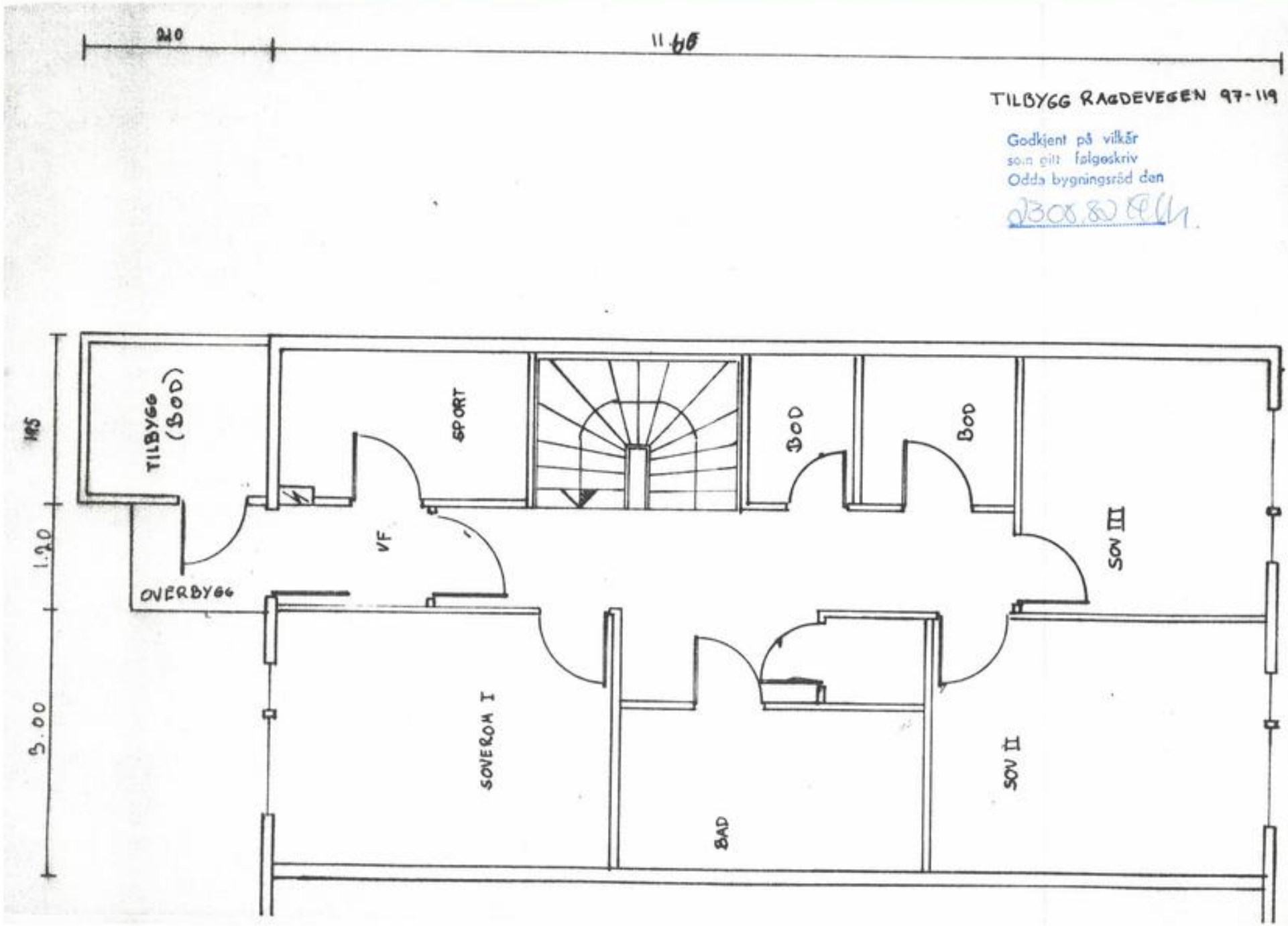
O. Bjørke.

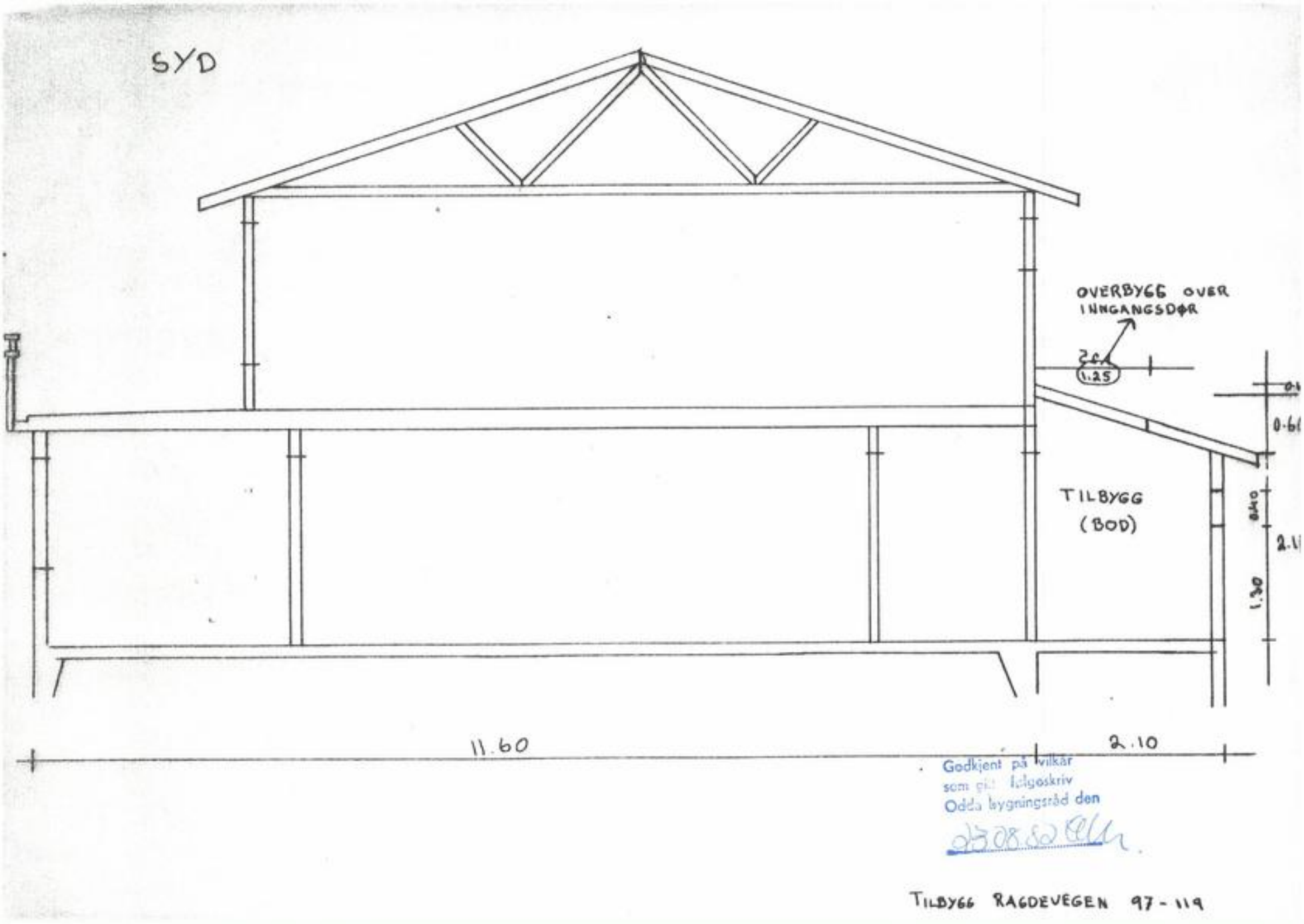
T. Tverberg.

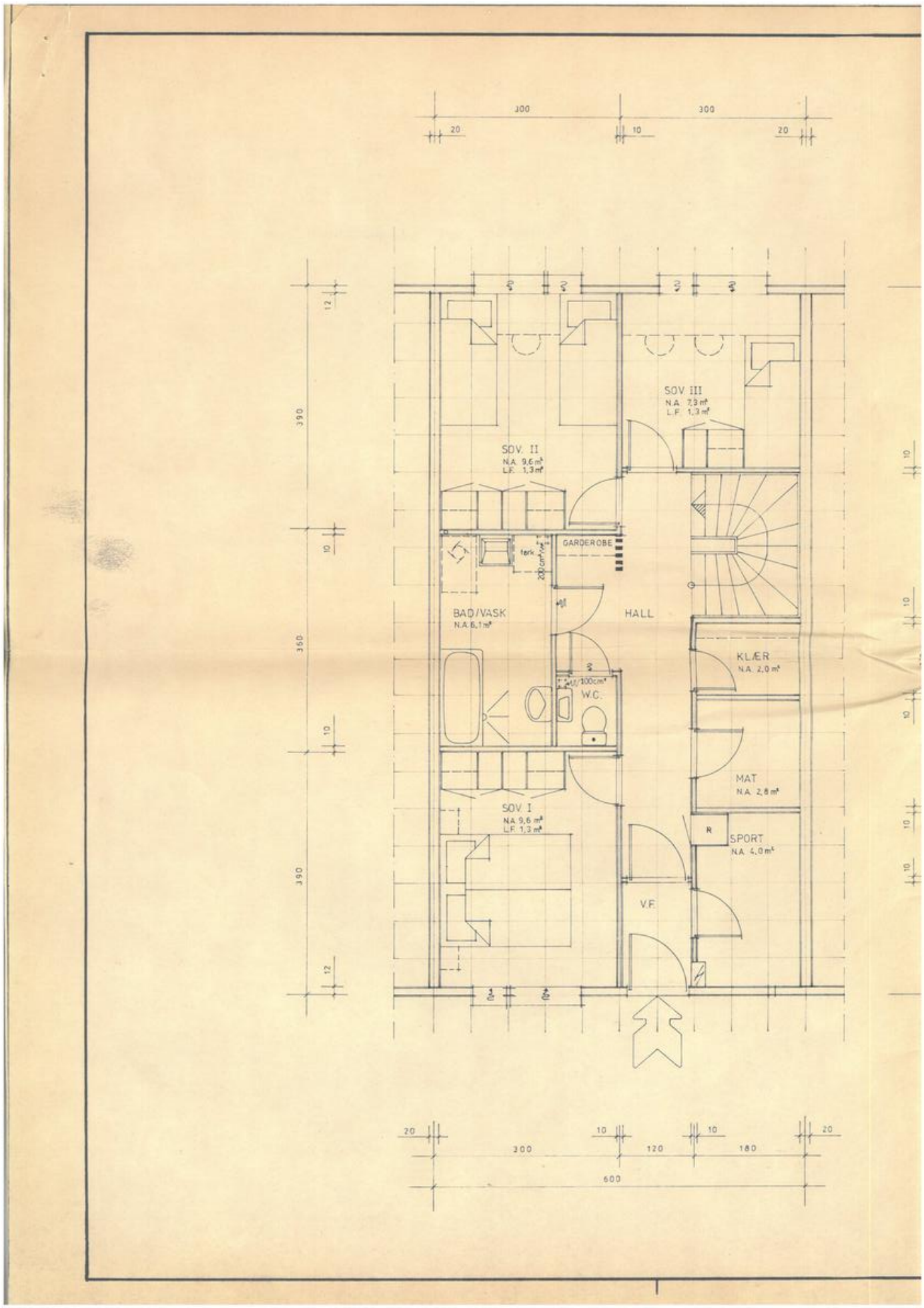
kontrollør.

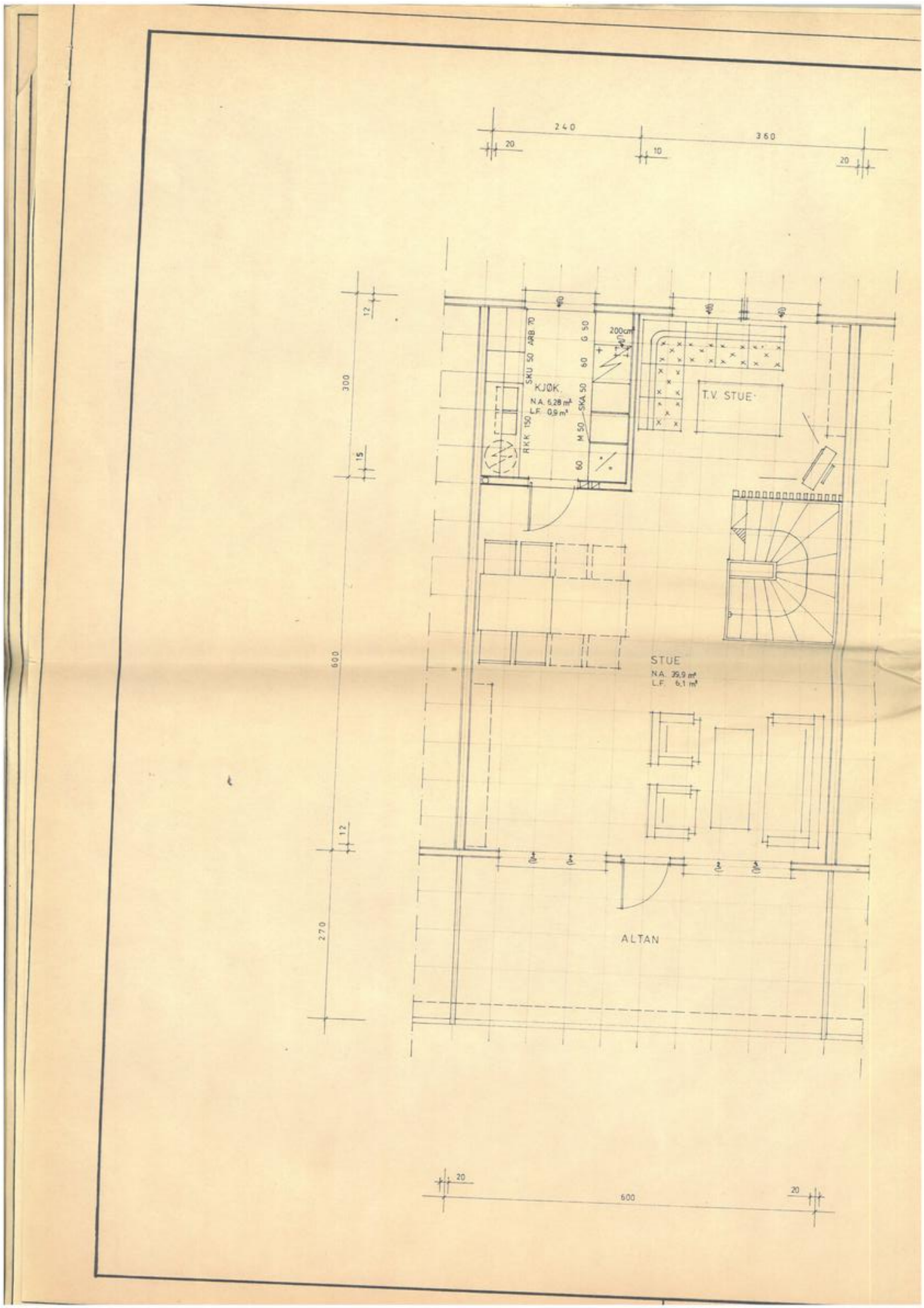


TILBYGG RAGDEVEGEN 97-119


2.10
11.46
TILBYGG RAGDEVEGEN 97-119
Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Odda bygningsråd den
23.08.80
TILBYGG (BOD)
SPORT
BOD
BOD
SOV III
VF
OVERBYGG
SOVEROM I
BAD
SOV II
M/S
1.20
3.00


SYD
OVERBYGG OVER INNGANGSDØR
1.25
TILBYGG
(BOD)
11.60
2.10
Godkjent på vilkår
som gitt i følgeskriv
Odda bygningsråd den
TILBYGG RAGDEVEGEN 97 - 119


300
300
20
10
20
SOV. II
N.A. 9,6 m²
L.F. 1,3 m²
SOV III
N.A. 7,3 m²
L.F. 1,3 m²
GARDEROBE
tørk
BAD/VASK
N.A. 6,1 m²
HALL
KLÆR
N.A. 2,0 m²
W.C.
MAT
N.A. 2,8 m²
SOV. I
N.A. 9,6 m²
L.F. 1,3 m²
R
SPORT
N.A. 4,0 m²
V.F.
390
360
390
10
12
20
300
10
120
10
180
20
600


240
350
20
10
20
12
300
15
600
12
270
20
600
20
KJØK.
N.A. 6,28 m²
L.F. 0,9 m²
T.V. STUE
STUE
N.A. 39,9 m²
L.F. 6,1 m²
ALTAN
200cm
SKU 50
ARB 70
RKK 150
G 50
SKA 50
M 50
60
60
60
60

Planane er godkjende på vilkår som er gitt i følgeskriv.
Ansvarshavande pliktar å gje bygningskontrollen beskjed for:
1. Kontroll av utsetting av byggeliva og høyde.
2. Kontroll av fundament og drenering.
3. Kontroll av bjelkelag, råsverk og taklekonstruksjonar.
4. Kontroll av isolasjon og diffusjonsetting.
5. Kontroll av avtrekkskanalar og ventilasjon.
6. Ferdigkontroll.

Odda Bygningsråd, den 5/6 1975
D. Rosendahl

stueplan

endring	dato	sign.

byggherre BO-BYGG BOLIGBYGGELAG	målestokk 1:50
byggested RAGDE	dato 24.3.75 / tegner L. Kolsto
STUEPLAN FOR ALLE TYPER	tilpasset
A/S HALVOR URRANG HAUGESUND - Tlf. 28300 ALT TIL BYGG	HB reg. nr.
	diag. nr. 151 / tegning nr.

Leieareal: 46,7 m²
Br. areal: 54,0 m²

Planane er godkjende på vilkår som er gitt i følgeskriv.

Ansvarshavande plikter å gje bygningskontrollen beskjed for:

1. Kontroll og utsetting av byggeline og høyde.
2. Kontroll av fundament og dreneringa.
3. Kontroll av bjelkelag, råstverk og takkonstruksjonar.
4. Kontroll av isolerjon og diffusjonsstetting.
5. Kontroll av avtrekkskanalar og ventilasjon.
6. Ferdigkontroll.

Odda Bygningsråd, den 5/6 1975

D. Rosendahl

type A

Leieareal: 52,0m²

Br. areal : 68,4m²

endring	dato	sign.

byggherre: BO-BYGG B.B.L	målestokk 1:50	
byggested: RAGDE	dato 24.3.75	tegner K. Kolstø
SOVEROMSPLAN TYPE A	tilpasset	
A/S HALVOR URRANG HAUGESUND - Tlf. 28300 ALT TIL BYGG	HB. reg. nr.	
	blad nr. 152	tegning nr.

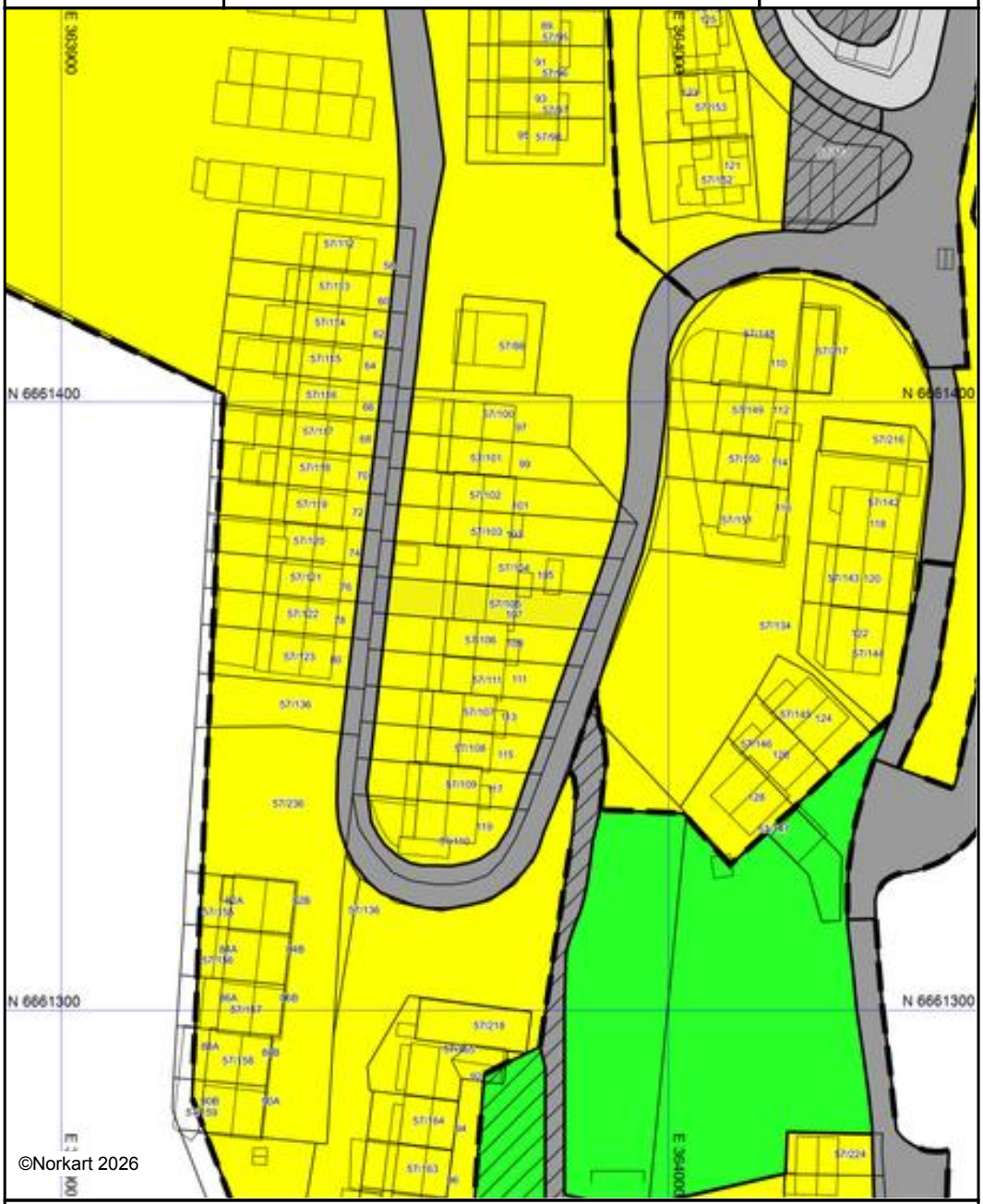
Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/105
Adresse: Ragdevegen 107
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Odda kommune - Kommuneplan 2007-2019 - Arealdelen

UTFYLLANDE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

1 Byggjeområde
Føresegner:

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

Eksisterande byggjeområder vert tillete fortetta gjennom utarbeiding av ny reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Område for særskild bruk eller vern av vassdrag
Føresegner:

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

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

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

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

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

Føresegnene nedanfor gjeld for verna vassdrag i kommunen.

Føresegner:

§ 4 Område i og langs verna vassdrag

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

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

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

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

Kulturminnerapport

Eiendom	4618 57/105		
Utskriftsdato	17.04.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	16.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Indre Sørfjorden. Kraft- og industrilandskap	-	M-KULA

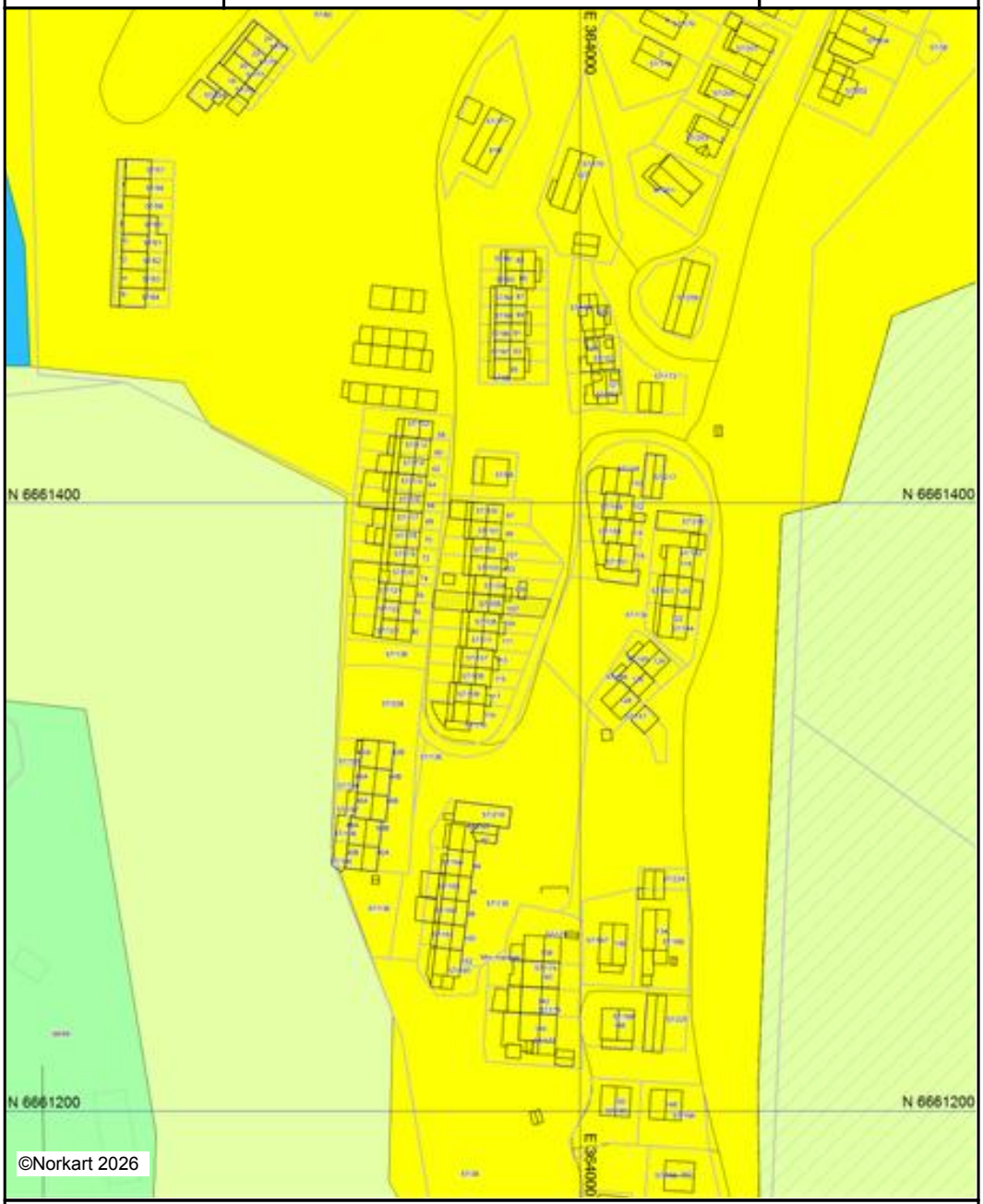
Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/105
Adresse: Ragdevegen 107
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
Utbyggingsavdelinga
J. nr. 879/70
Arkiv: Boh.:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GARDENE HJØLLO OG RAGDE, ODDA KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen kan kun innredes til beboelse.

§ 3.

De frittliggende blokkene skal oppføres med de grunnflater som er vist i planen.

§ 4.

Blokkene oppføres i 3 etasjer; i 4 etasjer der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det.

Rekkehusene oppføres i 2 etasjer, med eller uten kjelleretasje etter bygningsrådets skjønn.

Terrassehusene oppføres i 1 etasje.

Eneboliger oppføres i 1 etasje.

§ 5.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gardsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser og postkasseanlegg o.l.

§ 6.

Bygningene skal ha tiltalende fasademessig utstyr på alle sider.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 8.

Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Odda kommune til anvendelse.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

---oooOooo---

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 11. mai 1970

Utskriftsdato: 17.04.2026

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	105	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ragdevegen 107, 5750 ODDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282007001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Odda kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1056/F%c3%b8resegner%20Kommuneplan%20arealdel%20Odda.pdf
Delarealer	**Delareal** 228 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12281970001
Navn	RAGDE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/909/1970001%20Hj%c3%b8llo%20og%20Ragde%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 196 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 32 m^2 **Formål** Kjørevei

ambita

Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/57/105/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

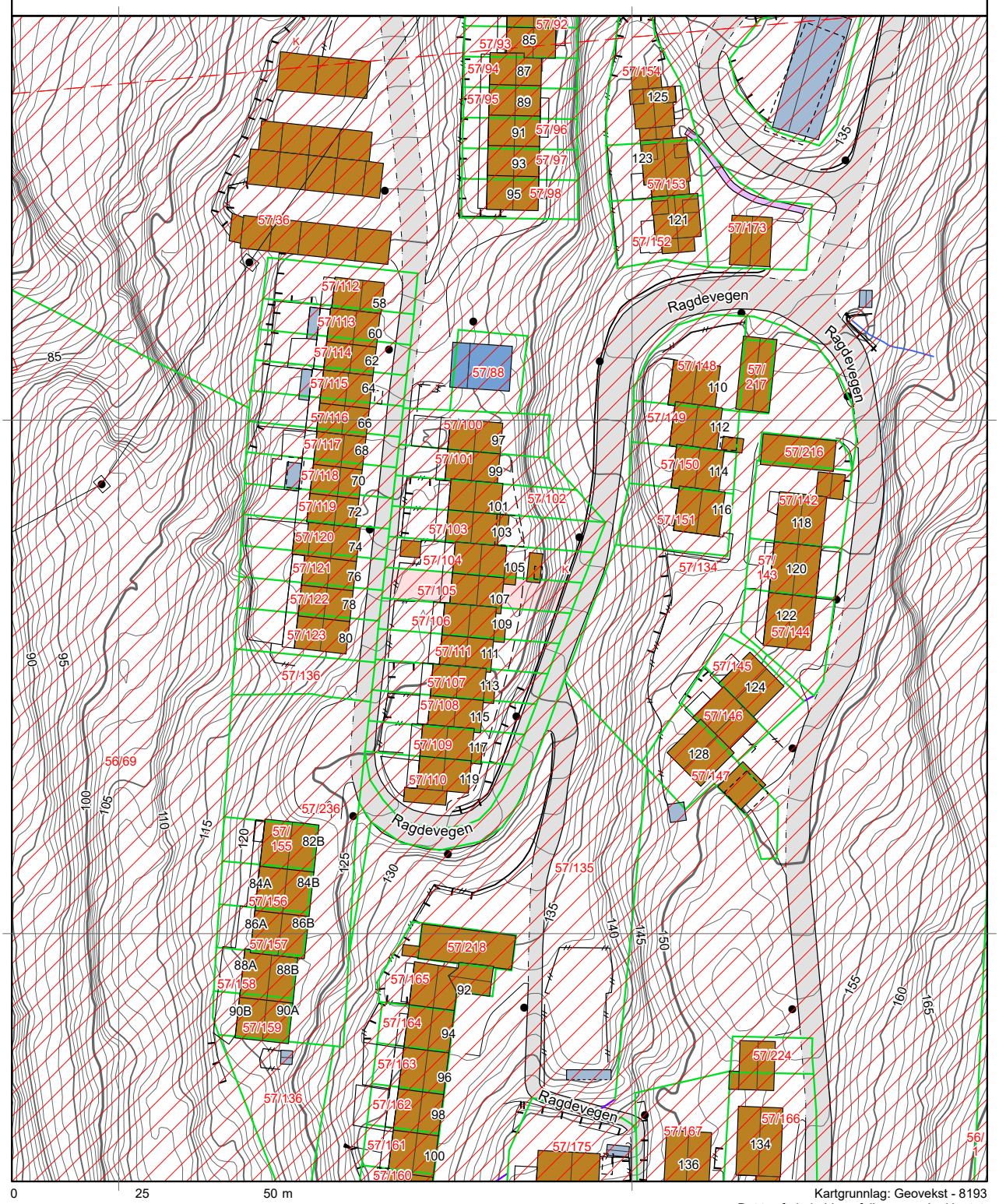
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/57/105/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.4.2026



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

Tegnforklaring



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 105 i 4618 ULLENSVANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.04.2026 kl. 09.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.04.2026 kl. 09.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/1844-1/48 14.06.1976 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LUND GUNNAR HUGO
FØDT: 06.10.1946

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1976/1844-2/48 14.06.1976 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

1977/3537-2/48 12.10.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/4100-1/48 30.10.1996 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver- Odda Energi AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/221480-1/200 26.02.2026 09:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 600 000
Panthaver: HAUGESUND SPAREBANK
ORG.NR: 837 895 502
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1978/1294-1/48 17.04.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4618 GNR: 57 BNR: 36

2020/553949-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1228 GNR: 57 BNR: 105

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 105	**Kommune:**	4618	Ullensvang
Adresse:				
Veiadresse:	Ragdevegen 107, gatenr 3950 5750 Odda	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 2	Ragde Odda
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080401 5092	Odda Odda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	R-14F	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.04.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	227,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4618/57/105	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	17.04.1978	Avgiver	4618/57/36	-227,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4618/57/105	227,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ragdevegen 107	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174604886			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,0		68,0				
H02			51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kopi

Prt.koll side
J. nr. 28-75.
L. nr.

Dagb. nr. 1294 / 1978.
Hardanger sorenskrivarembete

.....ODDA..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Ragde - Utmark (eiend. navn), gr. nr. 57 br. nr. 36

Parsellen er gitt br. nr. 105 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet R - 14 - F gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 7. mars ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av eiendommen Ragde- Utmark gnr.57, bnr.36 i Odda.

Forretningen er forlangt av Odda kommune.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen i Odda v/Sig. Opedal.

I nærvær av kartvitne Samson Jøsendal og Geir Smith.

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD–15029/77.

Ved forretningen møtte: [1])

For eier av gnr.57, bnr.36 møtte Einar Tveit.

Parsellen er avgrensa av rette linjer mellom grensepunkta 6-7-18-19-6 som vist på kartet.

Grensene går slåk :

Mot aust-sydaust midt av Ragdevegen i ei lengd 6-7 = 6,32 m.

Mot syd gnr.57, bnr.36 (parsell utskilt samme dag) i ei lengd 7-18 = 36,83 m.

Mot vest midt av Ragdevegen i ei lengd 18-19 = 6,00 m.

Mot nord gnr.57, bnr.36 (parsell utskilt samme dag) i ei lengd 19-6 = 38,40 m.

Arealet er beregnet til å vere 227 m^2 som trekkes fra gnr.57, bnr.36.

Forretningen slutt.

Sig. Opedal
Sig. Opedal.

Samson Jøsendal
Samson Jøsendal.

O. Bjørke
Oppmålingssjef.

OPPMÅLINGSSJ

OPPMÅLINGSS

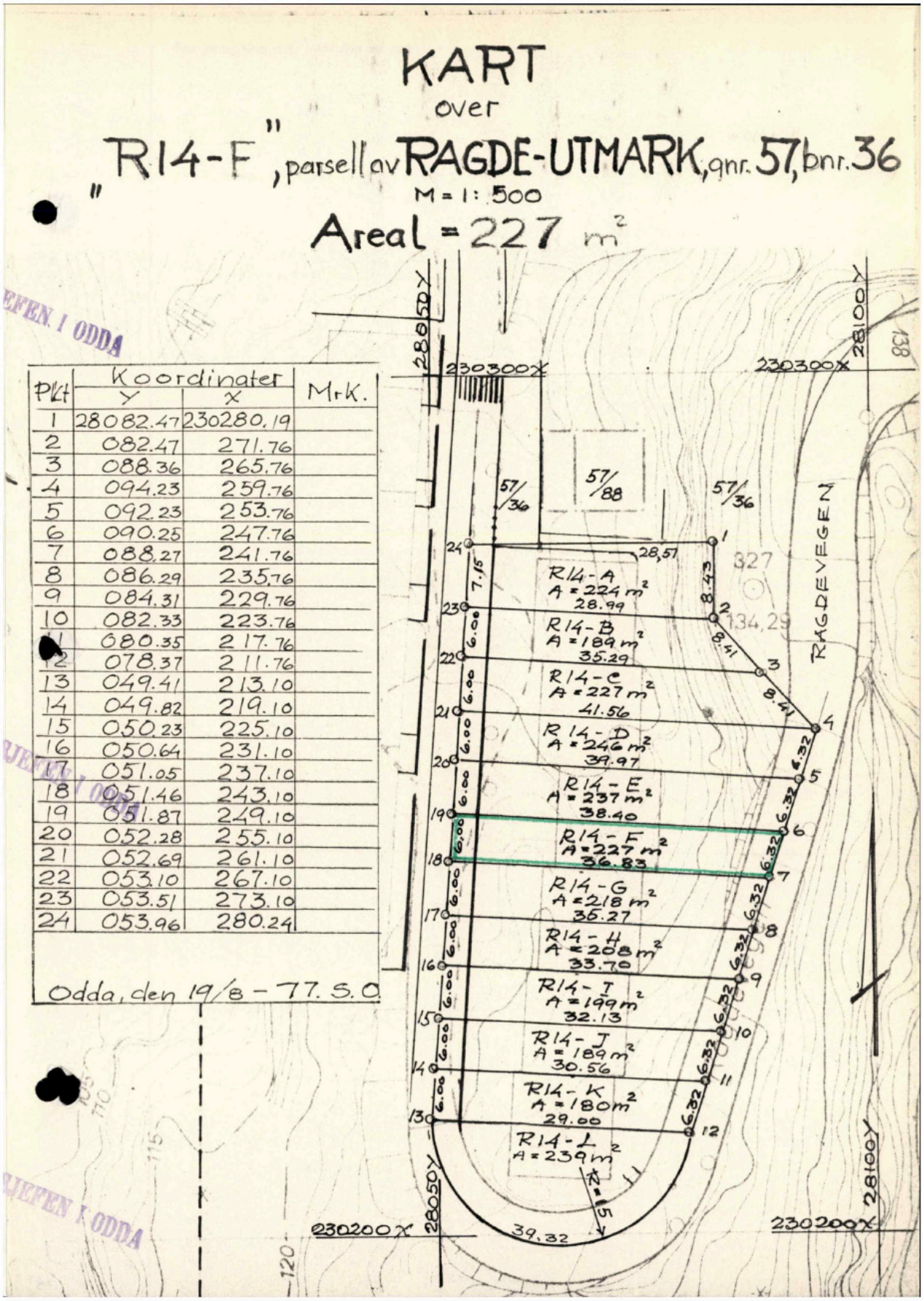
OPPMÅLINGSS

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

KART
over
# "R14-F", parsell av RAGDE-UTMARK, gnr. 57, bnr. 36
M = 1:500
Areal = 227 m²

Pkt	Koordinater Y	Koordinater X	Mrk.
1	28082.47	230280.19	
2	082.47	271.76	
3	088.36	265.76	
4	094.23	259.76	
5	092.23	253.76	
6	090.25	247.76	
7	088.27	241.76	
8	086.29	235.76	
9	084.31	229.76	
10	082.33	223.76	
11	080.35	217.76	
12	078.37	211.76	
13	049.41	213.10	
14	049.82	219.10	
15	050.23	225.10	
16	050.64	231.10	
17	051.05	237.10	
18	051.46	243.10	
19	051.87	249.10	
20	052.28	255.10	
21	052.69	261.10	
22	053.10	267.10	
23	053.51	273.10	
24	053.96	280.24	

Odda, den 19/8 - 77. S.O



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **boligtomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) **1 øre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0,42 mark**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **R 14 - F**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Liv Stueland.
Leiv Stueland

Sig. Opedal
Sig. Opedal.

Samson Jøsendal.
Samson Jøsendal.

Påtegninger: [3])

Parsellen ligger innenfor stadfest reg. område.

Odde Bygningsråd O. Bjørke
Bygningssjef.

---

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
3) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Eskig kopi. BERGEN BANK A.S ODDA

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Dagb. nr. 3537 / 1977
Hardanger sorenskrivarembete

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Rekke 14, Ragde, Odda Gnr. 57, bnr. 100/111	ODDA	Bj. H. Rongve ~~Ingvald Haara~~ Rolf With R. Rasmussen A. Leivestad Gunnar Lund Sjur Velure Rune Paulsen H. Sjonfjell Svein Børve O. Rolland og Svein Sørtveit

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Odda, den 3.10.1977

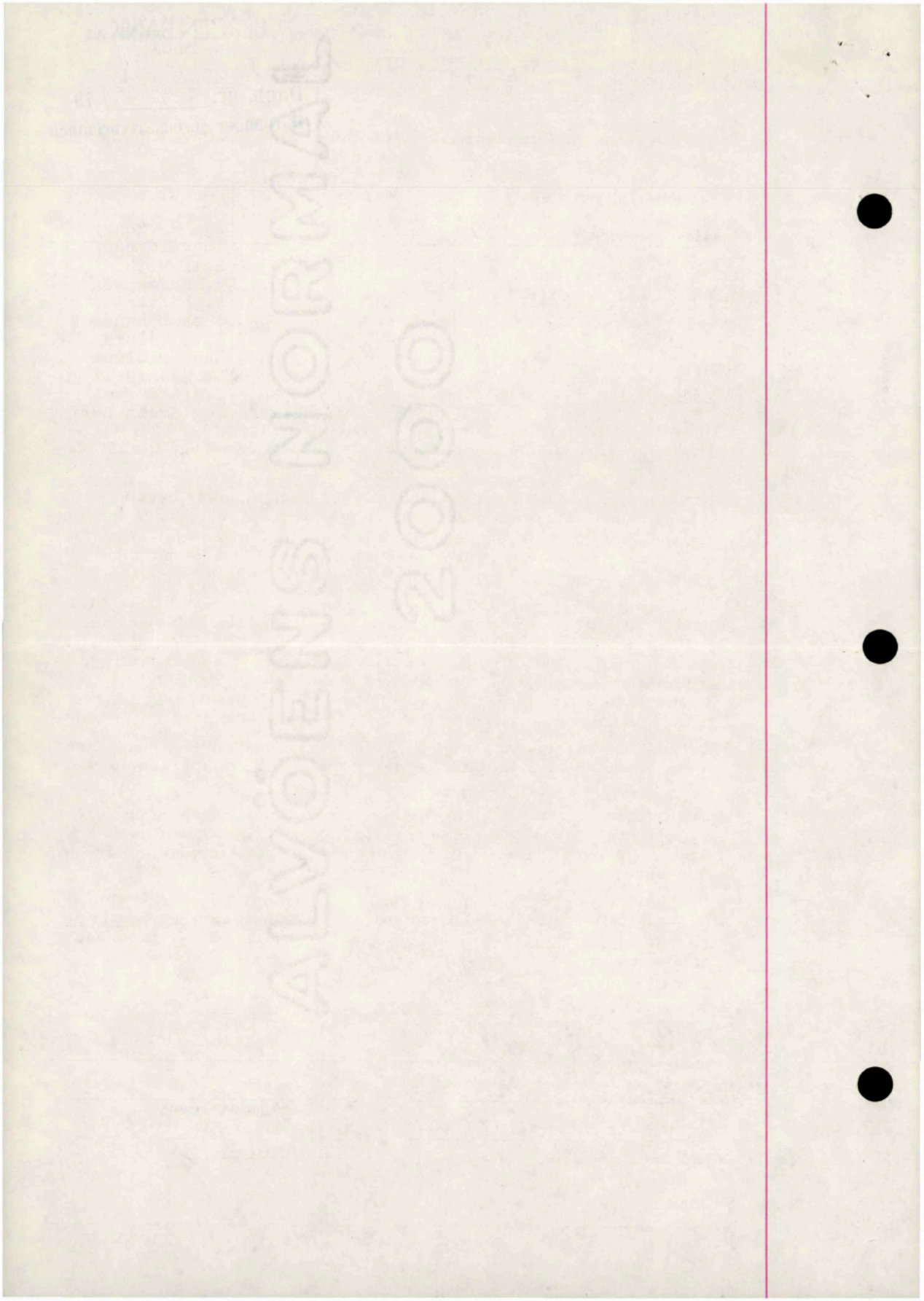
Bjørn H. Rongve	A. Leivestad
Ingvald Haara / Ingar Haara	G. Lund
Rolf With	Sjur Velure
Ridar Rasmussen	Rune Paulsen
	Harald Sjonfjell
	Svein Jakob Børve
	Hallvard Emanuel Oddvar Rolland
	Svein A. Sørtveit

Til vitterlighet:

Sjur Velure, 2506 36

Offerstrand
5750 Odda / 250440

lo-61


ALVØENS NORMAL
2000

Dagb. nr. 1844 / 1976
Hardanger sorenskrivarembete

S K J Ø T E

Undertegnede eier Bo-Bygg Boligbyggelag, skjøter og overdrar sin eiendom gnr. 57 bnr. 105 , Odda til herr Gunnar Lund født 06.10.1946.32929.

Parsellen er også betegnet ~~...~~

Tomten er ikkk oppmålt men overdras etter oppmålingsattest datert 27.06.75

Kjøpesummen utgjør:

kr 37.900.- kronertrettisyvtusennihundre 00/100 som er oppgjort kontant mot skjøte. Det tas forbehold om Prisnemndas godkjennelse av kjøpesummen.

Kjøperen overtar tomten etter forutgående befaring/besiktigelse.

På tomten skal det oppføres rekkehus levert og satt opp av A/S Urrang-Hus.

Kjøperen er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter eventuelle godkjente vedtekter for feltet herunder regulerings-bestemmelser.

Kjøperen forplikter seg til å betale sin andel for asfaltering av hovedveg når dette arbeidet skal utføres. Summen for dette arbeid settes til kr 3.000.-. Kan selvbyggerlaget bli enig med kommunen om direkte avtale vedr. asfaltering bortfaller selgerens krav om asfaltering.

Kjøperen bærer alle omkostninger ved overdragelsen.

Kjøperen og hans rettsetterfølger er pliktig til å være medlem av Ragde Velforening.

Haugesund, den 10.06.1976

Bo-Bygg Boligbyggelag

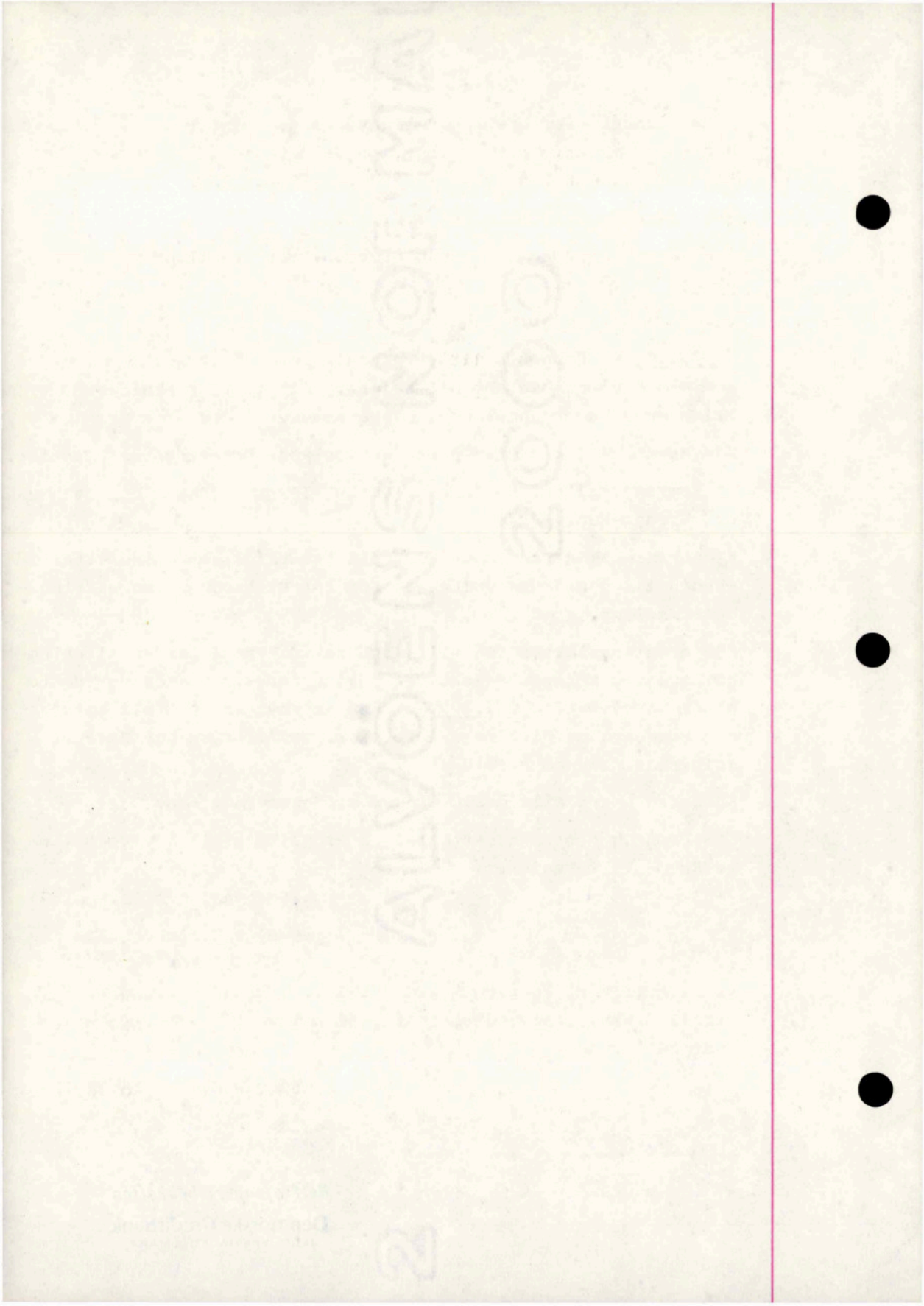
Vi bekrefter at Bo-Bygg Boligbyggelag, v/Halvor Urrang og Toralf Brekke, har undertegnet skjøte i vårt nærvær, og er over 20 år.

Haugesund, den 10.06.1976

Stein Larsen f. 22.08.49
Førr. fagleby. Fordesfjorden

Andreas Sandnes f. 20.06.38
Aaslid 3, Haugesund

Rett gjenpart bekreftes
Den norske Creditbank
IFLG. SPESIALFULLMAKT



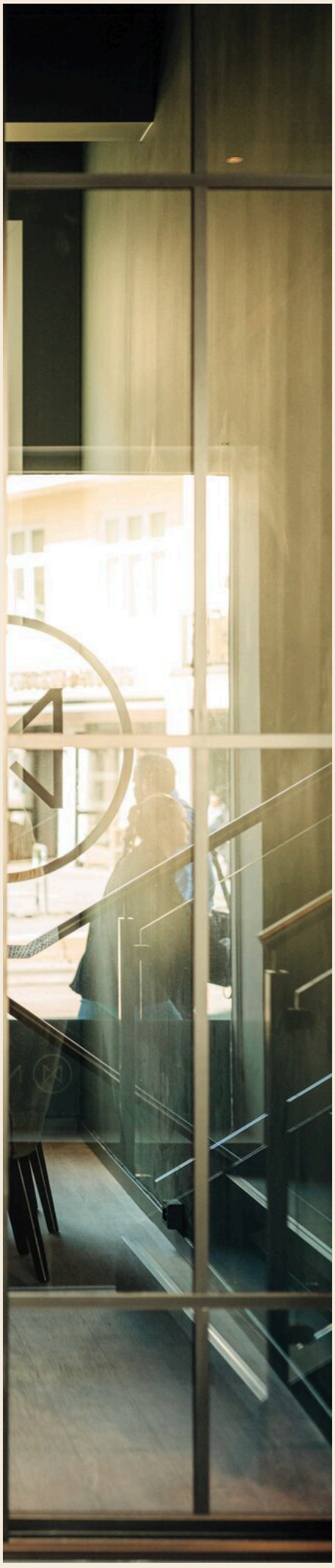
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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

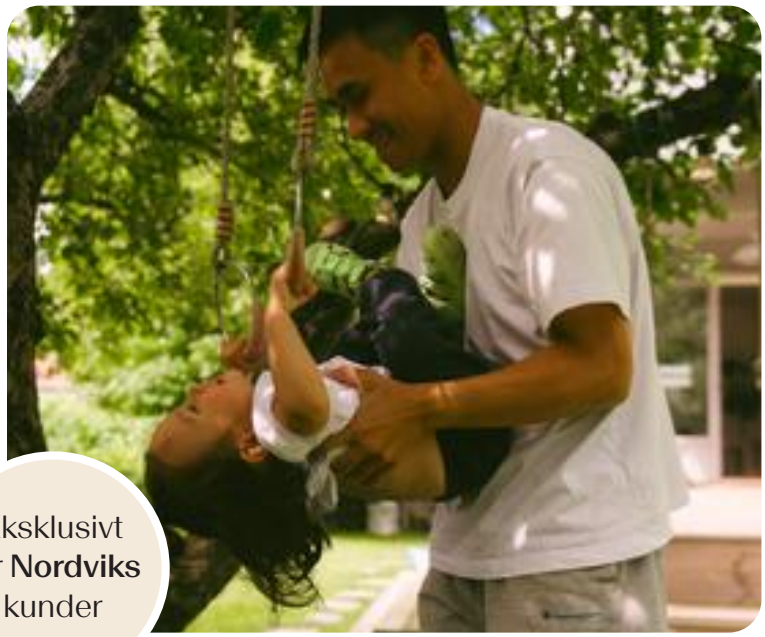


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ragdevegen 107 5750 ODDA
Matrikkel: Gnr 57, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617